ט״ו תמוז תש״פ
07 יולי 2020

פרוטוקול

ישיבה : 1-20-0168 תאריך : 02/07/2020 שעה : 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה , רח׳ אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

רשות רישוי

	דורון ספיר, עו״ד	מ״מ ראש העירייה ויו״ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	
	עו״ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
	אדר׳ מאיר אלואיל	מנהל מחלקת רישוי בניה	מ״מ מהנדס העיר
	עו״ד אילן רוזנבלום	מזכיר ועדת בניין עיר	
	עו״ד שרון אלזסר	מרכזת הועדה	
	רחלי קריספל	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	

מס׳ החלטה	מספר בקשה	מספר תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	מס׳ דף
1	20-0583	3656-007	אנסקי 7	ארנולד כהן	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק״ק)	1
2		0298-009	הירשנברג 9		רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין	5

רשות רישוי

מספר בקשה	20-0583	**תאריך הגשה**	03/05/2020
מסלול	**תוספות ושינויים**	**תוספות בניה**	**תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)**

כתובת	**אנסקי 7**	**שכונה**	קרית שלום
גוש/חלקה	237/6986	**תיק בניין**	3656-007
מס' תב"ע	ע1, ג1, 874, 312, 3/06/16, 2691, 2230	**שטח המגרש**	505

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ארנולד כהן	רחוב אנסקי 7, תל אביב - יפו 6680241
מבקש	כהן אסתר	רחוב אנסקי 7, תל אביב - יפו 6680241
בעל זכות בנכס	ארנולד כהן	רחוב אנסקי 7, תל אביב - יפו 6680241
בעל זכות בנכס	כהן אסתר	רחוב אנסקי 7, תל אביב - יפו 6680241
עורך ראשי	זבולני תומר	רחוב תל חי 39, כפר סבא 4422908
מתכנן שלד	שחר צבי	רחוב מבוא לולב 17, יהוד-מונוסון 5640318

מהות הבקשה: (נעמה רבן)

מהות עבודות בניה
שינויים והרחבת הדירה המזרחית בקומה השנייה (כולל ממ"ד) ובניית חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירה.

מצב קיים:

על המגרש קיים בניין למגורים צמוד קרקע, בן 2 קומות, עם 4 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
168	1970	**הרחבת הדירה הנדונה לכיוון החזית האחורית עם מרפסת בחריגה של מעל 10% מקו הבניין האחורי המותר .** **בבקשה הנדונה המרפסת סומנה מעל העמודים כסגורה בבניה קשיחה ומהווה חלק אינטגרלי מהדירה ,אך לא הוצא היתר בגין השינוי.**
50	1979	הגדלת מרפסת בחזית הקדמית בדירה הסמוכה בקומה השנייה.
3-179	1981	הגדלת מרפסת בחזית הקדמית בדירה הנדונה.
18-0268	2018	הריסת הדירה השכן בקומת הקרקע באגף הסמוך ובנייתה מחדש בצורה מורחבת.
19-0705	2019	שינויים כלפי היתר 18-0268- הקמת גדר בחזית הקדמית, הצדדית והאחורית, תוך הותרת מעבר גישה חופשי במרווח הצדדי-מזרחי לכניסה לבניין. בנוסף, הקמת מסתור אשפה בנוי במרווח הצדדי-מזרחי.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 4 חלקות משנה. ע"ג הבקשה הוצגו הסכמות של כל בעלי הזכויות בנכס.

התאמה לתב"ע (תכנית 2230 אזור קריית שלום)

	מותר	מוצע	סטייה
שטחים	126.3 מ"ר	כ- 99 מ"ר (כולל החלק היחסי בחדר המדרגות)	-

	מותר	מוצע	סטייה
	(במסגרת 25% משטח המגרש כולל חלק יחסי בחדר המדרגות) + ממ"ד מכוח התקנות.	+ ממ"ד מכוח התקנות	
קווי בניין	לרחוב אנסקי- 2 מ' לצדדים- 2 מ' לאחור- 4.55 מ'	2.45 מ' 3.60 מ' כ-4.55 מ' , למעט הבניה שבהיתר משנת 1970 אושרה כמרפסת בחריגה מעל 10% מקו הבניין האחורי ללא תמיכה על העמודים. אולם בבקשה הנדונה היא סומנה מעל העמודים כסגורה בבנייה קשיחה ומהווה חלק בלתי נפרד מהדירה עם פירוק הקיר המפרידה בתחום הדירה. כלומר המרפסת מהווה חלק אינטגרלי משטח העיקרי של הדירה והבקשה הוגשה ללא התייחסות לכך והבניה בחריגה שנבנתה בסטייה להיתר לא פורסמה. אציין כי הבניה מוצעת עם חלון בקיר החריג בניגוד לנקבע בתקנות. הבקשה כוללת השלמת ההרחבה לכיוון המעבר המשותף במסגרת קו הבניין המותר אך ללא שמירת הנסיגה לכיוון המעבר בניגוד לטיפוס בינוי.	-הפיכת מרפסת מאושרת בהיתר לחלק אינטגרלי מהדירה בחריגה מעל 10% עם חלון בניגוד לנקבע בתקנות בגדר סטייה ניכרת והבקשה הוגשה ללא התייחסות לכך. -אי-שמירת הנסיגה לכיוון המעבר המשותף בניגוד לטיפוס הבינוי והבקשה הוגשה ללא התייחסות לכך.

בנייה על הגג: חדר יציאה לגג מכוח ג1

	מותר	מוצע	סטייה
שטח/ תכסית	40 מ"ר בבנייה בשלבים על הגג.	41 מ"ר.	חריגה של 1 מ"ר.
גובה	5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון (בבניה עם גג שטוח)	4.30 מ'	-
נסיגות	2 מ' לחזית 1.2 מ' לצד 1.2 מ' לאחור	4.2 מ' 1.2 מ' 2 מ'	-
בינוי	גישה לשטח משותף	לא הוצג פתרון לגישה משותפת למתקנים הסולריים על הגג.	נוגדת את הוראות התכנית לעניין הבטחת גישה למתקנים הטכניים המשותפים על הגג.

התאמה לתקנות:

	כן	לא	הערות
בנייה במרווחים/בליטות	+		
- גודל חדרים - רוחב מסדרון/פודסט - רוחב חדר מדרגות - אוורור	+ + +	+	רוחב המדרגות הפנימיות קטן מהנדרש בתקנות.
פיתוח שטח /גדרות		+	לא הוצגה תכנית פיתוח שטח לרבות שבילי גישה ברוחב המקובל של 1.10 מ'.
חיזוק וחישובים סטטיים		+	לא הוצגו חישובים סטטיים נלווים לתצהיר מהנדס השלד.

הערות נוספות:

1. ההרחבה מתוכננת מעבר לקונטור דירת השכן (מעל העמודים) והבקשה הוגשה בהסכמת כל בעלי הדירות בהתאם לנקבע בתכנית 2691.

2. בתחום ההרחבה סומן כמוצע ממ"ד אך ללא הצגת המשך קירותיו בקומת הקרקע (בדומה לשיפור מיגון) ללא כל הצדקה לכך כאשר ההרחבה מוצעת ברובה כחדשה.
3. הבקשה הוגשה ללא התייחסות לבניה הקיימת ללא היתר בתחום החצר לרבות גדרות והמחסן שלא סומנו להריסה ולא הוכח שאינם שייכים למבקש.
4. לא סומנה הרחבה העתידית של כל הדירות בניגוד לנקבע בהוראות התוכנית.

חו"ד מכון רישוי

תומר ברוורמן 14/06/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי תומר ברוורמן
שימו לב: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

כיבוי אש

יש לפעול על פי הנחיות העבודה למבנים ברמת סיכון נמוכה.
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

אצירת אשפה

נדרש לסמן פתרון אשפה בתחום המגרש עבור כל יח"ד במגרש.
נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

גנים ונוף

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי.
כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה של עץ כמפורט בטבלה זו.
ערך הפיצוי הנופי עבור עצים המיועדים לכריתה הוא 3,000 ₪.
יש לנטוע במגרש 6 עצים בערך של 700 ₪ לעץ.
לאחר הפחתת הנטיעות החדשות יתרת ערך הפיצוי הנופי היא 0 ש"ח.
העץ גדל בתוך קווי ההרחבה המבוקשת.
ניתנו תנאים להיתר ובהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

מקלוט

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה
המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים
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	דקל	7.0	40.0	3.0	כריתה	

חו"ד מחלקת פיקוח:

עידן ענב 25/05/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י נעמה רבן)

לא לאשר את הבקשה להרחבת הדירה המזרחית בקומה השנייה ובניית חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירה, שכן:

1. **מהווה הפיכת מרפסת מאושרת בהיתר לסגורה בבניה קשיחה כחלק אינטגרלי מהדירה בחריגה מעל 10% מקו הבניין האחורי המותר עם חלון בקיר חריג בניגוד לנקבע בתקנות בגדר סטייה ניכרת. הבקשה הוגשה ללא התייחסות לכך.**
2. **הרחבה מוצעת בסטייה לטיפוס ללא שמירת הנסיגה לכיוון המעבר המשותף והבקשה הוגשה ללא התייחסות לכך.**
3. **הוגשה ללא תכנית פיתוח השטח לרבות סימון שבילי גישה ברוחב המקובל בניגוד להוראות התכנית.**
4. **הוגשה ללא הצגת תכנית הרחבה עתידית לבניין כולו בניגוד להוראות התכנית.**
5. **הוגשה ללא מתן פתרון לגישה משותפת למערכת סולרית בניגוד לנקבע בתקנות.**
6. **כוללת תכנון שיפור מיגון ללא הצדקה לכך מאחר וניתן לתכנן ממ"ד.**
7. **נוגדת הוראות תכנית ג1 לעניין שטח המותר עבור חדר יציאה לגג .**

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0168-20-1 מתאריך 02/07/2020

לא לאשר את הבקשה להרחבת הדירה המזרחית בקומה השנייה ובניית חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירה, שכן:

8. **מהווה הפיכת מרפסת מאושרת בהיתר לסגורה בבניה קשיחה כחלק אינטגרלי מהדירה בחריגה מעל 10% מקו הבניין האחורי המותר עם חלון בקיר חריג בניגוד לנקבע בתקנות בגדר סטייה ניכרת. הבקשה הוגשה ללא התייחסות לכך.**
9. **הרחבה מוצעת בסטייה לטיפוס ללא שמירת הנסיגה לכיוון המעבר המשותף והבקשה הוגשה ללא התייחסות לכך.**
10. **הוגשה ללא תכנית פיתוח השטח לרבות סימון שבילי גישה ברוחב המקובל בניגוד להוראות התכנית.**
11. **הוגשה ללא הצגת תכנית הרחבה עתידית לבניין כולו בניגוד להוראות התכנית.**
12. **הוגשה ללא מתן פתרון לגישה משותפת למערכת סולרית בניגוד לנקבע בתקנות.**
13. **כוללת תכנון שיפור מיגון ללא הצדקה לכך מאחר וניתן לתכנן ממ"ד.**
14. **נוגדת הוראות תכנית ג1 לעניין שטח המותר עבור חדר יציאה לגג .**

רשות רישוי

בקשה לרישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב -2011

פרטי הנכס

גוש/חלקה	חלקת משנה	שטח	מען הנכס
7078 / 160		434 מ"ר	רחוב הירשנברג מס' 9

חוו"ד מהנדס העיר (ע"י אינג' חיים זילברמן)

במסגרת תיקון צו בית משותף מבוקש לאשר תשריט לפיו קיים מקום חניה שאושר בזמנו במהלך הרישום המקורי ללא בחינת התאמה למצב תכנוני ע"י מוסד התכנון. לכן מבוקש לרשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 3.2.2019 החתום ע"י אדר' אורי שלום להיתרי בניה מס' 3/165 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 15.10.1990 ואחרים, כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
9	**שימוש (לצורכי לחנייה) שלא מאושר בהיתר בחטיבת קרקע "לד"**

החלטת רשות רישוי מספר 0168-20-1 מתאריך 02/07/2020

במסגרת תיקון צו בית משותף מבוקש לאשר תשריט לפיו קיים מקום חניה שאושר בזמנו במהלך הרישום המקורי ללא בחינת התאמה למצב תכנוני ע"י מוסד התכנון, לכן מבוקש לרשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 3.2.2019 החתום ע"י אדר' אורי שלום להיתרי בניה מס' 3/165 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 15.10.1990 ואחרים, כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
9	**שימוש (לצורכי לחנייה) שלא מאושר בהיתר בחטיבת קרקע "לד"**