

י"א תמוז תשפ"א
21 יוני 2021

פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0137 תאריך: 14/06/2021 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 או קומות (לא בק"ק)	אלעזר יובל	הגולן 106	0914-106	21-0670	1
6	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	לנדר דוד	ירמיהו 32	0187-306	21-0496	2

רשות רישוי

מספר בקשה	21-0670	תאריך הגשה	12/05/2021
מסלול	תוספות ושינויים תוספות ושינויים	תוספות בניה שינויים	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק) שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	הגולן 106	שכונה	רמת החייל
גוש/חלקה	215/6638	תיק בניין	0914-106
מס' תב"ע	תתל/ג71, ג1, 2793, 2421	שטח המגרש	1028

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אלעזר יובל	רחוב רומנילי 8, תל אביב - יפו 6954708
בעל זכות בנכס	אלעזר יובל	רחוב רומנילי 8, תל אביב - יפו 6954708
בעל זכות בנכס	לקסר עדינה	רחוב רומנילי 8, תל אביב - יפו 6954708
עורך ראשי	עמית רואי	רחוב תירוש 12, תל אביב - יפו 69406
מתכנן שלד	קרני ירון	רחוב צייטלין 4, כפר סבא 4432520

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים ותוספת בניה בדירה קיימת בקומה א' עם ניצול חלל גג הרעפים, באגף אמצעי המזרחי שהורחבה כולל חדר שיפור מיגון לפי היתר מס' 17-0500 מיום 10/7/2017, בבניין טורי בן 2 קומות עם גג רעפים, 8 יח"ד.</p> <p>השינויים המבוקשים הם:</p> <ul style="list-style-type: none"> - שינויים במדרגות החיצוניות בכניסה לאגף המזרחי והגדלת רוחבן מכ-1.0 מ' ל-2.15 מ' ; - בקומה א': שינויים פנימיים, שינויים בצורת המדרגות הפנימיות עליה למפלס קומת הגג, הוספת קירות בטון בעובי של 0.15 מ' במקביל לקירות המשותפים ותוספת בניה בשטח של כ-2 מ"ר ע"י הזזת קירות החיצוניים הצפוני והדרומי לקו הבניה הקיימת ביח"ד בקומת הקרקע מתחת לדירה הנדונה ; - במפלס קומת הגג: שינויים פנימיים ובסידור מתקנים טכניים בחלל גג הרעפים, שינוי במיקום הויטרינה במרפסת הגג הקיימת בחזית דרומית – אחורית. - במגרש: הגדרת אורך מסתור אשפה הקיים בגבול המגרש הצפוני לצורך הוספת מיכל אשפה חדש.

הערות:

1. הרחבת הדירה הנדונה לפי היתר משנת 2017 אשרה מעל גגון האסבסט שקיים בקומת הקרקע (ללא היתר) וכללה תקרת בטון חדשה נתמכת על עמודים בקומת הקרקע.
2. מכון הרישוי דרש הגדלת אורך מסתור האשפה הקיים להוספת מיכל אשפה נוסף, ולכן ניתן לעורך הבקשה לתקן את התכנית בהתאם לכך. התכנית המתוקנת הוגשה בתאריך 27/5/2021 ודווח לוועדה הינה לפי תכ"ז זה.

מצב קיים:

<p>המגרש לכיוון המערבי פונה לרח' הגולן ולכיוון המזרחי פונה לשצ"פ. בניין טורי בן 2 קומות עם גג רעפים – 2 כניסות ומכיל 8 יח"ד. ליח"ד בקומה א' גישה דרך מדרגות חיצוניות נפרדות לכל יח"ד.</p>

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
16-0176	הריסת הדירה אמצעית הקיימת בקומה א' ובנייתה מחדש בצורה מורחבת דו-צדדית באגף המזרחי כולל בניית "שיפור מיגון", מעל	11/07/2017	17-0500

עמ' 2
0914-106 21-0670 <ms_meyda>

עמודים בקומת הקרקע, וניצול חלל גג הרעפים עם מרפסת גג בחזית אחורית. הדירה הנדונה.		
--	--	--

יש לציין שבבניין אושרו במשך השנים מספר הרחבות שאינם רלוונטיים לבקשה הנדונה.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף ומכיל 8 תת חלקות, חלקן בבעלות רמ"י וחלקן בבעלות פרטית. הבקשה הוגשה בחתימת המבקשים (בעלי תת חלקה 7). לרמ"י ושאר הבעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' ולא התקבלו התנגדויות.

התקבל אישור מאגף הנכסים מיום 6.05.2020:

חלקה 215 בגוש 6638 בבעלות פרטית.

הוטען כתב התחייבות במגירה 2200 לפיו למבקש לא תהיה התנגדות לפינוי כל החורג לחלקה 440 בגוש 6638 ביעוד שצ"פ במידה והעירייה תדרוש לפנות את כל החורג. הועבר כתב התחייבות מקורי חתום לאגף הנכסים.

לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר בלבד.

התאמה לתב"ע (תכנית 347, 2421,2691 הופקדה ב-26.11.1989, אזור רמת החייל)

סטייה	מוצע	מותר	
	קיים לפי היתר 89.72 מ"ר לא כולל חדר שיפור מיגון. מוצע תוספת השטח של כ-2 מ"ר המוצעת ע"י הזזת קירות החיצוניות דרומית וצפונית מתקוז עם הוספת קירות הבטון בעובי של 0.15 מ' בצמוד לקירות המשותפים הקיימים ביח"ד המזרחית והמערבית, לכן הבקשה הוצגה ללא תוספת שטח.	89.79 מ"ר	שטחים להרחבה קומה א' טיפוס ז'
	לפי היתר קיים חדר שיפור מיגון בשטח 12.88 מ"ר לא מוצעות בליטות	9 מ"ר + עובי קירות בלי הגבלה	שטחי שרות ממ"ד בליטות
במפרט לא מסומנים קווי ההרחבה המותרים לפי תב"ע 2421.	קיים לפי היתר 3 מ' מוצע 3.07 מ' לפי הקיים בקומת הקרקע והרחבות האחרות הקיימות בבניין. קיים לפי היתר 3 מ' מוצע 3.39 מ', לפי הקיים בקמת הקרקע ובהרחבות אחרות בבניין. בהתאם להרחבות קיימות ומאושרות הבניה המוצעת אינה ברצף, אושרה כהקלה לפי היתר משנת 2017.	3 מ' 4 מ' הועדה המקומית רשאת לאפשר הרחבה גם באופן שאינו תואם את נספח הבינוי, אם קיים, בתנאי שמירה על התחום המותר לבניה ועל שטח ההרחבה המקסימלי הקבוע בתכנית הראשית. הבניה תתבצע ברצף מלמטה כלפי מעלה, במידה ובאופן שיניח את דעתו של מה"ע.	קו הרחבה צפונית (בחזית ראשית) קו הרחבה דומית תב"ע 2691

בנייה על הגג מכח ג1

סטייה	מוצע	מותר	
לא סומן קו גובה של 1.80 מ'	קיים לפי היתר 55.89 מ"ר	שטח הנוצר בתוך שיפועי גג הרעפים מגובה 1.80 מ'.	שטח/תכסית
	7 מ'	7 מ' (בבניית גג רעפים)	גובה
	40%	50%-40%	שיפועי הגג
מתקנים טכניים לא מקורים בניגוד להוראות תב"ע עג1	מתקנים הטכניים מוצעים לא מקורים	מיום מתקנים טכניים ישולבו בתוך חלל הגג המשופע	בינוי

מותר	מוצע	סטייה
	ביח"ד קיצונית המערבית קיים גג רעפים שאושר לפי המותר בזמנו, בגובה של 6 מ'. הגג ביח"ד הנדונה בגובה 7 מ' בהתאם להוראות תב"ע ג.1.	
מרפסת גג	קיימת לפי היתר מרפסת גג פתוחות בחזית דרומית – אחורית.	
	תותר מרפסת גג בשטח עד 40% משטח הגג, לא בחזית קדמית.	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן
		+
לא הוצגו הגדרות בגבולות המגרש.	+	
מסתור אשפה קיים בגבול המגרש הצפוני בגובה 1.50 מ' משולב בגדר, כעת הוגדל אורך המסתור לצורך הוספה מיכל אשפה חדש ללא שינוי בגובה המסתור (1.50 מ').		+

הערות נוספות:

אין התאמה בין תנוחת הקומות ובין חזיתות בעניין מיקום החלונות.

חוו"ד מכון רישוי

תומר ברורמן 02/06/2021

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי תומר ברורמן
2/6/2021 הוגשה תכנית מתוקנת

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: מסתור אשפה עם מכלים
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).
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>

חוו"ד מחלקת פיקוח:

אהרון מיכאלי 30/12/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אלנה דווידזון/נעמי מוסקוביץ)

לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים ובחזיתות, ביח"ד דיור קיימת בקומה א' וניצול חלל גג הרעפים באגף האמצעי המזרחי, שהורחבה לפי היתר מס 17-0500 מיום 10/7/2017, והוספת מיכל אשפה חדש ע"י הגדלת אורך מסתור הקיים ללא שינוי בגובה, 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
2. ההיתר כפוף לכל תנאי היתר מס' 17-0500 מיום 10/7/2017.
3. שימוש בחומרי גמר בהתאם לקיים כולל צבע משקופים.
4. אי בניית קירות הבטון בעובי של 0.15 מ' המסומנים במפרט במקביל לקירות המשותפים מהווה הפרת ההיתר ותביא לביטולו.
5. ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

תנאים לתעודת גמר

1. אישור מחלקת פיקוח על בניית קירות הבטון בעובי של 0.15 מ' במקביל לקירות המשותפים.
2. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן היתר ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

החלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0137-21-1 מתאריך 14/06/2021

לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים ובחזיתות, ביח"ד דיור קיימת בקומה א' וניצול חלל גג הרעפים באגף האמצעי המזרחי, שהורחבה לפי היתר מס' 17-0500 מיום 10/7/2017, והוספת מיכל אשפה חדש ע"י הגדלת אורך מסתור הקיים ללא שינו בגובה, 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
2. ההיתר כפוף לכל תנאי היתר מס' 17-0500 מיום 10/7/2017.
3. שימוש בחומרי גמר בהתאם לקיים כולל צבע משקופים.
4. אי בניית קירות הבטון בעובי של 0.15 מ' המסומנים במפרט במקביל לקירות המשותפים מהווה הפרת ההיתר ותביא לביטולו.
5. ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

תנאים לתעודת גמר

1. אישור מחלקת פיקוח על בניית קירות הבטון בעובי של 0.15 מ' במקביל לקירות המשותפים.
2. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן היתר ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשות רישוי

מספר בקשה	21-0496	תאריך הגשה	12/04/2021
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)

כתובת	ירמיהו 32 רחוב דיזנגוף 306	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	1/6959	תיק בניין	0187-306
מס' תב"ע	58, 3616 א, 2052 א	שטח המגרש	611

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	לנדר דוד	ת.ד. 52481, תל אביב - יפו
בעל זכות בנכס	אטל דוד	רחוב דיזנגוף 183, תל אביב - יפו 6346220
עורך ראשי	נברו חיים	רחוב דרך אבא הלל 108ב, רמת גן 5262325
מתכנן שלד	גוזביץ לאוניד	רחוב החי"ל 24, חיפה 3501433

מהות הבקשה: (אדר' אריאל אברהם)

מהות עבודות בניה
אישור בדיעבד להקמת ארובה חיצונית בחזית הצידיית הדרומית עבור מסחר בקומת הקרקע. הארובה מוצעת עם יחידת סינון ומפוח הממוקמת בתוך קווי הבניין בקומת הקרקע בצדו הדרומי של הבניין.

מצב קיים:

על מגרש פינתי, הפונה לרחובות ירמיהו ודיזנגוף קיים בניין למגורים, בן 5 קומות עם קומת קרקע מסחרית.
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	תוספות ושינויים: הקמת בניין, בן 5 קומות וקומת מרתף למקלט.	04/06/1992	3-920421
	שינויים כלפי היתר בקומת הקרקע ובכל הקומות טיפוסיות.	08/09/1993	3-930686
	עבודה אסורה (ללא היתר) מספר תיק: 42-9-1994-0297 מספר תביעה: 1 ממתין לדיון	15/08/1995	תביעות משפטיות
	צו הריסה מינהלי מספר תיק: 42-9-2002-0129 מספר תביעה: 2002-0212 צו בוטל ע"י בית משפט	07/07/2002	
	צו הריסה מינהלי מספר תיק: 42-9-2002-0129 מספר תביעה: 2002-0224 הצו בוצע	16/07/2002	

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף, עם 23 חלקות משנה. הבקשה חתומה ע"י המבקש. נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	גובה ארובה מפני הקרקע
עפ"י תמונות שהוגשו בבקשה, נמצא כי, קיימות שתי ארובות בחזית הצדית של המבנה. האחת נמצאת בצמוד לקירות המבנה (ללא היתר ולא שייכת למבקש) והשנייה מוצעת לאישור בדיעבד בצמוד לקיר פנימי בבניין בחזית הצדית במקום נסתר.		+	בליטות

הערות נוספות:

1. הארובה ומערכת טכנית מוצעת בחזית הצדית של המבנה בצמוד למעבר פתוח המוביל לרחבת הכניסה הראשית לדיירי הבניין. מיקום מערכת טכנית מעל פתח הכניסה האחורי לעסק.
2. קיימת בניה לא חוקית במרווח הצדי מזרחי של הבניין אשר לא שייכת למבוקש בבקשה.
3. גובה הארובה ממעקה הגג בהתאם למותר.
4. תכנית הבקשה אינה צבועה בהתאם לתקנות. יידרש כתנאי טכני להציג את השינויים המבוקשים בצבע המזהה.
5. לא הוצג גוון הארובה בהתאם להנחיות. יידרש כתנאי טכני.
6. מבירור מול מחלקת רישוי עסקים, הקמת הארובה נדרשת לצורך הסדרת רישיון העסק.
7. חוות דעת מכון רישוי אינה נדרשת.

חו"ד מחלקת פיקוח:

אהרון מיכאלי 19/11/2020

תכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בנוי במלואו

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' אריאל אברהם)

לאשר את הבקשה לאישור בדיעבד להקמת ארובה חיצונית בחזית הצדית הדרומית לרבות מערכת סינון עבור מסחר בקומת הקרקע.

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

הערות

1. מילוי תנאי הבקשה להיתר אינם מיייתרים אישורים רלוונטיים נוספים/אחרים הנדרשים על פי החוק והתקנות.
2. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת או שימוש שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 0137-21-1 מתאריך 14/06/2021

לאשר את הבקשה לאישור בדיעבד להקמת ארובה חיצונית בחזית הצדית הדרומית לרבות מערכת סינון עבור מסחר בקומת הקרקע.

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

הערות

1. מילוי תנאי הבקשה להיתר אינם מיייתרים אישורים רלוונטיים נוספים/אחרים הנדרשים על פי החוק והתקנות.
2. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת או שימוש שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.

עמ' 8
0187-306 21-0496 <ms_meyda>

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה