

כ"ח שבט תשפ"ב
30 ינואר 2022

פרוטוקול

ישיבה: 6-22-0002 תאריך: 17/01/2022 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/תוספות בניה שונוות (כולל קומת קרקע)	ציון גלעד	עולי הגרדום 44	0920-044	21-1713	1

רשות רישוי - התנגדות

	20/12/2021	תאריך הגשה	21-1713	מספר בקשה
	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע) תוספת בניה מסחר/תעסוקה/מש רדים	תוספות בניה תעסוקה	תוספות ושינויים ציבורי/תעסוקה	מסלול

רמת החייל	שכונה	עולי הגרדום 44	כתובת
0920-044	תיק בניין	201/6638	גוש/חלקה
1295 מ"ר	שטח המגרש	תמא/1, 2691, 2421	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב ק"ם 32, תל אביב - יפו 6927532	ציון גלעד	מבקש
רחוב שוהם מתתיהו 21, תל אביב - יפו 6935928	בן ארוש מאיר	מבקש
רחוב ק"ם 32, תל אביב - יפו 6927532	ציון גלעד	בעל זכות בנכס
רחוב שוהם מתתיהו 21, תל אביב - יפו 6935928	בן ארוש מאיר	בעל זכות בנכס
רחוב עולי הגרדום 44, תל אביב - יפו 6986064	גאן רפאל	בעל זכות בנכס
רחוב עולי הגרדום 44, תל אביב - יפו 6986064	בן ארוש רמה	בעל זכות בנכס
חורשה לובטקין 32, תל אביב - יפו 67290	רדשקובסקי ארקדי	עורך ראשי
חורשה לובטקין 32, תל אביב - יפו 67290	רדשקובסקי ארקדי	מתכנן שלד

מהות הבקשה: (אדר' אלון טל חנני)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים ותוספות בנייה ביחידה קיימת בקומת המרתף ויחידות המסחר בקומת הקרקע באגף האמצעי בכניסה קיצונית מערבית בבניין טורי קיים בן 3 כניסות המכיל 6 יחידות מסחר בקומת הקרקע, 6 יחידות דיור בקומה א' עם גג רעפים ללא ניצול, מעל קומת מרתף חלקית המשמשת עבור בית מלאכה לפי תב"ע 2421.</p> <p>השינויים המבוקשים הם:</p> <p>-בקומת המרתף: הפיכת אחסנה ליחידת דיור נפרדת עם ממ"ד חדש ויציאה לחצר משותפת, כניסה לדירה מוצעת דרך השצ"פ הגובלת עם מגרש בחזית האחורית המזרחית.</p> <p>-בקומת הקרקע: פיצול חנות קיימת ל-2 חנויות נפרדות והרחבת אחת מהן לצורך הסדרת מחסן, בצמוד לחנות השנייה מוצעים עמודים ליצירת שטח פתוח ומקורה בקומת הקרקע.</p> <p>על המגרש: הקמת גדר בנויה בחלק מגבול אחורי בגובה של 2.0 מ' במפלס המרתף גלוי (כתוצאה מהפרשי הקרקע בין הרחוב והחצר העורפית בכ-3.00 מ') והפרדת גדרות פנימיות.</p> <p>הערה: דירה בקומה א' באגף הבונה לא משתתפת בבקשה.</p>

מצב קיים:

<p>על המגרש קיים בניין טורי בן 3 כניסות עם קומת קרקע עבור 6 יחידות מסחריות (חנויות), קומה א' עבור 6 יחידות דיור עם גג רעפים (ללא ניצול) מעל קומת מרתף. מדובר בבניין לפי טיפוס ו' בתב"ע 2421 "הרחבת דיור רמת החייל" אשר מאפשרת הקמת בניין עם קומת קרקע עבור 6 חנויות, קומה א' עבור 6 יחידות דיור עם גג רעפים מעל קומת מרתף אשר על פי התב"ע מיועד למשרדים, למחסנים, למגורים ולחנויות (מדובר על מרתף חפור כלפי רחוב עולי הגרדום וגלוי כלפי הקרקע הגובלת אותו בעורף). השימושים הקיימים של בתי מלאכה למוצרי אלומיניום ומסגריה מוגדרים כשימושים חורגים למשך 3 שנים בהתאם להוראות התב"ע. בשנת 1994 הוצא היתר מספר 94-0912 עבור הרחבת 2 יחידות דיור באגף הנדון המערבי הכוללים את הדירה הנדונה. ההיתר כולל הרחבת קומה א' והקמת גג רעפים חדש ללא ניצול. יש לציין שבחזית אחורית המגרש הנדון גובל עם שצ"פ.</p> <p>בתיק הבניין לא נמצא היתר מקורי.</p>

ממצאי תיק בניין:

מספר בקשה	תיאור	שנה	מספר היתר
20140853	הקמת גדר עץ בגבול המגרש הקדמי וגדרות הפרדה פנימיות, בבניין קיים עם 3 כניסות ו 2 קומות מעל קומת מרתף חלקית וגג רעפים	2014	14-0577
20020640	הרחבה דו צדדית של דירה קיצונית בקומה ב, הגבהת גג רעפים, ניצול חלל הגג והקמת מדרגות פנימיות לעליה, בניית מעטפת חיצונית עבור חנות קיימת בקומת הקרקע לחזית אחורית שינויים פנימיים הוספת ממ"ד והגבהת גג רעפים ללא ניצול, בבניין קיים עם 3 כניסות ו 2 קומות מעל קומת מרתף חלקית	2003	230388
20010137	בניית מעטפת חיצונית עבור חנות קיימת בקומת הקרקע, בבניין קיים עם 3 כניסות ו 2 קומות מעל קומת מרתף חלקית וגג רעפים.	2001	2-211024
19991016	הרחבה דו צדדית של דירה באגף אמצעי בקומה ב, הגבהת גג רעפים, ניצול חלל הגג והקמת מדרגות פנימיות לעליה, בניית מעטפת חיצונית עבור חנות קיימת בקומת הקרקע מעל עמודים ובקומת המרתף, בבניין קיים עם 3 כניסות ו 2 קומות מעל קומת מרתף חלקית וגג רעפים.	2000	2-201007
19940912	שינויים ותוספות בניה עבור 2 יחידות דיור בקומה שניה בבניין קיים עם 3 כניסות בן 2 קומות מעל קומת מרתף חלקית עם גג רעפים (ללא ניצול).	1994	2-940809
199911766	הרחבת 2 יחידות דיור בקומה שניה בבניין קיים עם 3 כניסות בן 2 קומות מעל קומת מרתף חלקית עם גג רעפים (ללא ניצול).	1992	92014
	שינויים ותוספות בניה בבניין טורי קיים עם 3 כניסות בן 2 קומות מעל קומת מרתף חלקית. עבור 6 יחידות מסחר במרתף ובקרקע ו 6 יחידות דיור בקומה 2.	1973	218
	שינויים ותוספות בניה בבניין טורי קיים עם 3 כניסות בן 2 קומות מעל קומת מרתף חלקית. עבור 6 יחידות מסחר במרתף ובקרקע ו 6 יחידות דיור בקומה 2.	1972	956

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 20 תתי חלקות, הבקשה חתומה על ידי חלק ולכל הבעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב והתקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 2691, 2421 הופקדה 1.08.1989 אזור רמת החייל)

סטייה	מוצע	מותר	
			שטחים עיקריים (מרקם ו' מספר -622 601 ע"פ תב"ע 2421)
		<u>קיים בהיתר:</u> 28.40 מ"ר <u>מותר:</u> 49.20 מ"ר	מתחת לקרקע/ מרתף גלוי
- 6.79 מ"ר, הנ"ל מעבר למותר ומהווה סטייה ניכרת ולא ניתן לאישור.	76.74 מ"ר עבור 2 חניות.(כולל שטח מקורה בין עמודים)	<u>קיים בהיתר:</u> 49.15 מ"ר <u>מותר:</u> 69.95 מ"ר	בקומת הקרקע עבור חנות בלבד.
			שטחי שירות
- לא ניתן להמליץ לאשר ממ"ד שכן מדובר על הפיכת בבית מלאכה למגורים, הנ"ל לא מבוקש כשימוש חורג וכלפי ההיתר	9.17 מ"ר + עובי קירות = 12.58 מ"ר	9 מ"ר + עובי קירות = 12 מ"ר ליחידת דיור.	ממ"ד

סטייה	מוצע	מותר	
לא פורסם כחוק .			
<p>- לא פורסמה הקלה עבור שינוי ייעוד מבית מלאכה למגורים ולא ניתן להמליץ לאשר.</p> <p>- 1 חנות מעבר למותר דבר לבדוק 2 חנויות בבבעלות אחת או שונה ? שלא ניתן לאשר.</p>	<p>מוצעת דירת מגורים חדשה , לא פורסמה הקלה עבור שינוי ייעוד , לא הוצגה תוכנית פיתוח להבנת הגישה לדירה והחיבור שלה לשצ"פ הגובל ממזרח.</p> <p>הבקשה כוללת הרחבה של 2 חנויות בקומת הקרקע אך בהתאם להיתרים הקיימים קיימת חנות אחת לבקשה הנידונה לא מבוקשת הקלה להגדלת יחידות מחסר בקומת הקרקע .</p>	<p><u>קיים בהיתר</u> : בית מלאכה <u>מותר</u> : במירקם ו' מוגבל השימוש בקומות התת-קרקעיות (מתחת לפני הכביש) למשרדים, למחסנים, למגורים ולחנויות.</p> <p><u>קיים בהיתר</u> : 6 חנויות לבניין , חנות אחת לבקשה הנידונה. <u>מותר</u> : 6 חנויות . חנות אחת לבקשה הנידונה.</p>	<p>שימושים מותרים (2421)</p> <p>מתחת לקרקע</p> <p>בקומת הקרקע</p>
<p>- 1.20 מ' , הנ"ל כתוצאה מהקמת ממ"ד בקומת המרתף לצורך הסדרת יחידת דיור נוספת ותוספת בניה בקומת הקרקע ולא ניתן לאשר כי הבניה המבוקשת לא משתלבת עם ההרחבה הקיימת בבנין ולא ניתן לאישור.</p>	<p>4.0 מ' (בקרקע)</p> <p>5.20 מ' בקומת הקרקע ומרתף</p> <p>בניה בקיר משותף.</p>	<p>4.0 מ'</p> <p>4.00 מ'</p> <p>בניה בקיר משותף.</p>	<p>קווי הרחבה</p> <p>לחזית קדמית מערבית לרחוב עולי הגרדום</p> <p>לחזית אחורית מזרחית לשצ"פ</p> <p>לחזיתות צד (לדירה הנדונה)</p>
<p>- התקבלו התנגדויות מבעלי הזכויות לנושא רכוש משותף</p> <p>- לא הוצגה הרחבה לכל האגף אך לפי תב"ע 2691 קיימת אפשרות להרחיב</p>	<p>התקבלו התנגדויות מבעלי הזכויות לנושא רכוש משותף . לא הוצגה תוכנית פיתוח להבנת הפגיעה ברכוש משותף.</p> <p>הבקשה מתייחסת רק לחלק מהאגף ואינה מציגה כל התייחסות או אפשרות לדירה בקומה א להוספת</p>	<p>כל דייר זכאי להגדיל את דירתו ביחס פרופורציונלי לשטח הרשום על שמו ובתנאי שלאחר ההגדלה יישארו החלקים ברכוש המשותף ביחס המקורי. במקרים שבהם שטח ההגדלות אינו ביחס שווה לגודל הדירה המקורי, עקב נתונים תכנוניים והנדסיים, יש לקבל הסכמת כל דיירים לפני הוצאת היתר הבניה, הכל בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p> <p>הבקשות להרחבה יתייחסו לכל הפחות להקמת אגף שלם של הרחבות לכל גובה הבניין (2 קומות), דהיינו - הרחבות המיועדות ל- 2</p>	<p>הוראות מיוחדות (2421)</p>

מותר	מוצע	סטייה
<p>דירות המצויות זו עג"ב זו, בשלב אחד. במקרים מיוחדים תהיה רשאית הועדה המקומית לאפשר הרחבה של קומת הקרקע בלבד</p> <p>מתן ההיתר להרחבה במרקמים הנ"ל יותנה בסילוק המחסן דירתיים של מגיש הבקשה, במידה ויש לו מחסן כזה</p>	<p>ממ"ד עתידי או הצגה סופית של האגף כולו דבר שלא ניתן לקבל.</p> <p>לא מובן מתוכנית ההגשה האם המחסן בקומת הקרקע עבור המסחר ולא מובן האם התוספת המבוקשת הינה מחסן עבור מסחר או מגורים שכן לא נרשם ייעוד.</p>	<p>חלק מהבניין ללא צורך בהרחת אגף שלם אך לא מומלץ לאשר את המבוקש שכן לא הוצגה חזית עתידית להבנת המתקבל.</p>
תב"ע 2691	בניה ברצף	<p>בחזית באחורית מוצעת בניה ברצף ודירה בקומה שניה לא משתתפת להרחבה.</p>

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
בנייה במרווחים/בליטות	+	
- גודל חדרים - רוחב מסדרון/פודסט - רוחב חדר מדרגות	+	
פיתוח שטח/גדרות		+
לא הוצגה תוכנית פיתוח להבנת הגישה לדירת המרתף המבוקשת דרך השצ"פ. לא הוצג קו קרקע טבעית וקרקע במגרשים גובלים להבנת הטופוגרפיה המבוקשת.		+
לא הוצגה פריסת גדרות או התייחסות בחתכים לגדרות מבוקשים או קיימים ולא ניתן לאשר את המבוקש.		+

הערות נוספות:

יש לציין שבשלב תנאי הסף ניתנו הערות לעורך הבקשה ובתאריך 26/10/2021 התקיימה פגישת זום עם בוחן רישוי וניתנו הערות אך עורך הבקשה לא הסכים לקבל את חו"ד הבוחן ולא תיקן את הבקשה.

התנגדויות:

שם וכתובת	נימוקים
<p>רוזנבלום לאה רבקה רחוב חבצלת השרון 12, כפר סבא 4428012</p>	<p>1. הבניין נשוא ההתנגדות הינו בית משותף בו 20 תתי חלקות, לאף אחד מבעלי הנכסים בחלקה אין הצמדות גג או שטח אחר בק"ק. המבקשים רוצים להרחיב דירתם על חשבון שטח משותף, חלקם היחסי של המבקשים ברכוש המשותף הינו כ 4% בלבד! מגיש הבקשה מבקש לעשות שינוי מהותי בבניין תוך השתלטות על רכוש השותף והפיכתו לרכוש פרטי מבלי שקבל לכך את הסכמה קניינית או תכנונית מאת הבעלים האחרים בשיעור של 75% לפחות מהרכוש המשותף.</p> <p>2. לאחרונה נחתם הסכם תמ"א 38 ע"י מעל מחצית מבעלי הדירות עם חברת "מנור גנים בע"מ" מקבוצת מנור התחדשות עירונית בע"מ, רצ"ב עמוד ראשון של ההסכם מסומן כנספח ג'. כיום, כל תוספת בניה תכביד על הפרויקט ועלולה לאיין כל אפשרות של התחדשות עירונית ראויה למתחם.</p> <p>3. מבלי להדרש כלל לשינוי בחזיתות הבניין ולהקלות שעל המבקשים לפרסם ולא פורסמו, הרי שרק מהטעם שהוזכר - בניה על רכוש משותף מבלי שיש הסכמה של 75% לפחות – בלבד יש לדחות את הבקשה על הסף.</p>

התייחסות להתנגדויות:

ניתן לקבל את ההתנגדויות במלואם שכן ע"פ התב"ע החלה אכן מדובר בחצר משותפת ולא הוצגה כל תוכנית פיתוח או הסכמות לנושא גידור החצר והצמדתה לדירת המבקשים.
כמו הבקשה פורסמה ללא הקלה לשינוי ייעוד, הקלה בקווי בניין, הקלה לבנייה בחלק מהאגף וללא התאמה לנושא עיצובי לתב"ע ולהנחיות מרחביות ועל כן ניתן לקבל את ההתנגדות.

בהתאם למפורט לעיל, לקבל את ההתנגדות במלואה ולא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חו"ד מכון רישוי

רו אבן שושן 09/01/2022

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רן ב/גלית בלס

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.

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה וכיבוי אש בהתאם למהות הבקשה).

חו"ד מחלקת פיקוח:

אהרון מיכאלי 11/09/2021

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' אלון טל חנני)

לקבלת את ההתנגדויות ולא לאשר את הבקשה, כפי שהוגשה שכן:

1. קיימת חריגה של כ 6.79 מ"ר בשטחים העיקריים מעבר למותר בניגוד להוראות התב"ע ומהווה סטייה ניכרת;
2. קיימת חריגה של 1.20 מ' בקומת המרתף מעבר לקו הרחבה אחורי מותר של 4.00 מ' והנ"ל בניגוד להוראות תב"ע 2421 ולא ניתן לאשר;
3. הבקשה כוללת הפיכת בקומת המרתף הפיכת מלאכה לדירת מגורים והנ"ל לא מבוקש כשימוש חורג כלפי היתר ולא פורסם כחוק;
4. הבקשה כוללת חלוקת מסחר אחד ל-2 יחידות נפרדות, שבניגוד להוראות תב"ע 2421 שקובעת 6 יחידות מסחר;
5. הבקשה כוללת הסדרת ממ"ד בדירה המוצעת בקומת המרתף מעבר להרחבת המותר, שאינו משתלב עם כל הבניה הקיימת בקומת המרתף /בנין וללא הצגת פתרון אחיד ורציף לגובה כל הקומות בבניין;
6. הבקשה כוללת הסדרת גישה לדירה המבוקשת בקומת המרתף דרך השצ"פ הקיים ממזרח, שלא ניתן לאשר;
7. מבוקשת גדר מעבר לגבול המגרש האחורי בתוך השצ"פ דבר שלא ניתן לאשר;
8. הבקשה כוללת הסדרת גדרות פנימיות בתוך חצר משותפות שמהווה הפיכת שטח משותף לשטח פרטי, שבניגוד להוראות תב"ע 2421 ולא הוצגו הסכמות כל בעלי הדירות בבניין. לבדוק תב"ע 2421 לעניין גדרות
9. לא ניתן לאשר על הקמת גדרות בגבול מגרש אחורי שכן לא הוצגה פריסת גדרות להבנת המבוקש;
10. קיימת אי התאמה בין תוכנות חזיתות וחתכים;
11. קיימים חללים ללא ייעוד;

הודעה על חוות הדעת נשלחה לעורך הבקשה ולמבקשים;

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 0002-22-6 מתאריך 17/01/2022

לקבלת את ההתנגדויות ולא לאשר את הבקשה, כפי שהוגשה שכן:

1. קיימת חריגה של כ 6.79 מ"ר בשטחים העיקריים מעבר למותר בניגוד להוראות התב"ע ומהווה סטייה ניכרת;
2. קיימת חריגה של 1.20 מ' בקומת המרתף מעבר לקו הרחבה אחורי מותר של 4.00 מ' והנ"ל בניגוד להוראות תב"ע 2421 ולא ניתן לאשר;
3. הבקשה כוללת הפיכת בקומת המרתף הפיכת מלאכה לדירת מגורים והנ"ל לא מבוקש כשימוש חורג כלפי היתר ולא פורסם כחוק;

עמ' 6

0920-044 21-1713 <ms_meyda>

4. הבקשה כוללת חלוקת מסחר אחד ל-2 יחידות נפרדות, שבניגוד להוראות תב"ע 2421 שקובעת 6 יחידות מסחר ;
5. הבקשה כוללת הסדרת ממ"ד בדירה המוצעת בקומת המרתף מעבר להרחבת המותר, שאינו משתלב עם כל הבניה הקיימת בקומת המרתף /בנין וללא הצגת פתרון אחיד ורציף לגובה כל הקומות בבניין ;
6. הבקשה כוללת הסדרת גישה לדירה המבוקשת בקומת המרתף דרך השצ"פ הקיים ממזרח, שלא ניתן לאשר ;
7. מבוקשת גדר מעבר לגבול המגרש האחורי בתוך השצ"פ דבר שלא ניתן לאשר ;
8. הבקשה כוללת הסדרת גדרות פנימיות בתוך חצר משותפות שמהווה הפיכת שטח משותף לשטח פרטי , שבניגוד להוראות תב"ע 2421 ולא הוצגו הסכמות כל בעלי הדירות בבניין .לבדוק תב"ע 2421 לעניין גדרות
9. לא ניתן לאשר על הקמת גדרות בגבול מגרש אחורי שכן לא הוצגה פריסת גדרות להבנת המבוקש ;
10. קיימת אי התאמה בין תוכנות חזיתות וחתכים ;
11. קיימים חללים ללא ייעוד ;

הודעה על חוות דעת שלילית נשלחה לעורך הבקשה ולמבקשים ;