

ז' שבט תשפ"ג
29 ינואר 2023

פרוטוקול

ישיבה: 1-23-0037 תאריך: 25/01/2023 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)	רושינק גיל	גרינברג אורי צבי 5	2215-005	23-0098	1
6	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	אבו שחאדה חליל	נחל עוז 2	3491-025	22-1855	2

רשות רישוי

מספר בקשה	23-0098	תאריך הגשה	12/01/2023
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)

כתובת	גרינברג אורי צבי 5 רחוב גרינברג אורי צבי 5א	שכונה	צוקי אביב
גוש/חלקה	20/6620	תיק בניין	2215-005
מס' תב"ע	תמ"א/1, 2א1700, א1700	שטח המגרש	4520

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	בירו רוסו אורנה	רחוב גרינברג אורי צבי 5, תל אביב - יפו 6937909
מבקש	רושינק גיל	רחוב גרינברג אורי צבי 5, תל אביב - יפו 6937909
מבקש	קידר טל	רחוב גרינברג אורי צבי 5, תל אביב - יפו 6937909
מבקש	גרוס רועי	רחוב גרינברג אורי צבי 5, תל אביב - יפו 6937909
מבקש	רושינק שרון	רחוב גרינברג אורי צבי 5, תל אביב - יפו 6937909
מבקש	הורן שורץ לירון	רחוב גרינברג אורי צבי 5, תל אביב - יפו 6937909
מבקש	בירו אלכסנדר	רחוב גרינברג אורי צבי 5, תל אביב - יפו 6937909
בעל זכות בנכס	בירו רוסו אורנה	רחוב גרינברג אורי צבי 5, תל אביב - יפו 6937909
בעל זכות בנכס	רושינק גיל	רחוב גרינברג אורי צבי 5, תל אביב - יפו 6937909
בעל זכות בנכס	קידר טל	רחוב גרינברג אורי צבי 5, תל אביב - יפו 6937909
בעל זכות בנכס	גרוס רועי	רחוב גרינברג אורי צבי 5, תל אביב - יפו 6937909
בעל זכות בנכס	רושינק שרון	רחוב גרינברג אורי צבי 5, תל אביב - יפו 6937909
בעל זכות בנכס	הורן שורץ לירון	רחוב גרינברג אורי צבי 5, תל אביב - יפו 6937909
בעל זכות בנכס	בירו אלכסנדר	רחוב גרינברג אורי צבי 5, תל אביב - יפו 6937909
עורך ראשי	טרקטנברג ויקטוריה	משמר דוד
מתכנן שלד	נמירובסקי איליה	רחוב חודשי השנה 7, אשקלון 7872688

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

מהות עבודות בניה
הקמת 4 מרפסות מקורות ופתוחות בבנייה מתועשת (ללא עמודים) בשטח 12 מ"ר כ"א, ב-4 דירות הקיימות בקומה א' באגף המזרחי של בבניין מגורים קיים מורכב מ-2 אגפים בני 11 קומות עם חדרי יציאה לגג ו-12 קומות עם קומת גג חלקית (דירות עליונות), מעל קומת עמודים מפולשת ומעל קומת מרתף משותף, לסה"כ 94 יח"ד + דירת שומר באגף המזרחי.

מצב קיים:

מדובר על מגרש פינתי, לכיוון דרומי והמזרחי פונה לרח' גרינברג, לכיוון הצפוני פונה לשצ"פ ולכיוון המערבי למגרש הסמוך. במגרש קיים בניין מגורים מורכב מ-2 אגפים בני 11 קומות וחדרי יציאה לגג ו-12 קומות עם קומת גג חלקית, מעל קומה מפולשת ומעל קומת מרתף משותף, סה"כ 94 יח"ד. כעת מדובר על אגף המזרחי בן 12 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים ומרתף משותף עם האגף המערבי, עבור 50 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
13-1283	שינויים בחזיתות כולל שינוי חומר מעקה בהיקף מרפסות גג ושינויים פנימיים, כולל הורדת עמוד תומך, הקטנת שטח חדר היציאה לגג והגדלת המפלס התחתון, בדירת הדו-פלס המזרחית, הקיימת	01/10/2013	13-1165

	בקומה העליונה, באגף המערבי (בניין 4 ב'), בבניין קיים למגורים בן 2 אגפים מחוברים, בן 11 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומרתף, סה"כ 44 יחידות.		
10-0672	תוספת שטח עבור דירת גג בקומה 13 בבניין קיים, בן 12 קומות וקומת גג מעל קומת עמודים - הבניין המזרחי (בנין 4א) מתוך 2 בנייני מגורים קיימים, מחוברים עם מרתף, לובי כניסה ודירת שומר משותפים. הערה: ההיתר ניתן על סמך ויתור זכויות של בעלי חלקות המשנה: 12,21,27,10,40,44,29,41,6,23,18,30,74,94,91,84,68,36,72,13 על החלק היחסי של ההקלה לטובת המבקש.	03/07/2011	11-0197
00-0191 96-1291	הגדלת החדרים הקיימים על הגג עבור 2 הדירות הקיימות בקומה 11 - אישור בניה קיימת ובניית פרגולות מפלדה בצמוד לכל חדר הנ"ל - הכל בבניין מגורים קיים (האגף המערבי) בן 11 קומות ו-2 חדרי יציאה לגג מעל הדירות הנמצאות בקומה העליונה, מעל קומת עמודים וקומת מרתף - סה"כ 44 יחידות דיור. הערה: ההיתר ניתן על-סמך ויתור בעלי דירות מס' 54, 58, 55, 51, 63, 64, 70, 71, 73, 75, 77, 78, 81, 82, 83 ו-85 על ההקלה היחסית של 5% עבור המעלית השייכת לדירתם.	15/05/2001	01-0374
97-0324	בנין חדש למגורים בן 12 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים מפולשת עם לובי כניסה ודירת שומר, מעל מרתף עבור 50 יחידות - אגף מזרחי המחובר לאגף המערבי הקיים ע"י מרתף משותף.	01/03/1998	98-0214
97-1992 96-1291	שינויים פנימיים ופתיחת ויטרינה יציאה למרפסות במקום חלון ב-2 דירות עליונות בבניין בבניה בן 11 קומות מעל קומת מרתף וקומת עמודים.	25/01/1998	98-0085
96-1291 94-0344	שינויים בחזיתות בכל הקומות, הגדלת קומת המרתף ושינויים פנימיים בה, הגדלת המרפסות בקומה 11 והקמת 2 חדרי יציאה לגג עם מדרגות פנימיות עבור הדירות העליונות והקמת פרגולות עץ בצמוד לחדרי היציאה לגג בבניין בבניה בן 11 קומות מעל קומת עמודים וקומת מרתף.	27/05/1997	97-0420
94-0344	בנין חדש למגורים בן 11 קומות מעל קומת עמודים ומעל מרתף עד גבולות המגרש עם 2 חדרי מדרגות ו-2 מעליות בכל גובה הבניין, סה"כ 44 יחידות דיור.	01/11/1994	94-0864

	עבודה אסורה (ללא היתר) מספר תיק: 41-9-1999-0055 מספר תביעה: 1 התקבל פסק דין	14/04/1999	תביעות משפטיות
	אי קיום צו הריסה מספר תיק: 41-9-1999-0055 מספר תביעה: 2 בוטלה התביעה	17/01/2001	
	אכלוס ללא טופס 4 מספר תיק: 41-1-1998-0104 מספר תביעה: 1 הועבר לבית משפט	16/12/2001	
	עבודה אסורה (ללא היתר) מספר תיק: 41-2-2007-0214 מספר תביעה: 1 בוטלה תביעה-נגנזה	04/06/2007	
	עבודה אסורה (ללא היתר) מספר תיק: 41-2-2010-0006 מספר תביעה: 1 בוטלה תביעה-נגנזה	10/01/2010	
	צו הפסקת עבודה שיפוטי בסטייה מהיתר מספר תיק: 61-3-2012-0331 מספר תביעה: 1 יצא צו	30/08/2012	
	עבודה אסורה (בסטייה מהיתר) מספר תיק: 61-3-2012-0331 מספר תביעה: 2 בוטלה תביעה-נגנזה	13/11/2012	
	צו הפסקת עבודה שיפוטי ללא היתר מספר תיק: 61-2-2013-0246 מספר תביעה: 1	06/06/2013	

	יצא צו		
	עבודה אסורה (ללא היתר) מספר תיק: 61-2-2014-0393 מספר תביעה: 1 בוטלה תביעה-נגנזה	25/11/2014	

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף מכיל 95 תת חלקות בבעלות פרטית. הבקשה הוגשה בחתימת בעלי תת חלקות 1,2,3, ו-4 נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' לשאר בעלי זכות בנכס (כולל הבעלים באגף המערבי של הבניין), ולא התקבלו התנגדויות.

אגף הנכסים ע"י עמת איבגי 19/9/2022
לקה 20 בגוש 6620 בבעלות פרטית.
אין מניעה לאשר את הבקשה

התאמה לתקנות:

סטיה	מוצע	מותר	שטח מותר למרפסות
	מוצעות 4 מרפסות בשטח 12 מ"ר כ"א בקומה א' בלבד. (המרפסות בקומות העליונות מעל קומה א' אושרו לסירוגין עם חפיפה חלקית	14 מ"ר ליח"ד בממוצע לא יעלה על 12 מ"ר	
	המרפסות בחזית קדמית דרומית מוצעות במסגרת קו הבניין המותר.	5 מ'	קו הבניין קדמי לרח' גרינברג לפי תב"ע 1700 א2
	לא מוצעת בניה לצד המערבי.	5 מ'	קו בניין צדדי – מערבי
קו הבניין הצדדי- צפוני סומם במפרט 5 מ' לא נכון. נדרש תיקון סימון הבניה בצד זה כתנאי טכני.	המרפסות מוצעות בהתאם למרפסות הקיימות בקומות העליונות הזוגיות מבחינת שטח והבלטה מקיר החיצוני	לפי היתר המרחק מגבול המגרש הצפוני עד למרפסות אושר 11.63 מ'	קו בניין צדדי צפוני (לשצ"פ) כמסומן בתשריט בתב"ע 1700 א2.
	2.55 מ'	2.50 מ'	גובה מתחת למרפסות בקומה א'
	הבניין מורכב מ-2 אגפים, המרפסות מוצעות בקומה א' באגף המזרחי בלבד ומעליהן אושרו מרפסות לסירוגין קומות העליונות	לפי הנחיות המרחביות ניתן לבנות מרפסות באגף שלם.	הנחיות מרחביות
	המרפסות הינם בהתאם להנחיות המרחביות.		

הערות נוספות:

המרפסות בחזית הקדמית לרח' גרינברג מוצעות בקונטור הבניה הקיימת ובמסגרת קו הבניין הקדמי המותר. המרפסות בחזית הצדדית הצפונית מוצעות באותו קו כמו המרפסות המאושרות בקומות העליונות של הבניין. בהוראות התב"ע 2א1700 נקבע כי קו הבניין הצפוני הפונה לשצ"פ היה בהתאם לתשריט.

בהיתר אושרו מרפסות במרחק של 11.63 מ' מגבול המגרש הצפוני והמרפסות המוצעות בקומה א' הינן 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' גרינברג 7 (היתר מס' 11-0056 מיום 19/6/2011).

כ"כ בקשה דומה לגבי הקמת מרפסות בקומה א' בלבד, לפי קו בו בנויות המרפסות הבנויות בקומות העליונות אושרה ע"י רשות הרישוי בתאריך 7/12/2022 לבניין ברח' גרינברג 11-13.

חו"ד מכון רישוי

אפרת גורן 23/01/2023

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

גנים ונוף

כל העצים במגרש רחוקים מהבנייה ומיועדים לשימור

עץ אחד שקרוב באופן יחסי אינו בקריטריון עץ. 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).

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
297	פרי הדר	2.5	30.0	2.0	שימור	600

חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטוריה ולודרסקי 09/07/2022

תוכנית תואמת את המצב בשטח. טרם החלו לבנות.

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

לאשר את הבקשה להקמת 4 מרפסות מתועשות(ללא עמודים), מקורות ופתוחות ב-4 דירות הקיימות בקומה א' בחזית קדמית לרח' גרינברג ובחזית הצדדית הצפונית שפונה לשצ"פ, באגף המזרחי של בניין מורכב מ-2 אגפים בני 11 ו-12 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומעל מרתף משותף, לס"כ 95 יח"ד כולל גירת שומר, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
3. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הועדה)

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. 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. השלמת 14 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין

ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש.

**יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.

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 1-23-0037 מתאריך 25/01/2023

לאשר את הבקשה להקמת 4 מרפסות מתועשות(ללא עמודים), מקורות ופתוחות ב-4 דירות הקיימות בקומה א' בחזית קדמית לרח' גרינברג ובחזית הצדדית הצפונית שפונה לשצ"פ, באגף המזרחי של בניין מורכב מ-2 אגפים בני 11 ו-12 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומעל מרתף משותף, לס"כ 95 יח"ד כולל גירת שומר, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
3. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. 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. השלמת 14 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד.
*רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש.
- **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
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

רשות רישוי

מספר בקשה	22-1855	תאריך הגשה	21/11/2022
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה

כתובת	נחל עוז 2 רחוב נחל הבשור 25	שכונה	מכללת יפו תל אביב ודקר
גוש/חלקה	39/7074	תיק בניין	3491-025
מס' תב"ע	תמ"א/1, ע1, ג1, 9080, 720, 576, 432, 3/05/1, 2691	שטח המגרש	2001

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אבו שחאדה חליל	רחוב שבטי ישראל 31, תל אביב - יפו 6809924
בעל זכות בנכס	אבו שחאדה חליל	רחוב שבטי ישראל 31, תל אביב - יפו 6809924
עורך ראשי	אבו שחאדה איברהים	רחוב סהרון 28, תל אביב - יפו 6804814
מתכנן שלד	ואקד אחמד	רחוב הרבי מלילוב 9, תל אביב - יפו 6808609

מהות הבקשה: (חיים כהן)

מהות עבודות בניה
שינויים והרחבה זו צדדית של הדירה הקיימת בקומת הקרקע באגף הפנימי, כולל ממ"ד וחפירת מרתף חלקי מתחת להרחבה לחדר משחקים עבור הדירה בבניין טורי עם 48 יח"ד ב-6 כניסות. כמו כן הבקשה כוללת השלמת הגדר בגבול המגרש לרחוב נחל עוז בחלקו מול הדירה.

מצב קיים:

על המגרש קיים בניין טורי בן 4 קומות ובו 6 כניסות המכיל 48 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר	הקמת מבנה בן 4 קומות מעל קומת מרתף חלקית המכיל 48 יח"ד.	1967	274
היתר	הרחבה של דירת השכן בקומת הקרקע באגף הקיצוני צפוני כולל ממ"ד וחפירת מרתף חלקי עם מדרגות פנימיות מהדירה לשימוש של חדר משחקים.	2019	190884
היתר	הרחבת דירת השכן - פנימית בקומת הקרקע כולל ממ"ד וחפירת מרתף חלקי עם מדרגות פנימיות מהדירה לשימוש של חדר משחקים.	2021	210400

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף עם 48 תתי חלקות והמבקש רשום כבעל תת חלקה 3. לכל בעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36' ולא התקבלו התנגדויות.

הערות לבקשה:

בבניין בעבר הוצאו היתרים להרחבת דירות שונות בדומה למבוקש במסגרת הבקשה הנדונה. הבקשה הוגשה על בסיס תיק מידע שהוצא בתאריך 09.11.2021 בהמלצה תכנונית חיובית לבקשה.

עמ' 7

3491-025 22-1855 <ms_meyda>

אולם בתאריך 27.06.2022 פורסמו תנאים מוגבלים לפי סעיפים 77-78 לחוק התכנון והבניה ולפיהם באזור בו נמצא הנכס הנדון מקודמת ע"י הועדה המקומית תכנית להתחדשות עירונית שמספרה 5066 ולאור זאת לא יותרו הוצאת היתרי בניה מכוח תכניות מאושרות ומכוח תמ"א 38 למשך 3 שנים.
לפיכך לא ניתן להמליץ על הבקשה הנדונה שמועברת לדיון ללא בחינה מרחבית.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י חיים כהן)

לא לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת הדירה הפנימית בקומת הקרקע (כולל ממ"ד) וחפירת מרתף חלקי לחדר משחקים מוצמד לדירה בבניין טורי קיים עם 48 יח"ד, מתוקף התכניות המאושרות, שכן:

- באזור שבו נמצא הנכס הנדון מקודמת תכנית להתחדשות עירונית 5066 שפורסמו עבורה בתאריך 27.06.2022 תנאים מוגבלים לפי סעיפים 77-78 לחוק לפיהם לא תותר הוצאת היתרי מכוח תכניות מאושרות ומכוח תמ"א 38 לפרק זמן של 3 שנים.

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 1-23-0037 מתאריך 25/01/2023

לא לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת הדירה הפנימית בקומת הקרקע (כולל ממ"ד) וחפירת מרתף חלקי לחדר משחקים מוצמד לדירה בבניין טורי קיים עם 48 יח"ד, מתוקף התכניות המאושרות, שכן:

- באזור שבו נמצא הנכס הנדון מקודמת תכנית להתחדשות עירונית 5066 שפורסמו עבורה בתאריך 27.06.2022 תנאים מוגבלים לפי סעיפים 77-78 לחוק לפיהם לא תותר הוצאת היתרי מכוח תכניות מאושרות ומכוח תמ"א 38 לפרק זמן של 3 שנים.