

כ"ג ניסן תשע"ט
28 אפריל 2019

פרוטוקול

ישיבה: 1-19-0113 תאריך: 17/04/2019 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל
אביב – יפו

רשות רישוי

מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי	מ"מ יו"ר הוועדה, עו"ד דורון ספיר	ליאור שפירא	
המשנה ליועץ המשפטי לעירייה		עו"ד הראלה אברהם-אוזן	
מנהל מחלקת רישוי בניה	מ"מ מהנדס העיר	אדרי' הלל הלמן	
מזכיר ועדת בניין עיר		עו"ד אילן רוזנבלום	
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	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	גדי יהודית	גדיש 2	3672-017	18-1773	1
6	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	פינחסוב יוסף	שו"ר זלמן 33	3704-033	18-1795	2

רשות רישוי

09/12/2018	תאריך הגשה	18-1773	מספר בקשה
	בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	בניה חדשה	מסלול

עזרא והארגזים	שכונה	גדיש 2 רחוב חירותנו 17	כתובת
3672-017	תיק בניין	77/6136	גוש/חלקה
118 מ"ר	שטח המגרש	ע1, ג1, 3553, 2215	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	גדי יהודית	רחוב חירותנו 17, תל אביב - יפו 6762717
בעל זכות בנכס	גדי יהודית	רחוב חירותנו 17, תל אביב - יפו 6762717
עורך ראשי	זיבורסקי אלכס	רחוב שנהב 6, ראשון לציון 7540224
מתכנן שלד	זיבורסקי אלכס	רחוב שנהב 6, ראשון לציון 7540224

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות		סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים				
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
	21.69	25.60		128.22	151.30	מעל
				76.04	89.73	מתחת
	21.69	25.60		204.26	241.03	סה"כ

מהות הבקשה: (מעין חזן)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת בניין קיים במגרש בן 2 קומות. הקמת בניין מגורים חדש בן 2 קומות עבור 2 יח"ד מעל קומת מרתף משותפת. על הגג חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירה העליונה, מרפסת גג ופרגולה צמודה לחדר. מוצע מדרגות בחיצוניות מרווח הצדדי המובילות לקומה השנייה ולמרתף בלבד. מוצע פיתוח החצר. חדר אשפה במרווח הקדמי עד גבול המגרש הקדמי.</p>

מצב קיים:

בניין מגורים בן 2 קומות. לא נמצא היתר בתיק הבניין.
--

בעלויות:

<p>המגרש, בשטח של 118 מ"ר, מהווה חלק מחלקת מושע (שטח 10,090 מ"ר). המבקש רשום בטאבו כבעל חלק במושע בשטח של כ-128 מ"ר. עפ"י תכנית 3553 המגרש מסומן בתשריט התכנית במספר 39. נשלחו הודעות במסגרת פרסום לפי סעיף 149, וחלק נשלחו לפי תקנה 36/2ב ולא התקבלו התנגדויות.</p>
--

התאמה לתב"ע (תכנית 2215 ג' ו-3553 אזור מגורים ב' - מגרש 39)

מותר	מוצע	סטייה
3	2	
מס' קומות לפי תכנית 3553		

סטייה	מוצע	מותר	
כ-38 מ"ר בחריגה (32% משטח המגרש) ומהווה סטייה ניכרת. לא חושב שטח המדרגות	122 מ"ר כ-24 מ"ר	84.41 מ"ר ממ"ד כ-12 מ"ר חדר מדרגות עד 25 מ"ר	שטחים עיקריים לפי תכנית 3553 (טבלת השטחים) ב-3 קומות שטחי שירות לפי תכנית 3553 ב-3 קומות
חדר אשפה בחריגה מקו הבניין לא פורסמה הקלה ל-1.20 מ' לפי התכנית ג2215 סטייה ניכרת עקב צורתו וגודל המגרש	עד 0 מ' קיר משותף 2.0 מ' הבניין 1.0 מ' המדרגות 3 מ'	עד 1.4 מ' לפי המפה המצבית קיר משותף 3 מ' 3 מ' 5 מ' או עד 3 מ' באישור הועדה	קווי בניין לפי תכנית ג2215 קדמי לרח' חירותנו צדדי צפוני צדדי דרומי אחורי
	2 יח"ד	2 יח"ד	מס' יחידות מותר לפי תכנית 3553
	כ- 58% המהווים 74 מ"ר	70% משטח המגרש המהווים 90 מ"ר	תכסית לפי 3553
	3.15 מ'	3.30 מ' ברוטו	גובה קומה טיפוסית

בנייה על הגג: חדר יציאה לגג מכח ג1

סטייה	מוצע	מותר	
	23 מ"ר	עד 40 מ' או במקרה של בנייה בו זמנית עד סה"כ 65% משטח הקומה	שטח/ תכסית
	2.60 מ' 4.10 מ'	כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3 מ' 5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון (בבניה עם גג שטוח)	גובה
	3.80 מ' 1.40 מ' 0 מ' בקיר משותף	2 מ' לחזיתות קדמיות 1.20 מ' בשאר	נסיונות
		בנסיגה של 1.20 מ' בשטח של 1/3 משטח הגג	מצללה

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

סטייה	מוצע	מותר	
	1	2	קומות

ש"מ	מותר	מוצע	סטייה
	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	חדר משחקים, חדר שירותים ומחסן	
	80%		
	תכנית		

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
בנייה במרווחים/בליטות		
- גודל חדרים - רוחב מסדרון/פודסט - רוחב חדר מדרגות - אוורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית	+	
מצללה על הגג:	+	
מפלס כניסה קובעת		+
פיתוח שטח/גדרות		
מוצע 1.60 מ' לעומת 0.5 מ' לפי מדיניות הועדה/הנחיות מרחביות		+

הערות נוספות:

- התייחסות להוראות התכנית 3553.**
מטרת התכנית הינה איחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים, הסדרת הבניה במתחם של המתגוררים בפועל ושל הבעלים אשר אינם נמצאים בפועל והסדרת הפרשות לצרכי ציבור.
התכנית כוללת הוראות כלליות בעניין שטחים וקווי הבניין והוראות מפרטות לפי טבלת זכויות והוראות בניה לכל תאי שטח שבתחום התכנית.
המגרש הנדון מסומן בתשריט ובלוח הקצאות בתא שטח מס' 39 שלגביו נקבעו הוראות בעניין שטחים, מספר קומות, תכנית וצפיפות.
קווי הבניין נקבעו לפי תכנית ראשית 2215 ג'.
- הבקשה לא תואמת הוראות התכנית בעניין השטח העיקרי של הבניין, גובה וקווי הבניין הקדמי והצדדי-דרומי.**
יצוין שלפי הוראות התכנית 2215 ג' במקרים מיוחדים, כאשר גודל ו/או צורת המגרש המשני אינם מאפשרים ניצול השטחים בצורה סבירה, הועדה **רשאית להיתר** הקטנת קווי הבניין הצדדי והאחורי אם שוכנעה שהקטנת קווי הבניין אינה מהווה מטרד למגרשים הסמוכים:
- הקטנת קו בנין צדדי מ-3.0 מ' עד ל-1.20 מ' בלבד בדרך של הקלה.
- קו בנין צדדי 0 מ' (בניה בקיר משותף)
- הקטנת קו בניין אחורי מ-5.0 מ' עד 3.0 מ' בלבד.
בנוסף הועדה המקומית **רשאית לדרוש** בנייה בקו בניין 0 מ' במקרים הבאים-
- במגרש הסמוך קיים קו בנין צדדי 0 מ'.
- גודלו או צורתו של המגרש הסמוך מחייבים קו בנין צדדי 0 מ' במגרש הסמוך, על מנת לאפשר ניצולו בצורה סבירה.
- בבקשה להיתר בניה שעיקרו שיפוץ מיבנה קיים, רשאית הועדה המקומית לאשר קו בנין צדדי על פי הקיים בשטח.
- על גבי המפה המצבית קו בניין קדמי מסומן כ-1.4 מ'.
במרווח הקדמי, מעבר לקו הבניין הקדמי עד גבול המגרש, מתוכנן חלק מחדר אשפה שגובהו עד 2.1 מ' בניגוד לתקנות התכנון והבנייה.
- פתרון חלופי להסדרת 2 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מובא לאישור הועדה.

חו"ד מכון רישוי**נדב פרסקו 05/02/2019**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב פרסקו לתשומת לבכם: כאשר תחנה בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים" הכוונה היא כי את המסמכים המתוקנים בהתאם לחוות הדעת יש לטעון לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

תנועה

דרישת התקן:

2 מקומות חניה לרכב פרטי

2 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

0 מקומות חניה לרכב פרטי

0 מקומות חניה לאופניים

חסרים:

2 מקומות חניה לרכב פרטי

2 מקומות חניה לאופניים

גודל המגרש וקווי בניה 0 לא מאפשרים הסדר חניה בתוכו.

המלצה:

1. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 2 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח', היות והנכס מצוי באזור חניה אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים (חניון ביתר ארגזי ישראל).

2. להעביר לוועדה לאישור פטור מהסדר חניה לאופניים.

כיבוי אש

על עורך הבקשה לפעול בהתאם להנחיות העבודה למבנים ברמת סיכון נמוכה.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

דרכים

תכנון המבנה יתבצע על פי מפלסים קיימים.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור

עבודות עירייה בתחום תנועה ודרכים

לא נדרש דבר.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: מסתור אשפה

המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

מקלוט

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור

אדריכלות מכון הרישוי

נדרשים תיקונים בפילר חשמל, גדר קדמית ונטיעות.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

סיכום מכון הרישוי

המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

חו"ד מחלקת פיקוח:**לב פוטשניקוב 12/10/2018**

תכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

חו"ד נוספות:

נכסים - מירי גלברט 08/01/2019

חלקה 77 בגוש 6136 בבעלויות שונות.

התקבל תצהיר מהנדס שלא מתוכננים עוגנים לשטח הציבורי, במידה ושיטת הביסוס תשתנה יש לקבל את אישור אגף הנכסים.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

הסדר קרקע - מריאנה קיטאוקה 14/01/2018

הסדר הקרקע הנ"ל יבוצע במסגרת הסדר הגוש.

מבחינת הסדרי קרקע אין מניעה להוצאת היתר בניה על המגרש הנ"ל.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י מעיין חזן)

לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה, שכן נוגדת הוראות תכניות 2215 ג2 ו-3553:

1. השטח העיקרי של הבניין חורב בכ-38 מ"ר (32% משטח המגרש של 118 מ"ר) מעבר ל-84 מ"ר המותרים במגרש מס' 39 לפי תכנית 3553, וחריגה זו במהווה סטייה ניכרת.
2. הבניין מתוכנן (כולל מדרגות חיצוניות) בקו בניין צדדי-דרומי של כ-1.0 מ' במקום 3 מ' המותרים וחריגה זון מהווה סטייה ניכרת.
3. במרווח הקדמי, מעבר לקו הבניין הקדמי עד גבול המגרש, מתוכנן חלק מחדר אשפה שגובהו עד 2.1 מ' בניגוד לתקנות התכנון והבנייה.
4. מפלס כניסה קובעת לבניין לא תואם מדיניות הועדה/הנחיות מרחביות.

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0113-19-1 מתאריך 17/04/2019

לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה, שכן נוגדת הוראות תכניות 2215 ג2 ו-3553:

5. השטח העיקרי של הבניין חורב בכ-38 מ"ר (32% משטח המגרש של 118 מ"ר) מעבר ל-84 מ"ר המותרים במגרש מס' 39 לפי תכנית 3553, וחריגה זו במהווה סטייה ניכרת.
6. הבניין מתוכנן (כולל מדרגות חיצוניות) בקו בניין צדדי-דרומי של כ-1.0 מ' במקום 3 מ' המותרים וחריגה זון מהווה סטייה ניכרת.
7. במרווח הקדמי, מעבר לקו הבניין הקדמי עד גבול המגרש, מתוכנן חלק מחדר אשפה שגובהו עד 2.1 מ' בניגוד לתקנות התכנון והבנייה.
8. מפלס כניסה קובעת לבניין לא תואם מדיניות הועדה/הנחיות מרחביות.

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.

רשות רישוי

11/12/2018	תאריך הגשה	18-1795	מספר בקשה
	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	תוספות בניה	מסלול
		תוספות ושינויים	

נוה עופר	שכונה	שז"ר זלמן 33	כתובת
3704-033	תיק בניין	39/6993	גוש/חלקה
	שטח המגרש	2513 , 2603 , 9061	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב שז"ר זלמן 33, תל אביב - יפו 6810729	פינחסוב יוסף	מבקש
רחוב שז"ר זלמן 33, תל אביב - יפו 6810729	פינחסוב יוסף	בעל זכות בנכס
רחוב שבתאי 17, תל אביב - יפו 67635	זיבורסקי אלכס	עורך ראשי
רחוב שבתאי 17, תל אביב - יפו 67635	זיבורסקי אלכס	מתכנן שלד

מהות הבקשה: (יהונתן הוכמן)

מהות עבודות בניה
תוספת מרפסות מקורות לכל הכיוונים עבור הדירות בבניין ולכל גובהו (6 דירות בכל קומה).

מצב קיים:

הבניין הנדון למגורים, בן 8 קומות וחדרי יציאה לגג, מעל קומת מרתף, סה"כ 47 יחידות דיור.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	בניה חדשה-בניין גבוה	07/1993	92-0341

בעלויות:

הבניין הנדון נמצא בתחום מתחם עם 5 בנינים ורשום כבית משותף עם 212 תתי חלקות. הבקשה חתומה ע"י חלק בעלי הדירות בבניין הנדון. לשאר בעלי הדירות בבניין ובבניינים הסמוכים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 2513 אזור מגורים ג' משנה)

סטייה	מוצע	מותר	שטח מרפסות
חריגה של כ-61 מ"ר בגדר סטייה ניכרת מאחר ובבניין מומשו כל הזכויות המותרות.	כ-13.45 מ"ר בממוצע ליחידת דיור בניגוד לנקבע בתקנות	עד 14 מ"ר למרפסת, ובלבד ששטחן הכולל של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין.	
מידות עבור הבלטת המרפסות לכיוון חזית לרחוב הוצגו לא בהתאם לקנ"מ.	המרפסות מוצעות בתחום קווי הבניין המותרים, מלבד המרפסות לכיוון החזית לרחוב שז"ר שסומנו בבליטה של 1.20 מ' מקו הבניין המותר אך לפי מדידה גרפית מוצעות בבליטה של 1.45 מ' בניגוד לנקבע בתקנות.	קדמי לרחוב זלמן שז"ר - 4.5 מ' לצד - 3.0 מ'	קווי בניין

הערות לבקשה:

1. המרפסות נתמכות ע"י הוספת העמודים בקומת הקרקע בניגוד לנקבע בתקנות לעניין הגדרת המרפסת. כמו כן העמודים בחלקם נמצאים בתחום מעברים משותפים ובתחום החניה וגורמים לחסימתם ללא פתרון חלופי.
2. הבקשה נערכה לא בהתאם לנקבע בתקנות התכנון והבניה: ללא הצגת חישוב השטחים בצורה המקובלת, ללא סימון שינויים בחזיתות הבניין בצורה ברורה וללא התייחסות ברורה לאופן הוספת המרפסות כאשר לפי המסומן בתנוחות הקומות, חלק מהדירות מוצעות ללא תוספת המרפסות כאשר הדבר לא מצא ביטוי בחתכים וחזיתות.
3. המרפסת בקומה העליונה נמצאת עם גג מעליה בהמשך למפלס חדר יציאה לגג בניגוד למדיניות הועדה.

חו"ד מכון רישוי

נדב פרסקו 14/01/2019

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב פרסקו לתשומת לבכם: כאשר תחנה בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים" הכוונה היא כי את המסמכים המתוקנים בהתאם לחוות הדעת יש לטעון לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

אצירת אשפה

ולא צפוי שינוי בנפח האשפה.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור

גנים ונוף

קיימים 2 עצים בקרבת הבנייה המבוקשת המבוקשים לשימור.
ניתנו תנאים בהיתר לשמירה על יציבות העצים, דילול נוף וחיתוך שורשים.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור

אדריכלות מכון הרישוי

המלצה: להעביר לוועדה לאישור

סיכום מכון הרישוי

המלצה: להעביר לוועדה לאישור
יש לעיין בחוות הדעת המלאות של תחנות מכון הרישוי באמצעות מערכת סטאטוס תיקי רישוי ומידע בקישור:
http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya/login.asp

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	תמר מצוי	4.0	30.0	2.0	שימור	1,008
2	תמר מצוי	4.0	30.0	3.0	שימור	1,008

חו"ד מחלקת פיקוח:

רומן זייץ 24/12/2018

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י יהונתן הוכמן)

לא לאשר את הבקשה לתוספות מרפסות מקורות בבניין קיים, שכן:

- נוגדת את הנקבע בתקנות לעניין השטח הממוצע של המרפסות ומהווה תוספת שטח בגדר סטייה ניכרת מאחר ובבניין נוצלו כל השטחים המותרים.
- נוגדת את הנקבע בתקנות לעניין הגדרת המרפסת ומהווה פגיעה במעברים משותפים ובחניה ללא מתן פתרון חלופי כמקובל.
- נוגדת את מדיניות הועדה לעניין כירוי הגג מעל המרפסות בקומה העליונה.
- נערכה בניגוד לנקבע בתקנות ולא מאפשרת בדיקה מרחבית: ללא הצגת חישוב השטחים כמקובל, ללא הצגת השינויים בחזיתות, ללא התאמתה בין תנוחות הקומות חתכים וחזיתות לעניין הצגת המרפסות שנוספו, ללא הצגת מידות עבור הבלטותן מקו הבניין הקדמי בקנ"מ.

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.

לא לאשר את הבקשה לתוספות מרפסות מקורות בבניין קיים, שכן:

- נוגדת את הנקבע בתקנות לעניין השטח הממוצע של המרפסות ומהווה תוספת שטח בגדר סטייה ניכרת מאחר ובבניין נוצלו כל השטחים המותרים.
- נוגדת את הנקבע בתקנות לעניין הגדרת המרפסת ומהווה פגיעה במעברים משותפים ובחניה ללא מתן פתרון חלופי כמקובל.
- נוגדת את מדיניות הועדה לעניין כירוי הגג מעל המרפסות בקומה העליונה.
- נערכה בניגוד לנקבע בתקנות ולא מאפשרת בדיקה מרחבית: ללא הצגת חישוב השטחים כמקובל, ללא הצגת השינויים בחזיתות, ללא התאמתה בין תנוחות הקומות חתכים וחזיתות לעניין הצגת המרפסות שנוספו, ללא הצגת מידות עבור הבלטתן מקו הבניין הקדמי בקנ"מ.

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.