

ט"ז אב תשפ"א  
25 יולי 2021

## פרוטוקול

ישיבה: 6-21-0054 תאריך: 19/07/2021 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	אדר' 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/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	אדמוני כרמית	גרונים 32	0987-028	21-0286	1

## רשות רישוי - התנגדות

מספר בקשה	21-0286	תאריך הגשה	22/02/2021
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה

כתובת	גרונימן 32	שכונה	רמת-אביב
גוש/חלקה	58/6772	תיק בניין	0987-028
מס' תב"ע	ע1, ג1, 9116, 9006, 9003, 408, 2310	שטח המגרש	4740.88

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	לין גל	רחוב גרונימן 32, תל אביב - יפו 6997235
מבקש	אדמוני כרמית	רחוב גרונימן 32, תל אביב - יפו 6997235
בעל זכות בנכס	לין גל	רחוב גרונימן 32, תל אביב - יפו 6997235
בעל זכות בנכס	אדמוני כרמית	רחוב גרונימן 32, תל אביב - יפו 6997235
עורך ראשי	שמר -ארזי דיאנה	רחוב שנת היובל 52, הוד השרון 4533691
מתכנן שלד	שילר ערן	חורשה רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235

### מהות הבקשה: (צפתי עירית)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת דירה קיימת בקומה הקרקע באגף מרכזי צפון מזרחי בכניסה הקיצונית ובנייתה מחדש בצורה מורחבת דו צדדית כולל ממ"ד, מעל קומת מרתף עם חצרות אנגליות בבניין טורי קיים בן 2 קומות עם 3 כניסות, הכולל 12 יח"ד. יש לציין כי הבניה הוצגה כסגירת שטח פתוח בין עמודים ומעטפת חלקית שאושרו במסגרת היתר מס' 20-0572 שהוצא בתאריך 18/06/2020 עבור הרחבת דירה קיימת בקומה שניה באגף הבונה. בפועל, לא התחילו עבודות בניה בקומה שניה באגף הבונה.</p> <p>כ"כ הבקשה כוללת הריסת גדרות הפרדה פנימיות ו-2 משטחי דק, הסדרת מסתור לבלוני גז במרווח אחורי.</p>

### מצב קיים:

<p>בחלקה קיימים 6 בניינים טוריים בני 2 קומות הכוללים 64 תת חלקות. הבניין הנדון הוא הצפוני עם חזית כניסה כלפי רחוב גרונימן הכולל 12 יח"ד. הדירה הנדונה בקומת הקרקע באגף מרכזי מזרחי, (תת חלקה מס' 37).</p> <p>יח"ד בקומה העליונה באגף הבונה קיבלה היתר עבור הרחבה דו צדדית, כולל הקמת קיר מעטפת בקומת הקרקע. במקביל הגישו בקשה להרחבה דו צדדית עבור יח"ד בקיר משותף בקומת הקרקע.</p>
---

### ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
21-341	בקשה זו עבור הדירה הקיצונית מזרחית בקומת הקרקע נסגרה עקב סרוב בועדה	04/03/2021	
21-0286	במקביל לבקשה הנדונה, 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	הוגשה בקשה להריסת דירה קיימת בקומה א' כולל גג הרעפים באותו אגף 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, הבנייה תוכננה מעל דירה קיימת בקומת הקרקע דירה הנדונה כעת (שהורחבה בעבר בשטח מצומצם בחזית אחורית (דרום מזרחית) בלבד, מעל עמודים וקירות נושאים (מעטפת	09/06/2020	

	חלקית) המתוכננים בשני הצדדים בקומת הקרקע, בחזיתות הקדמית והאחורית. כ"כ מוצעת בניית קיר קונסטרוקטיבי בעובי של 0.25 מ' עם עמודי בטון בצמוד לקיר החיצוני הצפוני הקיים בדירת הקרקע הקיימת (קיר הגמלון). הבקשה אושרה ע"י ועדה בתנאים מסוימים וכעת נמצאת במילוי דרישות לאחר ועדה, טרם הוצא היתר		
20-0186	<b>תוספת בניה בדירה בקומה א' והגדלת מרפסת בקומת הגג, בדירה קיימת ומורחבת, מעל מעטפת חלקית בקומת הקרקע, באגף האמצעי שכעת נדון בבקשה בכניסה קיצונית של בניין טורי בן 2 קומות עם 3 כניסות, 12 יח"ד, מדובר בדירה בקומה העליונה באגף הנדון. עדיין לא החלו בעבודות הבניה.</b>	18/06/2020	20-0572
19-0571	בקשה להרחבת הדירה הנדונה להרחבה דו-צדדית של דירה בקומה א' 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: א. תוספת בנייה מעבר לשטחים המותרים ללא בקשת הקלה. ב. שינוי מפלס קומה א' ביחס לבניין הקיים ללא הצדקה תכנונית. ג. מוצעת בנייה ע"ג עמודים בניגוד למדיניות תכנונית לשכונת רמת אביב א' בניגוד לתכניות ההרחבות 2310, 2691 לעניין בנייה ברצף אנכי. ד. מוצעים עמודים נושאים בקומת הקרקע בחזית הצפונית מעבר לקונטור הדירה הקיימת, ועוד.	2019	
	הריסת דירה קיימת בקומה א' והקמתה מחדש בצורתה המורחבת דו צדדית מעל מעטפת חלקית בקומת הקרקע והקמת גג רעפים וניצול חללו	14/05/2019	19-0127
	הריסת דירה בקומה א' ובנייתה מחדש בצורה מורחבת דו צדדית על עמודים עם ממ"ד, הקמת גג רעפים עם ניצול חללו.	04/04/2016	16-0327
	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.	16/03/2011	11-0887
	הריסת דירה בקומת הקרקע ובנייתה מחדש, הקמת קומת מרתף, פיתוח שטח, נטיעות, גדר ומסתור לפחי אשפה.	15/06/2005	2-250448
	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.	24/06/2003	

### בעלויות:

על המגרש 6 בניינים נפרדים, 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 36 ב' ונתלו מודעות; התקבלו התנגדויות.

### הערה:

בהתאם להמלצת מהנדסת הרישוי, בתאריך 23.06.2021 עורכת הבקשה הטעינה תכנית מתוקנת וההתייחסות בדראפט ניתנה עבור תכנית זו.

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

סטייה	מוצע	מותר	שטחים עיקריים
	102.26 מ"ר.	103 מ"ר.	- דירה בבניין טיפוס 66/ב' בתכנית 2310 כולל 1/2 שטח חדר מדרגות משותף
	מוצע ממ"ד בחזית קדמית	9 מ"ר + עובי קירות	שטחי שרות

ממ"ד	מותר	מוצע	סטייה
ממ"ד	סביב, כ-12 מ"ר	לרח' גרונימן בשטח של 12.14 מ"ר כולל קירות סביב.	
קווי בניין (קווי הרחבה ע"פ נספח הבינוי לטיפוס 66/ב')	קדמי צפון מערבי	3.00 מ'.	0.30 מ' הני"ל אושר במסגרת היתר מס' 20-0572 עבור דירה בקומה שניה באגף הבונה.
צדדי מזרחי	קיר משותף	קיר משותף	
צדדי מערבי	קיר משותף	קיר משותף	
אחורי	4.00 מ'	5.63 מ'.	1.63 מ' בהתאם לקו ההרחבות הקיים בבניין וע"פ היתר מס' 20-0572 עבור הדירה בקומה העליונה באגף הנדון
<b>הוראות בינוי / תכנית עיצוב לשכונת רמת אביב א'</b>	הקמת ממ"ד בחזית לא קדמית	ממ"ד, מוצע בחזית קדמית, בהתאם ליח"ד נוספות בבניין.	
	הצגת תכנית עתידית	קיימת תכנית עתידית בהיתרים קודמים בבניין הנדון	
	התאמה לקווי הרחבה (לפי תכנית ההרחבות 2310) או להרחבה קיימת.	לא הוצגו קווי ההרחבות בבניין אך ההרחבה המוצעת תואמת את ההרחבות הקיימות כולל הדירה העליונה באגף הנדון	
	בנייה בו זמנית באגף שלם או לחילופין הקמת מעטפת בהקלה עם עמודים ומעקה בעובי של 0.60 מ'.	ההרחבה המוצעת בדירת הקרקע ומעליה אושרה דירה בקומה שניה שטרם התחלו לבנות לפי היתר מס' 20-0572.	
<b>התאמה לתב"ע 2691</b>	בניה ברצף, מלמטה כלפי מלא.	בהתאם לתב"ע	

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

קומות	מותר	מוצע	סטייה
1	1		
גובה	4 מ'	3.10 מ'	
שימוש	חניה/ מחסנים / דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	חדר משחקים, חדר כושר, מחסן, חדר כביסה כניסה למרתף המוצמד לדירה באמצעות מדרגות פנימיות	
תכסית	לפי שטח הדירה בקומת הקרקע = 102.26 מ"ר	91.22 מ"ר כולל שטח המדרגות	
חצר אנגלית / מונמכת	ב- 2 חזיתות הדירה ברוחב של 1.50 מ' נטו בשטח של 10 מ"ר נטו לחזית.	מוצעת חצר אנגלית בחזית קדמית ואחורית, ברוחב של 1.30 מ' ובשטח של 6.67 ו-8.39 מ"ר כל אחת במפלס קומת המרתף.	

**התאמה לתקנות:**

הערות	כן	לא

הערות	לא	כן	
		+	<b>בנייה במרווחים / בליטות</b>
		+	- גודל חדרים
		+	- רוחב מסדרון / פודסט
		+	- רוחב חדר מדרגות
		+	- אוורור
מפלס קומת הקרקע המוצע ללא שינוי כלפי הקיים +22.87		+	מפלס קומת הקרקע
צורפה הצהרת מהנדס, טרם הוצגו חישובים סטטיים		+	חיזוק וחישובים סטטיים
הוצג פתרון למיקום מנועי מזגנים, מסתור כביסה בחצר חיצונית פתוחה וכן מסתור מערכות בחלל הגג.		+	מסתור כביסה / מזגנים
הוצג מסתור בלוני גז בחצר אחורית		+	תשתית גז

### הערות נוספות:

קיים מחסן בשטח המגרש אשר אינו מסומן להריסה, הנ"ל אינו שייך למבקשים (המבקשים הגישו הצהרה זו בכתב).

### הקלות מבוקשות:

נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות:

- הקלה בקו בניין אחורי בהתאם לקו ההרחבה מאושר היתר 13-2455 (שכן בקיר משותף) והיתר ר 20-0572 (בבקשה 18-0186) השייך לקומה א' מעל ההרחבה המבוקשת.
- חפירת חצר מונמכת במרווח אחורי במרחק של 9.90 מ' מגבול המגרש, שרוחבה 1.50 מ' ועומקה 3.42 - מ'
- חפירת חצר מונמכת במרווח קידמי במרחק 5.67 מ' מגבול המגרש, שרוחבה 1.50 מ' ועומקה 3.42 - מ'
- חפירת חצר מונמכת במרווח צדדי בין האגפים, בתוך השטח השייך לדירה

### התייחסות להקלות:

- לא נדרשת הקלה זו מאחר ותכנית 2691 מעניקה גמישות, כמו כן הבניה מוצעת בהתאם להרחבה באגף ובהתאם להרחבות הקיימות אצל שכן בקיר משותף
- לא נדרשת הקלה עבור חצר מונמכת מאחר ומדובר בחצר אנגלית ברוחב 1.35 מ' ובשטח של 8.39 מ"ר המותרים.
- לא נדרשת הקלה עבור חצר מונמכת מאחר ומדובר בחצר אנגלית ברוחב 1.50 מ' ובשטח של 6.67 מ"ר המותרים.
- לא ניתן לאשר את ההקלה מאחר ולא ניתן לאשר חצר אנגלית בתחום חצר חיצונית, הנ"ל בניגוד להנחיות מרחביות.

תאריך הודעה אחרונה: 04/02/2021 והתקבלו התנגדויות.

### התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. ברסקי יוחי	רחוב גרונימן 34, תל אביב - יפו 6997238	מבעלי הזכויות בנכס, בבניין מדרום לבנין הנדון.
2. גרוסברד ענבר לילך	רחוב גרונימן 34, תל אביב - יפו 6997236	
3. גרינפלד ברסקי קרן	רחוב גרונימן 34, תל אביב - יפו 6997236	
4. ענבר אורי	רחוב גרונימן 34, תל אביב - יפו 6997236	

### עיקרי ההתנגדויות:

- בתרשים הסביבה לא מוצג מצב קיים, הן מבחינת הרחבות קיימות שאושרו בהיתר והן פיתוח שטח.
- קו המגרש אינו תואם את גבולות המגרש.

3. בלוני הגז של המבקשים ממוקמים על שביל הכניסה הקיים אל גרונימן 34 ובצמוד לחצר אנגלית עתידית עבור הדירה בקיר משותף.  
על פי ת"י יש להרחיק מיקום בלוני גז 3 מ' ממקומות נמוכים, לכן המיקום המוצע בסמוך לחצר אנגלית אינו תקין.  
4. למתנגדים אין התנגדות לגבי ההרחבה המוצעת אלא לגבי הפגיעה בשביל המשותף.

### התייחסות להתנגדויות:

1. ו-2. עורכת הבקשה נדרשה להשלמות המצב הקיים והיתרים שאושרו במגרש, הנ"ל מופיע בתכנית המתוקנת.  
3. עורכת הבקשה הציגה מיקום בלוני גז בריחוק מחזית הבניין ומחצרות אנגליות לכיוון דרום בהתאם לתקן ישראלי 158 לשנת 2018, הקובע מיקום בלוני הגז ומדגיש את מרחקי הבטיחות בכדי לשמור על בטיחות המשתמשים בצידוד הגז.  
4. עורכת הבקשה הציגה את השביל המשותף הקיים ללא שינוי.

בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

### חו"ד מכון רישוי

#### טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
5	ווינגטוניה חוטית	6.0	50.0	5.0	שימור	2,700
12	פיקוס השדרות	4.0	22.0	3.0	שימור	4,562
13	פיקוס השדרות	4.0	29.0	3.5	שימור	7,655
140	ברוש מצוי	12.0	50.0	4.5	שימור	26,704
143	הדר - לא עץ	4.0	13.0	4.5	כריתה	573
144	סיסם הודי	9.0	19.0	5.0	כריתה	2,041
145	היביסקוס טלית	5.0	25.0	6.0	כריתה	2,263
146	תות לבן - לא עץ	5.0	18.0	5.0	כריתה	1,616

### חו"ד מחלקת פיקוח:

#### ויקטוריה ולודרסקי 23/12/2020

תוכנית (אחרי תיקון לפי דרישתנו) תואמת את המצב בשטח. טרם החלו לבנות.

### חו"ד נוספות:

#### איכות הסביבה-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 03/03/2021

רעש רחוב

=====

המגרש בו מבוקשת הבניה נמצא באזור שבו רעש סביבתי הגדול מ-64 דציבל.  
נדרש ביצוע מעטפת המבנה ברמה אקוסטית מתאימה- הביצוע יבדק בשלב תעודת גמר.

#### גנים ונוף-מכון רישוי - שרה לסקה 09/12/2020

דרישות לתיקונים על מנת לאשר את התחנה:

- יש לציין בקומת הקרקע של תכנית הבקשה, שאין כל נגיעה או שינוי בגדרבסמוך לכל העצים לשימור.
- עצים 145 + 146 מבוקשים לכריתה. בדקתי וראיתי שאין הצדקה תכנונית לכריתתם. נדרש לסמנם בתכניות- לשימור. וגם בטבלת הקלדת העצים.
- עצים 143- ניתן לאשר לכריתה, עץ הדר מצוי בקו הבניה האחורי.
- עץ 144 עבר לאישור לכריתה אצל יוני שרוני, אגרונום המכון- המלצתו תכתב בתיאום נוסף, ברגע שתתקבל.

#### נכסים - מירי גלברט 15/11/2020

חלקה 58 בגוש 6772 בבעלות פרטית.

התקבל תצהיר מהנדס שלא מתוכננים עוגנים.  
לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה.

#### מי אביבים - אחישלום מולאי 04/11/2020

סיכום בדיקה :  
אין שינוי בחיבורים הקיימים למגרש  
ישנה הרחבה של דירה בקומת הקרקע

**הסדר קרקע - ליטל אגא'ני 20/08/2020**  
מאחר ומדובר על הרחבת דירה אחת במחלקה עם מס' מבנים, פוטר מהצורך בהסדר קרקע

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

1. לאשר את הבקשה להריסת הדירה הקיימת בקומת הקרקע ובנייתה בצורה מורחבת, כולל הקמת ממ"ד, מעל קומת מרתף וחצרות אנגליות.
2. לדחות את ההתנגדויות, שכן, עורכת הבקשה הציגה מצב קיים על המגרש בתכנית ואין פגיעה במתנגדים.

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

#### תנאים בהיתר

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

#### תנאים להתחלת עבודות

1. הריסת גדרות הפרדה ומשטחי עץ לפירוק לפני תחילת עבודות הבניה

#### תנאים לתעודת גמר

1. אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

#### ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 0054-21-6 מתאריך 19/07/2021

3. לאשר את הבקשה להריסת הדירה הקיימת בקומת הקרקע ובנייתה בצורה מורחבת, כולל הקמת ממ"ד, מעל קומת מרתף וחצרות אנגליות.
4. לדחות את ההתנגדויות, שכן, עורכת הבקשה הציגה מצב קיים על המגרש בתוכנית ואין פגיעה במתנגדים.

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

#### תנאים בהיתר

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

#### תנאים להתחלת עבודות

- הריסת גדרות הפרדה ומשטחי עץ לפירוק לפני תחילת עבודות הבניה

#### תנאים לתעודת גמר

- אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

עמ' 7

0987-028 21-0286 <ms\_meyda>