

ל' ניסן תשפ"א
12 אפריל 2021

פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0075 תאריך: 05/04/2021 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

רשות רישוי

--	--	--	--

מס' דף	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'י	שובל רוני	עמינדב 29א	0779-029	21-0265	1
5	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	ברוכים מרים	הקשת 43	3595-043	21-0242	2
	רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין		עבד אל-גני 12	3062-012		3

רשות רישוי

מספר בקשה	21-0265	תאריך הגשה	18/02/2021
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין דירה/קוטג'

כתובת	עמינדב 29א	שכונה	ביצרון ורמת ישראל
גוש/חלקה	511/6150	תיק בניין	0779-029
מס' תב"ע	תמ"א 34ב/4, ע1, ג1, 2691, 2104	שטח המגרש	224 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	שובל רוני	גינת סוטיץ 29, תל אביב - יפו 6468421
מבקש	שובל אניאלה	גינת סוטיץ 29, תל אביב - יפו 6468421
בעל זכות בנכס	רשות הפיתוח	דרך בגין מנחם 125, תל אביב - יפו 6701201
עורך ראשי	זוארץ צאלה	ת.ד. 9418, תל אביב - יפו 6109301
מתכנן שלד	חן אילה	רחוב הגאון אליהו 14, רמת גן 5236483
מיופה כח מטעם המבקש	שובל רבקה	גינת סוטיץ 29, תל אביב - יפו 6468421

מהות הבקשה: (מעין חזן)

מהות עבודות בניה
1. הריסת כל הבניה הקיימת על המגרש, כולל מחסן במרווח האחורי, 2. הקמת בניין חדש בן 2 קומות, עם המשך חדר המדרגות ומסתור למתקנים טכניים על הגג, מעל קומת מרתף עבור יחידת דיור אחת (קוטג') 3. פיתוח החצר, הכולל סידור פילר חשמל ומכלי אשפה במרווח הצדדי, סידור משטח מרוצף במרווח האחורי, עקירת עץ אחד בפינה הדרום-מערבית של המגרש ונטיעת 3 עצים במקומו.

מצב קיים:

בניין קיים בן קומה אחת, מחסן וגדרות. בתיק הבניין לא נמצא כל היתר.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור	מסמך
	1964	סגירת מרפסת ותוספת מרפסת.	
	1964	הוספת מרפסת ומחסן בחצר	

בעלויות:

הנכס בבעלות מנהל מקרקעי ישראל והבקשה חתומה ע"י עו"ד מיופה כוח מטעם מי שרשומה לזכותו הערת אזהרה בנסח הטאבו. נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע 2104 אזור מגורים ב' ולתכנית 2691

שטחים עיקריים סה"כ:	מותר	מוצע	סטייה
	165.74 מ"ר	160 מ"ר	
	87.8 מ"ר	83 מ"ר	
	78 מ"ר	78 מ"ר	
- קומה קרקע - קומה שניה			

סטייה	מוצע	מותר	
	5.22 מ' מ'	4 מ'	קווי בניין קדמי לרחוב עמינדב
	0 מ' מ'	0 מ' קיר משותף	צדדי מערבי
	2.50 מ' מ'	2.5 מ' מ'	צדדי מזרחי
	5.50 מ' מ'	5 מ' מ'	אחורי
	1	קיימת יח"ד 1 לא תורשה הגדלת צפיפות	מס' יחידות מותר
	2	2	מס' קומות

בנייה על הגג: חדר יציאה לגג מכח ג1

סטייה	מוצע	מותר	
	כ- 40 מ"ר	40 מ"ר או 65% בבנייה בו זמנית לפי תכנית ג-1	שטח/ תכנית
	כ- 4.40 מ' מ'	5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון (בבניה עם גג שטוח)	גובה
	כ- 3 מ' מ'	2 מ' לחזית	נסיגות
	1.20 מ' ו- 3 מ' מ'	1.20 מ' לצד/ 2 מ' אחורי	נסיגות
	לא הוצגה בניה עתידית בקיר משותף	התאמה לגגות הקיימים	בינוי

בנייה תת קרקעית, מרתף (ע"פ תכנית ע1):

סטייה	מוצע	מותר	
	1	2	קומות
	ח.משחקים, ממ"ד, ח.כביסה ומחסן	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	שימוש
	בקונטור קומת הקרקע 38%	לפי קונטור הבניין 80%	תכנית

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
פרגולה מבטון ועץ במרווח האחורי מבוקשת מחוץ לקו בניין	+		בנייה במרווחים/בליטות
		+	- גודל חדרים
		+	- רוחב מסדרון/פודסט
		+	- רוחב חדר מדרגות
		+	- אוורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית
מצללה בחצר מבטון ועץ מבוקשת בחריגה מקו הבניין האחורי בניגוד לתקנות התכנון והבנייה.	+		מצללה בחצר/על הגג: - שטח המצללה

הערות	לא	כן	
לא הוצג שטח המצללה בגג, מצללה בנסיגה של 0.90 ס"מ ממעקה מרפסת הגג במקום 1.20 מ' הנדרש.	+		- קווי בניין/נסיגות בגג
גדרות למסתור אשפה בחזית קדמית גבוהות מ-1.50 מ' בניגוד להנחיות מרחביות	+		פיתוח שטח /גדרות
		+	חצר אנגלית

הערות נוספות:

תכנון עתידי בבנייה בקיר משותף לפי הוראות תכנית ג'1.
לא הוצגה בניה עתידית בקיר המשותף לרבות חזיתות עתידיות הנדרשות לפי התכניות התקפות.

חו"ד מכון רישוי

אפרת גורן 22/03/2021

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי אדר' אפרת גורן:

תנועה וחניה

הבקשה כוללת: מבנה החדש בן 2 קומות ובהן יחידת דיור 1 דרישת התקן: 2 מקומות חניה לרכב פרטי מתוכנן: 2 מקומות חניה בטור

חוות דעת

לא ניתן לאשר הסדר חניה המתוכנן כי כפי שרשום בתיק מידע: הבקשה היא לבניין שבו עד שתי יחידות דיור במגרש הנמצא ברובע 9, ולכן אין לתכנן מקומות חניה בתחום המגרש. מענה לדרישות תקן החניה יינתן באמצעות תשלום לקרן חניה. המלצה: לדחות את הבקשה

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: מסתור אשפה לא הוצג פירוט של המסתור בתכנית הראשית המלצה: לדחות את הבקשה

גנים ונוף

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש. מבוקשים שני עצים לכריתה, האחד לא דורש את אישורנו, השני ממוקם במדרכה ויש להגיש אישור לכריתתו מחיים גבריאלי, אגרונום אגף שפ"ע. ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 1,356 ₪. יש לנטוע במגרש 2 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ. יש לכלול בתכנית הראשית (מוצג 100) תכנון פרט גדר שאינו פוגע בשורשי העצים לשימור המלצה: לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

לא הוגש תצהיר רוחב הדרך המלצה: לדחות את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לדחות את הבקשה

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה, מרחבים מוגנים וכיבוי אש בהתאם למהות הבקשה).
הועברה לעורך הבקשה רשימת תיקונים לפני ועדה. במידה ותיקונים אלו יושלמו עד למועד שנקבע תעודכן חוות דעת זו.

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	הדר מינים שונים	3.0	14.0	2.0	כריתה	904
2	הדר מינים שונים	5.0	20.0	4.0	שימור	1,809
3	גויאבה (עץ פרי)	4.0	35.0	4.0	שימור	4,154

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
4	פלפלון דמוי אלה	3.0	14.0	3.0	שימור	904
5	ברכיכטון אדרי	5.0	12.0	2.0	כריתה	1,356
6	זית אירופי	3.0	18.0	5.0	שימור	2,612
7	ברכיכטון אדרי	6.0	20.0	3.0	שימור	3,014

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י מעיין חזן)

- לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה.
1. הבקשה סורבה ע"י תחנת תנועה וחניה ממכון הרישוי, לא ניתן לאשר הסדר חניה המתוכנן שכן הבקשה ברובע 9 ולכן אין לתכנן מקומות חניה בתחום המגרש.
 2. מצללה בחצר מבטון ועץ בחריגה מקו הבניין האחורי בניגוד לתקנות התכנון והבנייה. לא הוצג שטח המצללה בגג, מצללה בנסיגה של 0.90 ס"מ ממעקה מרפסת הגג במקום 1.20 מ' הנדרש.
 3. גדרות למסתור אשפה בחזית קדמית גבוהות מ-1.50 מ' בניגוד להנחיות מרחביות.
 4. לא הוצג פתרון עתידי לחדר יציאה לגג בבניין הסמוך בקיר המשותף.
 5. הבקשה לא חתומה ע"י בעל זכות במקרקעין כנדרש בתקנה 36 בתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), התשע"ו – 2016.

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0075-21-1 מתאריך 05/04/2021

- לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה.
6. הבקשה סורבה ע"י תחנת תנועה וחניה ממכון הרישוי, לא ניתן לאשר הסדר חניה המתוכנן שכן הבקשה ברובע 9 ולכן אין לתכנן מקומות חניה בתחום המגרש.
 7. מצללה בחצר מבטון ועץ בחריגה מקו הבניין האחורי בניגוד לתקנות התכנון והבנייה. לא הוצג שטח המצללה בגג, מצללה בנסיגה של 0.90 ס"מ ממעקה מרפסת הגג במקום 1.20 מ' הנדרש.
 8. גדרות למסתור אשפה בחזית קדמית גבוהות מ-1.50 מ' בניגוד להנחיות מרחביות.
 9. לא הוצג פתרון עתידי לחדר יציאה לגג בבניין הסמוך בקיר המשותף.
 10. הבקשה לא חתומה ע"י בעל זכות במקרקעין כנדרש בתקנה 36 בתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), התשע"ו – 2016.

רשות רישוי

מספר בקשה	21-0242	תאריך הגשה	15/02/2021
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה

כתובת	הקשת 43 רחוב הקרן 2	שכונה	קרית שלום
גוש/חלקה	98/7065	תיק בניין	3595-043
מס' תב"ע	ע1, ג1, 503, 3578, 2691, 2230	שטח המגרש	535 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ברוכים מרים	רחוב הקשת 43, תל אביב - יפו 6676144
בעל זכות בנכס	ברוכים מרים	רחוב הקשת 43, תל אביב - יפו 6676144
עורך ראשי	גלדיש דיגו אסטב	רחוב ארלוזורוב 54, רמת גן 52493
מתכנן שלד	מידד אמנון	רחוב צה"ל 78, תל אביב - יפו 6993439

מהות הבקשה: (אירינה בנדר)

מהות עבודות בניה
שינויים והרחבת הדירה הדרומית בקומת הקרקע (כולל ממ"ד), סגירת פתח כניסה לדירה מחדר המדרגות המשותף ופתיחת כניסה מהחצר, הריסת הגדרות החורגות מגבולות המגרש ובנייתם מחדש בגבולות המגרש סביב הדירה סומנו ובנייתם מחדש בתחום קווי המגרש עם מסתור אשפה, בניית פרגולה מעל החצר בעורף הדירה.

מצב קיים:

על המגרש הפינת- בניין צמוד קרקע בן 2 קומות, סה"כ 4 יח"ד דיר.
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
5-169	שינויים והרחבת דירת השכן בקומת הקרקע באגף הצפוני (הסמוך)	1980	היתר
09-0029	הרחבת הדירה בקומה השנייה באגף הצפוני (הסמוך)	15/02/2009	היתר
20-0786	בקשה לשינויים והרחבת הדירה הנדונה הכוללת תוספת ממ"ד וסידור גדרות לשימוש פרטי בחצר משותפת, שנדחתה על ידי הוועדה, שכן: 1. מהווה בניה בחריגה של 30% מקו הבניין הצדדי המותר במגרש פינתי, לעומת 10% על פי הנקבע בתקנות. 2. מהווה שימוש פרטי בחצר המשותפת עם כניסה פרטית מהרחוב וסידור דרכי גישה לבניין עם מגרש השכן ללא הסכמת כל בעלי העניין לכך. 3. נוגדת את ההנחיות המרחביות לעניין מיקום מסתור הכביסה לכוון המעבר המשותף. 4. נוגדת את הנקבע בתקנות לעניין סידור פרגולה בחריגה מעבר ל40% המותרים מקו הבניין בחזית לרחוב. כוללת סידור גדרות בגבולות המגרש עד לגובה של 2 מ' לעומת 1.5 מ' המותרים עפ"י התקנות וההקלה שפורסמה נוגדת את המקובל באזור ואת ההנחיות המרחביות	14/06/2020	בקשה שנדחתה ע"י הוועדה

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 4 תת חלקות בבעלות פרטית ובעלות קרן קיימת לישראל.
הבקשה חתומה ע"י 4 מבעלי הנכס.
נשלחו הודעות לאחד מבעלי הזכות בנכס בתת חלקה 1 שלא חתם ולקק"ל עפ"י תקנה 36ב' ולא התקבלה התנגדות.

התאמה לתב"ע (תכנית 2230 אזור B+A)

מותר	מוצע	סטייה
שטח דירה 133.75 מ"ר (במסגרת 50% משטח המגרש 25% לדירה כולל החלק היחסי בחדר המדרגות המשותף) + ממ"ד (מכוח התקנות)	112 מ"ר (כולל החלק היחסי בחדר המדרגות) + ממ"ד מכוח התקנות	-
קווי בניין לרחוב הקשת- 2.5 מ' לצד הדרומי- 2.0 מ' לצד המזרחי- 4.55 מ'	2.5 מ' 2.00 מ' 4.55 מ'	- - -

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן
- גודל חדרים - רוחב מסדרון/פודסט - רוחב חדר מדרגות - אורור		+ + + +
פיתוח שטח /גדרות		+
גדרות קיימות מחוץ לגבולות המגרש סומנו במפרט להריסה לשם הקמת גדרות בתחום המגרש סביב הדירה בגובה 1.5 בהתאם להנחיות המרחביות ולמקובל באזור.		+
הוגש תצהיר מהנדס ללא חישובים סטטיים.	-	
בנייה במרווחים:		+
-פרגולה		+
- הבקשה כוללת פתרון לפיתוח השטח כולל שבילי גישה משותפים לבניין בהתאם לנקבע בתקנות התכנית. - הפרגולה מוצעת בעורף הבניין בחריגה של 40% מקו בניין צדדי בהתאם לתקנות .		+

חו"ד מכון רישוי

נדב פרסקו 14/03/2021

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב פרסקו לאחר תיקון התכנית והטענתה למגירה 2500.
שימו לב: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: מסתור אשפה
המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

לבקשה זו אין נגיעה לעצים ועל כן לא נדרשת חוות דעת בנושא זה.

אדריכלות מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

עמ' 7

3595-043 21-0242 <ms_meyda>

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה, מרחבים מוגנים וכיבוי אש בהתאם למהות הבקשה).

הועברה לעורך הבקשה רשימת תיקונים לפני ועדה. במידה ותיקונים אלו יושלמו עד למועד שנקבע תעודכן חוות דעת זו.

יש לעיין בחוות הדעת המלאות של תחנות מכון הרישוי באמצעות מערכת סטאטוס תיקי רישוי ומידע בקישור :
http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya/login.asp

חו"ד מחלקת פיקוח:

אולג כושצ'ר 20/01/2021

ביקרנו במקום, תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

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

לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת הדירה הדרומית בקומת הקרקע (כולל ממ"ד),
הריסת הגדרות הקיימות סביבה מחוץ לגבולות המגרש ובנייתם מחדש בתחום המגרש ופרגולה מעל שטח החצר,

בתיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. -מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. הגשת התחייבות לשיפוץ הבניין בהתאם הנחיית חב' שמ"מ
3. הגשת חישובים סטטיים נלווים לתצהיר המהנדס

תנאים בהיתר

ביצוע עבודות שיפוץ בהתאם להנחיות חב' שמ"מ.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 0075-21-1 מתאריך 05/04/2021

לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת הדירה הדרומית בקומת הקרקע (כולל ממ"ד),
הריסת הגדרות הקיימות סביבה מחוץ לגבולות המגרש ובנייתם מחדש בתחום המגרש ופרגולה מעל שטח החצר,

בתיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. -מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. הגשת התחייבות לשיפוץ הבניין בהתאם הנחיית חב' שמ"מ
3. הגשת חישובים סטטיים נלווים לתצהיר המהנדס

תנאים בהיתר

ביצוע עבודות שיפוץ בהתאם להנחיות חב' שמ"מ.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשות רישוי

בקשה לרישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב -2011

פרטי הנכס

גוש/חלקה	חלקת משנה	שטח	מען הנכס
94 / 7023		362 מ"ר	רחוב עבד אל-גני מס' 12

חוו"ד מהנדס העיר (ע"י אינג' אולג כושצ'ר)

מבוקש לרשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 26.02.2021 החתום ע"י מודד מוסמך מחמוד מצארוה להיתרי בניה מס' 11-0035 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 17.02.2011 ואחרים, כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
1	פתיחת פתח ובו התקנת דלת עבור כניסה נוספת לדירה במפלס קומת מרתף

החלטת רשות רישוי מספר 1-21-0075 מתאריך 05/04/2021

מבוקש לרשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 26.02.2021 החתום ע"י מודד מוסמך מחמוד מצארוה להיתרי בניה מס' 11-0035 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 17.02.2011 ואחרים, כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
1	פתיחת פתח ובו התקנת דלת עבור כניסה נוספת לדירה במפלס קומת מרתף