

ו' תמוז תשפ"א  
16 יוני 2021

## פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0146 תאריך: 16/06/2021 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	
	מנהל מחלקת מידע	שרון צ'רניאק	
	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	מסלול מקוצר/תוספת עד 25 מ"ר על הקרקע למבנה מגורים	סגל דפנה	ברלינר 7	2049-003	21-0638	1

## רשות רישוי

מספר בקשה	21-0638	תאריך הגשה	04/05/2021
מסלול	מסלול מקוצר	תוספת עד 25 מ"ר על הקרקע למבנה מגורים	

כתובת	שביל ברלינר 7	שכונה	רמת-אביב
גוש/חלקה	275/6649	תיק בניין	2049-003
מס' תב"ע	2799	שטח המגרש	1435

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	סגל דפנה	שביל ברלינר 7, תל אביב - יפו 6905707
בעל זכות בנכס	סגל חיה	שביל ברלינר 7, תל אביב - יפו 6905707
עורך ראשי	פילמן קרן	רחוב הערבה 18, תל מונד 4060558
מתכנן שלד	אראמא אורלי	רחוב הירמוך 25, תל מונד 4062525

### מהות הבקשה: (דנה בן גל)

מהות עבודות בניה
- הרחבת יחידת דיור (קוטג') קיימת באגף האמצעי ( המזרחי) של בניין טורי בן 2 קומות, בתחום קומת קרקע בלבד - לחזית הקדמית (הצפונית) – לשביל ברלינר ;
- שינויים בחזית זו (הצפונית), הכוללים שינויים בפתחים ובחיפויים ;
- הסדרת ארובה לקמין, המוצע בתחום קומת הקרקע.

### מצב קיים:

על המגרש קיים בניין טורי ובו 6 יח"ד צמודות קרקע, בנות 2 קומות עם גג רעפים (ללא ניצולו) - עם 6 כניסות. יחידת הדיור הנדונה בבקשה הינה היחידה האמצעית ( המזרחית).
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### ממצאי תיק בניין:

היתר הבניה המקורי של הבניין אינו מצוי בתיק הבניין.

היתרים רלוונטיים	שנה	התיאור
355	1966	שינויים בבניין
	2002	בשנת 2002 הוגשה בקשת רישוי מס' 02-1420 להקמת מצללה בחצר האחורית, הסדרת פתח יציאה לחצר האחורית, שינויים בחזיתות ופתיחת פתח לחלל גג הרעפים מתוך הדירה. הבקשה אושרה, אך תהליך הוצאת היתר לא הסתיים ותוקף ההחלטה פג.

### בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף, בן 6 חלקות משנה – חלקן בבעלות פרטית ( תתי חלקות 1,3,5) וחלקן בבעלות רשות הפיתוח וחוכרים ( תתי חלקות 2,4,6). יחידת הדיור הנדונה בבקשה הינה בבעלות פרטית והבקשה חתומה על ידי בעליה. ליתר בעלי הזכות בבניין נשלחו הודעות לפי תקנה 336. לא התקבלו התנגדויות.
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### התאמה לתב"ע (תכנית 2977,2310 אזור רמת אביב)

שטחים עיקריים ליח"ד אחת	מותר	מוצע	סטייה
127 מ"ר ב-2 קומות	130.30 מ"ר	חריגה של 3.30 מ"ר – ראה הערה 1	
קווי בניין			

סטייה	מוצע	מותר	
	6.40 מ'	5.50 מ'	קדמי – צפוני (לשביל ברלינר)
	10.50 מ'	9.50 מ'	אחורי - דרומי

### התאמה לתקנות והנחיות המרחביות:

הערות	לא	כן	
לא הוצג פתרון אוורור עבוד חדר השירותים הכלוא (ללא חלונות או פתחים) המבוקש בתחום קומת הקרקע.	+		התאמה לתקנות: אוורור
ראה הערה 2	+		התאמה למדיניות 9116: -חיפוי קירות המעטפת

### הערות נוספות:

- במפרט הבקשה וכן בחישוב השטחים מוצג חלק משטח קומת הקרקע כמחסן קיים, ששטחו חושב כשטח שרות. אולם, בבדיקה שנערכה בתיק הבניין נמצא כי במסגרת היתר בניה מס' 355 משנת 1966 אושר שטח זה כמרפסת שרות, שלא נכללה במניין שטחי הבניה של הבניין הנדון. יצוין, כי שטח זה חושב כך גם לעניין אגרות בניה והיטלים שחויבו כחלק מתהליך הוצאת ההיתר הנ"ל. בהתאם לכך לא ניתן להתייחס לשטח זה כאל שטח שרות קיים בהיתר, אלא כאל שטח עיקרי חדש המתווסף לבניין. תוספת השטח המוצעת מהווה במלואה שטח עיקרי ומביאה למצב שבו שטחו הכללי של הבניין, לאחר התוספת, עולה על המותר. על כן לא ניתן לאשר את המבוקש.
- מוצע שינוי חלקי של חיפוי בחזית הקדמית (הצפונית) - לשביל ברלינר – מטיח ללבנים ("בריקים"). בנסגרת מדיניות העיצוב לרמת אביב א' (מס' 9116) – סעיף 3.4 נקבע כי "לא יותרו אלמנטים טרומיים, לבנים, חיפוי אבן או גרניט לרבות עיטורים". בהתאם לכך לא ניתן לאשר את החיפוי המוצע.
- בבדיקת מפרט הבקשה נמצא כי בשטח קומת הקרקע וכן בקומה העליונה מופיעה ארובה לקמין, שמוצגת כקיימת. בבדיקה שנערכה בתיק הבניין לא נמצאו היתרי בניה, במסגרתם מצוי אישור עבורה. על כן יש להתייחס אליה כאל ארובה חדשה, המוצעת בבקשה זו. יצוין כי הסדרת ארובה בבניין אינה נכללת בין עבודות שניתן לאשרן במסגרת רישוי בדרך מקוצרת – על כן לא ניתן לדון בה במסגרת זו.

### חו"ד מחלקת פיקוח:

אהרון מיכאלי 24/12/2020

התוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי.

### חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י דנה בן גל)

- לא לאשר את הבקשה להרחבת יחידת דיור (קוטג') קיימת באגף האמצעי של בניין טורי בן 2 קומות, בתחום קומת הקרקע, שינויים בחזית הקדמית (הצפונית), והסדרת ארובה לקמין, שכן:
- שטחו הכללי של הבניין, לאחר התוספת, עולה על המותר;
  - השינויים המוצעים בחזית הינם בניגוד למותר על פי מדיניות עיצוב לשכונת רמת אביב א' – 9116 סעיף 3.4;
  - הסדרת ארובה בבניין אינה אחת מעבודות שניתן לאשרן במסגרת הליך רישוי בדרך מקוצרת – הנ"ל בניגוד למותר על פי תקנות התכנון והבניה (הליך רישוי בדרך מקוצרת) תשע"ז 2017;
  - לא הוצג פתרון אוורור עבור חדר השירותים הכלוא המבוקש בתחום קומת הקרקע, בניגוד לתקנות התכנון והבניה.

### ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0146-21-1 מתאריך 16/06/2021

- לא לאשר את הבקשה להרחבת יחידת דיור (קוטג') קיימת באגף האמצעי של בניין טורי בן 2 קומות, בתחום קומת הקרקע, שינויים בחזית הקדמית (הצפונית), והסדרת ארובה לקמין, שכן:
- שטחו הכללי של הבניין, לאחר התוספת, עולה על המותר;

עמ' 3

2049-003 21-0638 <ms\_meyda>

- השינויים המוצעים בחזית הינם בניגוד למותר על פי מדיניות עיצוב לשכונת רמת אביב א' – 9116 סעיף 3.4;
- הסדרת ארובה בבניין אינה אחת מעבודות שניתן לאשרן במסגרת הליך רישוי בדרך מקוצרת – הנ"ל בניגוד למותר על פי תקנות התכנון והבניה (הליך רישוי בדרך מקוצרת) תשע"ז 2017;
- לא הוצג פתרון אוורור עבור חדר השירותים הכלוא המבוקש בתחום קומת הקרקע, בניגוד לתקנות התכנון והבניה.