

ח' אב תש"פ
29 יולי 2020

פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0203 תאריך: 29/07/2020 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 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/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	בוביס נעומי	בודנהיימר 14	0501-014	20-0871	1
4	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	אגנס לוינסקי	הקישון 7	0173-007	20-0816	2

רשות רישוי

מספר בקשה	20-0871	תאריך הגשה	25/06/2020
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)

כתובת	בודנהיימר 14	שכונה	הצפון החדש - החלק הצפוני
גוש/חלקה	195/6212	תיק בניין	0501-014
מס' תב"ע	א3729	שטח המגרש	322

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	בוביס נעומי	רחוב בודנהיימר 14, תל אביב - יפו 6200823
עורך ראשי	שחר מיטל	רחוב ברוריה 1, רמת גן 52526
מתכנן שלד	מזרחי תמיר	רחוב המלאכה 2, רעננה 4366101

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

מהות עבודות בניה
הריסת פרגולות קיימות בחזית ובעורף הבניין ותוספת מרפסות לא מקורות ליחידת הדיור בקומה 2 בחזית הקדמית ובחזית העורפית.

מצב קיים:

בניין בן 2 קומות מעל קומה תחתונה לחנייה עבור 2 יחידות דיור עם מרפסת לא מקורה בחזית הקדמית בקומה ראשונה.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר המקור	מבנה בן 2 קומות מעל קומה תחתונה לחנייה עבור 2 יחידות דיור.	1970	139
היתר	תוספת חדר יציאה על הגג עם גג רעפים בשטח 23 מ"ר גישה באמצעות מדרגות פנימיות מהדירה שמתחת ותוספת גג בבניין בן 2 קומות מעל קומת הקרקע.	1984	2/86
היתר	- הפרדת קומת המרתף לשני מפלסים, מפלס המרתף ומפלס קומת הקרקע החדשה, ע"י הקטנת חדר המשחקים במרתף. בקומת הקרקע הכניסה לבניין עם לובי כניסה וחדר עגלות. - שינויים פנימיים בבניין - תוספת מרפסת לא מקורה בחזית הקדמית.	2006	06-1144

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית והבקשה חתומה ע"י בעל הנכס הרשום.
--

התאמה לתכנית א'3729 רחוב לא ראשי מחוץ לאזור ההכרזה.

מותר	מוצע	סטייה
תוספת מרפסות בבניינים קיימים	הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי	- בחזית הקדמית: 1.53 מ' בחזית העורפית: הבלטה של

סטייה	מוצע	מותר	
	1.07 מ' מקיר הבניין, ללא הבלטה מעבר לקו בניין. - שטח המרפסות המוצעות : 9.56 מ"ר + 3.18 מ"ר = 12.74 מ"ר - בממוצע של 11.15 מ"ר ליחידת דיור. - המרפסת המוצעת בחזית הקדמי חופפת חפיפה מלאה למרפסת הקיימת בקומה 1.	לא תעלה על 1.60 מ'. - בקומות הקיימות תותר תוספת מרפסות פתוחות בלבד ששטחן הכולל של המרפסות לא יעלה על 14 מ"ר ליחיד. - שטחן הממוצע של המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר. - המרפסות יבנו בחפיפה מלאה אחת מעל השנייה.	(מחוץ לאזור ההכרזה)

חו"ד מכון רישוי

16/07/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רן אבן-שושן 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

גנים ונוף

לבקשה זו אין נגיעה לעצים ועל כן לא נדרשת חוות דעת בנושא זה.

אדריכלות מכון הרישוי

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

חו"ד מחלקת פיקוח :

06/08/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח. טרם החלו לבנות 2 מרפסות המבוקשות.

חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י רוני רבנר)

לאשר את הבקשה ל הריסת פרגולות קיימות בחזית ובעורף הבניין ותוספת מרפסות לא מקורות ליחידת הדיור בקומה 2 בחזית הקדמית ובחזית העורפית.

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

תנאים למתן היתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים בהיתר

הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין : שהמרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.

עמ' 3
0501-014 20-0871 <ms_meyda>

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.

הערה: הודעה על טיוטת חו"ד מהנדס העיר, נמסרה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-20-0203 מתאריך 29/07/2020

לאשר את הבקשה ל הריסת פרגולות קיימות בחזית ובעורף הבניין ותוספת מרפסות לא מקורות ליחידת הדיור בקומה 2 בחזית הקדמית ובחזית העורפית.

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

תנאים למתן היתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים בהיתר

הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין : שהמרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.

הערה: הודעה על טיוטת חו"ד מהנדס העיר, נמסרה לעורך הבקשה

רשות רישוי

מספר בקשה	20-0816	תאריך הגשה	18/06/2020
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)

כתובת	הקישון 7	שכונה	פלורנטין
גוש/חלקה	24/6930	תיק בניין	0173-007
מס' תב"ע	ע1, ג1, 9005, 9004, 44, 287, 219	שטח המגרש	183

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אגנס לוינסקי	רחוב רבינא 1, תל אביב - יפו 6939517
בעל זכות בנכס	אבקר חברה להשקעות ונכסים בע"מ	רחוב רבינא 1, תל אביב - יפו 6939517
עורך ראשי	סטולבוב סרגיי	רחוב דיזנגוף 61, נתניה 4243811
מתכנן שלד	אליאס הרצל	רחוב יורה 9, תל אביב - יפו 6764069
מורשה חתימה מטעם המבקש	אשור דן	ת.ד. 45855, כפר סבא

מהות הבקשה: (אירינה בנדר)

מהות עבודות בניה
שינוי מיקום הארובה עבור העסק בקומת הקרקע (מסעדה) תוך סידורה בעורף הבניין לכל גובהו.

מצב קיים:

בניין קיים בן 2 קומות והמשך חדר המדרגות מעל הגג עם מסחר בקומת הקרקע בחזית לרחוב.
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר	תוספת קומה שניה מעל קומת הקרקע קיימת.	1925	
בקשה שנדחתה (על ידי רשות רשוי)	<p>בקשה לאישור בדיעבד להקמת ארובת אוורור בחזית האחורית (המזרחית) של הבניין, עבור עסק הקיים בחזית לרח' הקישון, הבקשה נדחתה ע"י רשות רישוי, שכן:</p> <p>- הבניין נבנה מחוץ לקווי הבניין לחזית העורפית, החרیגה כוללת חלק מהבניין (קומה ראשונה ושנייה) ומרפסת בקומה השנייה לה מוצמדת הארובה, שה"כ בליטה של כ-2.30 מ' מקווי הבניין, לא ניתן לאשר חריגות אלו בדיעבד וכן לא הוצגה הוכחה כי נותרו זכויות בניה לניצול במגרש.</p> <p>בשל סירוב הבקשה ע"י רשות הרישוי הוגש ערר, כאשר במסגרת הדיון בוועדת הערר מיום 12.11.18 (בין השאר) נבחנה סוגיה של קווי הבניין בנוגע לבניין הקיים ונקבע כי:</p> <p>"...בנסיבות העניין יש להתייחס לקו הבניין הקיים בפועל ולא לקו הבניין הנקבע בתב"ע מאוחרת ועל כן מקובלת עלינו הטענה כי לצורך תקנות התכנון והבניה בחלק ד' בפרט 4.03 לתקנות יש להתייחס לקו הבניין הקיים בפועל כקו בניין ממנו ניתן להתיר בליטות.</p>	2018	18-0374

עמ' 5
0173-007 20-0816 <ms_meyda>

כמו כן התייחסה ועדת ערר למרפסת הקיימת בקומה העליונה בבליטה מקו הבניין המקורי ועל כן לא ניתן להתיר בליטה נוספת ממנה. לפיכך נקבע כי: על העוררת לתקן את הבקשה כך שהארובה תבלוט מקו הבניין הקיים בפועל, אך לא תבלוט מהמרפסת שבקומה השנייה.

לאור זאת שונה מיקום הארובה במסגרת הבקשה הנדונה תוך הזתיה לאורך אותה החזית לצד הצפוני בקרבה לגבול המגרש מעבר לאורך קיר משותף חופף עם הבניין במגרש השכן.

בעלויות:

הנכס הינו בבעלות פרטית של חב' אבקר חברה להשקעות ונכסים בע"מ.
הבקשה חתומה על ידי מורשה חתימה מטעם החברה.

הערות לבקשה:

1. הארובה מוצעת בצמוד לקיר הבניין בחזית האחורית ובולטת בכ-0.5 מ' ממנו ואינה בולטת מדופן המרפסת בקומה השנייה בהתאם להחלטת ועדת ערר.
2. בבדיקת המפרט נמצא כי במרווח האחורי קיימים מבנים ארעיים (כגון תא שרותים וסככה) שנבנו ללא היתר עבור העסק הנדון והבקשה הוגשה ללא התייחסות לכך כאשר הנכס בבעלות אחת.
3. הארובה במיקומה החדש הבנויה בפועל, מוצעת בצד הצפוני של המגרש מעבר לקיר משותף חופף במרחק של כ-0.3 מ' מגבול המגרש הצדדי. **לפי הנקבע בתקנות ניתן להבליט את הארובה ב- 0.6 מ' מקו בניין צדדי המותר.** במקרה של הבניה מעבר לקיר משותף חופף, קו הבניין המותר הוא 2.5 מ' (בהתאם לסעיף 72.א, ב' ו-ה' בתב"ע 44). כלומר הבקשה נוגדת את הנקבע בתקנות לעניין הבלטת הארובה מעבר לקו הבניין הצדדי המותר של 2.5 מ'. כמו כן מיקום הארובה בקרבה לגבול המגרש הצדדי (מעבר לאורך קיר משותף חופף) עלול לגרום מטרד לבעלי הבניין במגרש הסמוך הקיים עם המרפסות לכיוון המרווח האחורי.
4. הבניין הנדון הוא בן 2 קומות ובניה חלקית על הגג והארובה מוצעת בבליטה כ-4 מ' מפני הגג וכ-2.0 מ' מפני הגג העליון של חדר המדרגות. כמו כן הבלטת הארובה נבדקה על בסיס מדיניות והיא לפחות 2.0 מ' מעל הבניין הגבוהה מבין הבניינים הצמודים.

חו"ד מכון רישוי רינת ברקוביץ' 14/07/2020

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

איכות הסביבה

שינוי של מיקום ארובת מנדוף ללא תוספת שטחים או שינוי אחר. מיקום הארובה מאושר, מידות חתך הארובה קטנות מהמינימום הדרשו. נדרש להתאים את חתך הארובה לשטח המסחר. המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

גנים ונוף

לבקשה זו אין נגיעה לעצים ועל כן לא נדרשת חוות דעת בנושא זה.

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

חו"ד מחלקת פיקוח:

אולג כושצ'ר 28/04/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בנוי במלואו

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אירינה בנדר)

- לא לאשר את הבקשה לשינוי מיקום הארובה עבור העסק הקיים, שכן:
- מיקום הארובה בקרבה לגבול המגרש הצדדי נוגד את הנקבע בתקנות לעניין הבלטתה עד 0.6 מ' מקו הבניין הצדדי המותר של 2.5 מ' (מעבר לאורך של קיר משותף חופף) ועלול לגרום מטרד לבעלי הבניין במגרש הגובל.
 - הוגשה ללא התייחסות למבנים הארעיים הקיימים ללא היתר במגרש הנדון שרשום בבעלות אחת

ההחלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 1-20-0203 מתאריך 29/07/2020

- לא לאשר את הבקשה לשינוי מיקום הארובה עבור העסק הקיים, שכן:
- מיקום הארובה בקרבה לגבול המגרש הצדדי נוגד את הנקבע בתקנות לעניין הבלטתה עד 0.6 מ' מקו הבניין הצדדי המותר של 2.5 מ' (מעבר לאורך של קיר משותף חופף) ועלול לגרום מטרד לבעלי הבניין במגרש הגובל.
 - הוגשה ללא התייחסות למבנים הארעיים הקיימים ללא היתר במגרש הנדון שרשום בבעלות אחת

עמ' 7

0173-007 20-0816 <ms_meyda>