

ו' אדר ב תשפ"ב
09 מרץ 2022

פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0059 תאריך: 09/03/2022 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/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	אוחיון טל חיים	הגולן 128	0914-128	22-0082	1
6	רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין		יערי מאיר 11	2220-011		2

רשות רישוי

מספר בקשה	22-0082	תאריך הגשה	16/01/2022
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה

כתובת	הגולן 128	שכונה	רמת החייל
גוש/חלקה	204/6638	תיק בניין	0914-128
מס' תב"ע	תמא/1, ע1, ג1, 347, 2793, 2691, 2421	שטח המגרש	1118

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	להב יובל	רחוב הגולן 15, תל אביב - יפו 6971818
מבקש	אוחיון טל חיים	רחוב אנה פרנק 11, רמת גן 5252625
בעל זכות בנכס	להב יובל	רחוב הגולן 15, תל אביב - יפו 6971818
בעל זכות בנכס	אוחיון טל חיים	רחוב אנה פרנק 11, רמת גן 5252625
עורך ראשי	להב דורית	רחוב כנרת 15, בני ברק 5120260
מתכנן שלד	גרינשפון זויה	רחוב ריינס 32, תל אביב - יפו 6458723

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

מהות עבודות בניה
<p>הרחבת דירה קיימת בקומת הקרקע באגף הקיצוני מערבי כולל בניית ממ"ד ע"י הפיכת מעטפת קיימת בקומת הקרקע להרחבה, שינויים פנימיים ובחזיתות. הבנייה מוצעת מתחת לדירה מורחבת בקומה א' (שהורחבה לפי היתר 0877-99), בבניין טורי קיים, בן 2 קומות, 8 יח"ד.</p> <p>הבקשה כוללת: בניית הגדר חלקי מול הדירה הנדונה המהווה השלמת גדר קיימת בגבול המגרש הצדדי-הדרומי, אישור בדיעבד עבור גדר הפרדה פנימי קיימת במרווח הקדמי - המערבי, הסדרת יציאה מהדירה לחצר המשותפת, הקמת משטח דק בשטח 15 מ"ר ופרגולה קלה בשטח של כ-6 מ"ר, הסדרת פחי אשפה בתוך מסתור אשפה קיים במרווח הקדמי בפינת המגרש צפון-מערבית.</p>

הערה: יש לציין שניתן לעורכת הבקשה להגיש תכנית מתוקנת ולהציג הסכמת בעלי הזכות החלקה. דווח לוועדה ניתנה לגבי תכנית מתוקנת שהוגשה בתאריך 14/2/22 גרסה מס' 2 ומצורף מסמך הסכמת של כל בעלי הזכות החלקה מתאריך 12/2/22.

מצב קיים:

במגרש קיים בניין מגורי טורי בן 2 קומות, 8 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
18-1040	שינויים ללא תוספת שטח בדירה האמצעית-מערבית בקומת הקרקע, הכוללים שינוי מיקום ממ"ד ושינויים בחזיתות הצפונית והדרומית של הדירה, הכוללים שינוי מיקום ומידות הפתחים (לרבות הסדרת יציאה לשטח המשותף).	27/12/2018	18-1011
12-0520	הרחבת דירה בקומת קרקע בתחום מעטפת קיימת, באגף אמצעי-מערבי של בנין טורי קיים בן 2 קומות, 8 יח"ד.	16/07/2012	12-0488
12-0417	הריסת הדירה המזרחית בקומה א', בכניסה הקיצונית במבנה מגורים קיים בן שתי קומות, שתי כניסות עבור שמונה יחידות דיור ובנייתה כמורחבת מעל עמודים בקומת קרקע, עם גג רעפים משופע ושימוש בחלל הגג. בחצר: בניית גדרות בגבולות החלקה וגדרות הפרדה בתוך החלקה. פתרון חנייה עבור מקום אחד חסר ניתן ע"י השתתפות בקרן חנייה.	30/04/2000	13-0333

05-0274	הריסת דירה קיימת בקומה ב' באגף האמצעי ובנייתה מחדש בצורה מורחבת עם עליה לגג, בניית מעטפת בקומת הקרקע, בבניין טורי קיים (בן 2 קומות 8 יח"ד).	07/08/2005	05-0574
00-0384	שינויים בתוך המעטפת בקומת הקרקע ושינויים פנימיים ובחזיתות בדירה בקומה ב' באגף הקיצוני המערבי בבניין קיים בן 2 קומות.	20/08/2000	00-0749
99-1539	1. הפרדת היתר מס' 2-970285 להרחבת 2 דירות בבניין מגורים קיים לשני שלבים : שלב A - הרחבת דירה בקומת הקרקע לפי הקו הירוק המסומן. שלב B - הרחבת דירה בקומה ב' לפי הקו האדום המסומן. 2. שינויים פנימיים בדירת מגורים בקומה ב' (שלב B), הגבהת גג הרעפים ושינויים בעליית הגג עבור הדירה הנ"ל בבניין טורי קיים בן 2 קומות.	30/4/2000	00-0376
98-1579	הרחבה דו-צדדית של דירה אחת הקיצונית המערבית בקומה ב' עם ניצול חלל הגג, מעל מעטפת בקומת הקרקע, שינויים בפיתוח השטח ובגדר בגבול המגרש הקדמי בבניין קיים בן 2 קומות (מדובר על דירה מעל הדירה הנדונה באגף הבונה).	03/10/1999	99-0877
	אכלוס ללא טופס 4 מספר תיק : 41-1-1997-0135 מספר תביעה : 1 הועבר לבית משפט	15/02/1999	תביעות משפטיות
	צו הפסקת עבודה שיפוטי ללא היתר מספר תיק : 41-1-1999-0400 מספר תביעה : 2 הועבר לבית משפט	28/11/1999	
	עבודה אסורה (בסטייה מהיתר) מספר תיק : 41-1-1999-0400 מספר תביעה : 1 בוטלה התביעה	04/01/2000	
	עבודה אסורה (ללא היתר) מספר תיק : 41-2-2008-0287 מספר תביעה : 1 יצא צו	03/11/2008	
	אי קיום צו הריסה מספר תיק : 41-2-2008-0287 מספר תביעה : 2 בוטלה תביעה-נגנזה	15/11/2011	
	אי קיום צו הריסה מספר תיק : 41-2-2008-0287 מספר תביעה : 3 בוטלה תביעה-נגנזה	14/02/2012	
	עבודה אסורה (ללא היתר) מספר תיק : 61-2-2012-0056 מספר תביעה : 1 בוטלה תביעה-נגנזה	02/05/2012	

בעלויות :

הנכס רשום כבית משותף מכיל 8 תת חלקות בבעלות פרטית. הבקשה הוגשה בחתימת המבקשים בעלי תת חלקה 1, נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' לכל בעלי הזכות בנכס ולא התקבלו התנגדויות. כפי שצוין לעיל הוגשה הסכמה כל בעלי זכות בנכס.

אגף הנכסים ע"י מירי גלברט 18/11/2021

חלקה 204 בגוש 6638 בבעלות פרטית

קיימות חריגות לשצ"פ מאחר והמבוקש מרוחק מהשצ"פ, אין מניעה לאשר את הבקשה.

התאמה לתב"ע (תכנית 347, 2421,2691 (הופקדה ב-26.11.1989) 2793 (הופקדה 3/9/2001) , אזור רמת החייל)

סטייה	מוצע	מותר	
הערה: הבניה מוצעת מעבר לקונטור הרחבה הקיימת בקומת א' כדי לנצל שטחים המותרים לפי תב"ע 2793.	98.59 מ"ר (שטח זה כוללת 1.41 מ"ר משטח הממ"ד מעבר-9 מ"ר המותרים)	בק.ק. 105 מ"ר לא כולל ממ"ד (בקומה א' שטח המאושר הינו 89.90 מ"ר בהתאם למותר בתב"ע)	שטחים להרחבה טיפוס ז' בקומת הקרקע תב"ע 2793 מגדילה זכויות להרחבה דירות בקומת הקרקע עד 105 מ"ר.
שטח 1.41 מ"ר מעבר למותר, נכלל בחישוב השטחים העיקריים. הממד אינו מוצע מתחת לממ"ד מאושר בקומה א'.	10.41 מ"ר + עבי קירות = 14.18 מ"ר	9 מ"ר + עובי קירות	שטחי שרות ממ"ד
המידה לא רשומה נכון. הבניה מוצעת בתוך מעטפת ומתחת לבניה קיימת בקומה א' שאושרה לפי קו ההרחבה 3 מ'.	3 מ'	3 מ'	קו הרחבה צפונית (חזית הצדדית שהינה ראשית לבניין)
0.05 מ' לפי הרחבה קיימת בקומה א'.	3.95 מ'	4 מ'	קו הרחבה דומית (חזית צדדית עורפית)
הבלטה הבניה 0.50 מ' מעבר לקונטור קומה א' שניתן להמליץ שכן שטח המותר להרחבה בקומת הקרקע הינה 105 מ"ר לעומת 89.90 מ"ר המותרים בקומה א'.	מוצעת בניה בתוך החצר הפתוחה בין יח"ד הנדונה ליח"ד הסמוכה לצד מזרחי הבניה לא תואמת להרחבה הקיימת בקומה שניה באגף הבונה, שכן לפי הוראות תב"ע 2793 השטח המותר לבניה בקומת הקרקע גדול משטח המותר בקומה א'.	הועדה המקומית רשאית לאפשר הרחבה גם באופן שאינו תואם את נספח הבינוי, אם קיים, בתנאי שמירה על התחום המותר לבניה ועל שטח ההרחבה המקסימלי הקבוע בתכנית הראשית.	תב"ע 2691 תב"ע 2793

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	בינוי
מוצעות אישור בדיעבד של גדר הפרדה פנימיות בגובה 1.50 מ', ומשטח מרוצף וגישה מתוך הדירה, דבר מהווים שימוש בחלק משטח החצר המשותפת כחצר פרטית. יש לציין שעבורם צורפה לבקשה הסכמת כל בעלי הדירות במגרש, לכן ניתן להמליץ.	+		פתוח שטח המגרש
במגרש במרווח הצפוני קיימים 2 מחסנים בהם נרשם "לא שייך לבקשה" ושמעת הבעלים. נדרש כתנאי טכני תצהיר בחתימת	+		

עו"ד שהמחסנים אינם שייכים למבקש הבקשה. לא נרשמו מידות גובה הגדרות הקיימות ומפלסי הקרקע בחתכים, נדרש כתנאי טכני מוצעת גדר בחלק מהגבול המגרש הצדדי הדרומי בגובה 1.50 מ' מהווה השלמת גדר קיימת. לא הוצג פריסת הגדר בכל אורך הגבול המגרש הדרומי, השלמה פריסת הגדר נדרש כתנאי טכני. לא נוצג פתרון למסתור כביסה, נדרש כתנאי טכני.	+		
מוצעת מחומר קל, בשטח של כ-6 מ"ר ובמסגרת קו הבניין הצדדי של 3 מ'.		+	פרגולה בחצר

הערות נוספות:

בבירור שנערך עם עורכת הבקשה לגבי תכנון הממ"ד במיקום שונה ממיקום הממ"ד בקומה א', התברר שהעמודים וקירות המשך ממ"ד הקיים בקומה א' לא נבנו כפי שאושרו, ולא ניתן היה לנצל את מיקומם עבור ממ"ד בקומת הקרקע, לכן שונה את מיקומו.

חו"ד מכון רישוי

אפרת גורן 08/02/2022

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

גנים ונוף

=====

במגרש עץ אחד לשימור ומרוחק מהבנייה
המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

=====

המלצה: לאשר את הבקשה

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה, כיבוי אש ובקרה הנדסית שלב ב' במסלול של תמ"א 38 יבדקו בהתאם למהות הבקשה).

חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטוריה ולודרסקי 23/11/2021

תוכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש טרם נהרס (קירות חיצוניים המסומנים בצבע צהוב), טרם בנוי.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אלנה דווידזון/נעמי מוסקוביץ)

לאשר את בקשה להרחבת זירה קיימת בקומת הקרקע באגף הקיצוני מערבי כולל בניית ממ"ד ע"י הפיכת מעטפת קיימת בקומת הקרקע להרחבה, שינויים פנימיים ובחזיתות, בניית הגדר חלקי בגבול המגרש צדדי-דרומי, גדר הפרדה פנימי במרווח הקדמי - מערבי, הסדרת יציאה מהדירה לחצר המשותפת, הקמת משטח דק בשטח 15 מ"ר ופרגולה קלה בשטח של כ-6 מ"ר, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים;
2. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה;
3. תשלום אגרות והיטלים;

תנאים בהיתר

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

תנאים לתעודת גמר

1. אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תנאים למתן היתר

1. הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים ;
2. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה ;
3. תשלום אגרות והטלים ;

תנאים בהיתר

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

תנאים לתעודת גמר

1. אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-22-0059 מתאריך 09/03/2022

לאשר את בקשה להרחבת דירה קיימת בקומת הקרקע באגף הקיצוני מערבי כולל בניית ממ"ד ע"י הפיכת מעטפת קיימת בקומת הקרקע להרחבה, שינויים פנימיים ובחזיתות, בניית הגדר חלקי בגבול המגרש צדדי-דרומי, גדר הפרדה פנימי במרווח הקדמי - מערבי, הסדרת יציאה מהדירה לחצר המשותפת, הקמת משטח דק בשטח 15 מ"ר ופרגולה קלה בשטח של כ-6 מ"ר, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים ;
2. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה ;
3. תשלום אגרות והיטלים ;

תנאים בהיתר

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

תנאים לתעודת גמר

1. אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

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
19 / 7186		1721 מ"ר	רחוב יערי מאיר מס' 11

חוו"ד מהנדס העיר (ע"י אדר' ויקטוריה וולודרסקי)

מבוקש לרשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 27.01.2022 החתום ע"י אינג' אברהם אביר להיתרי בניה מס' 09-0274 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 17.05.2009 ואחרים, כמפורט להלן:

פרוט אי ההתאמות	חלקת משנה
תוספת שטח בחלל כפול 12.54 מ"ר	9
תוספת שטח בחלל כפול 12.54 מ"ר	10
הגדלת שטח הדירה בשני מקטעים (6.82+10.94) מ"ר ע"ח הריסת קיר מפריד וצירוף חדרי מערכות בניית גלריה בשטח 23.64 מ"ר בניית מדרגות עליה לגלריה בשטח 1.76 מ"ר	11
תוספת שטח בחלל כפול 12.42 מ"ר	12
תוספת שטח בחלל כפול 1.84 מ"ר	13
תוספת שטח בחלל כפול 22.93 מ"ר	26
תוספת שטח בחלל כפול 22.93 מ"ר	27
תוספת שטח בחלל כפול 22.93 מ"ר	28
תוספת שטח בחלל כפול 22.93 מ"ר	29
בניית פרגולה בשטח 35.94 מ"ר	30
התקנת סוכך (מרקיזה) בשני מקטעים בשטח 8.3 מ"ר כ"א הגדלת שטח הדירה 4.8 מ"ר ע"ח הריסת קיר מפריד וצירוף חלל טכני בניית פרגולה בשטח 79.22 מ"ר	31
בניית פרגולה בשטח 37.41 מ"ר	32

החלטת רשות רישוי מספר 09/03/22 מתאריך 1-22-0059

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 27.01.2022 החתום ע"י אינג' אברהם אביר להיתרי בניה מס' 09-0274 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 17.05.2009 ואחרים, כמפורט להלן:

פרוט אי ההתאמות	חלקת משנה
תוספת שטח בחלל כפול 12.54 מ"ר	9
תוספת שטח בחלל כפול 12.54 מ"ר	10
הגדלת שטח הדירה בשני מקטעים (6.82+10.94) מ"ר ע"ח הריסת קיר מפריד וצירוף חדרי מערכות בניית גלריה בשטח 23.64 מ"ר בניית מדרגות עליה לגלריה בשטח 1.76 מ"ר	11
תוספת שטח בחלל כפול 12.42 מ"ר	12
תוספת שטח בחלל כפול 1.84 מ"ר	13
תוספת שטח בחלל כפול 22.93 מ"ר	26
תוספת שטח בחלל כפול 22.93 מ"ר	27
תוספת שטח בחלל כפול 22.93 מ"ר	28
תוספת שטח בחלל כפול 22.93 מ"ר	29
בניית פרגולה בשטח 35.94 מ"ר	30

רישוי כללי תיק בניין : 2220-011 עמוד : 7

31	התקנת סוכך (מרקיזה) בשני מקטעים בשטח 8.3 מ"ר כ"א הגדלת שטח הדירה 4.8 מ"ר ע"ח הריסת קיר מפריד וצירוף חלל טכני בניית פרגולה בשטח 79.22 מ"ר
32	בניית פרגולה בשטח 37.41 מ"ר