

כ"ב טבת תשפ"ג
15 ינואר 2023

פרוטוקול

ישיבה: 1-23-0010 תאריך: 11/01/2023 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	מחוז הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	בס עופרי	הרטגלס 11	0986-009	22-1484	1

רשות רישוי

מספר בקשה	22-1484	תאריך הגשה	08/09/2022	
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	

כתובת	הרטגלס 11	שכונה	רמת-אביב	
גוש/חלקה	27/6772	תיק בניין	0986-009	
מס' תב"ע	תמ"א/1, ג1, 9116, 9006, 9003, 408, 2691, 2310	שטח המגרש	910	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	בס עופרי	רחוב הרטגלס 11, תל אביב - יפו 6997115
מבקש	בס יהונתן	רחוב הרטגלס 11, תל אביב - יפו 6997115
בעל זכות בנכס	מריאסין זאב	רחוב הרטגלס 11, תל אביב - יפו 6997115
בעל זכות בנכס	מריסין יגיל	רחוב הרטגלס 11, תל אביב - יפו 6997115
עורך ראשי	רוזנפלד זרקה לירון	רחוב ברודצקי 15, תל אביב - יפו 6905126
מתכנן שלד	מזרחי תמיר	ת.ד. 2639, רעננה

מהות הבקשה: (אהוד עמרם)

מהות עבודות בניה
הריסת יח"ד קיימת בקומה א' של האגף המזרחי הקיצוני, ובנייתה מחדש בצורה מורחבת (דו-צדדית, לחזית ראשית-קדמית ולחזית אחורית) הכוללת חדר שיפור המיגון עם גג רעפים מנוצל, ביח"ד בקומה א' של האגף המזרחי קיצוני, בבניין טורי קיים, עם 2 כניסות מטיפוס ב'68, בן 2 קומות עם גג רעפים בחלקו מנוצל ובחלקו מעל קומת מרתף, עבור 8 יח"ד סה"כ. הבנייה מוצעת מעל דירה בקומת הקרקע שהורחבה לפי היתר משנת 1997. בנוסף יש לציין שבמקביל הוגשה בקשת רישוי מס' 1502-22 וכן בקשה מקוונת מס' 585-26 להרחבת 2 יח"ד נוספות בקומה א' בבניין באופן התואם את המוצע בבקשה הנידונה.

מצב קיים:

על המגרש קיים בניין מגורים לפי טיפוס ב68 אשר הורחב במהלך השנים וכעת הוא בן 2 קומות עם גג רעפים בחלקו מנוצל ובחלקו מעל קומת מרתף, עבור 8 יח"ד. יח"ד הנדונה (בקומה א' של האגף המזרחי קיצוני) לא הורחבה עד היום. הבניין פונה בחזיתו הקדמית לרחוב הרטגלס ובשאר החזיתות לשבילי הולכי רגל (חלקות בייעוד דרך).

ממצאי תיק בניין:

הערה: ההיתר המקורי של הבניין לא קיים במערכת אולם הוא בנוי לפי טיפוס ב/68 מנספח הבינוי של תכנית 2310

מספר היתר	שנה	תיאור	מספר בקשה
13615	2013	הגדלת קומת המרתף לחזית האחורית, הנמכת החצר האנגלית, ושינויים פנימיים ביח"ד בקומת הקרקע של האגף המערבי קיצוני בבניין.	12-1171
25-0257	2005	הרחבה דו צדדית ליח"ד בקומה א' באגף המערבי הקיצוני עם גג רעפים וניצול חלל הגג עם מרפסת גג ל-2 חזיתות הבניין, האחורית והקדמית ראשית.	03-0382
21-0071	2001	היתר שינויים להיתר מס' 1-990540 : שינויים בקונטור קומת המרתף שינויים בחזיתות של קומת הקרקע והריסת גדר בגבולות המגרש הצדדי מזרחי והקדמי והאחורי הסמוכים ליח"ד המבקש.	97-2266 00-0873

97-2266 98-1333	הוספת קומת מרתף עם כניסה חיצונית (מחזית קדמית דרומית) והרחבה דו צדדית של יח"ד בקומת הקרקע באגף המערבי קיצוני בבניין.	1999	1-990540
97-0662 98-1071	היתר שינויים להיתר מס' 97-1004 : שינויים בקונטור קומת המרתף שינויים בחזיתות של קומת הקרקע והריסת גדר בגבולות המגרש הצדדי מזרחי והקדמי והאחורי הסמוכים ליח"ד המבקש.	1998	98-0939
97-0662	הוספת קומת מרתף עם כניסה חיצונית (מחזית צדדית מזרחית) והרחבה דו צדדית (הכוללת הקלה יחסית של 6% של יח"ד בקומת הקרקע באגף המזרחי קיצוני בבניין. ההיתר הוא ליח"ד התחתונה באגף הבונה, על אף שבתכנית ההיתר הרחבת יח"ד בקומת הקרקע אושרה בתוך קו הבניין הקדמי המותר בפועל נבנתה כ-0.5 מ' מעבר לקו הבניין הקדמי ולנ"ל ניתן תעודת גמר מס' 0129-21.	1997	97-1004
	הוספת חדר בחזית הצפונית (אחורית) של יח"ד בקומה א' של האגף המזרחי אמצעי בבניין, עם גג רעפים לא מנוצל.	1987	1-187
862593	הוספת חדר בחזית הצפונית (אחורית) ושינויים פנימיים ל-2 יח"ד בקומת הקרקע באגפים האמצעיים של הבניין.	1987	לא קיים

בעלויות:

החלקה רשומה כבית משותף בת 8 תתי חלקות והבקשה חתומה ע"י מיופה כח הבעלים של תת חלקה 5 (מיופה הכוח רשום בנסח טאבו תחת הערת אזהרה).
נשלחו הודעות לשאר הבעלים בבניין לפי תקנה 36ב', ולא התקבלו התנגדויות.

נכסים - מירי גלברט 13/07/2022

חלקה 27 בגוש 6772 בבעלות פרטית.

המבקשים חתמו על לכתב התחייבות שבו למבקשים לא תהיה התנגדות במידה והעירייה תדרוש את הפינוי של כל החורג לדרך.

לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה.

התאמה לתב"ע (תכנית 2310 הופקדה 5/1/1984 | 2691 הופקדה 6/10/1996 אזור רמת אביב א' טיפוס ב'68)
הדרפט מתייחס לגרסה 5 של תכנית מתוקנת שהוגשה בתאריך 05/01/23 שאינה כוללת שטחים בחריגה המהווה סטיה נכרת מתכנית.

שטחים עיקריים	מותר	מוצע	סטיה
ליח"ד לפי תכנית 2310 כולל מחצית מחדר מדרגות משותף	105 מ"ר לפי היתר דירה בקומת הקרקע אושרה בשטח המותר (105 מ"ר) בתוספת הקלה יחסית של 6%, סה"כ 114.5 מ"ר	קיים : 6.17 מ"ר חדר מדרגות משותף. מוצע : 98.77 מ"ר סה"כ קיים + מוצע 104.94 מ"ר , בנוסף לשטח הנ"ל מוצעת מרפסת גג לא מקורה (בשטח של 9.5 מ"ר) להשלמת קונטור הבניה לקונטור דירה בקומת הקרקע .	
שטחי שרות ממ"ד	9 מ"ר עבור שטח ממ"ד נטו + עובי קירות	לא ניתן לתכנן ממ"ד ביח"ד הנידונה מאחר שביח"ד התחתונה באגף ממ"ד קיים בקומת המרתף. לאור זאת מוצע חדר שיפור המיגון	

סטייה	מוצע	מותר	
	שמחושב כשטח עיקרי.		
0.5- מ' מעבר לגבול ההרחבה לפי תשריט 2310 אך בתוך קווי ההרחבה המותרים לפי נספח הבינוי. הנ"ל מבוקש כהקלה אך הקלה אינה נדרשת מאחר ובמקרים של סתירה בין הקווים הנ"ל, תכנית 2691 (החלה על המגרש) מתירה שיקול דעת בבחירת קו הבניה הקובע. מאחר והמוצע תואם את הקיים בפועל ולצורך בניה לפי התכנית העתידית שאושרה ניתן להמליץ לאשר את המוצע. 0.88- מ' מקו ההרחבה של נספח הבינוי, אך מאחר והמוצע הוא בתוך גבול ההרחבה המופיע בתשריט 2310, ניתן להמליץ לאשר בניה לפי המוצע לצורך התאמת הבניה להרחבה הקיימת ותכנית העתידית שאושרה לבניין.	2.50 מטרים 3.50 מטרים	לפי נספח הבינוי 4.00 מטרים מקיר הבניין המקורי לפי תשריט 2310 4.00 מטרים מגבול המגרש	קווי הרחבה לפי התשריט ונספח הבינוי של 2310 חזית ראשית (קדמית)
	קיר משותף	קיר משותף	חזית צדדית מערבית
	ללא הרחבה	ללא הרחבה	חזית צדדית מזרחית
	3.58 מטרים	לפי נספח הבינוי 2.70 מטרים מקיר הבניין המקורי	חזית אחורית צפונית
	6.14 מטרים	לפי תשריט 2310 5.00 מטרים מגבול המגרש	
	1'ג+2	1'ג+2	מס' קומות
	בהתאמה לתכנית העתידית שאושרה	התאמה לתכנית הרחבה העתידית שאושרה בבניין בהיתר מס' 97-1004	הוראות בינוי/תכנית עיצוב לפי תכנית 2691
	מגורים	מגורים	שימושים

הערה: יח"ד מתחת ליח"ד הנידונה אושרה בהיתר לפי גבול הרחבה מותר של 4.0 מ' מגבול המגרש אך בפועל נבנתה בחריגה של 0.5 מ' מעבר לגבול ההרחבה המותר. לנ"ל ניתנה תעודת גמר מס' 0129-21.

בנייה על הגג: עליית גג מכוח 1ג

סטייה	מוצע	מותר/נדרש	
	77.32 מ"ר	שטח אשר גובהו הפנימי הוא מעל 1.8 מ' מדוד מרצפת הקומה עד למישור הגג הפנימי.	שטח/ תכסית
	7.00 מטר מרצפת קומה א' עד לרום הגג החיצוני	7 מ' ברוטו מדוד מרצפת קומה א' עד רום הגג החיצוני.	גובה
	מוצעת מרפסת גג לחזית האחורית של הבניין בשטח	לחזית אחורית ששטחה לא יעלה על 40% משטח תכסית הגג	מרפסת גג

מותר/נדרש	מוצע	סטייה
	13.12 מ"ר	
מסתורי מערכות	מסתור מערכות למזגנים ודודי אגירה	מוצעים 2 מסתורי מערכות : האחד בשטח המשותף שמעל לחדר המדרגות עם הצגת השימוש לכלל הדיירים בכניסה. השני בחלל הגג הפנימי הפונה לחזית הראשי עם רפפות בקיר החזית ובגג לאורור החלל.
בינוי	גישה לשטח משותף התאמה לגגות הקיימים	מוצעת גישה לחלל מערכות טכניות משותף (מעל לחדר המדרגות) רום הגג אינו תואם את יח"ד המערבת קיצונית בבניין. כיווני הגג ושיפועיו תואמים את הגגות הקיימים בבניין. הערה : רום הגג אינו תואם את רום גג יח"ד המערבית קיצונית כי קומת הגג ביח"ד הנ"ל נבנתה מכוח תכנית ג' ולכן רומו נמוך יותר מהמותר לפי תכנית ג'1.

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
בנייה במרווחים/בליטות	+	
- גודל חדרים - רוחב מסדרון/פודסט - רוחב חדר מדרגות - אורור	+	מוצעים 2 חדרי שירותים (קומה א' + ג) עם פתרון אורור מאולץ.
מפלס קומה א'	+	מפלס הקומה הראשונה המוצע (+3.17) גבוה ב-0.17 מ' ממפלס הקומה הקיים (+3.00). ניתן לאשר את ההגבהה הנ"ל לצורך הטמעת מערכות נצרכות לתפקוד יח"ד (ראה פירוט מטה בשינויים ברכוש משותף)
-שינויים ברכוש המשותף	+	שינוי המפלס המוזכר לעיל מוצע על ידי הוספת מדרגה בסמוך למפלס יח"ד בחדר המדרגות המשותף. הוטען במגירה 12600 הסכמה של השכנים בקיר משותף באותה הקומה וכניסה לשינוי הנ"ל וניתן להמליץ לאשר. כמו כן, יש לציין שליו"ד בקיר המשותף המוזכרת קיימת בקשה מקוונת עם תכנית הכוללת אף היא את ההגבהה המוצעת בבקשה הנידונה.
חיזוק וחישובים סטטיים	+	-הבקשה חתומה ע"י מהנדס רשום.

הקלות מבוקשות:

נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות :
1. הקלה בקו בנין קדמי מ-4 מ' ל3.5 מ' בהתאם ליח"ד תחתונה.

התייחסות להקלות המבוקשות:

1. **הקלה לא נדרשת** – מאחר שעל אף שהבניה המוצעת מעבר לקו ההרחבה המקסימלי המסומן בתשריט , אך הינה בתוך תחום ההרחבה המותרת לפי נספח הבינוי. תכנית 2691 החלה על המגרש מתירה שיקול דעת לקביעת הקו הקובע. ניתן להמליץ על חריגה מעבר לקו הרחבה המקסימלי (ללא הקלה) לפי קו הבניה המוצע מאחר והנ"ל תואם את ההרחבה הקיימת ואת התכנית העתידית המאושרת לבניין.

תאריך הודעה אחרונה : 11/08/2022, **ולא התקבלו התנגדויות.**

חוו"ד מכון רישוי

מרינה נלקין 28/11/2022

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי מרינה נלקין

אצירת אשפה

אין צפי לגידול נפחי אשפה בשל הרחבת יחידת דיור- פתרון הקיים מספק.
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).

חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטוריה ולודרסקי 28/06/2022

תוכנית תואמת את המצב בשטח. דירה קיימת טרם נהרסה, טרם בנויה דירה החדשה.

חו"ד נוספות:

מי אביבים - קורל מסיקה 10/07/2022

המלצה לשבץ לוועדה

גנים ונוף-מכון רישוי - מרינה נלקין 31/05/2022

הבקשה להרחבת יחידת דיור בקומה א' וקומת גג לא נוגעת לעצים הקיימים במגרש- **מאושר פטור.**

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אהוד עמרם)

לאשר את הבקשה להריסת יח"ד קיימת בקומה א' של האגף הקיצוני מזרחי, ובנייתה מחדש בצורה מורחבת (הכוללת חדר שיפור המיגון) ובניית גג רעפים עם ניצול חלל, בבניין טורי קיים עם 2 כניסות, בן 2 קומות עם גג רעפים בחלקו מנוצל ובחלקו מעל קומת מרתף, מעל לדירה המורחבת לפי היתר משנת 1997, עבור 8 יח"ד סה"כ.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

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.

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

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.

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 1-23-0010 מתאריך 11/01/2023

לאשר את הבקשה להריסת יח"ד קיימת בקומה א' של האגף הקיצוני מזרחי, ובנייתה מחדש בצורה מורחבת (הכוללת חדר שיפור המיגון) ובניית גג רעפים עם ניצול חללו, בבניין טורי קיים עם 2 כניסות, בן 2 קומות עם גג רעפים בחלקו מנוצל ובחלקו מעל קומת מרתף, מעל לדירה המורחבת לפי היתר משנת 1997, עבור 8 יח"ד סה"כ.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

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.

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