

גי אלול תש"פ
23 אוגוסט 2020

פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0223 תאריך: 19/08/2020 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	בניה חדשה/מרתפים	דיינרי גלייטמן עמירה	גרונים 10ב	0987-010	20-0974	1

רשות רישוי

מספר בקשה	20-0974	תאריך הגשה 13/07/2020
מסלול	בניה חדשה	לפי תכנית הרחבה, מרתפים.

כתובת	גרונמן 10ב	שכונה	רמת-אביב
גוש/חלקה	7/6772	תיק בניין	0987-010
מס' תב"ע	ע1, 9006, 9003, 408, 2691, 2310	שטח המגרש	11874

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	גלייטמן עידו	רחוב גרונמן 10ב, תל אביב - יפו 6997212
מבקש	דיינרי גלייטמן עמירה	רחוב גרונמן 10ב, תל אביב - יפו 6997212
בעל זכות בנכס	גלייטמן בני	רחוב יריחו 4, תל אביב - יפו 6203510
עורך ראשי	קובלנץ אבנר	רחוב הרטגלס 24, תל אביב - יפו 6997127
מתכנן שלד	חכימי אבי	רחוב לבונטין 105, תל אביב - יפו 6511600

מהות הבקשה: (מידד גן-אור)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת דירה קיימת (למעט התקרה וקירות משותפים) בקומת הקרקע ובנייתה מחדש בצורתה המורחבת זו צדדית, בניית קומת מרתף, בבניין מערבי טורי קיים בן 2 קומות (הכולל, 3 כניסות, 12 יח"ד), בכניסה אמצעית בצד מערב. בחזית אחורית מוצעת מצללה.</p> <p>על המגרש מבוקשים השינויים הבאים:</p> <p>- במרווח הקדמי: פיתוח שטח וחצר מונמכת, פילרים לתשתיות גז, מים וחשמל.</p> <p>- במרווח אחורי: הריסת גדר קיימת והקמת גדר קלה בצמוד לשביל מרוצף (קיים בין הבניינים), לא סטטוטורי, בצד הדרומי של החצר המשותפת. מוצעות 2 חצר אנגליות: אחת בחזית אחורית ושניה ובשטח המחצית המזרחית של חצר חיצונית בין דירות סמוכות. כמו"כ מוצעת מצללה מחומר קל בקיר חזית אחורי.</p> <p>- הערה: בגין חוות דעת שלילית הוחלט לאפשר תיקון מסמכי הבקשה והצגת פתרון תכנוני העונה לדרישות אגף הרישוי. דרפט זה מתייחס להצגה מתוקנת של שרטוטי הבקשה.</p>

מצב קיים:

<p>החלקה כוללת 7 בניינים טוריים, כולם בני 2 קומות. 2 בניינים עם 2 כניסות, 8 יח"ד כ"א, 5 בניינים עם 3 כניסות, 12 יח"ד כ"א, סה"כ 78 יח"ד (תתי חלקה מנסח הטאבו). הדירה הנדונה קיימת באגף מערבי, בכניסה אמצעית בבניין הצפון מערבי של החלקה.</p>

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	שינויים באגף שלם מורחב (2 דירות) הכולל מרתף ועליית גג.	18/04/2019	19-0997
	הריסת דירת הקרקע ובנייתה מחדש בצורתה המורחבת מעל מרתף והרחבת דירה בקומה א' עם עליית גג וניצול חללה, באגף אמצעי כניסה קיצונית.	31/12/2014	14-1390
	תוספת בניה-הרחבות דיור בקומה א', ממ"ד ועליית גג עם ניצול חללה.	17/07/2014	14-0743
	הריסת דירה קיצונית צפונית בקומת הקרקע והקמתה בצורתה המורחבת עם ממ"ד.	16/01/2014	13-1587
	הריסת דירת אמצעית בקומת הקרקע והקמתה מחדש בצורתה המורחבת מעל מרתף. דירה זו צמודה לדירה הנדונה מצד מזרח.	21/02/2013	12-1161
	הריסת דירה קיצונית מזרחית בקומה א' והקמתה בצורתה המורחבת עם	10/02/2013	12-1159

	ממ"ד, עליית גג וניצול חללה.		
	הקמת מרתף ושינויים פנימיים בדירת קרקע אמצעית בכניסה מערבית.	01/04/1990	1-97

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף הכולל 12 יח"ד. הדירה הנדונה רשומה כחת חלקה מס' 3. ע"ג דף ראשון חתומים בעל הדירה הנדונה והמבקשים. הודעות נשלחו לבעלים בבניין הנדון ונתלו מודעות בכניסות לשאר בניינים הקיימים בחלקה הנדונה, לפי תקנה 36' והתקבלה התנגדות.

התאמה לתב"ע, 2691, 2310 אזור רמת אביב א'

סטייה	מוצע	מותר	
	103 מ"ר.	103 מ"ר.	שטחים עיקריים (לפי טיפוס 66/ב') - דירה טיפוסית (כולל 1/2 שטח חדר מדרגות משותף). - סה"כ שטחי שרות -ממ"ד -בליטות
	12.20 מ"ר.	9 מ"ר + קירות סביב לא אפשרי ע"פ נספח הבינוי	
	1.73 מ', בהתאמה לקו ההרחבה של הדירות המורחבות מצד מערב	2.70 מ'.	קווי הרחבה קדמי (כניסה) לצדדים
1.65 מ', ניתן לאשר לפי קו חזית של 2 דירות סמוכות מורחבות מצד מזרח בצמוד לדירה הנדונה.	דירה אמצעית - קירות משותפים. 5.65 מ' (לא מסומנת דירה מקורית לפי נספח בינוי לקביעת קו הרחבה מכסימלי)	דירה אמצעית - קירות משותפים. 4.00 מ'.	לאחור
	ב-2 חזיתות הדירה, קדמית ואחורית קיימת התאמה לקווי חזית של דירות מורחבות סמוכות. -קיימת תכנית עתידית להרחבת כלל דירות הבניין בהיתרים קודמים. -ממ"ד מוצע חזית קדמית בהתאם לקיים בבניין הנדון בדירות מורחבות סמוכות וכן עקב תכנון הסלון בחזית אחורית. -הדירה הנדונה בקומת הקרקע ולכן תואם לתב"ע 2691 המאפשרת בנייה והרחבה של הדירות ברצף אנכי ללא דילוג קומת הקרקע, (הרחבת דירות בקומה א' על גבי עמודים).	קווי ההרחבה - התאמת הבנייה המוצעת לקווי הרחבה או לקווי ההרחבה של דירות קיימות תכנית עתידית - הצגת תכנית עתידית להרחבת כלל דירות הבניין. ממ"ד - בניית ממ"ד בחזיתות שאינן קדמיות. בנייה בו זמנית - הרחבה אגפית שלמה או לחילופין הרחבה ברצף אנכי ע"פ תב"ע 2691 ללא דילוג קומת הקרקע, (לא ע"ג	הוראות בינוי/תכנית עיצוב מדיניות תכנונית לשכ' רמת אביב א'

סטייה	מוצע	מותר	
	בנוסף יש לציין שדירות האגף הנדון הורחבו בעבר באופן חלקי.	עמודים) או הרחבה ע"ג מעטפת לפי מסמך מדיניות מאושר (22.04.2020)	

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

סטייה	מוצע	מותר	
	1 2.63 מ'.	1 4.00 מ'.	קומות גובה
	2 חדרי משחקים, מחסן, ח. כביסה, ח. שירותים, ח. רחצה, מבואה.	חניה / מחסנים דירתיים / אחסנה מסחרית / משרד לבעל מקצוע חפשי / חדר משחקים	שימוש
2.95 מ"ר. נדרש הקטנת שטח המרתף לפי השטח המותר בקומת הקרקע.	110.92 מ"ר + 2.95 מ"ר ע"י קירוי כחצי משטח חצר אנגלית (ראו לקמן) = 113.90 מ"ר.	בתחום הקונטור של קומת הקרקע ובשטח המותר ע"פ תב"ע, כולל ממ"ד. (ללא 1/2 שטח חדר מדרגות משותף), עד שטח של – 110.95 מ"ר.	תכנית
	3 חצרות אנגליות במפלס המרתף: -בחזית קדמית בשטח של 6.95 מ"ר נטו וברוחב 1.25 מ' נטו. -בחזית אחורית בשטח של 8.50 מ"ר נטו וברוחב 1.28 מ' נטו. -בחצר חיצונית במרווח אחורי בשטח של כ- 5.90 מ"ר נטו ברוחב של כ- 1.20 מ' ובאורך של כ- 4.90 מ', אולם כחצי משטחה – 2.95 מ"ר, מקורה ע"י רצפת קומת הקרקע ולכן נחשב כשטח קומת המרתף.	ב- 2 חזיתות הדירה ברוחב 1.50 מ' נטו בשטח של 10 מ"ר נטו לחזית.	חצר אנגלית / מונמכת

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	בנייה במרווחים/בליטות
		+	- גודל חדרים
		+	- רוחב מסדרון/פודסט
		+	- רוחב חדר מדרגות
		+	- מימדי חצר חיצונית
-מצללה מחומר קל בחזית אחורית ברוחב 2.19 מקיר חיצוני ובאורך 6.80 מ'.		+	מצללה בחצר: - שטח המצללה
		+	- קווי בניין
כללי: גדרות מוצעים במרווח אחורי בניגוד לפרוטוקול מאושר לעניין גדרות לשכ' רמת אביב א'. גדר קלה באורך על מסד בטון בגובה 1.40 מ' בצד דרום על גבול שביל הולכי רגל לא סטטוטורי – לא ניתן לאישור.	+		פיתוח שטח / גדרות
-0.00 לא סומן בדירה אלא בפודסט המדרגות. מוצעת חלוקה של מפלס קומת הכניסה ל-2: א. מבואת כניסה לדירה במפלס מקורי של דירות קרקע בבניין ב. הנמכה של – 0.17 מ', הפרש מדרגה בין המפלסים ליצירת גובה נטו מכסימלי בקומת הקרקע. המפלס המוצע הנמוך (ברב שטח הקומה ובסמוך לחזיתות) הינו נמוך בגובה מדרגה אחת ביחס לשאר דירות קרקע בבניין הנדון ולא ניתן לאישור.	+	+	מפלס כניסה קובעת

הערות	לא	כן	
- פתחים וחזיתות יאושרו לפי פרוטוקול מאושר לרמת אביב א' מיום 22.04.2020. - מוצעים 2 חלונות ויטרינה כלפי דירה שכנה ממערב בדופן מזרחית של חצר חיצונית – לא ניתן לאישור. (לא ויטרינה, ללא אפשרות יציאה). - מוצע חלון צד כלפי כניסה משותפת לחדר המדרגות - לא ניתן לאישור.	+		חלונות ופתחים
פילרים לתשתיות חשמל, מים, בלוני גז, מוצעים בחזית קדמית בסימון וכיתוב לא ברור. יש ליישם תכנון מיקום הפילרים לפי הנחיות הבטיחות וברצף על גבי קיר חזית קדמי, הקטנת שטח חצר אנגלית בהתאם, התקנת דלתות פח להסתרת תשתית בתאום מול מהנדס הרישוי. קיים מסתור אשפה בחצר משותפת בצד מזרח של הבניין.	+		פילרים לתשתיות
		+	מסתור אשפה
רצ"ב הצהרת מהנדס		+	חיזוק וחישובים סטטיים

הערות:

-בסמוך לחצר אנגלית (קומת מרתף) סומנו כעין סולם, מתקני משחק (קומת קרקע), שלא ניתן לאישור ויש להסירם מהתכנית.
-מוצעת הנמכת תקרה של קומת הקרקע מחומר קל. יש לציין שלא יאושר גובה נטו לקומת הקרקע הנמוך מגובה נטו מאושר בהיתר מקורי (מצב קיים) או 2.60 מ', לפי הנמוך.
-לא קיים פתרון למיקום מנועי מזגנים.

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. סילביה ארגמן	רחוב גרונימן 10א, תל אביב - יפו 6997212	

עיקרי ההתנגדויות:

התכניות חורגות מקו הבניין וחוסמות לי חלון, אנא טיפולכם הבהול שיאפשר התייחסות עניינית ותיקון בהתאם. תודה.

התייחסות להתנגדויות:

ההתנגדות נדחית שכן:

הדירה בבעלות המתנגדים, צמודה לדירה הנדונה מצד מערב בקיר משותף, אמצעות בכניסה המערבית הקיצונית, הועמדה ע"פ ההיתר המקורי כ-1 מ' משוך לדרום ביחס לדירות הכניסה האמצעית הנדונה. בהתאם לכך, בתשריט תכנית 2310, גם תוכנן קו ההרחבה לבניין הנדון (קו הרחבה 'מדורג').
בחזית הקדמית של דירת המתנגדת שהורחבה בעבר (היתר אחרון המתועד לדירה זו מס' 97-1 משנת 1990, לשינויים והקמת מרתף צמוד), הוצב חלון 'אנגלי', הבולט ממישור קיר החזית הקדמית בצמוד לקו הקיר המשותף בין הדירות, בזווית *45, בניגוד להיתר האמור.
יצוין בזאת שאין בסיטואציה הקיימת כדי לצמצם ולהגביל את זכויות הבעלים של הדירה הנדונה, להרחיב דירתם כחוק ע"פ תכנית ההרחבות 2310 ללא חריגה מקו ההרחבה הקדמי וממישור הקיר המשותף. עוד יצוין שלאחר תיקון התוכניות שהוגשו ע"פ הנחיות הרישוי הוצעה הסגה של קו ההרחבה המקסימלי של הדירה הנדונה לפי קו ההרחבה של הדירה מצד מערב בבעלות המתנגדים כך שלמעשה ההתנגדות מתייתרת.

בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות ולדחות את ההתנגדות.

חו"ד מכון רישוי

שרה לסקה 09/08/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שרה לסקה אדרי

כיבוי אש

יש לפעול על פי הנחיות העבודה למבנים ברמת סיכון נמוכה.
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 מס' 8 כמפורט בטבלה זו שמוגדר כיבש ומת. ערך הפיצוי הנופי עבור עצים המיועדים לכריתה הוא 0 ₪. יש לנטוע במגרש 2 עצים בערך של 700 ₪ לעץ. המלצה: לאשר את הבקשה

מקלוט

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

אדריכלות מכון הרישוי

יש לציין נושאים מרכזיים בחוות הדעת
נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.
המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	אורן ירושלים	7.0	50.0	6.0	שימור	4,946
2	אורן ירושלים	15.0	65.0	11.0	שימור	14,328
3	אורן ירושלים	14.0	55.0	10.0	שימור	10,258
4	סיסם הודי	6.0	25.0	6.0	שימור	2,885
5	סיסם הודי	8.0	15.0	3.0	שימור	593
6	סיסם הודי	8.0	17.0	3.0	שימור	762
7	סיסם הודי	8.0	22.0	4.0	שימור	1,277
8	סיסם הודי	0.	0.	0.	כריתה	
9	ושנגטוניה חסונה	12.0	40.0	3.0	שימור	6,653
10	ושנגטוניה חסונה	14.0	40.0	3.0	שימור	7,762
11	ושנגטוניה חסונה	14.0	40.0	3.0	שימור	7,762
12	סיסם הודי	14.0	50.0	8.0	שימור	13,188
13	סיסם הודי	10.0	30.0	6.0	שימור	4,154
14	סיסם הודי	14.0	45.0	6.0	שימור	9,347
15	סיסם הודי	14.0	30.0	8.0	שימור	4,748

חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטוריה ולודרסקי 23/07/2019

תוכנית אינה תואמת מצב בשטח. קיימת בניה נוספת שלא סומנה: בחזית הדרומית, בכל האורך של הבניין (רכבת)
קיימת גדר במבוק ומתכת עם שערים ממתכת, בגובה 2.0 - 1.8 מ', שלא סומן מדויק, כמו שצריך. עם מתכוונים להרוס
את הגדר קיים ולבנות "לפי מדיניות" יש צורך לסמן אותה בצבעים רלוונטים.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י גן-אור מידד)

1. לאשר את הבקשה להריסת דירה קיימת (למעט התקרה וקירות משותפים) בקומת הקרקע, ובנייתה מחדש בצורתה המורחבת זו צדדית, בניית קומת מרתף, בבניין מערבי טורי קיים בן 2 קומות (הכולל, 3 כניסות, 12 יח"ד), בכניסה אמצעית בצד מערב.
2. לדחות ההתנגדות לעניין הסתרת חלון בדירה צמודה ממערב ע"י הרחבת הדירה בחזית הצפונית. יצוין שעדכון התכניות (ללא קשר להתנגדות) והסגת חזית ההרחבה הצפונית לפי קו חזית הדירה הצמודה ממערב, מייטרת את ההתנגדות.

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

תנאים למתן היתר

1. יש להקטין שטח מרתף לפי שטח קומת הקרקע ובתחום הקונטור המוצע. לא ניתן לחרוג מקו אמצע של קירות משותפים. כלונסאות יבוצעו בתחום הקונטור האמור.
2. ביטול גדר מוצעת במרווח דרומי בגבול שביל מרוצף לא סטטוטורי.
3. יש לתקן מפלס קומת הקרקע (בחלקו מונמך ב-0.17 מ') לפי מצב קיים ובהתאם לעדכן פתחים מדרגות.
4. יש לבטל פתח דרומי בדופן מזרחית של חצר חיצונית. תכנון הפתחים ייעשה בכפוף למסמך מדיניות מאושר לשכ' רמת אביב א' 22.04.2020. לא תתאפשר יציאה או פתחים במפלס הרצפה למעט ויטרינה בחזית אחורית.
5. יש לבטל חלון הפונה לכניסה לחדר מדרגות משותף.
6. יישום פילרים בצמוד לקיר חזית קדמית, החל בפינה מזרחית, הקטנת חצר אנגלית קדמית בהתאם, בכפוף להוראות הבטיחות וכולל דלתות פח להסתרת תשתיות.
7. תכנון מיקום למנועי המזגנים.
8. לא תתאפשר הנמכת גובה נטו לקומת הקרקע מהקיים ע"פ היתר מקורי או לחילופין הנמוך מ-2.60 מ'.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-20-0223 מתאריך 19/08/2020

3. לאשר את הבקשה להריסת דירה קיימת (למעט התקרה וקירות משותפים) בקומת הקרקע, ובנייתה מחדש בצורתה המורחבת זו צדדית, בניית קומת מרתף, בבניין מערבי טורי קיים בן 2 קומות (הכולל, 3 כניסות, 12 יח"ד), בכניסה אמצעית בצד מערב.
4. לדחות ההתנגדות לעניין הסתרת חלון בדירה צמודה ממערב ע"י הרחבת הדירה בחזית הצפונית. יצוין שעדכון התכניות (ללא קשר להתנגדות) והסגת חזית ההרחבה הצפונית לפי קו חזית הדירה הצמודה ממערב, מייטרת את ההתנגדות.

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

תנאים למתן היתר

1. יש להקטין שטח מרתף לפי שטח קומת הקרקע ובתחום הקונטור המוצע. לא ניתן לחרוג מקו אמצע של קירות משותפים. כלונסאות יבוצעו בתחום הקונטור האמור.
2. ביטול גדר מוצעת במרווח דרומי בגבול שביל מרוצף לא סטטוטורי.
3. יש לתקן מפלס קומת הקרקע (בחלקו מונמך ב-0.17 מ') לפי מצב קיים ובהתאם לעדכן פתחים מדרגות.
4. יש לבטל פתח דרומי בדופן מזרחית של חצר חיצונית. תכנון הפתחים ייעשה בכפוף למסמך מדיניות מאושר לשכ' רמת אביב א' 22.04.2020. לא תתאפשר יציאה או פתחים במפלס הרצפה למעט ויטרינה בחזית אחורית.
5. יש לבטל חלון הפונה לכניסה לחדר מדרגות משותף.
6. יישום פילרים בצמוד לקיר חזית קדמית, החל בפינה מזרחית, הקטנת חצר אנגלית קדמית בהתאם, בכפוף להוראות הבטיחות וכולל דלתות פח להסתרת תשתיות.
7. תכנון מיקום למנועי המזגנים.
8. לא תתאפשר הנמכת גובה נטו לקומת הקרקע מהקיים ע"פ היתר מקורי או לחילופין הנמוך מ-2.60 מ'.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה