

ד' אב תשע"ט
05 אוגוסט 2019

פרוטוקול

ישיבה: 1-19-0205 תאריך: 18/07/2019 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	
ע"י הלל הלמן	מהנדס העיר/מזכיר הועדה	אדרי' אודי כרמלי	
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	
	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	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	גולדשטיין רונן	גרונימן 36	0987-036	19-0836	1
4	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	חקיקי אברהם	המצפן 8	3598-008	19-0685	2

רשות רישוי

08/07/2019	תאריך הגשה	19-0836	מספר בקשה
	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תוספות ושינויים	מסלול

רמת-אביב	שכונה	גרונימן 36	כתובת
0987-036	תיק בניין	58/6772	גוש/חלקה
4619	שטח המגרש	2310, 408, 9006, 1ג, 1ע, 1ג, 1ע	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב נהר הירדן 15, מודיעין-מכבים-רעות 7175904	גולדשטיין רוני	מבקש
רחוב נהר הירדן 15, מודיעין-מכבים-רעות 7175904	גולדשטיין רוני	בעל זכות בנכס
רחוב נח מרדכי עמנואל 4, תל אביב - יפו 69050	אופנהיים יעל	עורך ראשי
רחוב בלוך דוד 38, תל אביב - יפו 6468104	נוישטיין ורה	מתכנן שלד

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות			סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים			מבוקש (מ"ר)
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
						מעל
	0.08	120.23				מתחת
	0.08	120.23				סה"כ

מהות הבקשה: (מוסקוביץ נעמי)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים ותוספת בניה בשטח של 3.49 מ"ר במרתף המוצמד ליח"ד בקומת הקרקע באגף האמצעי בכניסה קיצונית דרומית, בבניין טורי בן 2 קומות, 3 כניסות (12 יח"ד).</p> <p>תוספת הבניה בוצעה בפועל מתחת לחדר המדרגות הכללי ומבוקשת כעת לאישור בדיעבד.</p> <p>כ"כ הבניה בוצעה מעבר לקיר המשותף ועל כך צורפה לבקשה הסכמת בעלי יח"ד בסמוכה (הקיצונית דרומית).</p> <p>הערה: יצוין שהבניה שבוצעה גרמה לשינויים גם ביח"ד הסמוכה (קיצונית דרומית) בקיר משותף.</p> <p>השינויים הנ"ל לא הוצגו במסגרת הבקשה ולכן ניתן לעורכת הבקשה להגיש תכנית מתוקנת ולהציג את השינויים ב-2 יח"ד הסמוכות בכניסה.</p> <p>בתאריך 14.7.19 הוגשה תכנית מתוקנת, והתייחסות בדברפט זה ניתנה לגבי התכנית המתוקנת.</p> <p>כמו כן, לפי עורכת הבקשה, קיים במערכת תיק מידע עבור שינויים שבוצעו ביח"ד הקיצונית דרומית הסמוכה ותוגש בקשה על כך בהקדם.</p>

מצב קיים:

<p>על המגרש קיימים 6 בניינים בני 2 קומות ל-64 יח"ד.</p> <p>הבניין שבנדון הינו בניין טורי בן 2 קומות, 3 כניסות, 12 יח"ד.</p>

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
14-0547	הריסה ובניה מחדש בצורה מורכבת כולל בניית ממ"ד של יח"ד שניה מדרום בקומת הקרקע והקמת מרתף מתחתיה (יח"ד הנדונה) לא מולאו דרישות הועדה ופג תוקף ההחלטה.	2014	
14-0555	הריסה ובניה מחדש בצורה מורכבת כולל בניית ממ"ד של יח"ד קיצונית דרומית בקומת הקרקע והקמת מרתף מתחתיה (יח"ד הסמוכה ליח"ד הנדונה) לא מולאו דרישות הועדה ופג תוקף ההחלטה.	2014	

15-1324	הריסה ובניה מחדש בצורה מורכבת כולל בניית ממ"ד של יח"ד קיצונית דרומית בקומת הקרקע והקמת מרתף מתחתיה (יח"ד הסמוכה ליח"ד הנדונה)	27/6/2016	15-0902
15-1322	הריסה ובניה מחדש בצורה מורכבת כולל בניית ממ"ד של יח"ד שניה מדרום בקומת הקרקע והקמת מרתף מתחתיה (יח"ד הנדונה)	25/7/2016	15-0903
61-2-2019-0103	צו הריסה מנהלי לחריגות המבוקשות כעת, מעוכב עד להחלטה אחרת.	11/6/2019	תביעות משפטיות

בעלויות:

במגרש קיימים 6 בנינים הרשומים כבית משותף המכיל 64 תת חלקות, בבעלות פרטית. הבקשה הוגשה בחתימת המבקשים בעלי תת חלקה 22, נשלחו הודעות לפי תקנה 36' לשאר הבעלים בבנין הנדון והודבקו הודעות בכניסה של שאר הבניינים במגרש, ולא התקבלו התנגדויות. כ"כ צורפה לבקשה הסכמה מפורטת של בעלי היח"ד הסמוכה הבנויה בקיר משותף (תת חלקה 21).

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

קומות	מותר	מוצע	סטייה
1	1	1	
שימוש	חניה/ מחסנים דירתיים/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	קיים לפי היתר: חדרי משחקים, מחסן, חדר כושר וחדרי שירותי מדרגות פנימיות ומדרגות חיצוניות לכניסה נפרדת מהחצר. מוצע תוספת חדר שרות.	
תכנית	לא יעלה מעל שטח הדירה שמעליו (120.32 מ"ר)	קיים בהיתר 116.75 מ"ר מוצע 3.49 מ"ר סה"כ 120.24 מ"ר	

חו"ד מכון רישוי ע"י עמי סיידוף 11/06/2019

שינויים לבקשה שקיבלה היתר - תוספת שטח לדירה אחת (33 מ"ר). מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

חו"ד מחלקת פיקוח ע"י אהרון מיכאלי 16/06/2019

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בניין לקרת סיום עבודות פנים המבוקש בנוי במלואו.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אלנה דווידזון - מוסקוביץ נעמי)

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בניה במרתף המוצמד ליח"ד שניה מדרום, בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבנין ו/או במגרש.

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 19-0205-1 מתאריך 18/07/2019

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בניה במרתף המוצמד ליח"ד שניה מדרום, בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבנין ו/או במגרש.

עמ' 3

0987-036 19-0836 19-00706

רשות רישוי

03/06/2019	תאריך הגשה	19-0685	מספר בקשה
	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	תוספות בניה	תוספות ושינויים
			מסלול

קרית שלום	שכונה	המצפן 8	כתובת
3598-008	תיק בניין	64/7065	גוש/חלקה
542	שטח המגרש	תמ"א 4/ב/4, 1, 874, 503, 3578, 2691, 2230	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	חיקי דבורה	רחוב המצפן 8, תל אביב - יפו 6676523
מבקש	חיקי אברהם	רחוב המצפן 8, תל אביב - יפו 6676523
בעל זכות בנכס	חיקי דבורה	רחוב המצפן 8, תל אביב - יפו 6676523
בעל זכות בנכס	חיקי אברהם	רחוב המצפן 8, תל אביב - יפו 6676523
עורך ראשי	מידד אמנון	רחוב צה"ל 78, תל אביב - יפו 6993439
מתכנן שלד	מידד אמנון	רחוב צה"ל 78, תל אביב - יפו 6993439

מהות הבקשה: (יהונתן הוכמן)

מהות עבודות בניה
שינויים והרחבת הדירה המערבית בקומה השנייה (כולל ממ"ד) והקמת חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירה ופרגולה מעל מרפסת הגג.
* ההרחבה מוצעת מעל קונטור דירת השכן עם מעטפת לכיוון החזית לרחוב ומעל עמודים לצד ולאחור.

מצב קיים:

בניין קיים בן 2 קומות. סה"כ 4 יחידות דיור

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	הרחבת הדירה המזרחית בקומת הקרקע על (כולל ממ"ד).	1997	
16-0094	בקשות דומות לנדונה אשר נדחו על-ידי רשות הרישוי והוועדה, שכן: נוגדת הוראות התכנית לעניין חובת סידור חזית רציפה, נוגדת אופן הבינוי ומהווה בסיס להגדלת שטח דירת השכן בעתיד מעבר למותר, הוגשה ללא פתרון לתכנית פיתוח השטח לרבות סידור שבילי גישה לבניין, הוגשה ללא הסכמת כל בעלי הדירות בנכס.	01.2016	
16-1113		11.2016	
18-0612		04.2018	

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף עם 4 תני חלקות, כאשר הבקשה חתומה על-ידי 75% מבעלי הזכות בנכס ולכל הבעלים שלא חתמו נשלחו הודעות ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 2230 אזור קריית שלום)

מותר	מוצע	סטייה
25% משטח המגרש עבור כל דירה	כ-24% = 130 מ"ר (על-פי מדידה)	שטח

מותר	מוצע	סטייה
הדירה	גראפית) + ממ"ד מכוח התקנות. * חישוב השטחים הוגש ללא התייחסות לחלק היחסי בחדר המדרגות.	כולל החלק היחסי של חדר המדרגות = 135.5 מ"ר + ממ"ד מכוח התקנות
קווי בניין	כ-2.90 מ' (על פי מדידה גראפית) ללא סימון המידה במפרט 2.0 מ' כ-5.50 מ' (על פי מדידה גראפית) ללא סימון המידה במפרט	קדמי לרחוב המצפן – 2.5 מ' לצדדים – 2.0 מ' לאחור – 4.55 מ'
הוראות בניי	הבקשה הנדונה תוקנה ביחס לקודמות לעניין סידור בנייה רציפה לכיוון החזית ומתוכננת מעטפת. יחד עם זאת מוצעת מעל עמודים לצד ולאחור ולא התקבלה הסכמת השכן לכך והבניה ללא רצף לא פורסמה. מוצע מסתור כביסה מעל המעבר המשותף בכניסה לבניין בניגוד לטיפוס.	לפי הוראות תכנית 2691 הבניה תתבצע ברצף במידה ובאופן שיניח דעתו של מה"ע. כאשר ניתן לאפשר הרחבת דירה בקומה השנייה בהסכמת בעלי הדירה שמתחתיה.
בנייה ללא רצף לצד ולאחור בניגוד להוראות התכנית ללא הסכמת השכן וללא פרסומה. סידור מסתור כביסה בסטייה לבינוי בטיפוס ללא כל הצדקה תכנונית לכך.		

בנייה על הגג: חדר יציאה לגג/ דירת גג מכח ג/ ג1 / ס

מותר	מוצע	סטייה
שטח	40 מ"ר	40 מ"ר
גובה	5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון	4.20 מ' כולל מעקה הגג
נסיגות	2.0 מ' לחזית 1.2 מ' לצד/אחור	בהתאם לנקבע בהוראות התכנית ובמסגרת תחום הנסיגות.

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
גודל חדרים רוחב מסדרון/פודסט אוורור	+	+
לא הוצג פתרון אוורור לכל חדרי הדירה בניגוד לתקנות.		+
מצללה בחצר/על הגג: שטח המצללה	+	+
נסיגות בגג		+
חיזוק וחישובים סטטיים		+
הבקשה הוגשה ללא מתן פתרון לחיזוק הבניין לפי תקן ישראלי 413 נגד רעידות אדמה.		+

הערות נוספות:

- הדירה מוצעת עם גוזזטרה לא מקורה בהמשך להרחבה בחזית לרחוב שמהווה הגדלת תכנית מותרת אך הבקשה הוגשה ללא התייחסות לכך. כמו כן הבקשה הוגשה ללא הצגת תכנית להרחבה עתידית של כל הדירות בבניין בדומה למבוקש כפי שנקבע בתקנות התכנית.
- לפי הוראות התכנית נדרשת הסכמת בעלי הדירות להוצאת היתר כאשר בבניין מתוך 4 יחידות דיור הורחבה דירה אחת ובעל הדירה נחשב כמסכים לצורך העניין. כמו כן התקבלה הסכמה פוזיטיבית של 2 בעלי הדירות (כולל בעל הדירה שהורחבה) וזאת למעט בעל הדירה בקומת הקרקע מתחת לנדונה.
- בתחום המגרש קיימות סככות וגדרות ללא היתר והבקשה הוגשה ללא התייחסות לבעלות הבניה הנ"ל וללא תצהיר מתאים מהמבקש בנושא.

חו"ד מכון רישוי ע"י תומר ברוורמן 27/06/2019**כיבוי אש**

יש לפעול על פי הנחיות העבודה למבנים ברמת סיכון נמוכה.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים

אצירת אשפה

כלי אצירה נדרשים:

- 1 מכל אשפה ירוק בנפח של 360 ליטר
 - 1 מכל אשפה כתום בנפח של 360 ליטר
 - 1 מכל אשפה כחול בנפח של 140 ליטר
- תיקונים נדרשים: יש להציג פתרון אשפה במגרש נכתבו הנחיות מפורטות בתחנה.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים

מקלוט

מבוקש ממ"ד חדש.

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה
המלצה: להעביר לוועדה לאישור

סיכום מכון הרישוי

המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים

חו"ד מחלקת פיקוח ע"י רומן זייץ 17/02/2019

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

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

לא לאשר את הבקשה להרחבת הדירה המערבית בקומה השנייה ובניית חדר יציאה לגג מעליה, שכן:

- נוגדת את הנקבע בתכנית לעניין סידור בניה רציפה לצד ולאחור והוגשה ללא התייחסות לכך.
- מהווה הגדלת התכסית מעבר למותר אך הוגשה ללא התייחסות לכך.
- הוגשה ללא הצגת תכנית להרחבה עתידית של כל הדירות בבניין בדומה למבוקש כפי שנקבע בתקנות התכנית.
- הוגשה בניגוד לטיפוס לעניין סידור מסתור כביסה מעל המעבר המשותף בכניסה לבניין.
- הוגשה ללא מתן פתרון לחיזוק הבניין לפי תקן ישראלי 413 נגד רעידות אדמה.
- נוגדת את התקנות לעניין מתן פתרון אוורור לכל חלקי הדירה ולא הוכח שטח הפרגולה ביחס לשטח הגג.

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 19-0205-1 מתאריך 18/07/2019

לא לאשר את הבקשה להרחבת הדירה המערבית בקומה השנייה ובניית חדר יציאה לגג מעליה, שכן:

- נוגדת את הנקבע בתכנית לעניין סידור בניה רציפה לצד ולאחור והוגשה ללא התייחסות לכך.
- מהווה הגדלת התכסית מעבר למותר אך הוגשה ללא התייחסות לכך.
- הוגשה ללא הצגת תכנית להרחבה עתידית של כל הדירות בבניין בדומה למבוקש כפי שנקבע בתקנות התכנית.
- הוגשה בניגוד לטיפוס לעניין סידור מסתור כביסה מעל המעבר המשותף בכניסה לבניין.
- הוגשה ללא מתן פתרון לחיזוק הבניין לפי תקן ישראלי 413 נגד רעידות אדמה.
- נוגדת את התקנות לעניין מתן פתרון אוורור לכל חלקי הדירה ולא הוכח שטח הפרגולה ביחס לשטח הגג.

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה