

ט"ו סיון תשפ"א
26 מאי 2021

פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0121 תאריך: 26/05/2021 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	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/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	הוזמן אסתר	רפידים 8	0804-008	21-0431	1
4	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	בר מוחא רונן	חפץ יאשה 9	2289-009	21-0478	2
10	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	ריימונד אבי	הגבור האלמוני 40	0758-075	21-0454	3
13	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	כבוב מוחמד	שם הגדולים 2	3202-002	21-0407	4

רשות רישוי

מספר בקשה	21-0431	תאריך הגשה	24/03/2021
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה

כתובת	רפידים 8ב	שכונה	מעוז אביב
גוש/חלקה	92/6646	תיק בניין	0804-008
מס' תב"ע	2308, 2308, 2827, 355, 9048	שטח המגרש	3754

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	הוזמן אסתר	רחוב רפידים 8, תל אביב - יפו 6998214
בעל זכות בנכס	פנחס אביבה	רחוב רפידים 8ב, תל אביב - יפו 6998214
בעל זכות בנכס	גונן שרה	רחוב רפידים 8ב, תל אביב - יפו 6998214
בעל זכות בנכס	הוזמן אסתר	רחוב רפידים 8, תל אביב - יפו 6998214
עורך ראשי	בכר יואל	רחוב השומרון 11ג, חולון 5826514
מתכנן שלד	רדשקובסקי ארקדי	ת.ד. 1, תל אביב - יפו 6100001

מהות הבקשה: (עירית צפתי)

מהות עבודות בניה
הרחבה חד צדדית לכיוון דרום של 3 הדירות הקיימות בקומות א', ב', ג', מעל דירה מורחבת בקומת הקרקע, באגף אמצעי מערבי בכניסה מס' 2, בבניין טורי בן 4 קומות, 4 כניסות, עבור 32 יח"ד. יש לציין, שהרחבה הנ"ל בקומות א' ו-ג' בלבד מוצעת ע"י הסדרת מרפסת מקורה ופתוחה בהתאם לשטח ההרחבה המוצעת בקומה ב'.

מצב קיים:

על מגרש הפונה בחזיתו המערבית לרח' רפידים, קיים בניין מגורים טורי בן 4 קומות צמודות קרקע, עם 4 כניסות עבור 32 יח"ד.
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
19-1142	הרחבה דו צדדית של דירה קיימת בקומה א' באגף החיצוני מערבי בכניסה מס' 1 מתחת ומעל דירות שהורחבו	09/02/2020	20-0126
19-0337	הרחבה דו-צדדית של דירה בקומה א' באגף החיצוני מזרחי בכניסה מס' 4. ההיתר טרום הוצא.	04/08/2019	19-0777
13-1612	הרחבה דרומית של דירות בקומות קרקע ו-ב' באגף החיצוני מערבי כניסה מס' 1 (הדירות מתחת ומעל הדירה הנדונה).	04/02/2014	14-0067
98-1295	הרחבה צפונית בקומות קרקע, ב' ו-ג' ובניית מעטפת בקומה א' באגף החיצוני מערבי (מתחת ולעל הדירה הנדונה).	01/03/1999	99-0285

בעלויות:

הנכס בבעלות רמ"י ובחכירות פרטיות. הבקשה הוגשה בחתימת המבקשות, חוכרות תת חלקות 12, 14, 16. נשלחו הודעות לשאר בעלי הזכות בנכס ולמינהל, לפי תקנה 36 ב' ולא התקבלו התנגדויות. חו"ד מחלקת נכסים - ענת איבגי 31/12/2020:
--

התאמה לתב"ע (תכנית 2827, 2308 אזור מעוז אביב, התאמה לתקנות)

סט ייה	מוצע	מותר	
		13.50 מ"ר הרחבה בהתאם להרחבה קיימת בקומת הקרקע	זכויות להרחבה לפי תב"ע 2827 (הרחבה דרומית)
	דירות באגף זה הורחבו בעבר לחזית צפונית	18.65 מ"ר	זכויות להרחבה לפי תב"ע 2308 (הרחבה צפונית)
	בקומה א' ו-ג' מוצעת תוספת מרפסת פתוחה ומקורה בשטח של 13.50 מ"ר, בקומה ב' מוצעת סגירת מרפסת פתוחה בשטח של 13.50 מ"ר, ע"י סגירה קלה, סה"כ שטח הדירה המורחבת 120.99 מ"ר	120.99 מ"ר בקומת הקרקע אושרה הרחבה דרומית בשטח של 13.50 מ"ר סה"כ שטח הדירה המורחבת בקומת הקרקע : 120.99 מ"ר	סה"כ שטח דירה
	הבניה המוצעת בקומות א'-ג' בהתאם לקונטור הדירה המורחבת בקומת הקרקע.	בניה באגף שלם או מלמטה כלפי מאלה.	התאמה לבינוי
	הועדה המחוזית אישרה פטור מהסדר חניה לכל הדירות המורחבות בתחום התכנית		חניה
	מוצע מסתור מזגנים וכביסה בהמשך למרפסות הפונות לחזית דרומית	לא יאושרו מסתורי מערכות לחזית הפונה לרחוב	מסתור כביסה / מזגנים

הערות:

בהתאם להמלצת מהנדסת הרישוי, בתאריך 10/05/21 עורך הבקשה הטעין תכנית מתוקנת וההתייחסות בדראפט ניתנה עבור תכנית זו.

חו"ד מחלקת פיקוח:

אהרון מיכאלי 17/02/2021

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות.

חו"ד נוספות:

מי אביבים - אחישלום מולאי 24/12/2020

סיכום בדיקה:

אין שינוי בחיבורים בקיימים למגרש יש הוספת מרפסות

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

לאשר הרחבת דירה קיימת בקומה ב' והסדרת מרפסות מקורות ופתוחות בקומות א' ו-ג' באגף מרכזי מערבי, בכניסה מס' 2, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים בהיתר

1. שיפוץ אגף שלם לפי הנחיות מהנדס העיר.
2. שימוש בחומרי גמר בהתאם לקיים כולל צבע משקופים.
3. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

הערות

להיתר הינו למפורט בתוכן הבקשה ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תנאים בהיתר

1. שיפוץ אגף שלם לפי הנחיות מהנדס העיר.
2. שימוש בחומרי גמר בהתאם לקיים כולל צבע משקופים.
3. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

הערות

1. להיתר הינו למפורט בתוכן הבקשה ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0121-21-1 מתאריך 26/05/2021

לאשר הרחבת דירה קיימת בקומה ב' והסדרת מרפסות מקורות ופתוחות בקומות א' ו-ג' באגף מרכזי מערבי, בכניסה מס' 2, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים בהיתר

1. שיפוץ אגף שלם לפי הנחיות מהנדס העיר.
2. שימוש בחומרי גמר בהתאם לקיים כולל צבע משקופים.
3. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

הערות

להיתר הינו למפורט בתוכן הבקשה ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשות רישוי

מספר בקשה	21-0478	תאריך הגשה	08/04/2021
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	חפץ יאשה 9 רחוב גלבוע אמיר 9	שכונה	נופי ים
גוש/חלקה	20/6883	תיק בניין	2289-009
מס' תב"ע	תעא/1א1111(22), תעא/1א1111(15), ע1, ע1, 2843, 1א1111	שטח המגרש	4258

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	בר מוחא רונן	רחוב גלבוע אמיר 18, תל אביב - יפו 6967108
בעל זכות בנכס	גד יד נכסיים בע"מ	רחוב גלבוע אמיר 18, תל אביב - יפו 6967108
עורך ראשי	גיאת ארז	רחוב ענבר 6, מודיעין-מכבים-רעות 71725
מתכנן שלד	גוטמן יעקב	רחוב הירקון 67, בני ברק 5120613

מהות הבקשה: (עיריית צפתי)

שינויים פנימיים (ללא תוספת שטחים) בבניינים 138 ו-139 המהווים יחד עם 2 בניינים נוספים את מבני 11 (4 בניינים) השינויים כוללים:
בקומת המרתף 1 -

- **בבניין 139**: פתיחת 2 דלתות גישה בין שטח אחסנה למסחר ומחסן עבור מסחר בבעלות המבקש.
- הריסת קיר קיים בין שטחי אחסנה למסחר בבעלות המבקשת.
- **בבניין 138**: פתיחת דלת גישה בין מסדרון המשמש עבור מחסנים דירתיים ואחסנה למסחר.
- הסדרת ח"ש נכים בבניין 138 בשטח המיועד עבור 2 תאי שירותים.

בקומת הקרקע:

בניין 139: חזית מסחרית אל רח' חפץ יאשה:

- הסדרת מחיצות הפרדה בנויות לצורך הפרדה בין שטח אחסנה לשטח מסחרי ב-2 חנויות (מסחר 2 ומסחר 3).
- ביטול תא שירותים ודלת ירידה אל מרתף מתוך חנות מס' 1.

בנין 138: חזית מסחרית אל רח' אמיר גלבוע:

- שינויים בחזיתות ע"י פתיחת דלת דו כנפית ודלת חד כנפית עבור כניסה אל שטחי המסחר (מרכול) בחזית המערבית של הבניין.
- פתיחת פתחי אוורור בגלריה טכנית לעבר כניסה לבנין מרח' אמיר גלבוע.
- ביטול חדר שירותים בשטח מסחרי זה.
- הסדרת תעלה מפח עבור ארובה בשטח מחסן למסחר, העוברת בחלל פיר אוורור לכל גובה הבניין, עם פתחי גישה קומתיים ויציאה לגג הבניין הכוללת מפוח, כדוגמת ארובה בשטח מסחרי בבניין 139 אשר אושרה בהיתר 1031-18.
- שינויים בשטחי האכסון בשטח מסחרי בקומת הקרקע ללא שינוי בסה"כ השטחים.
- **בנין 140**: הסדרת 2 עגלות עבור פינוי קרטונים בחדר אשפה קיים.

לאור המלצת מהנדסת הרישוי, עורך הבקשה הטעין תכנית מתוקנת בתאריך 9.5.21 וההתייחסות בדראפט ניתנה עבור תכנית זו.

מצב קיים:

4 מבני מגורים המחוברים ביניהם, בני 11 ו-7 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ו-2 קומות מרתף, (199 מ"ח) המהווים יחד מבני 11 בגוש הגדול. לפי תב"ע 1/א/111. 105 יח"ד סה"כ במבנין.
הבקשה הנדונה עבור שינויים בבניין 139 ובבניין 138, בני 11 קומות כ"א.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
20-0988	בקשה זהה לבקשה הנוכחית, שינויים פנימיים ללא תוספת שטחים בבניינים 138 ו-139 המהווים יחד עם 2 בניינים נוספים את מבנן 11. הבקשה נדחתה ברשות רישוי לאור הסיבות הבאות: - לא ניתן לאשר ניווד שטחי מסחר עבור אחסון למסחר (שרות) תוך פגיעה בחזית מסחרית כלפי הרחוב לרבות פתיחת דלת בחזית הרחוב ובכך יצירת חזית תפעולית במקום מסחרית. - לא ניתן לאשר הפרדה בין שטחי שרות עבור אחסון לשטחי מסחר ע"י מחיצות מחומר קל לעומת קירות בנויים הקיימים בהיתר. - מפרט הבקשה לוקה בחסר.	16/07/2020	
18-1367	שינויים פנימיים ע"י הסדרת מחיצות פנימיות בתוך המסחר הקיים הבקשה נסגרה עקב סירוב מכון הרישוי בתחנת תנועה.	30/08/2018	
18-1096	שינויים פנימיים ע"י הסדרת מחיצות נוספות בתוך חנות מס' 1 בקומת המסחר הקיימת והתקנת ארובת פח בתוך פיר אורור קיים בבניין קיים בן 11 קומות מעל 2 קומות מרתף משותפות (בנין 139, מבנן 11)	09/07/2018	18-1031
15-2142	שינויים כלפי היתר מס' 13-1024	31/01/2016	16-0049
15-0734	שינויים כלפי היתר 13-1352	18/02/2016	15-1309
15-1072	פיתוח תחום השפ"פ במבנן 11.	20/12/2015	15-0795
11-0977	בנין מס' 109 במבנן 9, מבנה חדש בן 8 קומות וחדרי יציאה לגג מעל 2 קומות מרתף עבור 21 יח"ד.	14/08/2012	13-1024
13-1753	מבנה מגורים חדש המורכב מ-4 בניינים צמודים בני 11 ו-7 קומות, מעל 2 קומות מרתף.	26/02/2012	13-1352
12-1398	בניה חדשה-בניה בשלבים-חפירה ודיפון ללא עוגנים.	31/10/2012	13-0384
12-1467	חפירה ודיפון עבור בניין מגורים	12/09/2012	12-1151

תביעות משפטיות

צו מנהלי	שנה	תיאור	סטטוס תביעה
61-4-2018-0085	19/07/2020	שימוש אסור	התקבל במחלקה הפלילית לאחר תיקון
61-2-2017-0007	06/11/2017	צו הריסה מנהלי	צו בוטל ע"י בית משפט

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת (מוש"ע) והבקשה חתומה ע"י המבקש שהינו מורשה חתימה מטעם הבעלים בנכס, לשאר הבעלים בנכס (ע"פ נסח טאבו) נשלחה הודעה לפי תקנה 36ב' והתקבלו התנגדויות.

התאמה לתכ' 1111א'1 הגוש הגדול ותכנית מתאר 'ל', תכנית ע'1 למרתפים.

מותר	מוצע	סטייה
שטחי מסחר בקומת הקרקע	סה"כ השטחים ללא שינוי כלפי ההיתר הקיים	100 מ"ר עבור בניין 138 אושר בהיתר 99.83 מ"ר 100 מ"ר עבור בניין 139 אושר בהיתר 99.40 מ"ר
אחסנה עבור מסחר	40% משטח המסחר העיקרי, המהווים 80 מ"ר בשני הבניינים	מוצע שינוי במיקום המחסנים, סה"כ השטחים ללא שינוי כלפי ההיתר הקיים

		אושר בהיתר 46.77 מ"ר בבניינים 138 ו-139	
	בתי קפה, מסעדות, מרכול	בתי קפה ומסעדות	שימושים המותרים עבור מסחר
	שטחי מסחר מוצעים בקומת הקרקע	הקמת שטח מסחרי בקומת הכניסה	חזית מסחרית באיזור מגורים
	אחסון, חניה, בהתאם למותר	חניה, אחסון, חללים טכניים	שימושים המותרים במרתף
נדרש אישור יועץ אקוסטיקה.	מוצעת תעלת אוורור מחנות מסחר בבניין 138 בקומת הקרקע ועד לגג הבניין בתחום פיר אוורור הכולל מפוח על גג הבניין.	אוורור באמצעות מערכות מכניות (מפוחי אוורור) בכפוף להנחיות יועץ אקוסטיקה ובאישור, למניעת מטרדי רעש לדיירי הבניין והסביבה ושמירת ערך בידוד אקוסטי DB25	הנחיות אקוסטיקה

הערות נוספות:

- אושרו 100 מ"ר שטח עיקרי עבור מסחר בבניין 138 ו-100 מ"ר עבור בניין 139. סה"כ שטחי המסחר לא השתנה.
- הבקשה כוללת התקנת ארובה בתוך פיר אוורור קיים, העובר בין חלל למרכול בבניין 138, כדוגמת ארובה שאושרה בבניין 139 בהיתר 18-1031, ממפלס הקרקע ועד לגג הבניין במפלס 37.36 + בו ממוקם מפוח שחרור עשן. גובה מקסימלי למפוח 39.43 +.
- בקומה 6 התעלה עוברת הטיה מפיר תחתון הנמצא מעל לובי הכניסה לבניין אל פיר עליון דרך חלל הלובי.
- כמו כן מבוקשים שינויים פנימיים ללא תוספת שטחים בקומת המרתף ובקומת הקרקע ושינויים בחזיתות לרח' אמיר גלבו (בניין 138), הכוללים שינוי בפתחים עבור שטח מסחרי, ופתיחת פתחי אוורור עבור גלריה טכנית בגלריה עילית מעל כניסה אל בניין 138 מרח' אמיר גלבו.
- עבור השינויים המבוקשים בקירות אש במרתף, נדרש אישור כיבוי אש.
- עבור עסק זה הוגשה בקשה לרישיון עסק, מס' תיק רישוי 67405, הבקשה קיבלה סירוב. "מבדיקה חוזרת של תכנית העסק שהוגשה לאגפנו, ובהשוואת המבוקש אל מול היתרי בניה מס' 13-1352 מ-27.10.13 ומס' 18-1031 מ-15.1.19, נמצא כי העסק אינו עומד בדיני התכנון והבניה כמפורט להלן: במפלס קומת הקרקע נעשה שימוש עיקרי בשטח המוגדר בהיתר כאחסנה(שירות). יתר על כן, נדרש להציג אישור פיקוד העורף לשימוש דו תכליתי עבור השימוש המבוקש בממ"מ."

הקלות מבוקשות:

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

תאריך הודעה אחרונה: 10/03/2021

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. גולן אלון	רחוב שוהם 5, רמת גן 5251001	עו"ד המייצג את המתנגדים
2. גולן רחלי	רחוב גלבו אמיר 9, תל אביב - יפו 6967137	בעלת נכס בבניין הנדון

עיקרי ההתנגדויות:

- המתנגדים הינם בעלי זכויות ב-4 בניינים המחוברים ביניהם הכוללים 105 יח"ד, הכוללים שטחי מסחר בקומת הקרקע, עדיין לא נרשם בית משותף בלשכת רישום המקרקעין.
- המתנגדים הינם חלק מהרוכשים וחברי נציגות הבניין.
- המבקשת לא בנתה קירות הפרדה בין שטחי המסחר שטחי השרות ועושה שימוש בכל השטח למסחר ובשל כך לא ניתנה תעודת גמר לבניין.

4. המבקשת בנתה 5 חנויות במקום 3 בנכס ברח' יאשה חפץ 9 בניגוד להוראות ההיתר, הדבר גורם לעומס על התשתיות, תנועה ואשפה וכן רעש וירידה באיכות החיים.
5. המבקשת ביטלה קיר אש בקומת המרתף בין שטחי שירות ומחסן דירתי כדי להגדיל את שטחי המסחר והדבר גורם למטרדי ריח קשים לדיירי הבניין וזאת בניגוד לחוק.
6. התקנת 8 דלתות הנפתחות כלפי חוץ בניגוד להיתר ולתכנית העיצוב, הדבר גורם למטרד לרכוש המשותף ולדיירים ומהווה סטייה ניכרת.
7. המבקשת משתלטת על השטחים המשותפים ועושה בהם כרצונה.
8. המבקשת הציבה מתקנים בחדר האשפה, חברי הועדה אינם יכולים לאשר הצבת מתקנים אלו בניגוד לפסק דין.
9. התקנת המנדפים פוגעת ברכוש המשותף.
10. המבקשת שינתה תא שירותים.
11. המבקשת בנתה בפועל את כל חריגות הבניה וכעת מבקשת אישור בדיעבד, כך עשתה בבניין ברח' ארתור רובינשטיין 8.
12. בבקשה הקודמת, אחת הסיבות שנדחתה בועדה היתה כי מפרט הבקשה להיתר לוקה בחסר, גם מפרט זה לוקה בחסר, חסר חישוב שטחים והתכנית לא תואמת את ההיתר המאושר.
13. דלת בחזית לרח' יאשה חפץ בסמיכות למדרגות ציבוריות מהווה מכשול.

התייחסות להתנגדויות:

- סעיפים 1-2 מהווים הסבר לגבי המתנגדים.**
- 3 ו-7 המבקשת, בבקשה זו להיתר, מנסה להסדיר את עניין קירות הפרדה בין שטחי המסחר לשטחי האכסון, המבקשת הגישה בקשה להיתר שינויים על מנת להסדיר את השינויים מהיתר אשר ביצעה ולהן אישור בדיעבד, אך המתנגדים מונעים ממנה את הוצאת ההיתר. ההתנגדות נדחתה.
 4. המבקשת בנתה 4 חנויות בחזית מזרחית לרח' יאשה חפץ, בהתאם להיתר. ההתנגדות נדחתה.
 5. במפרט הבקשה מבוקש הריסה של קיר הפרדה בין אחסון למסחר לבין מחסן דירתי, בבניין 140, בקומת המרתף, לטענת המבקשת, הריסת הקיר נדרשת על מנת לחבר בין שטחי האכסון שבבעלותה ובכפוף לאישור כיבוי אש, אי לכך ההתנגדות נדחתה.
 6. התקנת 8 דלתות בחזית אמיר גלבו (לעומת 4 דלתות המאושרות בהיתר) משמשות לשימוש מיטבי בשטחי המסחר וניתנות לאישור. ההתנגדות נדחתה.
 8. אין העיריה נכנסת למחלוקת קניינית בין הדיירים, ההתנגדות לעניין זה מתקבלת.
 9. בבקשה הנוכחית המבקשת הסיטה את מיקום פתחי האוורור כך שלא יהיו גלויים לעין ונמצאים בתחום מסתור כלפי לובי כניסה לבניין, יש לציין כי שטחי המסחר חייבים לעשות שימוש במנדפים לפינוי ריחות ועשן משטחי המסחר, בכפוף לאישור איכות הסביבה, אי לכך ההתנגדות נדחתה.
 10. אין מניעה לאשר שינוי תא שירותים רגיל לתא שירותי נכים, ההתנגדות נדחתה.
 11. אין מניעה לאשר בדיעבד את השינויים, בהתאם לחו"ד מחלקת פיקוח ע"י אהרון מיכאלי מיום 24/12/2020: "תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בנוי חלקית: טרם נהרס קיר בסופר וטרם נבנו מחסנים המבוקשים בתכנית".
 12. אין צורך בתכנית חישוב שטחים מאחר ולא מדובר בתוספת שטחים. ההתנגדות נדחתה.
 13. דלת בחזית קדמית לרח' יאשה חפץ נבדקה ואושרה בהיתר מס' 1031-18 ההתנגדות נדחתה.
- בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חו"ד מכון רישוי

שירלי בר 02/08/2020

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

כיבוי אש

יש להציג נספח בטיחות אש אחרי ועדה המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

אצירת אשפה

לא מבוקשת תוספת שטח ולכן לא נדרש שינוי בפתרון האשפה הקיים. יש להשאיר את כלי האצירה הקיימים בחדרי האשפה כפי שאושרו בבקשה 1753-2013. במיקום המבוקש לאחסון קרטונים אמורים להיות עגלות אשפה, לא ניתן לאשר את השינוי המוצג.

יש להציג לאחר ועדה את הפתרון המאושר ללא שינוי.
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים: מנדפים
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

גנים ונוף

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

מקלוט

יש לאשר את הפתרון בהליך של פטור בפיקוד העורף
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים
יש לעיין בחוות הדעת המלאות של תחנות מכון הרישוי באמצעות מערכת סטאטוס תיקי רישוי ומידע בקישור:
http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya/login.asp

חו"ד מחלקת פיקוח:

אהרון מיכאלי 24/12/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בנוי חלקית: טרם נהרס קיר בסופר וטרם נבנו מחסנים המבוקשים בתכנית.

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

לקבל את ההתנגדות בחלקה ולא לאשר הצבת מיתקן איסוף קרטונים בחדר האשפה המשותף,
לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים ובחזיתות ללא תוספת שטחים, כולל התקנת מפוח יניקה על גג בניין מס' 138,
בבניינים 138 ו-139 המהווים יחד עם 2 בניינים נוספים את מבנן 11, (4 בניינים),
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. הצגת דוח אקוסטי עבור התקנת מפוחים ואישור איכות הסביבה על כך.
2. הצגת אישור כיבוי אש עבור השינויים המבוקשים בקומת המרתף.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תנאים למתן היתר

1. הצגת דוח אקוסטי עבור התקנת מפוחים ואישור איכות הסביבה על כך.
2. הצגת אישור כיבוי אש עבור השינויים המבוקשים בקומת המרתף.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 1-21-0121 מתאריך 26/05/2021

עמ' 9
2289-009 21-0478 <ms_meyda>

לקבל את ההתנגדות בחלקה ולא לאשר הצבת מיתקן איסוף קרטונים בחדר האשפה המשותף,
לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים ובחזיתות ללא תוספת שטחים, כולל התקנת מפוח יניקה על גג בניין מס' 138,
בבניינים 138 ו-139 המהווים יחד עם 2 בניינים נוספים את מבנן 11, (4 בניינים),
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. הצגת דוח אקוסטי עבור התקנת מפוחים ואישור איכות הסביבה על כד.
2. הצגת אישור כיבוי אש עבור השינויים המבוקשים בקומת המרתף.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשות רישוי

מספר בקשה	21-0454	תאריך הגשה	05/04/2021
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)

כתובת	הגבור האלמוני 40	שכונה	יד אליהו
גוש/חלקה	873/6133	תיק בניין	0758-075
מס' תב"ע	תמ"א/1, קיי, ע1, ג1, 9040, 566א, 565ב, 367, 3366, 187, 2324, 2691, 297	שטח המגרש	2304

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ריימונד אבי	רחוב הגבור האלמוני 40, תל אביב - יפו 6742146
מבקש	ריימונד איילת	רחוב הגבור האלמוני 40, תל אביב - יפו 6742146
בעל זכות בנכס	ריימונד אבי	רחוב הגבור האלמוני 40, תל אביב - יפו 6742146
בעל זכות בנכס	ריימונד איילת	רחוב הגבור האלמוני 40, תל אביב - יפו 6742146
עורך ראשי	ביום אריאל	רחוב ויזל 11, תל אביב - יפו 64241
מתכנן שלד	אעראר ערוה	ת.ד. 66, גילגוליה 4585000

מהות הבקשה: (מרינה בוז'קר)

מהות עבודות בניה
הבקשה הינה לבניית מרתף מתחת לחלק הצפוני של דירת המבקש, הקיצונית מערבית בקומת הקרקע, הצמדתו לדירה וסידור חצר אנגלית לאזור המרתף.

מצב קיים:

על המגרש בניין טורי קיים בן 4 קומות מעל 2 מקלטים במרתף עם 22 יח"ד, הכולל 4 דירות בקומת הקרקע ו-6 דירות בקומה טיפוסית. בבניין 3 חדרי מדרגות. בשנת 2020 אושרה הרחבת דירת המבקש (הרחבה ראשונה בבניין). לפי חו"ד מח' הפיקוח טרם החילו בבניה.
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	היתר להקמת הבניין	7/10/1959	431
	שינויים והרחבת הדירה הנדונה כולל ממ"ד ויציאה לחצר משותפת בחזית הדרומית (טיפוס 85 ד' בתכנית 2324, אור 3-4 קומות).	18/06/2020	20-0433

בעלויות:

הנכס (חלקה 873 גוש 6133) רשום כבית משותף בעל 22 חלקות משנה, מתוכן 3 תת חלקות בבעלות קרן קיימת לישראל ו-19 תת חלקות בבעלות פרטית, כולל תת חלקה מס' 2 שבבעלות המבקשים, שחתמו על גבי הבקשה. נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' לק.ל ולשאר בעלי הדירות בבניין. לא התקבלו התנגדויות.
--

התאמה לתכנית ע1:

קומות	מותר	מוצע	סטייה
קומות	2	1	
גובה	עד 4 מ'	3 מ'	

מותר	מוצע	סטייה	שימוש
ביחידות מגורים צמודות קרקע רשאית הועדה להתיר חיבור והצמדה של חלקי המרתף העליון לדירות בקומת הקרקע	שטחי המרתף מיועדים לחדר משחקי ילדים ומחסן. מבוקשת הצמדת שטח המרתף לדירת המבקש ע"י מדרגות פנימיות		
בקונטור הדירה	בקונטור הדירה		תכסית

הערות נוספות:

1. טרם התחילו לבנות את ההרחבה שאושרה בהיתר משנת 2020.
המרתף מוצע מתחת ובקונטור ההרחבה, ובהמשך לו מתוכננת חצר אנגלית - בתחום השביל המשותף לגישה לבניין ללא פתרון להעברת השביל המשותף וללא הסכמת בעלי הבית המשותף עבור השינוי, שלא הוצג.
החצר מוצעת ברוחב של 0.8 מ' ללא מעקה כנדרש, עם סבכה מעליה, שלא סומנה כנדרש.
2. לא הוצגו שינויים בקו ביוב קיים, השייך לכל הדיירים ולא הוצג פתרון להעברתו לעבר תחום ההרחבה שאושרה והסכמת בעלי הבית המשותף לכך.
3. במסגרת ההיתר להרחבה אושרה יציאה לחצר המשותפת בחזית הדרומית ונקבע תנאי בהיתר לגבי "שמירה על החצר כחצר משותפת", וכי "אין בהיתר זה אישור הצמדת החצר או חלק ממנה לדירה המורחבת.
לפי המפרט, הבקשה מהווה הצמדת חצר משותפת בשטח כ-163 מ"ר בחזיתות הדרומית והמערבית לדירת המבקש עם גישה אליה דרך שער בצמוד לדירה. גדרות רשת סביב החצר קיימת ללא היתר.
לא הוצגה הסכמת בעלי הבית המשותף לכך.

חו"ד מכון רישוי

רן אבן שושן 02/05/2021

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

גנים ונוף

תאום מידע מפורט:

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
כל העצים סומנו לשימור

במגרש קיימים 15 עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.

ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.
המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה, מרחבים מוגנים וכיבוי אש בהתאם למהות הבקשה).
הועברה לעורך הבקשה רשימת תיקונים לפני ועדה. במידה ותיקונים אלו יושלמו עד למועד שנקבע תעודכן חוות דעת זו.

יש לעיין בחוות הדעת המלאות של תחנות מכון הרישוי באמצעות מערכת סטאטוס תיקי רישוי ומידע בקישור:
<https://www5.tel-aviv.gov.il/RishuyBniyaToshav/LicensingRequestPages/LicensingRequestLogin.aspx>

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	סיגלון מימוסי	4.0	30.0	4.0	שימור	3,391
2	בוהיניה מגוונת	7.0	30.0	6.0	שימור	4,069
3	בוהיניה מגוונת	7.0	30.0	6.0	שימור	4,069
4	ושינגטוניה	3.0	35.0	3.0	שימור	518
5	סיסם הודי	8.0	25.0	7.0	שימור	3,768
6	זית	6.0	26.0	7.0	שימור	39
7	סיסם הודי	9.0	30.0	8.0	שימור	3,768
8	סיסם הודי	9.0	25.0	7.0	שימור	4,396
9	סיסם הודי	7.0	20.0	6.0	שימור	2,813
10	סיסם הודי	9.0	30.0	8.0	שימור	6,330
11	קזוארינה שבטבטית	9.0	30.0	8.0	שימור	3,052
12	פקאן	8.0	30.0	7.0	שימור	4,069
13	סיסם הודי	6.0	35.0	5.0	שימור	5,539
14	סיסם הודי	7.0	30.0	7.0	שימור	5,426
15	ושינגטוניה	3.0	30.0	3.0	שימור	384

חו"ד מחלקת פיקוח:

לב פוטשניקוב 20/08/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י מרינה בוז'קר)

- לא לאשר את הבקשה שכן כוללת שינויים ברכוש משותף ללא הסכמת בעלי הבית המשותף לכך, הכוללים:
1. סידור חצר אנגלית בתחום השביל המשותף לכניסה לבניין ללא פתרון חלופי והסכמת הבעלים עבור השינוי,
 2. שינוי בקו ביוב קיים ושייך לכל הדיירים ללא פתרון להעברתו והסכמת הבעלים לכך,
 3. מהווה הצמדת חצר משותפת בשטח כ-160 מ"ר בחזיתות הדרומית והמערבית לדירת המבקש ע"י גדרות רשת קיימות ללא היתר עם כניסה משער כניסה ליד דירת המבקש, וללא הסכמת בעלי הבית המשותף לכך.

ההחלטה: החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 0121-21-1 מתאריך 26/05/2021

- לא לאשר את הבקשה שכן כוללת שינויים ברכוש משותף ללא הסכמת בעלי הבית המשותף לכך, הכוללים:
4. סידור חצר אנגלית בתחום השביל המשותף לכניסה לבניין ללא פתרון חלופי והסכמת הבעלים עבור השינוי,
 5. שינוי בקו ביוב קיים ושייך לכל הדיירים ללא פתרון להעברתו והסכמת הבעלים לכך,
 6. מהווה הצמדת חצר משותפת בשטח כ-160 מ"ר בחזיתות הדרומית והמערבית לדירת המבקש ע"י גדרות רשת קיימות ללא היתר עם כניסה משער כניסה ליד דירת המבקש, וללא הסכמת בעלי הבית המשותף לכך.

רשות רישוי

15/03/2021	תאריך הגשה	21-0407	מספר בקשה
תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תוספות בניה	תוספות ושינויים	מסלול

עגימי וגבעת עליה	שכונה	שם הגדולים 2	כתובת
3202-002	תיק בניין	152/7044 , 145/7044 , 120/7044	גוש/חלקה
4514.3	שטח המגרש	2660 , 1	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
מ.משחק שם הגדולים 2, תל אביב - יפו 6806545	כבוב מוחמד	מבקש
דרך בגין מנחם 125, תל אביב - יפו 6701201	רשות הפיתוח	בעל זכות בנכס
רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201	עיריית תל אביב יפו	בעל זכות בנכס
רחוב דרך בן גוריון דוד 38, רמת גן 5257354	בן שוהם אדיר	עורך ראשי
רחוב הרבי מלילוב 9, תל אביב - יפו 6808609	ואקד אחמד	מתכנן שלד

מהות הבקשה: (יהונתן הוכמן)

מהות עבודות בניה
שינויים בדירה העליונה בקומה הרביעית באגף האמצעי ותוספת בניה חלקית על הגג מעליה כמפלס העליון של הדירה עם מרפסת גג סמוכה ופרגולה מעליה.

מצב קיים:

על חלקה תכנונית אחת עם מספר בניינים, בניין קיים בן 4 קומות עם 2 אגפים וסה"כ 16 יחידות דיור, לא נמצאו היתרי בניה רלוונטיים בתיק הבניין.
--

בעלויות:

הנכס בבעלות רשות הפיתוח. והבקשה אינה חתומה על ידי חברת עמידר, לא צורף אישור החברה. לבקשה צורפה תעודת היוון של מנהל מקרקעי ישראל, אך הסכם החכירה שצורף אינו שייך למבקשים או לכתובת.
--

התאמה לתב"ע (תכנית 2660, אזור מגורים ה')

סטייה	מוצע	מותר	
-	כ-101 בשתי הקומות.	110 מ"ר = מכפלת מספר יחידות הדיור כמפורט בתשריט.	שטח עיקרי
-	ללא שינוי קונטור הבניין הקיים למעט בליטה בחלק האחורי (לכיוון מערב) בדירה הקיימת ביחס לקומות שתחתיה. לא הוצג סימון תחום ההרחבה המותר.	בתחום המותר לבניה כמסומן בנספח הבינוי.	קווי בניין
הבקשה מהווה הגדלת תכנית בניה חלקית על הגג מעל הדירה מעבר ל-50% המותרים אך הוגשה ללא התייחסות לכך והחריגה לא פורסמה. כמו כן לא הוצג תכנון עתידי עבור שאר הדירות בקומה העליונה ולא ניתן לבחון האם תשתלב עם הבניה העתידית	גובה – כ-3.0 מ', מעקה הגג מוצע בגובה של כ-1.8 מ' בניגוד להוראות התכנית. תכנית – כ-60% לעומת 50% משטח הגג והבקשה הוגשה ללא התייחסות לכך וללא הצגת חישוב מפורט בנושא. כ-3.3 מ' נסיגה לחזית לרחוב הגדולים.	תותר בניה מעל גובה הבניין, במסגרת אחוזי הבניה המותרים ובתנאים: גובה – 3.0 מ' (+ מעקה גג בגובה 1.3 מ') תכנית – 50% נסיגה – 2.5 מ' מהחזית לרחוב	בניה על הגג

מותר	מוצע	סטייה
		בניגוד למדיניות עיצוב יפו.

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	- גודל חדרים - אוורור
		+	מצללה על הגג: - שטח המצללה - קווי בניין/נסיגות בגג
לא הוצגו חישובים סטטיים נלווים לתצהיר מהנדס השלד, ולא הוצגה התייחסות לבניין הקיים ולכושר נשיאתו את התוספת המוצעת.	+		חיזוק וחישובים סטטיים

הערות נוספות:

1. הבקשה הינה הראשונה להרחבה הדירות בבניין, ולא הוצג תכנון עתידי למימוש הזכויות בעתיד כפי שנקבע במדיניות עיצוב יפו.
2. המפרט הוגש עם חוסר התאמה בין תנוחות הקומה, ללא סימון ברור של קווי מידה ומפלסים, התחום המותר להרחבה וקווי המגרש. בנוסף לא ניתן פתרון גישה למערכות סולאריות על הגג.
3. הגג העליון מעל ההרחבה המבוקשת סומן כשטח פרטי וללא מתן פתרון סביר למערכות משותפות.

חו"ד מחלקת פיקוח:

רומן זייץ 13/02/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י יהונתן הוכמן)

לא לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בניה בדירה בקומה העליונה (הרביעית) באגף האמצעי של בניין קיים למגורים עם 32 יחידות דיור, שכן:

1. נוגדת הוראות התכנית לבנייה חלקית על הגג עם הגדלת התכסית והגבהת הבנייה מעבר למותר ללא הצדקה תכנונית וללא התייחסות לכך.
2. הוגשה בניגוד לתקנות, מדיניות עיצוב יפו וההנחיות המרחביות, ללא הצגת תכנון עתידי, ללא התאמה בין תנוחות הקומה החזיתות והתכנים, ללא הצגת התחום המותר לבניה, וללא פתרון גישה למערכות סולאריות על הגג.

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר 4

רשות רישוי מספר 1-21-0121 מתאריך 26/05/2021

לא לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בניה בדירה בקומה העליונה (הרביעית) באגף האמצעי של בניין קיים למגורים עם 32 יחידות דיור, שכן:

3. נוגדת הוראות התכנית לבנייה חלקית על הגג עם הגדלת התכסית והגבהת הבנייה מעבר למותר ללא הצדקה תכנונית וללא התייחסות לכך.
4. הוגשה בניגוד לתקנות, מדיניות עיצוב יפו וההנחיות המרחביות, ללא הצגת תכנון עתידי, ללא התאמה בין תנוחות הקומה החזיתות והתכנים, ללא הצגת התחום המותר לבניה, וללא פתרון גישה למערכות סולאריות על הגג.

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.