

ט"ו אייר תשפ"ב
16 מאי 2022

פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0140 תאריך: 11/05/2022 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)	זרמי דורי	אלקחי מרדכי 27	2196-027	22-0437	1
6	רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין		יערי מאיר 13	2220-013		2

רשות רישוי

מספר בקשה	22-0437	תאריך הגשה	16/03/2022
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)

כתובת	אלקחי מרדכי 27	שכונה	ירמת אביב ג
גוש/חלקה	651/6628	תיק בניין	2196-027
מס' תב"ע	תעא/1722, 1, ע1, ג1, 1722, 2696, 3897	שטח המגרש	614

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	זרמי דורי	רחוב בן יוסף שלמה 32, תל אביב - יפו 6912530
בעל זכות בנכס	תירוש עמיחי	חורשה אלקחי 27, תל אביב - יפו 6949727
בעל זכות בנכס	תירוש עדי	רחוב אלקחי מרדכי 27, תל אביב - יפו 6949727
עורך ראשי	עין-דור משה	רחוב אהרונוביץ 4, תל אביב - יפו 63566
מתכנן שלד	רדשקובסקי ארקדי	רחוב לובטקין צביה 32, תל אביב - יפו 6729062

מהות הבקשה: (אהוד עמרם)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים בבניין קיים במחצית הצפונית של החלקה, בן 2 קומות עם ניצול חלל גג הרעפים מעל קומת מרתף עבור יח"ד אחת (קוטג' בקיר משותף), הכוללים:</p> <p>- קיים בהיתר מקורי של הבניין: חצר משק מקורה בשטח של כ-12.25 מ"ר במרווח הצדדי המזרחי ובהמשכה (לכיוון חזית קדמית) קירוי בשטח של כ-16.4 מ"ר-עבור מ"ח אחד (שאושר בנסיגה של כ-2 מ' מגבול המגרש הקדמי), סה"כ קירוי עבור חצר משק ומקום חניה כ-29.3 מ"ר.</p> <p>הבקשה המוגשת הינה לאישור בדיעבד עבור הסדרת חצר משק נוספת על חשבון שטח החניה המקורה בשטח של כ-6.16 מ"ר בצמוד לחצר משק קיימת, וכתוצאה מכך שינוי מקום החניה והסדרתו בצמוד לגבול המגרש הקדמי (מקורה בחלקו).</p> <p>-הריסה של גדר בנויה (לפי צו מנהלי 1358-19) שנבנתה בנסיגה מגבול המגרש בכ-0.57 מ', ובמקומה הקמת גדר בנויה חדשה בגבול מגרש בגובה של 1.50 מ', הכוללת שער חניה הזזה חשמלי בגובה 1.5 מ'.</p> <p>-יש לציין שחצר משק בנויה בפועל וכעת מבוקש אישור בדיעבד. כמו כן, גדר המבוקשת להריסה הינה הרוסה בפועל.</p>

מצב קיים:

<p>על החלקה בנין קיים בן 2 קומות עם גג רעפים (עם ניצול) מעל קומת מרתף אשר נבנה לפי תעא/1722 עבור 2 יח"ד בקיר משותף (2 קוטגיים). כעת מדובר על יח"ד שנמצאת במחצית הצפונית של החלקה. המחצית הנידונה גובלת בחזית קדמית ברחוב אלקחי מרדכי בחזית צדדית דרומית בקוטג' בקיר משותף, ובחזית צדדית צפונית ואחורית בקוטגיים קיימים.</p>

ממצאי תיק בניין:

מספר היתר	שנה	תיאור	מספר בקשה
ללא היתר	2020	אישור בדיעבד לשינויים בבניין קיים בן 2 קומות עם ניצול חלל גג הרעפים עבור יח"ד אחת (קוטג' בקיר משותף) במחצית הצפונית של החלקה, הכוללים: תוספת בנייה בשטח של כ-5.80 מ"ר במרווח הצדדי והריסת גדר בנויה במרווח קדמי ובנייתה מחדש בגבול מגרש קדמי, הסדרת שער חשמלי מתרומם במישור הגדר הקדמית. הבקשה נדחתה ע"י ועדת	20-1407

	<p>רישוי ולהלן החלטתה: לא לאשר את הבקשה שכן: נבנתה תוספת בניה ללא היתר, בשטח של כ- 5.80 מ"ר (ללא יעוד), במרווח צדדי מעבר לקו הבניין המותר, ע"ח שטח חניה מקורה, בניגוד להוראות התב"ע החלה על המקום לעניין שטחים המותרים ומהווה סטייה ניכרת.</p> <p>הערה: הבקשה הנ"ל נדחתה מאחר ולא הוגדר ייעוד השטח ולכן הוא חושב כשטח עיקרי מעבר לקו שלא ניתן לאשר. בשונה מהבקשה הנוכחית בה הוגדר ייעוד השטח כחצר משק ואף אומת ע"י ביקור של מח' פיקוח במקום.</p>		
	הגבהת גג ל-7 מ', מצללה במרווח אחורי, שינויים פנימיים.	2008	08-1046
	הגדלת שטח קומת הקרקע של 2 יח"ד בקיר משותף בחזית אחורית.	1980	1-268
	בניית קוטג' בן 2 קומות עם עליית גג ומרתף בקיר משותף עבור 2 יח"ד.	1979	990
	אישור ביצוע צו הריסה מנהלי (גדר בחזית קדמית) – ראו דו"ח פיקוח	18/1/2020	תביעות משפטיות

בעלויות:

החלקה בבעלות רשות מקרקעי ישראל (רשות הפיתוח) והבקשה חתומה ע"י המבקש הרשום בנסח טאבו בהערת אזהרה והינו מיופה כח של כל בעלי המחצית הנידונה. כמו- כן בעלים של המחצית השנייה גם חתומים על הבקשה. נשלחה הודעה לרשות מקרקעי ישראל לפי תקנה 36ב', ולא התקבלו התנגדויות.

התקבלה חוות דעת מח' נכסים ע"י ענת איבגי 04/03/2021

חלקה 651 בגוש 6628 בבעלות פרטית.
אין מניעה לאשר את הבקשה.

התאמה לתב"ע (תכנית 1722 הופקדה 12/5/1975, 2696 הופקדה 1/3/1998 אזור רמת אביב ג)

סטייה	מוצע	מותר	
	<p>ללא שינוי מהקיים בהיתר: מקלט בקומת מרתף בשטח של 5.3 מ"ר</p> <p>קיים בהיתר: חצר משק בשטח של 12.32 מ"ר</p> <p>מוצע: חדר משק נוסף אשר משמש כחדר כביסה (לפי ביקור של פיקוח) במרווח צדדי צפוני בשטח של כ- 6.16 מ"ר</p>	<p>9 מ"ר נטו + עובי קירות</p> <p>חצר משק במרווח צדדי צפוני לפי תעא 1722 (ראה הערות)</p>	<p>שטחי שרות</p> <p>ממ"ד</p> <p>חצר משק</p>
	<p>5.11 מטר (קיים בהיתר)</p> <p>10.72 מטר (קיים)</p>	<p>5.00 מטר</p> <p>6.00 מטר</p>	<p>קווי בניין</p> <p>קדמי לרחוב אלקחי מרדכי</p> <p>אחורי</p>

סטייה	מוצע	מותר	
	(בהיתר) קיים בהיתר : חדר משק הבנוי עד גבול מגרש (קו בניין 0) מוצע: אישור בדיעבד לבניה בקו 0.0 לצורך הסדרת חצר משק נוספת	3.00 מטר	צדדי צפוני
	קיר משותף	קיר משותף	צדדי דרומי
	2 1 במחצית הנידונה	2 1 במחצית הנידונה	מס' יחידות מותר
	1+2	1+2	מס' קומות
	ללא שינוי מהקיים בהיתר	מקום חניה אחד מקורה חלקית (לפי תעא/1/1722)	התאמה לנספח תנועה/חניה

הערות:

- מבוקש היתר בדיעבד לתוספת בנייה לחצר משק במרווח צדדי עד לקו בניין קדמי בשטח של כ- 6.16 מ"ר. הבניין בנוי לפי תעא/1/1722 וקיימת בו בהיתר חצר משק במרווח צדדי בשטח של כ-12.32 מ"ר. כעת תוספת מבוקשת ע"י סגירת חלק מקירוי קיים בהיתר (לכיוון חזית הרחוב, לפי ת.ע.א. הנ"ל) והסדרת חצר משק נוספת בצמוד לקיימת.
- התוכנית החלה על המגרש אינה מקנה זכויות לשטחי שירות מעבר לזכויות המותרות במסגרת חצר המשק כפי המוצג בתעא/1/1722, ואיננה מפרטת את סכום שטחי השירות המותרים במסגרת הזכויות של חצר המשק הנ"ל.
- תעא/1/1722 אינה מראה בפירוט את קונטור חצר המשק המותר, אך מנספח התוכנית נראה שחצר המשק יכולה להגיע עד קו בניין קדמי (5 מ' מגבול מגרש) ובלבד שיישמר מרחק התואם מ"ח אחד. לאור האמור לעיל ניתן לאשר הגדלת חצר משק עד לקו בניין קדמי ע"י תוספת של כ-6.16 מ"ר אשר אינם חורגים מקו בניין קדמי, ולצרפם לשטח חצר משק לפי תעא/1/1722.

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
מבוקש אישור בדיעבד במרווח צדדי עד לגבול מגרש בשטח של כ- 6.16 מ"ר ובגובה 2.26 מ' ליעוד של חצר משק. הנ"ל תואם תעא/1/1722 החלה על המגרש וניתן לאישור.		+	בנייה במרווחים/בליטות
פריסת גדר אינה תואמת את המוצג בתכנית מוצעת, לא מוצג שער כניסה לחניה		+	פיתוח שטח /גדרות
חתך ג-ג אינו תואם תכנית (מוצגת גדר בנויה במקום שער כניסה לחניה)		+	חיזוק וחישובים סטטיים
תכנית חתומה ע"י מהנדס שלד		+	

חו"ד מכון רישוי

אפרת גורן 04/05/2022

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

תנועה וחניה

הבקשה כוללת : שינויים ותוספות בבניין יחידת דיור 1.
דרישת התקן : 0 מקומות חניה

חוות דעת

1. הבקשה כוללת שינוי תוואי גדר בחזית הבניין .
הגדר החדשה מתוכננת לפי קו מגרש בהתאם למפה הטופוגרפית שהוגשה בתיק מידע מסי 201902400.
2. בתכנית קומת קרקע מסומן 1 מקום חניה. החניה אושרה בהיתר הקיים.
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 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).

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
7	זית	1.8	2.	2.	שימור	1,000

חו"ד מחלקת פיקוח:

אלכס ליסנסקי 28/04/2022

בביקורנו במקום נמצא שמדובר בחלל שירות (שבו קיימים מכונת כביסה, מדפים וכו')

אהרון מיכאלי 03/07/2021

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות.

חו"ד נוספות:

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 03/05/2022

חוות דעת מתוקנת

- הבקשה כוללת: שינויים ותוספות בבניין יחידת דיור 1.
דרישת התקן: 0 מקומות חניה

חוות דעת

1. הבקשה כוללת שינוי תוואי גדר בחזית הבניין .
הגדר החדש מתוכנן לפי קו מגרש בהתאם למפה הטופוגרפית שהוגשה בתיק מידע מסי 201902400.
2. בתכנית קומת קרקע מסומן 1 מקום חניה. החניה אושרה בהיתר הקיים.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אהוד עמרם)

לאשר את הבקשה לשינויים בבניין קיים בן 2 קומות עם ניצול חלל גג הרעפים מעל קומת מרתף עבור יח"ד אחת במחצית הצפונית של החלקה (קוטג' בקיר משותף), הכוללים:
- הזזת מ"ח בצמוד לגבול המגרש הקדמי והסדרת חצר משק נוספת בשטח של כ- 6.16 מ"ר בצמוד לחצר משק קיימת במרווח הצדדי המזרחי על חשבון קירוי שקיים מעל מ"ח אחד.
- הקמת גדר בנויה בגבול המגרש הקדמי בגובה של 1.50 מ' הכוללת שער חניה הזזה חשמלי בגובה התואם לגדר.

תנאים למתן היתר

1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1
רשות רישוי מספר 1-22-0140 מתאריך 11/05/2022

לאשר את הבקשה לשינויים בבניין קיים בן 2 קומות עם ניצול חלל גג הרעפים מעל קומת מרתף עבור יח"ד אחת במחצית הצפונית של החלקה (קוטג' בקיר משותף), הכוללים:
- הזזת מ"ח בצמוד לגבול המגרש הקדמי והסדרת חצר משק נוספת בשטח של כ- 6.16 מ"ר בצמוד לחצר משק קיימת במרווח הצדדי המזרחי על חשבון קירוי שקיים מעל מ"ח אחד.
- הקמת גדר בנויה בגבול המגרש הקדמי בגובה של 1.50 מ' הכוללת שער חניה הזזה חשמלי בגובה התואם לגדר.

תנאים למתן היתר

1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

רשות רישוי

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

פרטי הנכס

מען הנכס	שטח	חלקת משנה	גוש/חלקה
רחוב יערי מאיר מס' 13	1446 מ"ר		20 / 7186

חוו"ד מהנדס העיר (ע"י אדרי ויקטוריה וולודרסקי)

מבוקש לרשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 04.04.2022 החתום ע"י אינג' רמזי קעואר להיתרי בניה מס' 14-0218 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 20.07.2014 ואחרים, כמפורט להלן :

פרוט אי ההתאמות	חלקת משנה
1 - תוספת בנייה בשטח 7.0 מ"ר - קירוי בשטח 2.5 מ"ר - הגבהת גדרות בגובה העולה מעל 1.5 מ'	
2 - התקנת מתקן ג'קוזי בתחום הצמדה 2א - קירוי בשטח 2.5 מ"ר - הגבהת גדרות בגובה העולה מעל 1.5 מ'	
20 בניית תוספת 2.4 מ"ר בחלל מסתור כביסה	
38 בניית שני מבנים קלים בשטח (1.0+2.0) 3.0 מ"ר	

החלטת רשות רישוי מספר 1-22-0140 מתאריך 11/05/2022

מבוקש לרשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 04.04.2022 החתום ע"י אינג' רמזי קעואר להיתרי בניה מס' 14-0218 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 20.07.2014 ואחרים, כמפורט להלן :

פרוט אי ההתאמות	חלקת משנה
1 - תוספת בנייה בשטח 7.0 מ"ר - קירוי בשטח 2.5 מ"ר - הגבהת גדרות בגובה העולה מעל 1.5 מ'	
2 - התקנת מתקן ג'קוזי בתחום הצמדה 2א - קירוי בשטח 2.5 מ"ר - הגבהת גדרות בגובה העולה מעל 1.5 מ'	
20 בניית תוספת 2.4 מ"ר בחלל מסתור כביסה	
38 בניית שני מבנים קלים בשטח (1.0+2.0) 3.0 מ"ר	