

ר' כסלו תשפ"ג
30 נובמבר 2022

פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0385 תאריך: 29/11/2022 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	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	פוקס דוד	לבנון חיים 21	20941-021	22-1635	1

רשות רישוי

מספר בקשה	22-1635	תאריך הגשה	02/10/2022
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה

כתובת	לבנון חיים 21	שכונה	רמת-אביב
גוש/חלקה	7/6772	תיק בניין	0941-021
מס' תב"ע	תמ"א/1, ג1, 9116, 9006, 9003, 408, 2691, 2310	שטח המגרש	11874

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	פוקס דוד	רחוב לבנון חיים 21, תל אביב - יפו 6997525
מבקש	פוקס מצדה	רחוב לבנון חיים 21, תל אביב - יפו 6997525
מבקש	כהן גיל	רחוב לבנון חיים 21, תל אביב - יפו 6905316
בעל זכות בנכס	פוקס דוד	רחוב לבנון חיים 21, תל אביב - יפו 6997525
בעל זכות בנכס	פוקס מצדה	רחוב לבנון חיים 21, תל אביב - יפו 6997525
בעל זכות בנכס	כהן גיל	רחוב לבנון חיים 21, תל אביב - יפו 6905316
עורך ראשי	רוזנפלד זרקה לירון	רחוב ברודצקי 15, תל אביב - יפו 6905126
מתכנן שלד	מזרחי תמיר	רחוב המלאכה 2, רעננה 4366101
מיופה כח מטעם המבקש	רוזנפלד זרקה לירון	רחוב ברודצקי 15, תל אביב - יפו 6905126

מהות הבקשה: (מידד גן-אור)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת דירה קיימת בקומה א' באגף המזרחי בכניסה האמצעית, והקמתה מחדש בצורה מורחבת זו צדדית עם ממ"ד, בניית גג רעפים וניצול חללו, ומרפסת גג בחזית עורפית (נגדית לחזית הכניסה) בבניין טורי קיים בן 2 קומות, הכולל 12 יח"ד. הבניה מוצעת מעל דירה מורחבת בקומת הקרקע לפי היתר מס' 210398 משנת 2001.</p> <p>בנוסף, בדירת המורחבת בקומת הקרקע מוצעת הגדלת שטח של הממ"ד הקיים. יש לציין שדירה בקומת הקרקע הינה מאוחדת בהיתר מס' 16-0713 משנת 2016, עם דירת הקרקע הצמודה מצד מערב הורחבה בעבר בחזית אחורית (בלבד).</p>

הערות:

- הדרפט להלן מתייחס לתכנית מתוקנת שהוצגה במע' הרישוי ביום 22.11.22.
- הבקשה כוללת הוספת מדרגה אחת בגרם המדרגות המשותף (יישור מפלס עם מדרגה קיימת לפני דירה הסמוכה מצד מערב) המהווה פודסט כניסה ל-2 הדירות בקומה א' בכניסה הנדונה.

מצב קיים:

<p>החלקה כוללת 7 בניינים בני 2 קומות. 5 בניינים מטיפוס 66/ב עם 3 כניסות ו-12 יח"ד. 2 בניינים מטיפוס 69/ב עם 2 כניסות ו-8 יח"ד, סה"כ 76 יח"ד. הבניין הנדון כולל 12 יח"ד מטיפוס 66/ב' בפינת החלקה המזרחית וגובל ברחוב לבנון חיים, רוב דירות הבניין הורחבו בעבר. האגף הנדון הינו בכניסה האמצעית מצד מזרח בקומה א', (הדירות הנדונות רשומות כתתי חלקות מס' 67, 68 בקומת הקרקע (דירה מאוחדת בהיתר אך רישום הטאבו נותר כ-2 תת חלקות), ותת חלקה 74 בקומה א').</p>

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	איחוד 2 דירות בקומת הקרקע, הריסת 2 עמודים קונסטרוקטיביים בכניסה אמצעית. (האגף מזרחי בדירה זו ממוקם תחת הדירה בקומה א' ובו מבוקשת עתה הרחבת הממ"ד בקומת הקרקע – הדירות הנדונות)	08/08/2016	16-0713

	הריסת הדירה קיימת בקומת הקרקע ובנייתה מחדש בהרחבה דו צדדית מעל מרתף, חצרות אנגליות, פיתוח שטח, באגף קיצוני מזרחי	14/07/2014	14-1340
	שינויים פנימיים ובחזיתות כלפי היתר קודם מס' 1-21017514	02/02/2004	1-240104
	תוספת בנייה באגף שלם עבור 2 יח"ד, שינויים פנימיים ובחזיתות, מרתף משותף לכל בעלים תחת החלק הצפוני של דירת הקרקע עם מדרגות חיצוניות.	14/03/2001	1-210291
	הרחבה דו צדדית וגג רעפים עם ניצול חללו ע"ג מעטפת בקומת הקרקע בקומה א' באגף קיצוני מזרחי	01/03/2001	1-210175
	הרחבה דו צדדית של דירה אמצעית בקומת הקרקע, עם ממ"ד בחזית קדמית. – הדירה הנדונה בקומת הקרקע	27/05/2001	1-210398
			תביעות משפטיות
	צו הריסה מינהלי מספר תיק: 61-2-2016-0170 מספר תביעה: 2016-0179 ביצוע הצו אושר	19/04/2016	

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף. הדירה רשומה כתת חלקה מס' 74 נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' לכל בעלים שלא חתמו ע"ג הבקשה ולא התקבלו התנגדויות

התאמה לתב"ע 2310 (הופקדה ב-05.01.84), 2691, שכ' רמת אביב א'

סטייה	מוצע	מותר	
תנאי טכני - יש לתקן סכמת חישובי השטחים, שטח ממ"ד, מדרגות משותפות, קיר מרפסת (משותף).	100.74 מ"ר	103 מ"ר, (כולל 1/2 שטח חדר מדרגות משותף)	שטחים עיקריים לפי טיפס בניין 66ב' - דירה (טיפוסית) בקומה א'
ללא סכמת חישובי שטחים. יש לצרף חישובי שטחים כללים לדירה זו – תנאי טכני	189.60 מ"ר (כולל 3.66 מ"ר מתוך שטח הממ"ד, ראו להלן).	206 מ"ר, (כולל שטח חדר מדרגות משותף). שטח הדירה כיום ב-2 האגפים הינו 185.94 מ"ר.	מחצית דירה מאוחדת ע"י איחוד 2 דירות הקרקע בכניסה האמצעית הנדונה.
ניתן לאשר 12.40 מ"ר כשטח שירות לפי ממ"ד בקומה א'. 3.66 מ"ר ייחשבו כשטח עיקרי.	כדירה מאוחדת ניתן לאשר ממ"ד 1 כפי המצב המאושר כיום: 16.04 מ"ר. ניתן לאשר 12.40 מ"ר כשטח שירות לפי ממ"ד בקומה א'. 3.66 מ"ר ייחשבו כשטח עיקרי	9 מ"ר + שטח עובי הקירות סביב	שטחי שרות -ממ"ד בקרקע
0.50 מ"ר יחשבו כשטח עיקרי.	12.90 מ"ר ברוטו. מוצע 9.45 מ"ר נטו חלל ממ"ד וקירותיו סביב.	9 מ"ר + שטח עובי הקירות סביב	-ממ"ד בקומה א'
ניתן לאשר אך לתקן בתנאי טכני – יש לציין מידת קווי ההרחבה לפי תב"ע / נספח הבינוי לטיפוס בניין זה 66/ב'	ע"פ קווי ההרחבה של דירות מורחבות באגף צמוד מערבי: קדמי – 3.70 מ' אחורי – 3.66 מ'	2.60 מ' קירות משותפים 4 מ'	קווי הרחבה ע"פ נספח הבינוי לטיפוס הנדון 66ב' קדמי (כניסה) לצד לאחור
			הוראות בינוי / תכנית

סטייה	מוצע	מותר	
	<p>הרחבה זו צדדית</p> <p>תואם לקווי הרחבה של דירות סמוכות בבניין</p> <p>לא נדרשת תכנית עתידית היות שרב דירות הבניין הורחבו בעבר, וכן קיימת תכנית עתידית בהיתרים קודמים.</p> <p>הממ"ד מתוכנן בחזית הכניסה (חזית ראשית, אך אינה פונה לרחוב). ניתן לאשר מיקום ממ"ד המוצע לצורך שיפור התכנון ובנוסף, כבר קיימים ממ"דים בחזית ראשית בדירות הרחבה נוספות בבניין הנדון ובדירת הקרקע באגף הבונה. (וכן מוצעת הגדלת שטח ממ"ד קיים בדירת הקרקע).</p> <p>הדירה בקומת הקרקע באגף הנדון הורחבה בעבר.</p>	<p>הרחבה זו צדדית</p> <p>התאמת הבנייה לקווי ההרחבה לפי נספח הבינוי או דירות מורחבות קיימות</p> <p>תכנית עתידית</p> <p>תכנון ממ"ד בחזית לא קדמית</p> <p>בנייה בו זמנית אגף שלם או בניית מעטפת חלקית – עמודים וקורות בעובי 0.60 מ' (מעקות בעובי קיר 0.20 מ')</p>	<p>עיצוב לשכ' רמת אביב א' לפי טיפוס בניין 71א' בניין טורי חד קומתי בקיר משותף</p>

הערות:

ע"י בעלים של דירת הקרקע באגף הבונה הוצגה התחייבות עתידית (מגירה 2600 במע' הרישוי) ובה צויין שבמידה ותוגש בקשה להרחבת הדירה בקומה א' בצד מערב בכניסה האמצעית, השטח שתחת הממ"ד יסגר ע"י תוספת שטח במסגרת הקלה יחסית של 6% עבור הדירה המאוחדת.

בנייה על הגג מכח תכ' ג1

סטייה	מוצע	מותר	
	63.89 מ"ר.	קונטור תקרת קומה א'. השטח נמדד החל מגובה נטו 1.80 מ'.	שטח / תכסית
	7 מ'	7 מ', נמדד מפני רצפת קומה א' (כניסה) עד רכס עליון	גובה - בבניית גג רעפים
	מרפסת גג אחורית (חזית דרומית הפונה לרחוב הינה נגדית לכניסה לבניין). בבניין הנדון קיימות 3 דירות בקומה א' עם עליית גג ומרפסת גג בחזית אחורית.	עד 40% משטח הגג	נסיגות, מרפסת גג אחורית
	22.63 מ"ר מתוך 112.43		

סטייה	מוצע	מותר	
	מ"ר של עליית הגג – 20%, ניתן לאשר		
תנאי טכני – יש לסמן דוודים מותקנים זה מעל זה וציון מידות לכוות כניסה.	קיימת כוות כניסה לחלל טכני מעל חדר מדרגות משותף, מיקום 2 דוודים עבור דירות האגף הנדון. מוצע גג רעפים דו שיפועי, קיימת התאמה לגגות דירות הבניין הנדון ובניינים סמוכים	גישה לשטח משותף התאמה לגגות הקיימים	בניוי

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	בנייה במרווחים / בליטות
		+	- גודל חדרים
		+	- רוחב מסדרון / פודסט
		+	- רוחב חדר מדרגות
		+	- אורור
מקורה בקומה א' בחזית קדמית ומחושב כשטח עיקרי		+	מרפסת
ללא שינוי ממצב קיים בהיתר ולפי שאר דירות קומה א'.		+	מפלס כניסה קובעת
הוצג תצהיר מהנדס		+	חיזוק וחישובים סטטיים

חו"ד מכון רישוי

אפרת גורן 24/10/2022

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

גנים ונוף

העצים במגרש לשימור ומרוחקים מהבנייה אין צורך בנטיעות חדשות. המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

חו"ד מחלקת פיקוח:

אהרון מיכאלי 14/06/2022

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י מידד גן-אור)

לאשר את הבקשה להריסת דירה קיימת בקומה א' באגף מזרחי של כניסה אמצעית והקמתה מחדש בצורתה המורחבת דו צדדית עם ממ"ד, בניית גג רעפים וניצול חלל, ומרפסת גג בחזית עורפית (נגדית לחזית הכניסה), והגדלת השטח של ממ"ד קיים בדירה המאוחדת בקומת הקרקע שהורחבה בחלקה באגף הבונה ובחזית אחורית של האגף המערבי הצמוד.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. אישור פיקוד העורף
2. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
3. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-22-0385 מתאריך 29/11/2022

לאשר את הבקשה להריסת דירה קיימת בקומה א' באגף מזרחי של כניסה אמצעית והקמתה מחדש בצורתה המורחבת דו צדדית עם ממ"ד, בניית גג רעפים וניצול חללו, ומרפסת גג בחזית עורפית (נגדית לחזית הכניסה), והגדלת השטח של ממ"ד קיים בדירה המאוחדת בקומת הקרקע שהורחבה בחלקה באגף הבונה ובחזית אחורית של האגף המערבי הצמוד.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. אישור פיקוד העורף
2. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
3. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים

תנאים בהיתר

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

תנאים לתעודת גמר

אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.