

כ"ח חשוון תשפ"א  
15 נובמבר 2020

## פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0324 תאריך: 12/11/2020 שעה: 12:30  
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל  
אביב – יפו

רשות רישוי

	מ"מ ראש העירייה ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	דורון ספיר, עו"ד	
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	
מ"מ מהנדס העיר	מנהל מחלקת רישוי בניה	אדרי' מאיר אלואיל	
	מזכיר ועדת בניין עיר	עו"ד פרדי בן צור	
	מרכזת הועדה	עו"ד שרון אלזסר	
	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	רחלי קריספל	

מס' דף	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	הורוביץ עמית	דיק 4	3664-004	20-1336	1

## רשות רישוי

מספר בקשה	20-1336	תאריך הגשה	11/10/2020
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)

כתובת	דיק 4	שכונה	קרית שלום
גוש/חלקה	124/6986	תיק בניין	3664-004
מס' תב"ע	ג1, 874, 2691, 2230	שטח המגרש	500 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	הורוביץ עמית	רחוב דיק 4, תל אביב - יפו 6683910
בעל זכות בנכס	תמרי אילת	רחוב דיק 4, תל אביב - יפו 6683910
עורך ראשי	שביט פזית	רחוב ולנברג ראול 14א, תל אביב - יפו 69719
מתכנן שלד	יוסביץ אבי	רחוב רפידים 13, ראשון לציון 7568213

פירוט שטחים					
תיאור	סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים		סך שטחי שירות		
	מבוקש (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	%	
מעל	162.97	20.75	103.73		
מתחת					
סה"כ	162.97	20.75	103.73		

### מהות הבקשה: (אירינה בנדר)

מהות עבודות בניה
הריסת הדירה בקומה השנייה באגף הדרומי ובנייתה מחדש בצורה מורחבת (כולל ממ"ד), הקמת חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירה ופרגולה מעל מרפסת הגג הסמוכה לו.

### מצב קיים:

בניין קיים בן 2 קומות עם סך הכול 5 יחידות דיור. בתיק הבניין לא נמצא היתר להקמת הבניין.
--

### ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
3-83	הרחבת הדירה בקומת הקרקע באגף הנדון (האגף הדרומי). ההרחבה אושרה במסגרת קווי הבניין המותרים כולל הרחבה לחזית האחורית בקו הבניין של 4.55 מ'.	1986	היתר
559	הרחבת הדירה בקומה השנייה באגף השכן (האגף הצפוני) לכיוון החזית הקדמית והוספת מעקה גג.	1989	היתר
17-1091	בקשה להרחבת הדירה הנדונה נדחתה ע"י רשות הרישוי שהחליטה לקבל את ההתנגדות במלואה ולא לאשר את הבקשה, שכן: כוללת הבלטת קיר של חדר מחוץ מעבר לקונטור הבניה בקומת הקרקע בחריגה 0.4 מ' (20%) מעבר לקו הבניין הצדדי המותר של 2 מ' ומהווה סטייה ניכרת. הוגשה ללא תכנית של קומת הקרקע שלא מאפשר לבחון את אופן השפעת הבניה המוצעת לבניין קיים לרבות אי חסימת חלונות,	2017	בקשה שנדחתה

	<p>אוורור, תאורה, מעבר משותף וכן מסוגלות הבניין הקיים לשאת בעומסים.</p> <p>כוללת בנייה בחומרי גמר קלים שאינם תואמים לחומרי הגמר הקיימים במבנה וכן פתחים בחזית לרחוב שאינם תואמים לפתחים הקיימים באגף הנדון והדבר יוצר חזית לא אחידה שאינו מומלץ עיצובית, כמו כן הבנייה מוצעת ללא רצף בקומת הקרקע בניגוד לנקבע בהוראות התב"ע.</p> <p>לא הוצגה חתימות מרבית בעלי הדירות (75%) להרחבת הדירה וכן לבנייה על הגג בניגוד לנקבע בתכנית 2230 ובתכנית ג1</p>		
20-0348	<p>בקשה להרחבת הדירה הנדונה שנדחתה ע"י רשות רישוי ( בין השאר ) כי :</p> <p>לא נערכה על בסיס מפת מדידה ואינה כוללת סימון מדויק של קווי הבניין, והתכנון מוצע בחריגה מקו בניין צדדי ואחורי ולא פורסמה הקלה.</p> <p>- כוללת בניה בסטייה מטיפוס לעניין שמירת הנסיגה לכיוון המעבר המשותף והוגשה ללא התייחסות לכך.</p> <p>- הוגשה ללא תכנית פיתוח השטח כמקובל.</p>	מרץ 2020	בקשה שנדחתה

### בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בעל חמישה תתי חלקות, שלושה בבעלות קרן קיימת לישראל ו-2 (ביניהם המבקש) - בבעלות פרטית. הבקשה חתומה על ידי ארבעת הבעלים. נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' לקרן קיימת לישראל ולא התקבלו התנגדויות

### התאמה לתב"ע (תכנית 2230/2691 אזור טיפוס מגורים A)

סטייה	מוצע	מותר	
-	<p>כ-111 מ"ר (כולל החלק היחסי בחדר המדרגות) + ממ"ד מכוח התקנות. ההרחבה מוצעת בהתאם לבינוי עם נסיגה לכיוון המעבר המשותף.</p>	<p>125 מ"ר (במסגרת 50% המותרים בקומה כולל חלק היחסי בחדר המדרגות) + ממ"ד מכוח התקנות</p>	שטח דירה והתאמה לבינוי
-	<p>2.35 מ' / 2.0 מ' / 4.55 מ'</p>	<p>קדמי לרחוב דיק- 2 מ' לצדדים- 2 מ' לאחור- 4.55 מ'</p>	קווי בניין

### התאמה לתכנית ג1:

סטייה	מוצע	מותר	
	כ-40 מ"ר	40 מ"ר	שטח
	פחות מ-5 מ' כולל מתקנים על גג עליון.	5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון (בבניה עם גג שטוח)	גובה
	כ- 2.0 מ'	2.0 מ' לחזית רחוב דיק	נסיגות
	כ- 1.2 מ'	1.2 מ' לצד/אחור	
	סולם לעליה למתקנים טכנים על הגג מתוך חדר המדרגות המשותף.	גישה לשטח משותף	בינוי

### התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	בנייה במרווחים/בליטות

הערות	לא	כן	
		+	- גודל חדרים - רוחב מסדרון/פודסט - רוחב חדר מדרגות
		+	<b>מצללה בחצר/על הגג:</b> - שטח המצללה - קווי בניין/נסיגות בגג
תכנית פיתוח השטח המוצעת כוללת שבילים משותפים עם המגרשים הסמוכים בהתאם להיתר. מוצעת גישה לבניין רק מצד אחד בניגוד להיתר עקב הרחבה של הדירה בקומת הקרקע ותיחום החצר על ידי גדרות לשימוש פרטי בחצר של הדירה בקומת הקרקע.  הוגש תצהיר עו"ד לעניין חריגות הבנייה הקיימות במגרש שאינן שייכות למבקש.		+	פיתוח שטח /גדרות
הוגש תצהיר מהנדס ללא חישובים סטטיים	-	+	חישובים סטטיים

#### הערות נוספות:

1. הוגשה הסכמה של כל הבעלים בבניין להרחבה ולבנייה על הגג.
2. הבקשה הוגשה לא בהתאם למדיניות לעניין בנייה מחומרים קלים שאינה תואמת את חומרי הבנייה המקוריים של הבניין. הנ"ל נמסר לעורך הבקשה ולטענתו ניתן לעמוד בחומרים מקובלים.

#### חו"ד מכון רישוי

**גלית בלס 13/10/2020**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי גלית בלס

שימו לב: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

#### כיבוי אש

יש לפעול על פי הנחיות העבודה למבנים ברמת סיכון נמוכה.  
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

#### אצירת אשפה

לא מוצג פתרון אצירת אשפה  
תיקונים נדרשים: יש להציג פתרון אשפה קיים ע"פ הנחיות מרחביות נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.  
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

#### גנים ונוף

לבקשה זו אין נגיעה לעצים ועל כן לא נדרשת חוות דעת בנושא זה.  
המלצה: לאשר את הבקשה

#### מקלוט

יש לאשר את הפתרון בפקוד העורף לאחר ועדה  
המלצה: לאשר את הבקשה

#### סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים  
יש לעיין בחוות הדעת המלאות של תחנות מכון הרישוי באמצעות מערכת סטאטוס תיקי רישוי ומידע בקישור:  
[asp.http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui\\_bniya/login](http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya/login.asp)

#### טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי

## טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	ארכיתמר אלכסנדר	3.0	18.0	3.0	שימור	1,296
2	מקדמיה	7.0	16.0	2.0	שימור	1,254
3	הדר	3.0	14.0	2.0	שימור	960
4	זית אירופי	3.0	5.0	2.0	שימור	
5	הדר	2.0	5.0	1.0	שימור	
6	תמר מצוי	7.0	50.0	8.0	שימור	3,528
7	הדר	4.0	20.0	4.0	שימור	1,959

### חו"ד מחלקת פיקוח:

דוד גברילוב 26/07/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

### חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אירינה בנדר)

לאשר את הבקשה להריסת הדירה בקומה השנייה של האגף הדרומי ובנייתה מחדש בצורה מורחבת (כולל ממ"ד) והקמת חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירה,

בתיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### תנאים למתן היתר

1. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי; התאמה בין תנוחות הקומות חתכים החזיתות.
2. הצגת חומרי גמר בתוספת בהתאם לקיים ומקובל באזור, הגשת חישובים סטטיים מתאימים כולל תצהיר מתכנן שלד.
3. הגשת התחייבות לשיפוץ הבניין בהתאם הנחיית חב' שמ"מ.
4. מילוי דרישות מכון רישוי.

#### תנאים בהיתר

1. ביצוע עבודות שיפוץ בהתאם להנחיות חב' שמ"מ.
2. רישום חדר יציאה לגג בספרי מקרקעין כחלק בלתי נפרד מהדירה הצמודה לו.
3. ההיתר אינו מקנה כל אישור לבניה קיימת ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

#### תנאים למתן היתר

1. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי; התאמה בין תנוחות הקומות חתכים החזיתות.
2. הצגת חומרי גמר בתוספת בהתאם לקיים ומקובל באזור, הגשת חושובים סטטיים מתאימים כולל תצהיר מתכנן שלד.
3. הגשת התחייבות לשיפוץ הבניין בהתאם הנחיית חב' שמ"מ.
4. מילוי דרישות מכון רישוי.

#### תנאים בהיתר

1. ביצוע עבודות שיפוץ בהתאם להנחיות חב' שמ"מ.
2. רישום חדר יציאה לגג בספרי מקרקעין כחלק בלתי נפרד מהדירה הצמודה לו.
3. ההיתר אינו מקנה כל אישור לבניה קיימת ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1  
רשות רישוי מספר 1-20-0324 מתאריך 12/11/2020

לאשר את הבקשה להריסת הדירה בקומה השנייה של האגף הדרומי ובנייתה מחדש בצורה מורחבת (כולל ממ"ד)  
והקמת חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירה,

בתיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### תנאים למתן היתר

1. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי; התאמה בין תנוחות הקומות חתכים החזיתות.
2. הצגת חומרי גמר בתוספת בהתאם לקיים ומקובל באזור, הגשת חישובים סטטיים מתאימים כולל תצהיר מתכנן שלד.
3. הגשת התחייבות לשיפוץ הבניין בהתאם הנחיית חב' שמ"מ.
4. מילוי דרישות מכון רישוי.

#### תנאים בהיתר

1. ביצוע עבודות שיפוץ בהתאם להנחיות חב' שמ"מ.
2. רישום חדר יציאה לגג בספרי מקרקעין כחלק בלתי נפרד מהדירה הצמודה לו.
3. ההיתר אינו מקנה כל אישור לבניה קיימת ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה