

כ"א תמוז תשפ"ב  
20 יולי 2022

## פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0234 תאריך: 20/07/2022 שעה: 12:30  
 באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

רשות רישוי

ע"י מ"מ, עו"ד ליאור שפירא	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)	רוטשילד רועי	בודנהיימר 41	0501-041	22-0823	1

## רשות רישוי

מספר בקשה	22-0823	תאריך הגשה	24/05/2022
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)

כתובת	בודנהיימר 41	שכונה	הצפון החדש - החלק הצפוני
גוש/חלקה	316/6212	תיק בניין	0501-041
מס' תב"ע	תמ"א/38/א, 1ע, 17א, 117	שטח המגרש	294

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	רוטשילד רועי	רחוב שמעון התרסי 21, תל אביב - יפו 6249224
בעל זכות בנכס	רוטשילד רועי	רחוב שמעון התרסי 21, תל אביב - יפו 6249224
בעל זכות בנכס	פז רון	רחוב בודנהיימר 41, תל אביב - יפו 6200857
בעל זכות בנכס	ויספיש פז טל	רחוב גרונר דב 25, תל אביב - יפו 6949824
עורך ראשי	בר אורין גידי	רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604
מתכנן שלד	פנט שמואל	רחוב הויסמנס קמיל 21, נתניה 4222221

### מהות הבקשה: (אדר' אריאל אברהם)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים בזמן בנייה כלפי היתר 1098-18 מה-24/02/2019, שתוקפו הוארך ל-20.02.2025, לבניין מגורים חדש, בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור סה"כ 4 יח"ד, בקיר משותף עם הבניין מצפון בחלקה 315, הנמצא בשלב בניית השלד בקומת הגג, הכוללים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li><u>בקומת מרתף 2-</u> שינויים פנימיים, שינויי במערך החניה, ללא שינוי תכנית הקומה, הגבהת הקומה.</li> <li><u>בקומת מרתף 1-</u> שינויים פנימיים הכוללים הגדלת השטח המוצמד ליחיד הדיור בקומת הקרקע, הגדלת תכנית הקומה ללא שינוי בתכנית המרתפים הכוללת, הגבהת הקומה, והתאמות החצר האנלית ללא שינוי תכנית החצר.</li> <li><u>בקומת הקרקע:</u> שינויים במתקן חנייה אוטומטי בתחום תוואי הקומה והרצועה המפולשת, שינויי פנים, הגדלת שטח הקומה עד קווי הבניין.</li> <li><u>בקומות 1-3:</u> הגדלת שטח המרפסת בחזית הקדמת, שינויי פנים והגדלת תוואי ותכנית הקומה עד לקוי הבניין, שינויים בחזיתות.</li> <li><u>בקומה 4 (גג חלקית):</u> שינויים פנים, הגדלת שטח ותכנית הקומה ע"י ביטול נסיגה אחורית, שינויים בחזיתות.</li> <li><u>על הגג העליון:</u> הגדלת תכנית הקומה ע"י ביטול נסיגה אחורית, שינויים במיקום מערכות לתוספת בריכת שחיה בשטח מוצמד ליחידת הדיור הקומה 3 עם מדרגות עליה פנימיות משטח הדירה, ביטול פרגולה בחזית הקדמית ובניית תקרה המקרה את מרפסת גג עד נסיגה של 3.00מ' מקו הבניין הקדמי.</li> <li><u>בכל קומות הבניין:</u> מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית ומתקני תשתית משותפים.</li> <li><u>בחצר:</u> שינויים בארונות תשתיות בגבול המגרש הצדדי, הזזת פילר החשמל בגבול המגרש הצדדי, תוספת שער כניסה למגרש למתקן החניה האוטומטי ושער כניסה לתא הקליטה למעלית.</li> </ol>

### מצב קיים:

בניין מגורים חדש, בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור סה"כ 4 יח"ד, בקיר משותף עם הבניין מצפון בחלקה 315, הנמצא בשלב סיום בניית השלד.
---

### ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור	מסמך
------------------	-----	-------	------

	הריסת בניין מגורים קיים בן שלוש קומות שחיזוקו נגד רעידות אדמה נדרש, ובמקומו הקמת בניין מגורים חדש. סה"כ 4 יחידות דיור בבניין. הבניין יוקם בקיר משותף עם בניין קיים בחלקה 315 הצמודה מצפון לחלקה הנדונה בבקשה זו.	24/02/2019	18-1098
	הארכת תוקף היתר 18-1098 עד ה- 20/02/2025 + "התקופה הקובעת"	14/04/2022	22-0362
	צו מנהלי להפסקת עבודה מספר תיק: 61-2-2022-0110 מספר תביעה: 2022-3018 סיום טיפול צו מנהלי	21/02/2022	תביעות משפטיות

**בעלויות:**

הנכס רשום כבית משותף בעל 5 חלקות משנה, 4 חלקות בבעלות אחת. הבקשה חתומה ע"י כל בעלי הנכסים. **לא נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.**

**התאמה לתב"ע (תוכנית 50, 3729ב' אזור רובע 4, ברחוב שאינו ראשי, בתחום תוכנית שיכונים 117, מחוץ לאזור ההכרזה)**

סטייה	מוצע	מותר	
הדבר נמצא כבניה בתחום הרצועה המפולשת. בחריגה מהוראות התוכנית. לא ניתן לאשר.	מבוקשת בניית מעקות ושער למתקן החניה בתחום הרצועה המפולשת.	-בינוי מלא/ חלקי של קומת הקרקע לאחר שמירה על רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו בניין קדמי	<b>בינוי ופיתוח בקומת הקרקע:</b>
2.00 מ'.	קדמי: 3.00 מ' אחורי: 0.00 מ'	בבניינים בהם קומת גג חלקית אחת, קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו החזית הקדמית ו-2.00 מ' מקו החזית האחורית.  במגרשים בהם חלות תכניות לבנייה נמוכה, קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-2.00 מ' מקו החזית הקדמית.	<b>קומות גג חלקיות: נסיגות ממעקה הגג</b>
תכסית הבניה על הגג גדולה מ- 50%. ביטול נסיגה של 2.00 מ' מקו החזית העורפי בניגוד להוראות תכנית 3729א'. לא ניתן לאשר.	תכסית הבנייה על הגג גדול מ- 50%. מבוקש ביטול נסיגה בחזית אחורית.	במגרשים בהם בשל נתוני המגרש מתקבלת תכסית נמוכה מ- 50% משטח הגג, יותר לבטל את הנסיגה האחורית עד מישור חזית הבניין.	<b>תכסית (גדולה מ- 50%)</b>
	4.50 מ'  בהתאם להוראות התוכנית.	כולל מעקה הגג העליון- 4.50 מ'  על הגג העליון מתקנים טכניים לשירות הבניין והבטחת גישה למתקנים דרך השטחים המשותפים	<b>גובה הבניה על הגג מתקנים טכניים על גג הבניין: שימושים וגישה</b>
	4.50 מ'  בהתאם להוראות התוכנית.	כולל מבנה המעלית/ מדרגות - 5.00 מ'  תותר הקמת בריכה על הגג התחתון והעליון בתנאי הבטחת פתרונות למתקנים ומערכות טכניות.	<b>גובה המתקנים הטכניים בריכת שחיה</b>
	גובה הבריכה לא עולה על גובה מעקה הגג.	גובה הבריכה לא יעלה על הגובה המרבי המותר בתוכנית זו.	

סטייה	מוצע	מותר	
	בהתאם להוראות התוכנית.  לא מבוקש מעקה לבריכה.	מיקום הבריכה יהיה בנסיגה שלא תפחת מ-1.00 מ' ממעקה הגג.  יותר מעקה שקוף לבריכה בהתאם לנדרש על פי תקנות הבטיחות.	
	בהתאם למותר  לכל אחת מהדירות 2, 3 ו-4 שתי מרפסות שסך שטחיהן עד 11.80 מ"ר ליחידת דיור. בממוצע של כ-7.08 מ"ר ליחיד	1.60 מ'  14 מ"ר ליחיד עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים ובלבד שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע לסך המרפסות בבניין=35.4 מ"ר	<b>מרפסות:</b> <b>הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי</b>  <b>שטח</b>
	בהתאם להוראות התוכנית.  בהתאם להוראות התוכנית.  בהתאם להוראות התוכנית.	-לא יותרו מרפסות לסירוגין (מרפסות קופצות)  -חומרי גמר מרפסות אחיד  הגזוזטראות אשר בחזית המרחק של לא פחות מ-1,80 מטר מן הקיר המשותף אשר בין הבעלים הגובלים.	<b>עיצוב המרפסות</b>  <b>מרפסות בבניה בקיר משותף (תכנית 50)</b>
	מזגנים במסתורם	התקנת מזגנים לכל יחיד בפיר ייעודי, במרפסת שירות שאינה חורגת מקונטור הבניין או על הגג העליון.	<b>מזגנים:</b>

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

סטייה	מוצע	מותר	
	קומה 1- : 3.28 מ' קומה 2- : 2.45 מ'	2 קומות עליונות- 4.00 מ' נטו	<b>גובה קומות:</b>

**התאמה לתקנות:**

הערות	לא	כן	
		+	<b>אזור</b>
		+	<b>גדרות ושערים</b> -גדר קדמית לרחוב בגובה 0.70 מ' -גדר בין מגרשים שכנים 1.50 מ'
		+	<b>חומרי גמר הבניין</b> חומר הגמר העיקרי יהיה טיח בגוון בהיר/ בטון חשוף/ לבני סיליקט בהירים וכן, יותר חיפוי דקורטיבי לשם הדגשות עיצוביות של החזית.  בחזית הבניין הפונה לרחוב יש לשמור על יחס בין הפתחים לבין חלקי החזית הבנויה שלא יפחת מכ- 1/4 ולא יעלה על כ-3/4 משטח החזית
		+	<b>מתקני תשתית וטכניים</b> -ימוקמו בצמוד לגבול המגרש הצדדי ובניצב לרחוב -יש להרחיק את הנישות ב-1.00 מ' מהגדר הקדמית - מתקני אזור ושחרור עשן ממרתפים יוצמדו

הערות	לא	כן	
			לגבול המגרש הצדדי או האחורי בלבד. יש להפנות את פתחי האוורור לכיוון פנים המגרש.
		+	<b>מערכות סולריות</b> מערכת סולריות לכל יח"ד
		+	<b>חצרות אנגליות</b> <b>מיקום:</b> ככלל, לא תאושר בנייה של חצר אנגלית במרווח קדמי, <b>למעט בבית פרטי</b> או בדירה בבניין מגורים משותף שבה חזית אחורית וקדמית בלבד, ובתנאי שתישאר רצועת גינון. <b>שטח:</b> שטחה של חצר אנגלית, כולל השטח המיועד למדרגות כניסה, ככל שיאושרו, יהיה לכל היותר 10 מ"ר נטו לכל חזית שבה הותר לבנות חצר אנגלית. <b>עיצוב:</b> חצר אנגלית תהיה מקורה במלואה בסבכה אופקית ללא מעקה, למעט באזור מדרגות הכניסה למרתף, ככל שיאושרו. שבכות ומעקות יהיו עשויים ממתכת בלבד.

**הערות נוספות:**

- הגזוזטראות אשר בחזית המרחק של לא פחות מ- 1.80 מ' מן הקיר המשותף אשר בין הבעלים הגובלים.
- בהשוואה להיתר קודם, בוטלו 2 מקומות לחניה לאופניים בקרקע, בצמוד לפילר החשמל, ולא הוצג פתרון חלופי.

**חו"ד מכון רישוי****אפרת גורן 19/07/2022**

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

**תנועה וחניה**

הבקשה כוללת שינויים להיתר הקיים ללא שינוי מספר יחידות דיור ומספר מקומות החניה המאושרים בהיתר. אין התנגדות לשינויים המתוכננים לאחר שיחה עם בוחן הרישוי: בהשוואה להיתר קודם בוטלו 2 מקומות חנייה לאופניים ולא ניתן להם פתרון חלופי.  
**המלצה: לדחות את הבקשה**

**גנים ונוף**

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

**סיכום מכון הרישוי****המלצה: לדחות 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 15/05/2022**

תוכנית תואמת את המצב בשטח (אחרי הריסת תוספות למרפסות המזרחיות, שיצקו בניגוד להיתר הבניה). המבוקש בבניה: שלד לבניין בנוי.

**חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' אריאל אברהם)**

לא לאשר את הבקשה לשינויים בזמן בנייה כלפי היתר 1098-18 מה-24/02/2019, שתוקפו הוארך ל-20.02.2025, לבניין מגורים חדש, בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור סה"כ 4 יח"ד, בקיר משותף עם הבניין מצפון בחלקה 315, הנמצא בשלב בניית השלד בקומת הגג, שכן:

- קיימת חו"ד שלילית מטעם מכון הרישוי בתחנת תיאום תנועה וחניה.
- מבוקש ביטול הנסיגה הנדרשת מקו החזית העורפית בקומת הגג החלקית, המהווה תוספת זכויות בניה מעבר למותר ובניגוד להוראות תכנית 3729 א'.
- מבוקש בניית מעקות ושער למתקן החניה בתחום הרצועה המפולשת בניגוד להוראות תכנית 3729 א', מדיניות והנחיות מרחביות.

**ההחלטה : החלטה מספר 1**

**רשות רישוי מספר 1-22-0234 מתאריך 20/07/2022**

- לא לאשר את הבקשה לשינויים בזמן בנייה כלפייה היתר 18-1098 מה-24/02/2019, שתוקפו הוארך ל-20.02.2025, לבניין מגורים חדש, בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור סה"כ 4 יח"ד, בקיר משותף עם הבניין מצפון בחלקה 315, הנמצא בשלב בניית השלד בקומת הגג, שכן:
4. קיימת חו"ד שלילית מטעם מכון הרישוי בתחנת תיאום תנועה וחניה.
  5. מבוקש ביטול הנסיגה הנדרשת מקו החזית העורפית בקומת הגג החלקית, המהווה תוספת זכויות בניה מעבר למותר ובניגוד להוראות תכנית א'3729.
  6. מבוקש בניית מעקות ושער למתקן החניה בתחום הרצועה המפולשת בניגוד להוראות תכנית א'3729, מדיניות והנחיות מרחביות.