

י"ד כסלו תשפ"ג
08 דצמבר 2022

פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0402 תאריך: 07/12/2022 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)	פלד לנגר ורד	גרינברג אורי צבי 11	2215-011	22-1710	1

רשות רישוי

מספר בקשה	22-1710	תאריך הגשה	27/10/2022
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)

כתובת	גרינברג אורי צבי 11 רחוב גרינברג אורי צבי 13	שכונה	צוקי אביב
גוש/חלקה	18/6620	תיק בניין	2215-011
מס' תב"ע	תמ"א/1, 2א1700	שטח המגרש	3440

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ספיר רחל	רחוב גרינברג אורי צבי 13, תל אביב - יפו 6937919
מבקש	רצון בועז	רחוב גרינברג אורי צבי 11, תל אביב - יפו 6937917
מבקש	ספיר אברהם	רחוב גרינברג אורי צבי 13, תל אביב - יפו 6937919
מבקש	באום תמיר	רחוב גרינברג אורי צבי 13, תל אביב - יפו 6937919
מבקש	גולן מרים	רחוב גרינברג אורי צבי 11, תל אביב - יפו 6937917
מבקש	רצון מורינה	רחוב גרינברג אורי צבי 11, תל אביב - יפו 6937917
מבקש	בינשטוק חיים	רחוב גרינברג אורי צבי 13, תל אביב - יפו 6937919
מבקש	אלסטר עופר	רחוב גרינברג אורי צבי 13, תל אביב - יפו 6937919
מבקש	אלסטר נעמי	רחוב גרינברג אורי צבי 13, תל אביב - יפו 6937919
מבקש	גולן ירון	רחוב גרינברג אורי צבי 11, תל אביב - יפו 6937917
מבקש	שפנר תמר	רחוב גרינברג אורי צבי 11, תל אביב - יפו 6937917
מבקש	פלד לנגר ורד	רחוב גרינברג אורי צבי 11, תל אביב - יפו 6937917
מבקש	לנגר אורי	רחוב גרינברג אורי צבי 11, תל אביב - יפו 6937917
בעל זכות בנכס	רצון בועז	רחוב גרינברג אורי צבי 11, תל אביב - יפו 6937917
בעל זכות בנכס	ספיר אברהם	רחוב גרינברג אורי צבי 13, תל אביב - יפו 6937919
בעל זכות בנכס	באום תמיר	רחוב גרינברג אורי צבי 13, תל אביב - יפו 6937919
בעל זכות בנכס	גולן מרים	רחוב גרינברג אורי צבי 11, תל אביב - יפו 6937917
בעל זכות בנכס	רצון מורינה	רחוב גרינברג אורי צבי 11, תל אביב - יפו 6937917
בעל זכות בנכס	בינשטוק חיים	רחוב גרינברג אורי צבי 13, תל אביב - יפו 6937919
בעל זכות בנכס	אלסטר עופר	רחוב גרינברג אורי צבי 13, תל אביב - יפו 6937919
בעל זכות בנכס	אלסטר נעמי	רחוב גרינברג אורי צבי 13, תל אביב - יפו 6937919
בעל זכות בנכס	גולן ירון	רחוב גרינברג אורי צבי 11, תל אביב - יפו 6937917
בעל זכות בנכס	שפנר תמר	רחוב גרינברג אורי צבי 11, תל אביב - יפו 6937917
בעל זכות בנכס	פלד לנגר ורד	רחוב גרינברג אורי צבי 11, תל אביב - יפו 6937917
בעל זכות בנכס	לנגר אורי	רחוב גרינברג אורי צבי 11, תל אביב - יפו 6937917
עורך ראשי	טרקטנברג ויקטוריה	ת.ד. 78, משמר דוד 7684100
מתכנן שלד	פנט סם	רחוב הויסמנס קמיל 21, נתניה 4222221

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

מהות עבודות בניה
<p>הקמת 8 מרפסות מקורות ופתוחות בשטח של 12 מ"ר כ"א, ב-8 דירות קיימות בקומה א' בלבד ע"י הריסת אדניות קיימות והפיכת חלון לוויטרינה, בניין מגורים קיים המורכב מ-2 אגפים בני 9 ו-10 קומות וחדרי יציאה לגג, מעל קומה מפולשת ומעל מרתף משותפים, לסה"כ -76 יח"ד. בניית המרפסות הנ"ל מוצעת ע"י בנייה מתועשת ללא עמודים נושאים בקומת הקרקע.</p>

יש לציין שמרפסות מוצעות מתחת למרפסות הקיימות שאושרו לסירוגין בקומות העליונות (מעל קומה א').

הערה: יש לציין שבתאריך 2/11/2022 ניתן לעורכת הבקשה לתקן סימון קווי הבניין האחורי, אך לא הוגשה תוכנית מתוקנת, ולכן הבקשה מובאת לדיון לפי תוכנית המקורית מתאריך 31/7/2022 גרסה מס' 1.

מצב קיים:

במגרש קיים בניין מגורים המורכב מ-2 אגפים - אחד בן 9 קומות והשני בן 10 קומות עם חדרי יציאה לגג, מעל קומת עמודים ומרתף משותפים, סה"כ 76 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
01-0172	הגדלת שטח חדר יציאה לגג עבור אחת הדירות הקיימות בקומה העליונה באגף בן 10 קומות, בבניין מגורים קיים מורכב מ-2 אגפים - אחד בן 9 קומות והשני בן 10 קומות, מעל קומת עמודים ומרתף משותפים, סה"כ 76 יח"ד.	23/09/2001	01-0795
97-1395	מעקה ברזל בין עמודים בין 2 מקומות חניה הגובלים בקומת המרתף בבניין קיים למגורים	17/12/1998	98-1180
96-0643	הגדלת חדר יציאה לגג עבור דירה אחת קיימת בקומה 10 בבניין קיים בן 10 קומות מעל קומת עמודים וקומת מרתף.	19/01/1997	97-0067
95-0346	הגדלת חדר יציאה לגג עד 23 מ"ר עבור דירה אחת בקומה 9 בבניין קיים בן 9 קומות מעל קומת עמודים וקומת מרתף.	27/07/1995	95-0690
	שינויים בזמן הבניה הכוללים פתיחת פטיו בקומה 9 בדירה צפון- מערבית, שינוי מיקום מדרגות העולות לגג ושינויים פנימיים ללא תוספת שטח.	15/06/1989	1/60
	בניין חדש למגורים מורכב מ-2 אגפים מחוברים חלקית, בני 9 ו-10 קומות וחדרי יציאה לגג, מעל קומת עמודים ומרתף משותפים, ל-76 יח"ד.	17/09/1987	1/218
	צו הפסקת עבודה שיפוטי ללא היתר מספר תיק: 41-2-2008-0232 מספר תביעה: 1 בוטלה תביעה-נגנזה		תביעות משפטיות
	עבודה אסורה (ללא היתר) מספר תיק: 41-9-1996-0512 מספר תביעה: 1 התקבל פסק דין	10/07/1990	
	עבודה אסורה (ללא היתר) מספר תיק: 41-9-1996-0086 מספר תביעה: 1 הועבר לבית משפט	18/03/1996	
	אי קיום צו הריסה מספר תיק: 41-9-1996-0512 מספר תביעה: 2 הועבר לבית משפט	16/02/1997	
	עבודה אסורה (ללא היתר) מספר תיק: 41-9-1998-0187 מספר תביעה: 1 הועבר לבית משפט	15/12/1998	
	צו הריסה מינהלי מספר תיק: 41-2-2008-0232 מספר תביעה: 2008-0358 ביצוע הצו אושר	18/06/2008	
	צו הריסה מינהלי מספר תיק: 61-2-2021-0147 מספר תביעה: 2021-1339 ביצוע הצו אושר	06/05/2021	

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף מכיל 75 חלקות . הבקשה הוגשה בחתימת המבקשים בעלי תת חלקות 2,3,4,5,37,38,39,40 ונשלחו הודעות לכל בעלי הזכויות בנכס לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.

אגף הנכסים ע"י מירי גלברט מתאריך 2/6/2022:
חלקה 18 בגוש 6620 בבעלות פרטית.
אין מניעה לאשר את הבקשה.

התאמה לתקנות:

סטייה	מוצע	מותר	
	מוצעות 8 מרפסות בשטח 12 מ"ר כ"א בקומה א' בלבד. (המרפסות בקומות העליונות מעל קומה א' אושרו לסירוגין לפי תקנות קודמות)	14 מ"ר ליחיד אך לא יעלה על 12 מ"ר בממוצע	שטח המותר למרפסות
	המרפסות מוצעות במסגרת קו הבניין המותר.	5 מ' – ניתן הבלטת מרפסות עד 1.20 מ' מחוץ לקו הבניין, ללא הקלה	קו הבניין לרח' גינברג לפי תב"ע 1700אר
קו הבניין האחורי סומן 5 מ' לא נכון. נדרש תיקון סימון קו הבניין האחורי כתנאי טכני.	המרפסות מוצעות באותו קו כמו המרפסות המאושרות בקומות העליונות של הבניין. בהיתר אושרו מרפסות במרחק של כ- 12.95 מ' מגבול המגרש האחורי (במדידה גרפית)	לפי היתר מרחק מגבול המגרש עד למרפסות אושר 12.95 מ'	קו הבניין האחורי כמסומן בתשריט בתב"ע 1700אר
	2.57 מ'	2.50 מ'	גובה מתחת מרפסת בקומה א'

הערות נוספות:

המרפסות בחזית הקדמית לרח' גינברג מוצעות בקונטור הבניה הקיימת ובמסגרת קו הבניין הקדמי המותר. המרפסות בחזית האחורית מוצעות באותו קו כמו המרפסות המאושרות בקומות העליונות של הבניין. בהוראות התב"ע 1700אר נקבע כי קו הבניין האחורי היה בהתאם לתשריט. בהיתר אושרו מרפסות במרחק של כ-12.95 מ' מגבול המגרש האחורי והמרפסות המוצעות בקומה א' הינם בהתאם לקו הבלטת המרפסות בקומות העליונות. בקשה דומה לגבי הקמת מרפסות בקומה א' בלבד, לפי קו בו בנויות המרפסות הבנויות בקומות העליונות אושרה ע"י הועדה בתאריך 21/10/2009 ורשות הרישוי (חידוש החלטה) מתאריך 17/11/2010, 21/10/2009 לבניין ברח' גינברג 7 (היתר מס' 11-0056 מיום 19/6/2011).

חו"ד מחלקת פיקוח:

אהרון מיכאלי 26/05/2022

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

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

לאשר את הבקשה להקמת 8 מרפסות פתוחות ומקורות ב-8 יח"ד קיימות בקומה א' בחזית קדמית ובחזית האחורית בבנייה מתועשת ללא עמודים וכולל הריסת אדניות הקיימות בדירות הנ"ל, בניין מגורים המורכב מ-2 אגפים - אחד בן 9 קומות והשני בן 10 קומות עם חדרי יציאה לגג, מעל קומת עמודים ומרתף משותפים, סה"כ 76 יח"ד, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

עמ' 4

2215-011 22-1710 <ms_meyda>

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 כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד') לחוק

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
3. ביצוע השיפוץ המבנה בהתאם להנחיות חברת שמ"מ עד גמר עבודות הבניה.
4. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים לתעודת גמר

1. יש להרוס את הגדר החורגת לדרך לחלקה 37 בגוש 6620 בשלב האיכלוס, ולבנותה בגבולות המגרש. ראה סעיף 2.3 בתיק המידע.
2. תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0402-22-1 מתאריך 07/12/2022

לאשר את הבקשה להקמת 8 מרפסות פתוחות ומקורות ב-8 יח"ד קיימות בקומה א' בחזית קדמית ובחזית האחורית בבנייה מתועשת ללא עמודים וכולל הריסת אדניות הקיימות בדירות הנ"ל, בניין מגורים המורכב מ-2 אגפים - אחד בן 9 קומות והשני בן 10 קומות עם חדרי יציאה לגג, מעל קומת עמודים ומרתף משותפים, סה"כ 76 יח"ד, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

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 כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד') לחוק

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
3. ביצוע השיפוץ המבנה בהתאם להנחיות חברת שמ"מ עד גמר עבודות הבניה.
4. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים לתעודת גמר

1. יש להרוס את הגדר החורגת לדרך לחלקה 37 בגוש 6620 בשלב האיכלוס, ולבנותה בגבולות המגרש. ראה סעיף 2.3 בתיק המידע.
2. תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

עמ' 5

2215-011 22-1710 <ms_meyda>