

ח' סיון תשפ"א  
19 מאי 2021

## פרוטוקול

ישיבה: 6-21-0032 תאריך: 12/05/2021 שעה: 12:30  
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

רשות רישוי - התנגדות

	מ"מ וסגן ראש העירייה	דורון ספיר - יו"ר	
	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 פרדי בן צור	
	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)	אלעזר רחל	גרונים 32	0987-028	21-0341	1

## רשות רישוי - התנגדות

מספר בקשה	21-0341	תאריך הגשה	04/03/2021
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)

כתובת	גרונימן 32	שכונה	רמת-אביב
גוש/חלקה	58/6772	תיק בניין	0987-028
מס' תב"ע	תמ"א 34ב/4, 9006, 9003, 408, 2691, 2310	שטח המגרש	4740.88

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אלעזר רחל	ת.ד. 1, נווה אטי"ב 1249300
מבקש	אלעזר משה	ת.ד. 1, נווה אטי"ב 1249300
בעל זכות בנכס	אלעזר רחל	ת.ד. 1, נווה אטי"ב 1249300
בעל זכות בנכס	אלעזר משה	ת.ד. 1, נווה אטי"ב 1249300
עורך ראשי	לויפר שחר	רחוב הדליות 4א, נתניה 4265004
מתכנן שלד	אלדורי אייל	רחוב אנגל יואל 3, פתח תקווה 4937245

### מהות הבקשה: (עיריית צפתי)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת דירה קיימת בקומה הקרקע באגף קיצוני צפון מזרחי ובנייתה בצורה מורחבת דו צדדית כולל ממ"ד, בבניין טורי קיים בן 2 קומות עם 3 כניסות, הכולל 12 יח"ד. במקביל הוגשה בקשה שמספרה 21-0286 להרחבת הדירה בקומה העליונה באותו האגף, בקשה זו אושרה ע"י הועדה וכעת נמצאת במילוי דרישות עורך הבקשה. כ"כ אושרה לדירה בקומה א' הקמת קיר קונסטרוקטיבי בעובי של 0.25 מ' עם עמודי בטון בצמוד לקיר החיצוני צפוני הקיים בקומת הקרקע וכן עמודים וקירות נושאים (מעטפת חלקית) המתוכננים בשני הצדדים בקומת הקרקע, בחזיתות הקדמית דירת הקרקע הקיימת.</p> <p>הערה: בתאריך 24/03/21 הבקשה הועברה למילוי דרישות לשם תיאום עם הדירה מעל יח"ד הנדונה, בתאריך 25/04/21 עורך הבקשה החזיר תכנית מתוקנת ללא ביצוע תיאום עם תכנית הדירה המאושרת בקומה השניה.</p>

### מצב קיים:

<p>בחלקה קיימים 3 בניינים טוריים בני 2 קומות כולל 32 תת חלקות. הבניין הנדון הוא הצפוני עם חזית כניסה כלפי רחוב גרונימן כולל 12 יח"ד. הדירה הנדונה בקומת הקרקע באגף קיצוני מזרחי, (תת חלקה מס' 38), יח"ד בקומה העליונה באגף הבונה הגישה בקשה להיתר עבור הרחבה דו צדדית, הבקשה אושרה בוועדה, וכעת נמצאת במילוי דרישות. במקביל הגישו בקשה להרחבה דו צדדית עבור יח"ד בקיר משותף בקומת הקרקע.</p>
--

### ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
21-0286	במקביל, הוגשה בקשה להריסת הדירה הקיימת בקומת הקרקע באגף צפון מזרח אמצעי ובנייתה בצורה מורחבת כולל ממ"ד בחזית קדמית והקמת מרתף, מדובר ביח"ד בקיר משותף עם הדירה הנדונה.	22/02/2021	
20-0763	מדובר ביח"ד באותו אגף בקומה העליונה, הבקשה נמצאת במילוי דרישות לאחר ועדה, מדובר בבקשה להריסת דירה קיימת בקומה א' כולל גג הרעפים באגף קיצוני צפון מזרחי ובנייתה מחדש בצורתה המורחבת דו צדדית כולל ממ"ד, הקמת גג רעפים חדש עם ניצול חללו, הסדרת מרפסת גג לא מקורה בחזית אחורית, בבניין טורי קיים בן 2 קומות עם 3 כניסות, כולל 12 יח"ד.	09/06/2020	
19-0571	בקשה להרחבת הדירה הנדונה להרחבה דו-צדדית של דירה בקומה א'	2019	

	<p>כולל בניית חדר מחוזק, הגבהת גג הרעפים, מעל עמודים נושאים בקומת הקרקע. הבקשה נסגרה ע"י עורכת הבקשה עקב חוות דעת שלילית מצוות הרישוי מהסיבות הבאות:</p> <p>א. תוספת בנייה מעבר לשטחים המותרים ללא בקשת הקלה.</p> <p>ב. שינוי מפלס קומה א' ביחס לבניין הקיים ללא הצדקה תכנונית.</p> <p>ג. מוצעת בנייה ע"ג עמודים בניגוד למדיניות תכנונית לשכונת רמת אביב א' בניגוד לתכניות ההרחבות 2310, 2691 לעניין בנייה ברצף אנכי.</p> <p>ד. מוצעים עמודים נושאים בקומת הקרקע בחזית הצפונית מעבר לקונטור הדירה הקיימת, ועוד.</p>		
19-0127	14/05/2019	הריסת דירה קיימת בקומה א' והקמתה מחדש בצורתה המורחבת דו צדדית מעל מעטפת חלקית בקומת הקרקע והקמת גג רעפים וניצול חללו	
16-0327	04/04/2016	הריסת דירה בקומה א' ובנייתה מחדש בצורה מורחבת דו צדדית על עמודים עם ממ"ד, הקמת גג רעפים עם ניצול חללו.	
11-0887	16/03/2011	הרחבת דירה בקומה א' עם חדר מיגון משופר, חיזוק המבנה ע"י עמודי בטון חדשים, הגבהת גג רעפים וניצול חללו, השתתפות בקרן חנייה עבור מקום חנייה אחד.	
2-250448	15/06/2005	הריסת דירה בקומת הקרקע ובנייתה מחדש, הקמת קומת מרתף, פיתוח שטח, נטיעות, גדר ומסתור לפחי אשפה.	
	24/06/2003	הריסת דירה בקומה א' באגף פנימי והקמתה מחדש בצורה מורחבת מעל מעטפת בחזית קדמית ועמודים בחזית אחורית, ניצול חלל הגג, השתתפות בקרן חנייה עבור מקום חנייה אחד.	

### בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף הכולל 64 תת חלקות. בבניין הנדון 12 תת חלקות. המבקשים הינם הבעלים בתת חלקה 38. נשלחו הודעות לכל הבעלים לפי תקנה 36ב', והתקבלו התנגדויות.

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

סטייה	מוצע	מותר	
<p>עורך הבקשה לא חישב את מחצית שטח המדרגות המשותף במניין השטחים המותרים. תכנית חישוב השטחים אינה תקינה, יש להציג את שטחי הדירה הנדונה בלבד. 036 מ"ר בנוסף חישוב שטחי הממ"ד אינו תקין, לא חושב במניין השטחים העיקריים.</p>	<p>92.5 מ"ר.</p> <p>מוצע ממ"ד בשטח של 9.36 מ"ר נטו + עובי קירות.</p>	<p>103 מ"ר.</p> <p>9 מ"ר נטו + עובי קירות סביב, כ-12 מ"ר</p>	<p><b>שטחים עיקריים</b> - דירה בבניין טיפוס 66/ב' בתכנית 2310 כולל 1/2 שטח חדר מדרגות משותף</p> <p><b>שטחי שרות</b> ממ"ד</p>
<p>עורך הבקשה לא ביצע תיאום עם הדירה מעליו</p>	<p>2.7 מ'.</p> <p>לא מוצגת הרחבה, לא מוצגת תוספת קיר קונסטרוקטיבי אשר אושר עבור הדירה מעל.</p> <p>קיר משותף</p>	<p>2.70 מ'</p> <p>ללא אפשרות הרחבה</p> <p>קיר משותף</p>	<p><b>קווי בניין (קווי הרחבה ע"פ נספח הבינוי לטיפוס 66/ב')</b></p> <p>קדמי</p> <p>צדדי מזרחי</p> <p>צדדי מערבי</p> <p>אחורי</p>
<p>בהתאם להרחבות קיימות</p>	<p>4.00 מ'.</p>	<p>4.00 מ'</p>	

סטייה	מוצע	מותר	
	הרחבה זו צדדית לבניין טורי	הרחבה זו צדדית בבניין טורי	הוראות בניוי / תכנית עיצוב לשכונת רמת אביב א'
	ממ"ד מתוכנן בחזית אחורית	הקמת ממ"ד בחזית לא קדמית	
אין התייחסות לחזיתות אשר אושרו בהיתרים אחרים בבניין.	קיימת תכנית עתידית בהיתרים קודמים בבניין הנ"ל	הצגת תכנית עתידית	
	קיימת התאמה	התאמה לקווי הרחבה (לפי תכנית ההרחבות 2310) או להרחבה קיימת.	
לא בוצע תיאום עם הדירה בקומה עליונה באותו אגף.	הרחבה המוצעת לאחר אישור הרחבת הדירה בקומה העליונה אך לא בוצע תיאום עימם.	בנייה בו זמנית באגף שלם	

### התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	בנייה במרווחים/בליטות
		+	- גודל חדרים
		+	- רוחב מסדרון/פודסט
		+	- רוחב חדר מדרגות
אין התייחסות לגדרות קיימות	+		פיתוח שטח /גדרות
אין התייחסות למפלס הקרקע הקיימת	+		מפלס כניסה קובעת
לא הוצג פתרון למיקום מנועי מזגנים, מסתור כביסה	+		מסתור כביסה / מזגנים
לא הוצג מיקום לבלוני גז עבור האגף הנדון	+		תשתית גז

### הערות נוספות:

1. עורך הבקשה לא ביצע תיאום עם עורך הבקשה לגבי תכנית ההרחבה של הדירה בקומה העליונה ואין התייחסות לבקשה של דירה זו.
2. חישוב השטחים לא נעשה כראוי.

תאריך הודעה אחרונה: 15/02/2021

### התנגדויות:

נימוקים	כתובת	שם
המתנגדים הינם דיירים בדירה בקומה ב' בבניין הנדון (תת חלקה 43)	רחוב גרונימן 32, תל אביב - יפו 6997235	1. קניג דודי
המתנגדים הינם דיירים בדירה בקומה ב' בבניין הנדון (תת חלקה 43)	רחוב גרונימן 32, תל אביב - יפו 6997235	2. קניג קרן

### עיקרי ההתנגדויות:

1. מיקום פח אשפה – בבקשה להיתר מופיע מיקום פחי אשפה בשביל הכניסה לבניין, הדבר לא נהוג וסותר את המיקום הנוכחי של פחי האשפה של הבניין המשותף גרונימן 28 30 32 המיקום לא מתאים כי יש למקם את זה בהיקף הבניין עם גישה נוחה לאנשי התברואה אנחנו מבקשים שהפחים יישארו במיקום הנוכחי.
2. בתוכנית המוצעת הבנייה החדשה לא תואמת את הבקשה של השכן מעל הבנייה המבוקשת (בקשה מקוונת מספר 17253 בקשה 20200763) הבנייה היא לא המשכית כלומר בקומת הקרקע התוכנית לא נצמדת לחדר המדרגות. כמו כן בתוכנית המוצעת לא מתוארת החזית שתהיה לאחר שני ההיתרים האלו, אנו מבקשים ששתי הבקשות יהיו מתואמות והמתאר של הבניין יהיה רציף עם חזית אחידה. בהיקף בנייה אחיד.

מכיוון שיש פה שתי בקשות באותו בניין אחת מעל השנייה באותו זמן יש צורך לדון על הבקשות ביחד ולוודא התאמה בין הבקשות אחת לשנייה ותאימות לתוכנית העירייה לרמת אביב למבנה מסוג ב 66 ולא לאשר שתי בקשות לא תואמות

### **התייחסות להתנגדויות:**

1. לעניין פחי אשפה, קיים פיתרון אשפה אשר אושר ע"י מכון הרישוי, לפיכך ההתנגדות נדחית.
2. ההתנגדות מתקבלת מאחר ועורך הבקשה לא ביצע תיאום עם עורך הבקשה של הדירה בקומה העליונה באותו האגף. בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

### **חו"ד מכון רישוי**

**תומר ברורמן 26/04/2021**

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

### **אצירת אשפה**

קיים פתרון אצירת אשפה באמצעות: מסתור אשפה עם מכלים המלצה: לאשר את הבקשה

### **גנים ונוף**

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

### **סיכום מכון הרישוי**

**המלצה: לאשר את הבקשה**

בקרת תכנ תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה, מרחבים מוגנים וכיבוי אש בהתאם למהות הבקשה)

### **חו"ד מחלקת פיקוח:**

**ויקטוריה ולודרסקי 11/12/2019**

תוכנית תואמת את המצב בשטח. טרם החלו לבנות. יש לציין, שקיימת בקשה לבנייה מעל קומת הקרקע המבוקשת בקומה א+ג שטרם בנויה. בחזיתות של הבניין מסומן קונטור של בניה חדשה (בקומה עליונה) שטרם בנויה.

### **חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י עיריית צפתי)**

- לקבל את ההתנגדות ולא לאשר את הבקשה להרחבה זו צדדית של הדירה בקומת הקרקע באגף חיצוני מזרחי, שכן: עורך הבקשה לא ביצע תיאום עם ההרחבות הקיימות בבניין ובדירה בקומה העליונה באותו אגף ולא הציג קיר קונסטרוקטיבי ועמודים היורדים בקומת הקרקע אשר אושרו בבקשה עבור הדירה בקומה ב' וכן חזיתות אשר אושרו בוועדה.
- חישוב השטחים לדירה נעשה בצורה לא נכונה, לרבות שטח מחצית חדר המדרגות אשר לא נכלל במניין השטחים העיקריים ושטח ממ"ד מעל 9 מ"ר נטו.
- אין התייחסות בבקשה למפלס הקרקע, גדרות, למסתור אשפה ובלוני גז באגף/בבניין הנדון.
- לא הוצג המגרש ואין התייחסות לשאר הבניינים, לא הוצג המרחק בין בניינים לפי הוראות התב"ע.
- לא הוצג פיתרון מסתור מזגנים וכביסה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה אל עורך הבקשה.

- לקבל את ההתנגדות ולא לאשר את הבקשה להרחבה זו צדדית של הדירה בקומת הקרקע באגף חיצוני מזרחי, שכן:
- עורך הבקשה לא ביצע תיאום עם ההרחבות הקיימות בבניין ובדירה בקומה העליונה באותו אגף ולא הציג קיר קונסטרוקטיבי ועמודים היורדים בקומת הקרקע אשר אושרו בבקשה עבור הדירה בקומה ב' וכן חזיתות אשר אושרו בוועדה.
  - חישוב השטחים לדירה נעשה בצורה לא נכונה, לרבות שטח מחצית חדר המדרגות אשר לא נכלל במניין השטחים העיקריים ושטח ממ"ד מעל 9 מ"ר נטו.
  - אין התייחסות בבקשה למפלס הקרקע, גדרות, למסתור אשפה ובלוני גז באגף/בבניין הנדון.
  - לא הוצג המגרש ואין התייחסות לשאר הבניינים, לא הוצג המרחק בין בניינים לפי הוראות התב"ע.
  - לא הוצג פיתרון מסתור מזגנים וכביסה.
- הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה אל עורך הבקשה.