

כ"א אב תש"פ
11 אוגוסט 2020

פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0215 תאריך: 09/08/2020 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)	גלעד אלדמע	הגולן 16	0914-016	20-1058	1
6	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	קרטנטי אליהו	אשרמן יוסף 8	1065-008	19-1034	2
9	רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין		יערי מאיר 15	2220-015		3

רשות רישוי

מספר בקשה	20-1058	תאריך הגשה	02/08/2020
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)

כתובת	הגולן 16 רחוב טובים עמנואל 14א	שכונה	רמת החייל
גוש/חלקה	461/6638	תיק בניין	0914-016
מס' תב"ע	ע1, ג1, 347, 3450, 2082	שטח המגרש	650

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	גלעד אלדמע	רחוב טריטש 13, תל אביב - יפו 6986013
מבקש	כהן צח	חורשה טריטש 13, תל אביב - יפו 6986013
בעל זכות בנכס	גלעד אלדמע	רחוב טריטש 13, תל אביב - יפו 6986013
בעל זכות בנכס	כהן צח	חורשה טריטש 13, תל אביב - יפו 6986013
עורך ראשי	לוסטאהאוס קלאודיו	רחוב ביל"ו 21, תל אביב - יפו 65222
מתכנן שלד	פנט שמואל	רחוב הויסמנס קמיל 21, נתניה 4222221

פירוט שטחים					
תיאור	סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים		סך שטחי שירות		מותר (מ"ר)
	מבוקש (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	%	
מעל	160.37	8.53	5.10	0.78	
מתחת	52.19		54.38		
סה"כ	212.55	8.53	59.48	0.78	

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

מהות עבודות בניה
בשנת 2018 הוצא היתר להריסת בניין קיים במחצית הדרומית של המגרש והקמת בניין חדש בן קומה אחת עם גג שטוח מעל מרתף עבור יח"ד אחת (קוטג') בקיר משותף. הבקשה מוגשת לשינויים הבאים בבניין הנדון הכוללים: הקמת גג רעפים עם ניצול חללו בשטח של 50.45 מ"ר, עם סקי לייט משופע מעל המדרגות הפנימיות.

הערה: בוצעו חריגות בנייה כלפי ההיתר המקורי בקומת המרתף, ועל כך הוגש צו הריסה מנהלי. לפי אישור מח' פיקוח מיום 5/1/2020 צו ההריסה בוצע בפועל, וכעת קומת המרתף הוצגה ללא שינויים כלפי ההיתר משנת 2018.

מצב קיים:

מדובר על המגרש פינתי – לצד צפוני ומערבי הוא פונה לרח' עמנואל טובים (הרחוב הינו סביב המגרש) ולצד המזרחי לרחוב הגולן. על המגרש 2 יח"ד בנויות בקיר משותף. במחצית הדרומית קיים בניין בן 2 קומות עם גג רעפים ללא ניצול חללו, במחצית הדרומית (הנדונה) קיים מבנה מגורים בן קומה אחת עם גג שטוח מעל מרתף.
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
20-0920	הבקשה הוגשה להקמת גג רעפים וניצול חלל הגג וכללה והקמת 2 מרפסות גג עם קורות משופעים (מין פרגולה משופעת בהמשך שיפועי גג הרעפים) וגג הרעפים משולב עם גג	2020	

	שטוח המוצע מעל המדרגות הפנימית שבין הקומות בצמוד לקיר המשותף, דברים שלא ניתן היה לאשר. עקב המלצה שלילית של מח' רישוי בניה, הבקשה נסגרה ע"י המבקשים והוגשה הבקשה חדשה מתוקנת.		
17-0912	הריסת הבנייה הקיימת במחצית הדרומית של המגרש והקמת בניין חדש למגורים (שבנדון) בן קומה אחת עם גג שטוח, מעל מרתף עבור יח"ד אחת (קוטג') בקיר משותף המכיל: -במרתף: 2 מקומות חניה זה ליד זה, ממ"ד, חדר משחקים וחדר שירותים. -בקומת קרקע: 2 חדרים, מטבח, חדר שירותים ומדרגות פנימיות ירידה למרתף. -על המגרש: פתוח שטח כולל ריצופים וגינון, פרגולת מתחת וגדרות בגבולות המגרש.	16/1/2018	17-1007
16-1966	בקשה להריסת הבנייה הקיימת והקמת מבנה חדש בן קומה וחדר יציאה לגג מעל מרתף, עבור יח"ד אחת –קוטג' במחצית הדרומית של המגרש. לאור המלצה שלילית של מהנדסת הרישוי (המפרטת בהמשך), הבקשה נסגרה ע"י המבקשים וכעת הוגשה בקשה דומה, חדשה. להלן המלצה לבקשה הקודמת (מס' 16-1966): - הבנייה על הגג בגג שטוח נוגדת הוראות תב"ע ג1, שכן בבניין הסמוך בקיר משותף קיים גג רעפים. - תוכננה חצר חיצונית שמידותיה הם בניגוד לתקנות החוק ומהווה סטיה ניכרת. - מפלס הכניסה הוגבה כלפי המפלס הקיים וכלפי השכן הגובל, והתכנון כולל מילוי קרקע טבעית.	2016	
	הוספת מרתף וקומה ב' בתוך גג רעפים ביח"ד הצפונית	14/08/2001	21-0683
	ביטול מקלט במרתף ובניית ממ"ד בקומת הקרקע ביח"ד הצפונית	15/03/1993	93-0190
	תוספת בניה ושינויים ביח"ד הצפונית	14/05/1992	92-0362
	תוספת בניה בקוטג' הצפוני.	30/10/1963	699
צו הריסה בוצע, לפי אישור מח' פיקוח מתאריך 5/1/2020	בקומת המרתף, בשטח של חניה מקורה, בנו קיר חיצוני לפי א-ב באורך 5.15 מ' עם פתחים לדלת וחלון וקירות פנימיים המסומנים בתרשים לפי ג-ד באורך 3.6 מ', ה-ו באורך 7.0 מ' עם פתחים לדלתות. בקומת המרתף, ביטלו 2 מקומות חניה מקורה והמקום צירופו לשטח הדירה, ע"י בניית קיר חיצוני ו-2 קירות פנימיים.	צו הריסה מנהלי 61-2-2019-0236	תביעות משפטיות

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 2 תת חלקות. הבקשה חתומת ע"י המבקשים, בעלת זכות הנכס של תת חלקה מס' 2 נשלחה הודעה לפי תקנה 36 ב' לבעל זכות במחצית הצפונית של המגרש ולא התקבלה התנגדות.

אישור אגף הנכסים מיום 29/7/2020:

חלקה 461 בגוש 6638 בבעלות פרטית.

מבדיקה נמצא כי קיימות חריגות לדרך לחלקה 584 בגוש 6638 מאחר והמבוקש נמצא בשטח שבגבולות המגרש ולא במבנה עם החריגה אין מניעה לאשר את הבקשה.

התאמה לתב"ע (תכנית 2082, 3407, 347 אזור רמת החייל)

מותר	מוצע	סטייה
שטחים עיקריים ממחצית שטח המגרש		

<p>במסגרת ההיתר אושרה כהקלה העברת זכויות מקומה א' לקומת הקרקע.</p>	<p>קיים לפי היתר 104.91 מ"ר הממ"ד מתוכנן בקומת המרתף</p>	<p>20% = 65.0 מ"ר 15% = 48.75 מ"ר סה"כ 113.75 מ"ר ממ"ד 9 מ"ר + עובי קירות</p>	<p>(325 מ"ר) - קומת קרקע - קומה א' סה"כ 35% שטחי שרות: ממ"ד</p>
<p>כהקלה של 10% מעבר לקו הבניין המותר אושרה בעת הוצאת ההיתר בשנת 2018.</p>	<p>קיים לפי היתר 5.50 מ' 8 מ' 3.60 מ' קיר משותף</p>	<p>5.50 מ' 8 מ' 4 מ' קיר משותף</p>	<p>קווי בניין קדמי מערבי לרח' עמנואל טובים קדמי מזרחי לרח' הגולן לצדדי (דרומי) לצד צפוני</p>

בנייה על הגג: לפי תב"ע ג1

סטייה	מוצע	מותר	
	50.45 מ"ר	שטח הנוצר בתוך גג רעפים מגובה 1.80 מ'	שטח
	כולל גמלון 7.20 מ'	7 מ'	גובה
	40%	40% - 50%	שיפועי הגג
	<p>דוד מים מוצע בתוך שיפועי הגג, קולטים מוצעים במישור שיפועי הגג.</p> <p>במבנה הבנוי בקיר משותף קיים גג רעפים בגובה של 7.73 מ' לפי היתר משנת 2001, ב- 0.73 מ' מעל הגובה המוצע במבנה שבנדון.</p> <p>הסקי לייט המוצע מעל המדרגות הפנימיות הינו משופע לפי שיפוע גג הרעפים</p>	<p>מיקום מתקנים טכניים ישולב בתוך חלל הגג המשופע</p> <p>התאמה לגגות הקיימים</p>	בינוי

חוו"ד מכון רישוי (ניתנה לגבי הבקשה הקודמת מס' 20-0920)
רינת ברקוביץ' 19/07/2020

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".

כיבוי אש

יש להציג נספח בטיחות אש אחרי ועדה

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: מסתור אשפה.
המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

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

מקלוט

הפתרון אושר בהליך של פטור בפיקוד העורף
המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה
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:

ויקטוריה ולודרסקי 29/07/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח. טרם החלו לבנות.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אלנה דוידזון/נעמי מוסקוביץ)

לאשר את הבקשה להקמת גג רעפים עם ניצול חללו בשטח של 50.45 מ"ר, בבניין מגורים בן קומה אחת מעל מרתף ליח"ד אחת בקיר משותף, בצד הדרומי של המגרש, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

הצגת חתך לאורך הסקי לייט המוצע מעל המדרגות הפנימיות.

תנאים בהיתר

מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבנייה.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן היתר ואינו מקנה אישור לכל בנייה אחרת בבניין ו/או במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 09/08/2020 מתאריך 1-20-0215

לאשר את הבקשה להקמת גג רעפים עם ניצול חללו בשטח של 50.45 מ"ר, בבניין מגורים בן קומה אחת מעל מרתף ליח"ד אחת בקיר משותף, בצד הדרומי של המגרש, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

הצגת חתך לאורך הסקי לייט המוצע מעל המדרגות הפנימיות.

תנאים בהיתר

מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבנייה.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן היתר ואינו מקנה אישור לכל בנייה אחרת בבניין ו/או במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

עמ' 5

0914-016 20-1058 <ms_meyda>

רשות רישוי

13/08/2019	תאריך הגשה	19-1034	מספר בקשה
	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תוספות ושינויים	מסלול

רמת הטייסים	שכונה	אשרמן יוסף 8	כתובת
1065-008	תיק בניין	16/6163	גוש/חלקה
6891 מ"ר	שטח המגרש	ג1, 2691, 2327	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קרסנטי אליהו	רחוב אשרמן יוסף 8, תל אביב - יפו 6719925
בעל זכות בנכס	קרן קיימת לישראל	רחוב שפירא צבי הרמן 11, תל אביב - יפו 6435808
עורך ראשי	צ'רניכוב אולג	רחוב פרנק אנה 29, בת ים 5962624
מתכנן שלד	ואקד אחמד	רחוב נסאר ג'ורג' 2, תל אביב - יפו 68172

פירוט שטחים					
תיאור	סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים		סך שטחי שירות		
	מבוקש (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	%	
מעל	88.55	0.08			
מתחת					
סה"כ	88.55	0.08			

מהות הבקשה: (רונן סרודי)

מהות עבודות בניה
הרחבת דירה בקומה 3 באגף הקיצוני מזרחי על ידי תוספת בניה של חדר רחצה בעליית הגג עם מרפסת פתוחה, באופן חלקי מעל מרפסת קיימת בדירה בקומה 3.

מצב קיים:

בניין בן 3 קומות עם גג רעפים, 3 כניסות ו-18 יחידות דיור

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	הגבהת גג הרעפים עד גובה של 3 מ' ותוספת שטח לדירה בקומה העליונה ע"י ניצול חלל הגג	1993	6-940011
	הרחבה והוספת מרפסת ב-6 דירות ב-2 דירות בכל קומה בקומות א'-ג'	1964	337
	הרחבה והוספת מרפסת בקומות א'-ב'	1962	437
	הרחבת 2 יח"ד והוספת מרפסות בקומות ב' ו-ג'	1962	745
	8 בניינים בני בן 3 קומות המכיל 18 יחידות דיור בכל בניין	1954	811

בעלויות:

הנכס בבעלות קק"ל ורשום כבית משותף עם 55 תת-חלקות (3 הבתים כאחד). המבקש רשום בחכירה בחלקה מס' 19 בבעלות קק"ל, הציג אישור לחכירה.

מתוך 18 בעלי הדירות בבניין הנדון חתמו על הבקשה 4 בעלים (כולל המבקש) ועוד 11 דירות הורחבו, סה"כ 15 בעלים (המהווים כ-83%). נשלחו 54 הודעות לבעלים ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 2327 טיפוס 64/ג', אזור מגורים א')

סטייה	מוצע	מותר	
ראה הערה.	76 מ"ר	100 מ"ר (64 מ"ר+36 מ"ר)	שטח עיקרי
	לא מבוקש ממ"ד	9 מ"ר נטו + קירות	שטחי שרות – ממ"ד

בנייה על הגג: עליית גג מכח ג1

סטייה	מוצע	מותר	
	כ-30 מ"ר כולל שטח קיים בהיתר	כ-30 מ"ר.	תכנית לפי שטח מדוד בגובה 1.80 מ'
	6 מ'	7 מ'	גובה
	לא תואם את גג הבניין הקיים	התאמה לגגות הקיימים	בינוי

הערות נוספות:

המבוקש בנוי במלואו, ולפי חוות דעת מח' פיקוח.
בשנת 1993 ניתן היתר לניצול חלל גג רעפים ב-2 דירות, כולל דירת המבקש, בקומה השלישית. אושר עלית גג חלקית ללא הרחבת הדירות בקומה השלישית. בקומה השלישית אושר מרפסת גג מעל הרחבות שבוצעו בדירות התחתונות באותו אגף.
מרפסת גג המבוקשת בהמשך לעלית הגג הקיימת יוצרת תוספת שטח בקומה השלישית מעל מרפסת הגג. שטח זה לא מבוקש ולא הוצג בחישוב השטחים. נדרש להחשיב שטח המרפסת המקורה בקומה 3 בשטח העיקרי המבוקש, שכן הוא מקורה.
גג הרעפים המבוקש מעל החלק המורחב בנוי בניצב לגג הבניין כולו, אינו תואם את מבנה הגג הקיים וסותר את הוראות הבינוי והוראות ג1.

חו"ד מכון רישוי

רינת ברקוביץ' 25/09/2019

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רינת ברקוביץ'

מקלוט

עבור תוספת קטנה מ-12 מ"ר אין דרישות מיגון.
המלצה: לאשר את הבקשה.

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה.

חו"ד מחלקת פיקוח:

לב פוטשניקוב 09/04/2019

תכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בנוי במלואו

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רונן סרודי)

לא לאשר את הבקשה שכן היא נוגדת הוראות התכנית 2327 ותכנית ג1:

1. צורת גג הרעפים בנוי בניצב לגג הבניין כולו והגדלת עלית הגג המבוקשות מעל מרפסת הגג בקומה השלישית, אינו תואם את מבנה הגג הקיים וסותר את הוראות הבינוי והוראות ג1 בעניין עיצוב.

2. לא הוצג ולא חושב שטח התוספת שנוצר מעל מרפסת הגג הקיימת בקומה השלישית.
3. לשינוי עיצוב הגג נדרשת הסכמת רוב (לפחות 75%) בעלי הזכויות בבניין.

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 1-20-0215 מתאריך 09/08/2020

- לא לאשר את הבקשה שכן היא נוגדת הוראות התכנית 2327 ותכנית ג1 :
4. צורת גג הרעפים בנוי בניצב לגג הבניין כולו והגדלת עלית הגג המבוקשות מעל מרפסת הגג בקומה השלישית, אינו תואם את מבנה הגג הקיים וסותר את הוראות הבינוי והוראות ג1 בעניין עיצוב.
 5. לא הוצג ולא חושב שטח התוספת שנוצר מעל מרפסת הגג הקיימת בקומה השלישית.
 6. לשינוי עיצוב הגג נדרשת הסכמת רוב (לפחות 75%) בעלי הזכויות בבניין.

רשות רישוי

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

פרטי הנכס

מען הנכס	שטח	חלקת משנה	גוש/חלקה
רחוב יערי מאיר מס' 15	1457 מ"ר		21 / 7186

חוו"ד מהנדס העיר (ע"י אדר' ויקטוריה וולודרסקי)

מבוקש לרשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 13.09.2019 החתום ע"י מודד מוסמך יאיר נחמיאס להיתרי בניה מס' 1-250867 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 15.12.2005 ואחרים, כמפורט להלן:

פרוט אי ההתאמות	חלקת משנה
הגדלת שטח הדירה ב-6.8 מ"ר ע"ח סגירה וצירוף חלל מסתור כביסה	10
הגדלת שטח הדירה ב-3.65 מ"ר ע"ח סגירה וצירוף חלל מסתור כביסה	13
הגדלת שטח הדירה ב-4.0 מ"ר ע"ח סגירה וצירוף חלל מסתור כביסה	15
הגדלת שטח הדירה ב-6.8 מ"ר ע"ח סגירה וצירוף חלל מסתור כביסה	18
הגדלת שטח הדירה ב-1.2 מ"ר ע"ח צירוף חלל אטום	31
תוספת בנייה 0.55 מ"ר	33
הצמדת 2 מקומות חניה מעל המותר לפי תקן ותקנות	

החלטת רשות רישוי מספר 00215-20-1 מתאריך 09/08/2020

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 13.09.2019 החתום ע"י מודד מוסמך יאיר נחמיאס להיתרי בניה מס' 1-250867 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 15.12.2005 ואחרים, כמפורט להלן:

פרוט אי ההתאמות	חלקת משנה
הגדלת שטח הדירה ב-6.8 מ"ר ע"ח סגירה וצירוף חלל מסתור כביסה	10
הגדלת שטח הדירה ב-3.65 מ"ר ע"ח סגירה וצירוף חלל מסתור כביסה	13
הגדלת שטח הדירה ב-4.0 מ"ר ע"ח סגירה וצירוף חלל מסתור כביסה	15
הגדלת שטח הדירה ב-6.8 מ"ר ע"ח סגירה וצירוף חלל מסתור כביסה	18
הגדלת שטח הדירה ב-1.2 מ"ר ע"ח צירוף חלל אטום	31
תוספת בנייה 0.55 מ"ר	33
הצמדת 2 מקומות חניה מעל המותר לפי תקן ותקנות	