

ט"ו אדר א תשפ"ב  
 16 פברואר 2022

## פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0050 תאריך: 16/02/2022 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/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	כהן אלעד	הגולן 90	0914-090	21-1771	1

## רשות רישוי

מספר בקשה	21-1771	תאריך הגשה	29/12/2021
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)

כתובת	הגולן 90	שכונה	רמת החייל
גוש/חלקה	650/6638	תיק בניין	0914-090
מס' תב"ע	ע1, ג1, 3976, 347	שטח המגרש	1235 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	יעקובי לירן אריאלה	רחוב אליהו מפרארה 34, תל אביב - יפו 6986584
מבקש	כהן אלעד	רחוב תבואות הארץ 3, תל אביב - יפו 6954627
מבקש	כהן מירב רותם	רחוב תבואות הארץ 3, תל אביב - יפו 6954627
מבקש	ריינהורן בקי	רחוב נקאש 3, פתח תקווה 4976005
מבקש	ריינהורן גיורא	רחוב נקאש 3, פתח תקווה 4976005
מבקש	נחום גבריאל	רחוב המייסדים 56, ביצרון 6094600
מבקש	יעקובי צביקה	רחוב אליהו מפרארה 34, תל אביב - יפו 6986584
בעל זכות בנכס	יעקובי לירן אריאלה	רחוב אליהו מפרארה 34, תל אביב - יפו 6986584
בעל זכות בנכס	כהן אלעד	רחוב תבואות הארץ 3, תל אביב - יפו 6954627
בעל זכות בנכס	כהן מירב רותם	רחוב תבואות הארץ 3, תל אביב - יפו 6954627
בעל זכות בנכס	ריינהורן בקי	רחוב נקאש 3, פתח תקווה 4976005
בעל זכות בנכס	ריינהורן גיורא	רחוב נקאש 3, פתח תקווה 4976005
בעל זכות בנכס	נחום גבריאל	רחוב המייסדים 56, ביצרון 6094600
בעל זכות בנכס	יעקובי צביקה	רחוב אליהו מפרארה 34, תל אביב - יפו 6986584
עורך ראשי	אינגבר אייל	רחוב השקד 10, גבעת שמואל 5405200
מתכנן שלד	ווגמן אלכס (שלמה)	רחוב אבן גבירול 14, הרצליה 4648217

### מהות הבקשה: (אלון טל חנני)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים ותוספות בנייה כלפי היתר מספר 20-0508 מתאריך 10/08/2020 שהוצא להקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 בן 2 קומות (דו-מפלסיות) ובנייה על הגג, מעל שתי קומות מרתף, עבור 9 יח"ד סה"כ.</p> <p>השינויים המבוקשים כוללים:</p> <p><b>בקומת מרתף חלקית (2-):</b> ביטול מכפילי חנייה והוספת רמפה פנימית לחיבור מרתף (1-) למפלס (2-) והקמת מקומות חנייה רגילים וסידור מחדש של 9 מחסנים דירתיים, כתוצאה מכך מוצעת הגדלת שטח המרתף שאושר בכ- 228 מ"ר עד ל-645 מ"ר (מדובר בתוספת בניה בכ-417 מ"ר).</p> <p><b>בקומת מרתף (1-):</b> ביטול מכפילי חנייה והוספת רמפה פנימית כתוצאה מכך מוצעת הגדלת שטח המרתף שאושר בהיתר ב-857 מ"ר עד ל-921 מ"ר (מדובר בתוספת שטח בכ-64 מ"ר), שינויים פנימיים בחלוקת שטחים נלווים עבור דירות הקרקע, שינויים מסידור החנייה, הגדלת חצרות אנגליות, הוספת 2 חדרי אופניים ועגלות משותפים;</p> <p><b>בקומת הקרקע:</b> הגדלת לובי כניסה ב-0.85 מ"ר, שינויים פנימיים ושינויים בחזיתות ב-4 יחידות דיור בקומה, שינויים פנימיים בחדר מדרגות כתוצאה מתכנון פירים מחדש;</p> <p><b>בקומת א':</b> שינויים פנימיים ושינויים בחזיתות ב-4 יחידות דיור בקומה, ביטול קורה דקורטיבית במרפסת לחזית אחורית, שינויים פנימיים בחדר מדרגות כתוצאה מתכנון פירים מחדש, הוספת כניסה נוספת עבור מפלס תחתון של דופלקס;</p> <p><b>בקומת גג חלקית:</b> שינויים פנימיים ושינויים בחזיתות ללא שינוי בתכנית הבניה עבור 2 יחידות דיור בקומה.</p> <p>שינויים פנימיים בחדר מדרגות כתוצאה מתכנון פירים מחדש;</p> <p>על המגרש: שינויים בפיתוח, הריסת שטח התארגנות מחוץ לגבולות המגרש הממוקם על שצ"פ בחזית מזרחית של</p>

**המגרש והריסת גדר איזקורית במגרש הגובל בחזית צפונית הממוקם בגינה ציבורית .**

**מצב קיים:**

במגרש מתבצעות עבודות בניה לפי היתר 20-0508, המבוקש בנוי בפועל. המגרש גובל מצפון ומזרח בשצ"פ.

**ממצאי תיק בניין:**

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
18-0478	<p>הוצא היתר להריסת בניה קיימת על המגרש עבור 2 יח"ד והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 3/38 א בן 2 קומות (דו-מפלסיות) ובניה על הגג, מעל שתי קומות מרתף, סה"כ 9 יח"ד, המכיל:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>בגובה כל הבניין</u> גרעין חדר מדרגות עם מעלית אחת.</li> <li>• <u>בקומת מרתף 2- (קומה חלקית)</u>: 9 מחסנים דירתיים, מתקן למעלית חניה עבור 6 רכבים ב 2 חללים נפרדים.</li> <li>• <u>בקומת מרתף 1-</u>: מרתף עבור 2 מ"ח רגילים ו 12 מ"ח במתקן חניה אוטומטי. שטחים נלווים עבור 4 יח"ד נפרדות בקומת הקרקע.</li> <li>• <u>בקומת הקרקע (דו מפלסית)</u>: 4 יח"ד דירות גן : יח"ד אחת בת 4 חדרים עם ממ"ד, יח"ד בת 3 חדרים עם ממ"ד, 2 יח"ד בנות 2 חדר, חדרי שירות, ומדרגות פנימיות לירידה למרתף המוצמד, ויציאה לגינה פרטית בכ"א.</li> <li>• <u>בקומה א (דו-מפלסית)</u>: 3 יח"ד בקומה: 2 יח"ד בנות 4 חדרים עם ממ"ד, יח"ד בת 2 חדרים עם ממ"ד, <u>דירה מס' 5</u>: יח"ד בת 3 חדרים אחד מהם עם יציאה למרפסת מקורה בפרגולה, ממ"ד וסלון ומטבח בחלל פתוח.</li> <li>• <u>דירה מס' 6</u>: יח"ד בת 3 חדרים, ממ"ד וסלון ומטבח בחלל פתוח עם יציאה למרפסת לא מקורה.</li> <li>• <u>דירה מס' 7</u>: יח"ד בת חדר, ממ"ד וסלון ומטבח בחלל פתוח עם יציאה למרפסת לא מקורה.</li> <li>• <u>בקומת הגג</u>: 2 יח"ד בקומה: <u>דירה מס' 8</u>: יח"ד בת 2 חדרים, ממ"ד וסלון ומטבח בחלל פתוח עם מרפסת גג בהיקף הדירה מקורה בחלק בפרגולה מבטון ועץ.</li> <li>• <u>דירה מס' 9</u>: דופלקס עם כניסה ממפלס הגג בלבד, יח"ד בת 3 חדרים במפלס כניסה, סלון ומטבח בחלל פתוח עם מרפסת גג בהיקף הדירה מקורה בחלק בפרגולה מבטון ועץ, מדרגות פנימיות למפלס תחתון בקומה א המכיל 2 חדרי שינה, פינת משפחה וממ"ד כולם עם יציאה למרפסת לא מקורה.</li> </ul> <p>על המגרש: רמפת ירידה למרתף, עקירות ושתילות, גדרות פנימיים וגדרות בגבולות המגרש. יש לציין שהוגש להחלטה ערר ע"י המתנגדים אך הערר נדחה ע"י ועדת הערר.</p>	10/08/2020	20-0508
15-1602	<p>הריסת הקיים במגרש והקמת בניין בן 2 קומות ובניה על הגג מעל מרתף, 9 יח"ד סה"כ, מכוח תמ"א 38 לחיזוק הבניין בפני רעידות אדמה. הבקשה נדחתה ע"י הועדה והיא החליטה לקבל את ההתנגדויות לעניין חריגה מזכויות הבניה ומס' יח"ד המותרות, ולדחות את הבקשה שכן: -הבקשה כוללת חריגה של 377.2 מ"ר שטח עיקרי, מעבר למותר לפי תב"ע 347 בתוספת זכויות מכוח תמ"א 38- דבר המהווה סטיה ניכרת.</p> <p>-מבוקשת תוספת 3.1 יח"ד = 64%, מעבר למותר לפי תב"ע 347 - סטיה ניכרת.</p> <p>-הבקשה כוללת סטייה מהוראות תוכנית ג1:</p> <p>-הבקשה כוללת חריגה של 5% התכסית המותרת בקומת הגג, בניגוד להוראות תוכנית ג1.</p>	04/08/2015	

	<p>הבקשה כוללת בניה על הגג בחריגה של 2.8 מ' גובה כולל באגף המזרחי העורפי.          -בניה על הגג מוצעת ללא נסיגה הנדרשת של 2.0 מ'.          -קונטור חורג מקונטור הקומה שמתחתיו. מוצעות מרפסות גזוזטרא בקומת הגג שלא ניתן לאשר.          -מוצעות קורות עליונות בחזית קדמית ועורפית שלא ניתן לאשר.          -לא הוכח כי המרתף עונה להגדרות תוכנית על 1. מבדיקה גרפית נראה כי המרתף חשוף מעל 50% מעל פני הקרקע.          -במרתף מסומן משרד ללא פירוט סוג המשרדים והאם מדובר במשרד לבעל מקצוע חופשי.          -מוצעים מתקני חניה תת קרקעיים במרוח צדדי צפוני ודרומי עד לגבול מגרש. תוצאה מכך מוצעת הגבהת פני הקרקע בגובה 1.8 מ' למרווחים צדדיים ללא הצדקה. כמו כן מרתף בולט מעל פני הקרקע במרווח קדמי ומעליו מוצעת מרפסת, בניגוד לתוכנית על 1 ובניגוד לתקנות בניה במרווחים.          -לא ברור האם מבוקשת בריכת שחיה בחצר עורפית ולא נמסרו הודעות לחלקות גובלות במתכונת פרסומים בהתאם להוראות תב"ע 2754 לבריכות שחיה.          -הבקשה הוצגה ללא כל המידע הנדרש: לא הוצג חישוב שטח כל המרפסות ולא נכלל בטבלת השטחים. לא כל המפלסים הנדרשים לבדיקה הוצגו. אין התאמה בין תוכניות הקומות לחתכים ולחזיתות. אין התאמה לנספח תנועה שהוגש, שכן בנספח התנועה מופיע בריכת שחיה בחצר עורפית.          -נערכה פגישה עם עורך הבקשה והוצגו לעורך הבקשה הנושאים הסותרים את תיק המידע והמדיניות לתמ"א 38 לאזור זה מבחינת זכויות הבניה ומס' יחידות הדיור (4.9 יח"ד בלבד).          המגיש הגיש ערער.          עיקרי סיכומו של הערער מתאריך 13/11/17 הן :          1. בקשה חדשה מתוקנת שתוגש תוגש ללא צורך בפרסום וההנחיות המרחביות לא יחולו עליה.          2. במצב שלא קיימות הקלות חדשות, לא קיימת לעוררים זכות חדשה להתנגד והועדה המקומית תדון שהוגשו על ידיהם להקלות שפורסמו אך מובן כי למשיבים תהיה זכות ערר על החלטה חדשה שתניתן.</p>		
14-1761	<p>הקמת 4 קוטג'ים, בני 2 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומות מרתף. בחצר: 4 מתקני חניה ל-8 מקומות חניה תת קרקעיים. <b>הבקשה אושר ע"י הועדה אך נסגרה ע"י עורך הבקשה לפני הוצאת היתר.</b></p>	28/04/2014	
14-0026	<p>הקמת 2 יח"ד (קוטג') צמודים במחצית הדרומית של המגרש, בני 2 קומות וחדר יציאה לגג מעל מרתף. <b>הבקשה לא אושרה</b></p>	06/01/2014	
	הוספת מחסן וסככה למכוניות בחצר אחורית של המגרש	02/07/1961	390
	תוספת ושינויים במבנה קיים	23/02/1953	1017
	הרחבת מבנה קיים	22/12/1952	766
	<b>לא קיים היתר מקורי בתיק הבניין</b>		

**בעלויות:**

הנכס רשום כבית משותף בן 2 תתי חלקות וחתום ע"י רוב הבעלים למעט אחד, נשלחו הודעות לפי תקנה 336 ולא התקבלו התנגדויות.

**התאמה לתב"ע (תכנית 2550 א, 3450, 347, תמ"א 38/3 אזור צפון – שכונת רמת החייל)**

סטייה	מוצע	מותר	קווי בניין
	ללא שינוי מהיתר.	<p>על פי היתר:                      7.00 מטר                      5.00 מטר                      4.00 מטר</p>	<p>מערבי קידמי לרחוב הגולן                      מזרחי אחורית לשצ"פ                      צפוני צידי לשצ"פ</p>

סטייה	מוצע	מותר	
		4.00 מטר	דרומי צידי
	823.73 מ"ר ( תוספת של 0.85 מ"ר כתוצאה מהגדלת לובי משותף בקרקע)	<u>קיים בהיתר:</u> 822.88 מ"ר  <u>מותר:</u> <u>895 מ"ר</u>	<u>שטחים עיקריים</u>
ראה חו"ד יועצת תנועה מכון רישוי.	ביטול מתקן חניה אוטומטי ותוספת בניה במרתף 2-להסדרת מקומות חניה קונבנציונליים שינויים המבוקשים במרתפים לעומת היתר מס' 20- 0508 אינם משנים מספר מקומות חניה .	ע"פ היתר : פתרון חנייה תת קרקעי חלקו במכפילי חניה.	התאמה לנספח תנועה

### בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע1):

סטייה	מוצע	מותר	
	שתי קומות מלאות ע"י הגדלת תכסית קומה 2- לצורך הסדרת מקומות חניה רגילים במקום במכפילי חנייה כפי שאושר בהיתר, הנ"ל תואם ע/1 וניתן לאישור.	<u>קיים בהיתר:</u> שתי קומות ( קומה תחתונה חלקית)	קומות
	<u>מרתף חלקי (-2):</u> 13 מ"ח 9 מחסנים דירתיים מבואה וחדר מדרגות.	<u>קיים בהיתר:</u> <u>מרתף חלקי (-2):</u> בור חניה עבור 6 כלי רכב . 9 מחסנים דירתיים מבואה וחדר מדרגות.	שימוש
	<u>מרתף (-1):</u> 4 מ"ח ( ומקום נוסף נגיש) שטחים נלווים עם מדרגות פנימיות לחיבור עבור 4 דירות גן בקומת הקרקע 2 חדרי אופניים משותפים.	<u>מרתף (-1):</u> 18 מ"ח ( מתוכם 6 במתקן חניה אוטומטי) 2 מחסנים דירתיים שטחים נלווים עבור 4 דירות גן בקומת הקרקע.	
- הגדלת תכסית הקומה ב 417 מ"ר בהתאם למותר ע"פ ע/1 וניתן לאשר את המבוקש.	<u>מרתף (-2):</u> 645 מ"ר	<u>קיים בהיתר:</u> <u>מרתף חלקי (-2):</u> 228 מ"ר	תכסית
- הגדלת תכסית הקומה ב 64 מ"ר ל 74% בהתאם למותר ע"פ ע/ המאפשרת תכסית מרתף עד 85% וניתן לאשר את המבוקש.	<u>מרתף (-1):</u> 921 מ"ר (74%)	<u>מרתף (-1):</u> 857 מ"ר (70%)	שטח
	שטח הדירות במרתף אינו עולה על שטח הדירות המוצמדות להם בקומת הקרקע.	בהצמדת יח"ד שטח יחידה במרתף לא יעלה על שטח דירה הצמודה בקומת הקרקע	

### התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	<b>בנייה במרווחים/בליטות</b>
		+	- גודל חדרים
		+	- רוחב מסדרון/פודסט
		+	- רוחב חדר מדרגות
		+	- אוורור/מימדי חצר
		+	מרפסת
מבוקשת הריסת גדרות ושטח התארגנות שכן עבודות הבניה מסתיימות במגרש, וניתן לאשר את המבוקש.		+	פיתוח שטח/גדרות

### חו"ד מכון רישוי

**מרינה נלקין 09/11/2021**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נלקין מרינה

### תנועה וחניה

דרישת תקן:

18 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכה

2 מקומות חניה לאופנועים

9 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לאישור בהיתר מקורי מס' 20-508.

מתוכנן:

18 מקומות חניה לרכב פרטי ב-2 קומות מרתף,

1 מקום חניה לרכב נכה במרתף 1-

2 מקומות חניה לאופנועים במרתף 1-

9 מקומות חניה לאופניים ב-9 מחסנים דירתיים במרתף 2-

מתכנן תנועה זאב גורן.

חוות דעת: שינויים המבוקשים במרתפים לעומת היתר מס' 20-0508 אינם משנים מספר מקומות חניה שנדרשו בהיתר

מקורי מס' 20-508.

המלצה: לאשר את הבקשה.

### גנים ונוף

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

### סיכום מכון הרישוי

**המלצה: לאשר את הבקשה.**

בקרת תכנן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה וכיבוי אש בהתאם למהות הבקשה).

### חו"ד מחלקת פיקוח:

**ויקטוריה ולודרסקי 10/06/2021**

תוכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש בבנייה: בנו שלד לבניין.

### חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אלון טל חנני)

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בניה כלפי היתר מספר 20-0508 מתאריך 10/08/2020 בבניין בבניה מכוח תמ"א 38 בן 2 קומות (דו מפלסיות) ובניה על הגג מעל שתי קומות מרתף עבור 9 יח"ד סה"כ.

**תנאים למתן היתר**

1. אישור מכון בקרה כי תוצאות הבקרה תקינות ;
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים ;
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה);
4. תשלום אגרות והיטלים ;

**תנאים בהיתר**

מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבנייה.

**תנאים לתעודת גמר**

אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון.

**הערות**

ההיתר כפוף לכל התנאים המופיעים בהיתר המקורי.

**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה**

**ההחלטה : החלטה מספר 1**

**רשות רישוי מספר 1-22-0050 מתאריך 16/02/2022**

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בניה כלפי היתר מספר 20-0508 מתאריך 10/08/2020 בבניין בבניה מכוח תמ"א 38 בן 2 קומות ( דו מפלסיות ) ובניה על הגג מעל שתי קומות מרתף עבור 9 יח"ד סה"כ.

**תנאים למתן היתר**

1. אישור מכון בקרה כי תוצאות הבקרה תקינות ;
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים ;
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה);
4. תשלום אגרות והיטלים ;

**תנאים בהיתר**

מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבנייה.

**תנאים לתעודת גמר**

אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון.

**הערות**

ההיתר כפוף לכל התנאים המופיעים בהיתר המקורי.

**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה**