

כ"ד אייר תשפ"ב  
25 מאי 2022

## פרוטוקול

ישיבה: 6-22-0029 תאריך: 23/05/2022 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
ע"י מ"מ, עו"ד אושרת שפי	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/בריכת שחיה	אשכנזי ארז	ק"ם 62	0903-062	22-0199	1

## רשות רישוי - התנגדות

מספר בקשה	22-0199	תאריך הגשה	06/02/2022
מסלול	תוספות ושינויים תוספות ושינויים	תוספות בניה שינויים	בריכת שחיה שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	ק"ם 62	שכונה	רמת החייל
גוש/חלקה	418/6336	תיק בניין	0903-062
מס' תב"ע	תמא/1, 347, 3407, 2907, 2754, 2082, 1856	שטח המגרש	653

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	שמילוביץ הלה	חורשה ק"ם 45, תל אביב - יפו 6927545
מבקש	אשכנזי ארוז	חורשה ק"ם 45, תל אביב - יפו 6927545
בעל זכות בנכס	שמילוביץ הלה	חורשה ק"ם 45, תל אביב - יפו 6927545
בעל זכות בנכס	אשכנזי ארוז	חורשה ק"ם 45, תל אביב - יפו 6927545
עורך ראשי	שחר מיטל	רחוב ברוריה 1, רמת גן 5252601
מתכנן שלד	מזרחי תמיר	רחוב המלאכה 2א, רעננה 4366101

### מהות הבקשה: (אהוד עמרם)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים כלפי היתר מס' 21-0055 שניתן להקמת בנין חדש בן 2 קומות עם ניצול חלל גג הרעפים מעל קומת מרתף, עבור יח"ד אחת במחצית הדרומית של המגרש (קוטג' בקיר משותף), הכוללים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-בקומת מרתף: שינוי מיקום כלונסאות, שינויים בחזיתות ושינויים פנימיים.</li> <li>-בקומת כניסה: שינוי קונטור הקומה מבלי שינוי בשטח, שינויים בחזית קדמית ושינויים פנימיים.</li> <li>-בקומה א': שינוי קונטור קומה מעבר לקו בניין צדדי דרומי, תוספת שטח בשיעור של כ-1.48 מ"ר ע"י הקטנת חלל עובר, תוספת מרפסת בחזית אחורית, שינויים בחזיתות ושינויים פנימיים.</li> <li>-בקומת הגג: הגבהת מפלס הקומה ורכס הרעפים, שינוי קונטור קומה ללא תוספת שטח ושינויים פנימיים.</li> <li>-על המגרש: הקמת בריכת שחייה וחדר מכונות במרווח אחורי מערבי, שינוי מיקום מדרגות ירידה למרתף. הבניין כעת נמצא בהליך הבנייה.</li> </ul>

### מצב קיים:

<p>מדובר בחלקה עם 2 קוטגיים בקיר משותף כאשר במחצית הנידונה (הדרומית) בניין (קוטג') בתהליך בנייה (היתר מס' 21-005), ובמחצית הצפונית קיים בניין בן קומה אחת וגג רעפים ללא ניצול. החלקה גובלת בחזית קדמית ברחוב ק"ם, בחזית אחורית בגן ילדים, ובחזיתות צדדיות בבנייני מגורים קיימים.</p>
--

### ממצאי תיק בניין:

מספר היתר	שנה	תיאור	מספר בקשה
21-0055	2021	הריסת בנייה קיימת במחצית דרומית של המגרש והקמת בניין חדש בן 2 קומות ועליית גג עם ניצול מעל קומת מרתף, בקיר משותף ליח"ד צפונית בת קומה אחת וגג רעפים ללא ניצול, עבור יח"ד אחת (קוטג' הנידון)	20-0478
	1980	בשנת 1980 הוגשה בקשה להוספת קומה א עם גג רעפים ובתוכו אגדים בבניין קיים בן קומה אחת במחצית הצפונית של המגרש והקמת מקלט בצמוד לקיר הפרדה בגודל של כ- 2.80 X 5.00, הבקשה אושרה ע"י ועדה אך כנראה לא שולמו אגרות בניה, כי לא קיים מס' היתר. כמו כן, ע"פ מפת מדידה שהוגשה קיים היום בפועל מבנה החורג ממידות המבנה שאושרו בהיתר.	

**בעלויות:**

הנכס רשום כבית משותף בן 2 תתי חלקות והבקשה חתומה ע"י בעלי זכות במחצית הנידונה (תת חלקה 2) ולכל הבעלים שלא חתמו (תת חלקה 1) נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב, וגם נשלחו הודעות לפי תקנה 149, והתקבלה התנגדות אחת מבעל זכות בתת חלקה 1.

**התאמה לתב"ע (2082) הופקדה 26.2.1981, 3450 הופקדה 9.12.1995, 347 הופקדה 16.6.1995 אזור רמת החייל)**

סטייה	מוצע	מותר	
	קיים בהיתר: 90.28 מ"ר <b>מוצע:</b> 88.9 מ"ר	25% = 81.62 מ"ר	<b>שטחים עיקריים</b>  <b>קומת הקרקע</b> משטח מחצית שטח המגרש 326.5
	קיים בהיתר: 64.72 מ"ר <b>מוצע:</b> 1.54 מ"ר	18.75% = 61.21 מ"ר	<b>קומה א'</b>
		12.50 מ"ר	<b>מבנה עזר</b> לפי תב"ע 3450 תינתן המרת שטח זה לשטח עיקרי.
	<b>155.16 מ"ר</b>	<b>155.33 מ"ר</b>	<b>סה"כ</b>
	ממ"ד מוצע בקומת מרתף	ממ"ד 9 מ"ר + עובי קירות	<b>שטחי שרות</b> -ממ"ד
	ללא שינוי מהקיים בהיתר	ללא הגבלה	-בליטות
	-בריכת שחיה שאינה מקורה בשטח של 18.3 מ"ר ובעומק של 1.60 מ' במרווח אחורי וצדדי המרוחקת 1.00 מ' מגבולות מגרש אחורי מערבי הגובל עם גן ילדים וצדדי דרומי גובל עם בית שכן. -חדר מכונות תת קרקעי בשטח של 4.3 מ"ר ובגובה של 1.80 מ' הצמוד צפונית לבריכת שחיה	בריכות נוי, בריכות שחיה וגיקוזי (שאינם מקורים) כולל מתקנים טכניים אף בקו בניין 0	
	6.10 מטר	6.00 מ'	<b>קווי בניין</b> <b>קדמי מזרחי לרחוב ק"ם</b>
	10.80 מטר	5.00 מ'	אחורי מערבי
	2.00 מטר	2.00 מ'	<b>צידי דרומי</b>
	קיר משותף	קיר משותף	צידי צפוני

סטייה	מוצע	מותר	
	2 יח"ד למגרש 1 יח"ד למחצית הנדונה	2 יח"ד למגרש 1 יח"ד למחצית הנדונה	מס' יחידות מותר
	2	2	מס' קומות

### בנייה על הגג: עליית גג מכח ג1

סטייה	מוצע	מותר	
	ללא שינוי מהקיים בהיתר 75.61 מ"ר	עליית גג בקירוי גג רעפים החל מגובה נטו פנימי של 1.80 מ'.	שטח/ תכסית
	7 מטר	7 מ' מרכס הגג למפלס רצפה קומה א	גובה
	2 מרפסות בחזית אחורית <b>קיים בהיתר</b> : מרפסת אחורית דרומית 5.95 מ"ר <b>מוצע</b> : מרפסת אחורית צפונית 2.89 מ"ר <b>סה"כ שטח מרפסות</b> : 8.84 מ"ר	עד 12 מ"ר	מרפסת קומה א
	20 מ"ר	מרפסת לחזית אחורית – עד 40% משטח הגג המהווים 41.83 מ"ר	מרפסת הגג
	גג רעפים דו שיפועי	התאמה לגגות הקיימים (גגות רעפים)	בינוי
	40%	בין 40% ל-50%	שיפוע הגג
מסתור אינו מופיע בחתך 2-2	מסתור לדוודים ולמזגנים -קולטים בשיפוע הגג	הסתרת מערכות טכניות במסגרת הגג וקולטי שמש בהמשך למישור הגג	מתקנים טכניים

### בנייה תת קרקעית, מרתפים ע"פ תכנית ע1:

סטייה	מוצע	מותר	
	1	1	קומות
	ללא שינוי מהקיים בהיתר	חניה/ מחסנים דירתיים/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים/ ממ"ד	שימוש
	ללא שינוי מהקיים בהיתר	בשטח קומת הקרקע המותר	תכסית
המלצה לרישום תקנה 27 על איסור שימוש עתידי בשטח אדמה הכלוא בין קיר ממ"ד למיקום כלונסאות מוצע.	קיים בהיתר: כלונסאות סביב קונטור קומת מרתף <b>מוצע</b> : ביטול כלונסאות בקיר ממ"ד צפוני והעתקתם לגבול תת חלקה עם תת חלקה שכנה מצפון כלונסאות בגבולות מגרש אחורי מערבי וצדדי דרומי	כלונסאות לתמיכה במבנים ובקרקע בהתאם לדרישות מהנדס מתכנן	כלונסאות

סטייה	מוצע	מותר	בריכות וחדרי מכוונות לפי תכנית 2754
	בריכת שחיה שאינה מקורה בשטח של 18.3 מ"ר ובעומק של 1.60 מ' במרווח אחורי וצדדי המרוחקת 1.00 מ' מגבולות מגרש אחורי מערבי הגובל עם גן ילדים וצדדי דרומי גובל עם בית שכן. חדר מכוונות תת קרקעי בשטח של 4.3 מ"ר ובגובה של 1.80 מ' הצמוד צפונית לבריכת שחיה	בריכות נוי, בריכות שחיה וג'קוזי (שאינם מקורים) כולל מתקנים טכניים אף בקו בניין 0	

**התאמה לתקנות:**

הערות	כן	לא
מוצעת בריכה שחיה לא מקורה וחדר מכוונות בשטח של 4.3 מ"ר המוצע תחת פני קרקע ועומק מירבי של 180 מטר במרווח אחורי וצדדי בהתאם להנחיות מרחביות	X	
	X	
	X	
	X	
	X	
	X	
	X	

הערה: התייחסות בדריפת ניתנה לגבי תכנית מתוקנת שהוגשה בתאריך 30/3/22, גרסה מס' 4, שכולל תביטול חריגה מעבר לקו בניין צדדי.

**הקלות מבוקשות:**

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

1. חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי על ידי בניה במרחק של 1.91 מ' במקום 2.00 מ' המותר
2. תוספת בריכת שחיה לחצר אחורית בבית פרטי לפי תכנית 2754

**התייחסות להקלות:**

1. לא ניתן להמליץ על חריגה מקו בניין צדדי שכן הנ"ל מהווה סטייה ניכרת. לאור זה הוגשה תכנית מתוקנת אשר איננה כוללת חריגה מקו צדדי, ולכן הקלה לא רלוונטית.
2. לפי תב"ע 2754 החלה על המקום לא נדרשת הקלה להקמת בריכת שחיה אלא מסירת הודעות במתכונת פרסומים לשכנים גובלים.

תאריך הודעה אחרונה: 10/01/2022 והתקבלה התנגדות אחת.

**התנגדויות:**

שם	כתובת	נימוקים
1. טרם בן ציון	רחוב ק"ם 62א, תל אביב - יפו 6927814	1) בהיתר הבניה שהוגש ע"י המבקש, מצוינת גדר בעורף המגרש המפרידה בין הבתים, גדר זו קיימת מאז שרכשתי את ביתי במקומה הנוכחי. בתוכניות המבקש גדר זאת מצוינת כגדר עתידית. הגדרה זאת אינה נכונה ואף לא משקפת את המציאות, הגדר קיימת וכך יש להגדירה ולא כ"גדר עתידית עם שכן שתותאם לחלקה שיוונית לפי נסח טאבו". אבקש לתקן את הטעות ולהגדיר את הגדר

נימוקים	כתובת	שם
<p>"כגדר קיימת" בלבד ולא כ"גדר עתידית".  הניסוח הנ"ל אינו משקף את המציאות  איננו נכון ולא מקובל עלי.  2) לשאר פרטי ההיתר וההקלה לא תהיה  לי התנגדות ובתנאי שהמבקש יאשר לי  בכתב ומראש לבנות בריכה גם כן ולא  יתנגד לתכניות בניה אחרות שיוגשו בעתיד.</p>		

### עיקרי ההתנגדויות:

1. גדר המסומנת בתכנית כגדר עתידית הינה גדר קיימת בפועל, אבקש לשנות את הניסוח הנ"ל לפי ניסוח של "גדר קיימת בפועל".
2. התנגדות מותנית להקלות המבוקשות. ההתנגדות תוסר באם המבקש יתחייב מראש לא להתנגד בעתיד לבקשות בניה ו/או בניית בריכה מצד המתנגד.

### התייחסות להתנגדויות:

1. מדובר על ויכוח קנייני, חילוקי דעות לעניין חלוקה בין 2 בעלי זכות בנכס לעניין גבול פנימי בין שכנים, שאינו נוגע לבקשה לשינויים שהוגשה.  
מדובר על חלוקה שקיימת בפועל לפי מקום מבנה הקיים (ללא היתר) במחצית הצפונית של המגרש אשר בבעלות המתנגד. למעשה המתנגד רוצה התחייבות מצד המבקש לשמר גבול חלוקה שקיים בפועל ושלא הוכח ע"י מפת מדידה טופוגרפית, וההתנגדות שלו היא לסימון הגדר כגדר שתיקבע ע"פ חלוקה שווה של המגרש.  
מכיוון שלא הוגשה מפה טופוגרפית ע"י מודד מוסמך לעניין חלוקה שווה ומיקום גבול הפרדה, יש להגיש תוכנית מתוקנת בלי הניסוח "גדר עתידית עם שכן שתותאם לפי חלוקה שוויונית לפי נסח טאבו" או לחילופין הצגת מפה טופוגרפית ע"י מודד מוסמך לעניין חלוקה שווה של תתי החלקות במגרש.
2. ההתנגדות אינה תכנונית ולא נדרש מהמבקשים הצהרת התחייבות לאי הגשת התנגדות בעתיד לכל בניה אחרת במחצית הצפונית של המגרש שבבעלות המתנגד.

### חו"ד מכון רישוי

#### אפרת גורן 02/05/2022

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי אדר' אפרת גורן:

גנים ונוף

=====

הבקשה אינה כוללת שינוי ביעודי העצים  
בהשוואה להיתר המקורי שהוצא במגרש.  
המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

=====

המלצה: לאשר את הבקשה

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה, כיבוי אש ובקרה הנדסית שלב ב' במסלול של תמ"א 38 יבדקו בהתאם למהות הבקשה).

### חו"ד מחלקת פיקוח ע"י אהרון מיכאלי 14/10/2021

תוכנית תואמת את המצב בשטח בניין בבנייה, המבוקש בבנייה, הבריכה טרם בנויה.

### חו"ד נוספות:

#### נכסים - מירי גלברט 20/12/2021

חלקה 418 בגוש 6336 בבעלות פרטית.  
אין מניעה לאשר את הבקשה.

#### נכסים - מירי גלברט 24/10/2021

**מי אביבים - אחישלום מולאי 13/10/2021**

לתשומת לבך: אין לעדכן חוות דעת בשלב תנאי סף משום שמלל זה אינו מוצג לעורך הבקשה. את כל ההערות יש לכתוב במסך ההערות (מוצגים) במערכת.

**חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י עמרם אהוד)**

1. לאשר את הבקשה לתוספת שטח בקומה א', הגבהת מפלס קומת הגג ורכס הרעפים, שינויים בקונטור הבניין, שינויים בחזיתות, הקמת בריכת שחייה וחדר מכונות במרווח אחורי מערבי, שינוי מיקום מדרגות ירידה למרתף, בבניין בהליך בנייה בן 2 קומות עם ניצול חלל גג הרעפים, מעל קומת מרתף, עבור יח"ד אחת במחצית הדרומית של המגרש (קוטג' בקיר משותף);
  2. לקבל את ההתנגדות בחלקה מכיוון שלא הוגשה מפה טופוגרפית ע"י מודד מוסמך לעניין חלוקה שווה ומיקום גבול הפרדה, יש להגיש תוכנית מתוקנת בלי הניסוח "גדר עתידית עם שכן שתותאם לפי חלוקה שוויונית לפי נסח טאבו או לחילופין הצגת מפה טופוגרפית ע"י מודד מוסמך לעניין חלוקה שווה של תתי החלקות במגרש.
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפרטו להלן:

**תנאים למתן היתר**

1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4. תשלום אגרות והיטלים
5. ביטול הערה המוצגת בתכנית "גדר עתידית עם שכן שתותאם לפי חלוקה שוויונית לפי נסח טאבו" ובמקומה הצגת מצב הקיים בפועל ללא בקשה לשינוי או הצגת מפה טופוגרפית חתומה ע"י מודד מוסמך לעניין גבול תתי החלקות במגרש

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

**ההחלטה: החלטה מספר 1**

רשות רישוי - התנגדות מספר 0029-22-6 מתאריך 23/05/2022

3. לאשר את הבקשה לתוספת שטח בקומה א', הגבהת מפלס קומת הגג ורכס הרעפים, שינויים בקונטור הבניין, שינויים בחזיתות, הקמת בריכת שחייה וחדר מכונות במרווח אחורי מערבי, שינוי מיקום מדרגות ירידה למרתף, בבניין בהליך בנייה בן 2 קומות עם ניצול חלל גג הרעפים, מעל קומת מרתף, עבור יח"ד אחת במחצית הדרומית של המגרש (קוטג' בקיר משותף);
  4. לקבל את ההתנגדות בחלקה מכיוון שלא הוגשה מפה טופוגרפית ע"י מודד מוסמך לעניין חלוקה שווה ומיקום גבול הפרדה, יש להגיש תוכנית מתוקנת בלי הניסוח "גדר עתידית עם שכן שתותאם לפי חלוקה שוויונית לפי נסח טאבו או לחילופין הצגת מפה טופוגרפית ע"י מודד מוסמך לעניין חלוקה שווה של תתי החלקות במגרש.
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפרטו להלן:

**תנאים למתן היתר**

1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4. תשלום אגרות והיטלים
5. ביטול הערה המוצגת בתכנית "גדר עתידית עם שכן שתותאם לפי חלוקה שוויונית לפי נסח טאבו" ובמקומה הצגת

עמ' 7

0903-062 22-0199 <ms\_meyda>

מצב הקיים בפועל ללא בקשה לשינוי או הצגת מפה טופוגרפית חתומה ע"י מודד מוסמך לעניין גבול תתי החלקות  
במגרש

**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה**