

כ"א טבת תשפ"א
05 ינואר 2021

פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0373 תאריך: 03/01/2021 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	סגנית מנהלת אגף רו"פ ומנהלת מחלקת מידע	אינג' ריטה דלל	
	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	מסלול מקוצר/שינוי חזית	רוזן מירית	אלנקווה 46	4147-046	20-1621	1
4	מסלול מקוצר/הוספת מעלית בניין פשוט	ענתות יעל	כורש 7	0380-007	20-1641	2
6	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	לדרפיין פנחס	הירשנברג 16	0298-016	20-1577	3

רשות רישוי (דיון נוסף)

מספר בקשה	20-1621	תאריך הגשה	15/12/2020
מסלול	מסלול מקוצר	מסלול מקוצר	שינוי חזית

כתובת	אלנקווה 46	שכונה	כפיר
גוש/חלקה	13/7423	תיק בניין	4147-046
מס' תב"ע	תע"א/1790(9), 1, ל, ג, 1, 460, 3/06/15, 1790	שטח המגרש	8542

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	רוזן אסף	רחוב אלנקווה 46, תל אביב - יפו 6765595
מבקש	רוזן מירית	רחוב אלנקווה 46, תל אביב - יפו 6765595
בעל זכות בנכס	רוזן אסף	רחוב אלנקווה 46, תל אביב - יפו 6765595
בעל זכות בנכס	רוזן מירית	רחוב אלנקווה 46, תל אביב - יפו 6765595
עורך ראשי	קפרי עמית	רחוב אלכסנדר ינאי 23, תל אביב - יפו 6249813
מתכנן שלד	חליחל סלאח	ת.ד. 546, גיש (גוש חלב) 1387200

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות		סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים		מבוקש (מ"ר)		
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
						מעל
						מתחת
						סה"כ

מהות הבקשה: (מגי אור)

מהות עבודות בניה
שינוי חזית על ידי פתיחת חלון בחזית מערבית בדירת גג קיימת, הבנויה בנסיגה מקו חזית הבניין, לרחוב אלנקווה, בקומה 5 בדירה 12.

מצב קיים:

על המגרש קיים קומפלקס שלם של בנינים בפרויקט "סביוני טופז" בין הרחובות מח"ל לאלנקווה. הבקשה מתייחסת לבניין A, בניין בן 6 קומות מעל קומת קרקע, ובניה חלקית על הגג, מעל 2 קומות מרתף, עם 12 יח"ד.
--

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
17-0374	2017	בפרויקט "סביוני טופז" הקמת בניין חדש לצד רח' אלנקווה, בניין A למגורים ויחידת מסחר בקומת הקרקע, בן 6 קומות כולל קומת הקרקע ודירת גג מעל 2 קומות מרתף, סה"כ 12 יח"ד.

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת של 3 בעלים והם חתומים שלושתם על הבקשה, המבקש הינו מוטב תחת הערת אזהרה בטאבו.

הערות נוספות:

הבקשה אינה נוגדת את התכנית ואת ההנחיות המרחביות.

חו"ד מחלקת פיקוח:

לב פוטשניקוב 20/10/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י מגי אור)

לאשר את הבקשה לשינוי חזית על ידי פתיחת חלון בדירת גג קיימת בקומה החמישית, הבנויה בנסיגה מקו חזית הבניין, לחזית מערבית, לרחוב אלנקווה.

הערות

ההיתר הוא למאושר בנוסח ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה נוספת בבניין או במגרש. החלטת רשות הרישוי תקפה ל- 45 יום.

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 1-20-0369 מתאריך 24/12/2020

לאשר את הבקשה לשינוי חזית על ידי פתיחת חלון בדירת גג קיימת בקומה החמישית, הבנויה בנסיגה מקו חזית הבניין, לחזית מערבית, לרחוב אלנקווה.

הערות

ההיתר הוא למאושר בנוסח ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה נוספת בבניין או במגרש. החלטת רשות הרישוי תקפה ל- 45 יום.

מהות הדיון הנוסף:

תיקון טעות סופר נגררת, המבוקש נמצא בקומה 6.

נימוקי הדיון הנוסף:

המבוקש נמצא בקומה 6 ולא בקומה 5 כפי שצוין, הבדיקה כולה כמו גם כל המסמכים שהוגשו מתייחסים לקומה ה-6 בבניין הנידון.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י מגי אור)

לאשר את הבקשה לשינוי חזית על ידי פתיחת חלון בדירת גג קיימת בקומה שישית, הבנויה בנסיגה מקו חזית הבניין, לחזית מערבית, לרחוב אלנקווה.

הערות:

ההיתר הוא למאושר בנוסח ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה נוספת בבניין או במגרש. החלטת רשות הרישוי תקפה ל- 45 יום.

ההחלטה (דיון נוסף): החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-20-0373 מתאריך 03/01/2021

עמ' 3

4147-046 20-1621 <ms_meyda>

לאשר את הבקשה לשינוי חזית על ידי פתיחת חלון בדירת גג קיימת בקומה שישית, הבנויה בנסיגה מקו חזית הבניין, לחזית מערבית, לרחוב אלנקווה.

הערות:

ההיתר הוא למאושר בנוסח ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה נוספת בבניין או במגרש. החלטת רשות הרישוי תקפה ל- 45 יום.

רשות רישוי

	17/12/2020	תאריך הגשה	20-1641	מספר בקשה
	הוספת מעלית בניין פשוט	מסלול מקוצר	מסלול מקוצר	מסלול

לב תל-אביב	שכונה	כורש 7	כתובת
0380-007	תיק בניין	19/7103	גוש/חלקה
593	שטח המגרש	2710	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב כורש 7, תל אביב - יפו 6522907	ענתות יעל	מבקש
רחוב כורש 7, תל אביב - יפו 6522907	אחוזת כרש בע"מ	בעל זכות בנכס
רחוב חרושת 11, רמת השרון 4702513	זייטומרסקי יבגני	עורך ראשי
רחוב חרושת 11, רמת השרון 4702513	זייטומרסקי יבגני	מתכנן שלד

מהות הבקשה: (חן כהן)

מהות עבודות בניה
הקמת פיר עבור מעלית פנימית עם תחנת עצירה בכל הקומות, תוך התאמת חדר המדרגות הקיים ע"י הקטנת רוחב המדרגות הכללי.

מצב קיים:

על המגרש קיים בניין למגורים בן 3 קומות וחדר כביסה בקומת הגג מעל קומת מרתף. סה"כ 12 יח"ד.
--

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
הקמת בניין למגורים בן 3 קומות.	1949	524
הוספת חדר כביסה בקומה גג.	1949	287
שינויים פנימיים בקומה א', סגירת מרפסות והוספת מרפסת.	1973	978

בעלויות:

הנכס בבעלות חברת כרש בע"מ ובחכירה של 19 בעלים. הבקשה חתומה ע"י ענתות יעל, בעלת זכות בנכס וע"י חברת כרש בע"מ. ע"ג הבקשה חתמו חלק מבעלי הזכות בנכס ולשאר הבעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
מעלית:		
- גודל תא	+	
- רוחב פרוזדור מול	+	

ע"פ תקנות התכנון והבניה ניתן לאשר הקטנת רוחב מהלך המדרגות ל- 0.80 מ' בתנאי קבלת אישור רשות הכבאות לגבי התקנת הסדרי בטיחות מתאימים ושמירת רוחב מעבר חופשי.	-	+	+	דלת תא המעלית - מס' תחנות עצירה - גובה מגדל המעלית - רוחב חדר מדרגות
---	---	---	---	---

הערות נוספות:

המגרש הנדון כלול ברובע באזור ההכרזה.
המעלית המוצעת אינה נוגדת את ההנחיות עיצוביות לתוספות לבניין קיים באזור ההכרזה ברובעים 5-6.

חו"ד מחלקת פיקוח:

אוסקר סילביו קריקון 21/12/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י חן כהן)

לאשר את הבקשה להקמת פיר עבור מעלית פנימית עם תחנות עצירה בכל הקומות, תוך התאמת חדר המדרגות הקיים ע"י הקטנת רוחב המדרגות הכללי.

תנאים בהיתר

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

תנאים לתעודת גמר

הגשת אישור רשות הכבאות לקבלת תעודת גמר.

הערות

1. ההיתר אינו מהווה כל אישור לבנייה הקיימת בתחום המגרש ו/או הבניין ואינה כלולה בהיתר זה.
2. תוקף החלטה הינו 45 יום.

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 0373-20-1 מתאריך 03/01/2021

לאשר את הבקשה להקמת פיר עבור מעלית פנימית עם תחנות עצירה בכל הקומות, תוך התאמת חדר המדרגות הקיים ע"י הקטנת רוחב המדרגות הכללי.

תנאים בהיתר

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

תנאים לתעודת גמר

הגשת אישור רשות הכבאות לקבלת תעודת גמר.

הערות

1. ההיתר אינו מהווה כל אישור לבנייה הקיימת בתחום המגרש ו/או הבניין ואינה כלולה בהיתר זה.
2. תוקף החלטה הינו 45 יום.

רשות רישוי

מספר בקשה	20-1577	תאריך הגשה	03/12/2020
מסלול	מסלול מקוצר	שינוי חזית	סגירת מרפסת מקורה

כתובת	הירשנברג 16	שכונה	הצפון הישן-החלק הדרומי
גוש/חלקה	350/6215	תיק בניין	0298-016
מס' תב"ע	9077, 58, 3616 א,	שטח המגרש	433

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	לדרפיין פנחס	רחוב הירשנברג 16, תל אביב - יפו 6439324
עורך ראשי	פלר אילן	רחוב שינקין 60, גבעתיים 5330501
מתכנן שלד	רוזנבאום גיל	רחוב בראשית 18, רמת השרון 4720188

מהות הבקשה: (דנה בן גל)

מהות עבודות בניה
סגירת מרפסת מקורה קיימת, הבולטת מקונטור הבניין, בחזית הצפונית הצדדית בקומה א'.

מצב קיים:

על המגרש קיים בניין למגורים בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע בנויה חלקית.
--

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
651	1947	הקמת בניין חדש בן 3 קומות מעל קומת קרקע בנויה חלקית וחדר כביסה על הגג.

- בתיק הבניין נמצא היתר בניה מילולי וחתך של הבניין הנדון בבקשה, הנושא את חותמת ההיתר. יתר חלקי תכנית ההיתר אינם מצויים בתיק הבניין. יחד עם זאת ע"פ התמונות שצורפו לבקשה ניתן להבחין שהבלטת המרפסת הצדדית חוזר באותה צורה בכל הקומות וכי מהווה חלק אינטגרלי מהבניין המקורי ולא הוספה בהמשך.
- בתיק הבניין לא מצוי היתר בניה עבור הדירה הקיימת על הגג.

בעלויות:

הנכס בבעלות חברת רח' הירשנברג 12 בע"מ ובחכירה של 14 חוכרים. הבקשה חתומה על ידי אחד החוכרים בנכס, ליתר בעלי הזכות בנכס נשלחו הודעות לפי תקנה 336, לא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתכנית 3616א

קוי בניין: צדי (צפון)	מותר	מוצע	סטיה
(צפון)	2.50 מ'	2.40 מ'	0.10 מ' – ראה הערה 1
תכנית עתידית	+	-	ראה הערות 2, 3

התאמה להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה - תא/9077

חומרי גמר	זכוכית	מוותר	מוצע	סטיה
	זכוכית		זכוכית	

הערות נוספות:

1. המרפסת המוצעת לסגירה הוצגה בתכנית הבקשה כבנויה בחריגה של 0.10 מ' מעבר לקו בניין צדדי (צפוני). בבדיקה שנערכה במפת המדידה שצורפה לבקשה נמצא כי המרפסת הנדונה בנויה במסגרת קו הבניין המותר. לאחר שיחה עם עורך הבקשה התקבלה תכנית מתוקנת בתאריך 24/12/2020, במסגרתה הוצגה המרפסת ללא חריגה מקווי הבניין.
2. בתכנית הבקשה הוצגו כסגורות 2 מרפסות בולטות נוספות, המהוות חלק מדירת המבקש. אחת מהן פונה, אף היא, לחזית הצדדית (הצפונית) והשנייה - לחזית הקדמית (לרח' הירשנברג). המרפסת הקדמית בנויה בהבלטה מקו הבניין. יצויין כי בתיק הבניין לא נמצאו היתרי בניה לסגירתן של מרפסות אלה.
3. בהתאם לסעיף 4.1.3. י (2) להוראות תכנית 3616 א: " הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית מחייבת לסגירת כל המרפסות בחזית הבניין...". התכנית העתידית שהוצגה כחלק ממסמכי הבקשה כוללת תכנון עתידי לסגירת חלק מהמרפסות הקיימות בחזית הצפונית בלבד. מאחר ותכנית זו הינה חלקית בלבד אינה יכולה לשמש כמסגרת מחייבת לסגירת כל המרפסות הקיימות בחזית הצפונית של הבניין הנדון, על כן לא ניתן לאשרה כמבוקש.
4. על פי סעיף 4.1.3. י (4) להוראות תכנית 3616 א: "סגירת המרפסות בחזית שאינה פונה לרחוב תותר לאחר יידוע כל בעלי הזכויות בבניין ובכפוף לאמור בכל הסעיפים לעיל. סגירת המרפסות, אף אם לא תבוצע בעת ובעונה אחת בכל קומות הבניין בחזיתות אלה תבוצע בהתאם לתכנית המאושרת לכל הבניין כאמור בסעיף 2 לעיל." יידוע כל בעלי הזכויות בבניין הנדון בוצע על ידי משלוח הודעות לפי תקנה 36ב. אולם, לא ניתן לראות את יידוע הבעלים שבוצע כתקין, שכן התכנית העתידית, שהוצגה כחלק ממסמכי הבקשה, הינה חלקית ואינה מייצגת את התכנון העתידי השלם של החזית הנדונה, ובהתאם לכך לא ניתן לקבלו כידוע בדבר הגשת תכנית עתידית זו.

חו"ד מחלקת פיקוח:

אוסקר סילביו קריקון 23/07/2020
המבוקש טרם בנוי.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י דנה בן גל)

- לא לאשר את הבקשה לסגירת מרפסת בולטת בחזית הצדדית (הצפונית) של הבניין, שכן:
- הבקשה כוללת הצגת 2 מרפסות סגורות נוספות, המהוות חלק מדירת המבקש, שנסגרו ללא היתר, כאשר אחת מהן בולטת מקו בניין קדמי (לרח' הירשנברג).
 - הבקשה אינה עומדת בדרישות תכנית 3616 א לעניין הצגת תכנית עתידית מלאה לעיצוב החזית הצפונית.
 - יידוע בעלי הזכות בנכס לעניין הגשת הבקשה, נעשה באופן חלקי וחסר: לא הוצגה החזית המבוקשת לשינוי במלואה, הנ"ל בחריגה מהוראות תכנית 3616 א ומתקנה 36ב לעניין הודעות לבעלי הזכויות בנכס.

ההחלטה: החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 0373-20-1 מתאריך 03/01/2021

- לא לאשר את הבקשה לסגירת מרפסת בולטת בחזית הצדדית (הצפונית) של הבניין, שכן:
- הבקשה כוללת הצגת 2 מרפסות סגורות נוספות, המהוות חלק מדירת המבקש, שנסגרו ללא היתר, כאשר אחת מהן בולטת מקו בניין קדמי (לרח' הירשנברג).
 - הבקשה אינה עומדת בדרישות תכנית 3616 א לעניין הצגת תכנית עתידית מלאה לעיצוב החזית הצפונית.
 - יידוע בעלי הזכות בנכס לעניין הגשת הבקשה, נעשה באופן חלקי וחסר: לא הוצגה החזית המבוקשת לשינוי במלואה, הנ"ל בחריגה מהוראות תכנית 3616 א ומתקנה 36ב לעניין הודעות לבעלי הזכויות בנכס.