

כ"א חשוון תשפ"ג  
15 נובמבר 2022

## פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0352 תאריך: 14/11/2022 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	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	איתי רון	קוממיות 20	0955-020	22-1631	1

## רשות רישוי

מספר בקשה	22-1631	תאריך הגשה	02/10/2022
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	קוממיות 20 רחוב קוממיות 22	שכונה	אפקה
גוש/חלקה	716/6628	תיק בניין	0955-020
מס' תב"ע	ע1, ג1, 413, 3450, 2550, 2022	שטח המגרש	739

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	איתי רון	רחוב קוממיות 20, תל אביב - יפו 6969475
בעל זכות בנכס	איתי רון	רחוב קוממיות 20, תל אביב - יפו 6969475
עורך ראשי	בן שוהם אדיר	רחוב דרך בן גוריון דוד 38, רמת גן 5257354
מתכנן שלד	רון אליהו	רחוב יהודה הנשיא 35, תל אביב - יפו 6939103

### מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים ותוספת בנייה בניין קיים בן 2 קומות מעל מרתף חלקי, עם גג רעפים עבור יח"ד אחת - קוטג' בקיר משותף, הנמצא בחלק המערבי של המגרש כמפורט:</p> <p>- שינויים חיצוניים ע"י הגדלת פתחים קיימים בכל הבניין;</p> <p>- במפלס "קומת המרתף": תוספת בנייה ע"י הגדלת שטח של מוסך חנייה עד 26 מ"ר (שאושר בשטח של 17.60 מ"ר) וביטול בו מ"ח אחד. לפי היתר אושרו 2 מ"ח טוריים ואחד מהם בתוך מוסך חנייה שכעת מוצע כתוספת שטח במרתף ע"י פתיחת דלת בין המרתף הקיים ומוסך החנייה והסדרת מדרגות בתוך מוסך כי קיים הפרשי בין המפלסים של כ-0.47 מ';</p> <p>יש לציין שבפועל קיימת ללא היתר גישה בין מוסך החנייה למרתף הכוללת מדרגות בין המפלסים שכעת מסומנות להריסה ומוצעות מדרגות פנימיות חדשות.</p> <p>- מקום חנייה נוסף שאושר בהיתר במרווח הקדמי כעת לא מופיע במפרט הבקשה, לכן מדובר על ביטול 2 מ"ח לפי ההיתר;</p>

### מצב קיים:

<p>בניין מגורים בן 2 קומות, מעל מרתף חלקי, עם גג רעפים עבור 2 יח"ד (2 קוטג'ים) בקיר משותף. כעת מדובר בקוטג' המערבי.</p>
---

### ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
13-2298	שינויים בפיתוח שטח ובניית בריכת שחייה פרטית וחדר מכונות תת קרקעי במרווח אחורי של יח"ד מערבית והקמת גדרות חדשות בגבולות חלקת המשנה הנדונה.	11/08/2014	14-0789
	בניין חדש למגורים - 2 קוטג'ים בני 2 קומות מעל קומה תחתונה, כל קוטג' מכיל בקומה התחתונה: מקלט, מוסך מכונת, מלתחה, מחסן ומדרגות, בקומה א' ו-ב' קוטג' בן 5 חדרים, שדרי שירות, 2 חדרי ארונות, פינת אוכל וחדר מדרגות, בחצר 4 מקומות חניה, בגבולות המגרש גדר. לפי היתר הנ"ל מוסך חניה בשטח של 17.60 מ"ר כולו בולטת מעל פני הקרקע במפלס הרחוב ב-3.23 מ'.	22/09/1981	1/177

**בעלויות:**

הנכס רשום כבית שותף מכיל 2 תת חלקות בבעלות רמ"י – תת חלקה מס' 1 בחכירה פרטית של המבקשים תת חלקה 2 ללא חוכרים. הבקשה הוגשה בחתימת המבקשים, נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' לרמ"י ולא התקבלו התנגדויות.  
**אגף הנכסים ע"י מירי גלברט מתאריך 26/10/2021:**  
לקה 716 בגוש 6628 בבעלות פרטית.  
לאחר בדיקה לעניין החריגה של הגדר למגרש החום הוחלט שאין צורך בדרישה להריסה ולכן, אין מניעה לאשר את הבקשה.

**התאמה לתב"ע (תכנית 3450, 2022 אזור אפקה)**

מותר	מוצע	סטייה
מס' יחידות מותר	2	קיימות 2 יח"ד
מס' קומות	2	2
התאמה לנספח תנועה/חניה	נדרש לפי התקן 2 מ"ח	ביטול 2 מקומות חניה מאושרים בהיתר מהווה סטייה ניכרת (ראה חוות דעת מכון הרישוי – תנועה).

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

מותר	מוצע	סטייה
הגדרת מרתף	חלק מבניין שהחלל בין רצפתו לתחתית תקרתו נמצא מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין ושמרבית (מעל 50%) קירותיו החיצוניים נמצא מתחת למפלס פני הקרקע המקיפים אותו.	הבניה המוצעת בניגוד להוראות תב"ע 1, מוצעת ע"י ביטול מוסך עבור חנייה אחד שבניגוד לתקנות החוק ותוספת בנייה מעבר לקו בניין בצדדי-מערבי ב-0.65 מ' המהווה סטייה ניכרת, ולא ניתן להמליץ
שימוש	חניה/ מחסנים דירתיים/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	לא נרשם יעוד המרתף או יעוד התוספת המבוקשת
שטח	לפי תכנית קומת הקרקע 83.40 מ"ר	9.83 מ"ר מעבר לשטח המותר לבנייה במרתף ובנוסף הבנייה מוצעת מעל חצר אנגלית קיימת לפי היתר.
כניסה נפרדת	כניסה נפרדת תורת בקוטגיים עבור משרד מקצוע חופשי בלבד.	לא ניתן להמליץ על כניסה נפרדת נוספת, למרתף שקיים בו כניסה נפרדת לפי היתר משנת 1981.

**התאמה לתקנות:**

הערות	כן	לא
בנייה במרווחים/בליטות		+
מצללה בחצר:		+

הערות	לא	כן	
קיימות לפי היתר, לא הוצג שינוי כלפי היתר.		+	מרפסת
לא הוצגו שינויים		+	פיתוח שטח/גדרות
קיימת לפי היתר		+	בריכות שחיה
ללא שינוי		+	מפלס כניסה קובעת

**חו"ד מכון רישוי****מרינה נלקין 25/10/2022**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי מרינה נלקין

**תנועה וחניה**

דרישת תקן: 2 מקומות חנייה.

מתוכנן: 0 מקומות חנייה לעומת 2 מקומות חנייה שאושרו התרים קודמים.

חסרים: 2 מקומות חנייה.

חוות דעת: ביטול מקומות חנייה שאושרו בהיתר בניה מהווה סטייה ניכרת להיתר, לכן לא ניתן לאשר כפי שהוגש.

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 תכנ 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 28/12/2021**

תוכנית תואמת את המצב בשטח. טרם החלו לבנות.

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

לא לאשר את הבקשה שכן:

1. הבניה המוצע ע"י ביטול 2 מקומות חנייה טוריים מאושרים בהיתר המקורי (אחד בתוך מוסך חנייה והשני במרווח הקדמי), דבר מהווה סטייה כלפי ההיתר ולא ניתן לאשר.
2. הבקשה הוצגה כתוספת בנייה בשטח של 26 מ"ר ב"קומת מרתף" ושטח המרתף לאחר הגדלתו מעבר ל-20% המותרים שבניגוד להוראות תב"ע 15 החלה על המקום, אך בפועל מדובר על תוספת בנייה על הקרקעית ולא ניתן לראות כתוספת בנייה במרתף, כי הינה בולטת מפני הרחוב בכ-3.23 מ'.
3. אין שום הצדקה להסדרה כניסה נפרדת חיצונית לבניין בנוסף לכניסות החיצונית הקיימות לפי היתר לקומת המרתף.
4. התוספת בניה על קרקעית בכ-26 מ"ר מוצעת מעל חצר אנגלית קיים מעבר לקו הבניין הצדדי-מערבי המותר של 3 מ' בכ-0.65 מ' ומהווה סטייה ניכרת.
5. לא סומן יעוד של תוספת בנייה מוצעת.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה.

**ההחלטה: החלטה מספר 1**

רשות רישוי מספר 0352-22-1 מתאריך 14/11/2022

לא לאשר את הבקשה שכן:

6. הבניה המוצע ע"י ביטול 2 מקומות חנייה טוריים מאושרים בהיתר המקורי (אחד בתוך מוסך חנייה והשני במרווח הקדמי), דבר מהווה סטייה כלפי ההיתר ולא ניתן לאשר.

עמ' 4

0955-020 22-1631 <ms\_meyda>

7. הבקשה הוצגה כתוספת בנייה בשטח של 26 מ"ר ב"קומת מרתף" ושטח המרתף לאחר הגדלתו מעבר ל-20% המותרים שבניגוד להוראות תב"ע 1 החלה על המקום, אך בפועל מדובר על תוספת בנייה על הקרקעית ולא ניתן לראות כתוספת בנייה במרתף, כי הינה בולטת מפני הרחוב בכ-3.23 מ'.
8. אין שום הצדקה להסדרה כניסה נפרדת חיצונית לבניין בנוסף לכניסות החיצונית הקיימות לפי היתר לקומת המרתף.
9. התוספת בניה על קרקעית בכ-26 מ"ר מוצעת מעל חצר אנגלית קיים מעבר לקו הבניין הצדדי-מערבי המותר של 3 מ' בכ-0.65 מ' ומהווה סטייה ניכרת.
10. לא סומן יעוד של תוספת בנייה מוצעת.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה.