

כ"ה אדר תשע"ז
23 מרץ 2017

פרוטוקול

רשות רישוי

ישיבה: 1-17-0056 תאריך: 22/03/2017 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

	מ"מ וסגן ראש העירייה	דורון ספיר - יו"ר
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן
מ"מ מהנדס העיר	מנהל מחלקת רישוי בניה	אדרי' הלל הלמן
	מזכיר ועדת בניין עיר	עו"ד אילן רוזנבלום
	מרכזת הועדה	עו"ד שרון אלזסר
	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	רחלי קריספל

מס' דף	מהות הבקשה	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	שניאור זלמן 19	0362-002	16-1988	1
3	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	דנין יחזקאל 14	1093-014	16-1685	2
5	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	חכמי אתונה 40	3551-040	17-0171	3



פרוטוקול דיון רשות רישוי שניאור זלמן 19 ברוק 2

בקשה מספר:	16-1988	גוש:	6911 חלקה: 81
תאריך בקשה:	25/12/2016	שכונה:	לב תל-אביב
תיק בניין:	0362-002	סיווג:	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)
בקשת מידע:	201502032	שטח:	מ"ר
תא' מסירת מידע:	28/12/2015		

מבקש הבקשה: מאירוביץ בועז
פולד ברכה 3, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: לוסטהאוס קלאודיו
ביל"ו 21, תל אביב - יפו 65222

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה:
תוספת בניה בקומה: 5, לחזית, לצד, בשטח של 30.66 מ"ר, שטח הדירה/המשרד לאחר התוספות יהיה 107.16 מ"ר
שינויים פנימיים הכוללים: חלוקה מחדש של פנים הדירה

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י קוגן נטלי)

לאשר את הבקשה לשינויים ביח"ד קיימת, בקומות ד'-ה', באגף המזרחי של בניין מגורים בן 4 קומות מעל קומות
קרקע מפולשת, הכוללים:
בקומה ד' חלוקה מחדשת של השטח הפנימי ובקומה ה' הריסת חדר היציאה לגג והקמת קומה חלקית בהתאם
למותר בתכניות לב העיר 2363, 2720.

בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. הקטנת הבנייה בקומה ה' עד סך חלקו היחסי של המבקש מהשטחים המותרים שנותרו בבניין בהתאם לתכנית 2363.
2. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
3. הצגת פתרון לתליית כביסה ומעבי מזגנים בהתאם להנחיות המרחביות.
4. תכנון דוד אגירה בשטח הדירה המבוקש בהתאם להנחיות המרחביות.
5. התאמת חומרי גמר התוספת לבניין הקיים.
6. המגת הניקוזים וחומרי גמר הגג בהתאם להנחיות המרחביות.
7. תכנון דירת הדופלקס המבוקשת עם דלת כניסה אחת.

הערה

ההיתר הינו לתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת בבניין ו/או במגרש.



ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0056-17-1 מתאריך 22/03/2017

לאשר את הבקשה לשינויים ביח"ד קיימת, בקומות ד'-ה', באגף המזרחי של בניין מגורים בן 4 קומות מעל קומות קרקע מפולשת, הכוללים:
בקומה ד' חלוקה מחודשת של השטח הפנימי ובקומה ה' הריסת חדר היציאה לגג והקמת קומה חלקית בהתאם למותר בתכניות לב העיר 2363, 2720.

בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. הקטנת הבנייה בקומה ה' עד סך חלקו היחסי של המבקש מהשטחים המותרים שנותרו בבניין בהתאם לתכנית 2363.
2. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
3. הצגת פתרון לתליית כביסה ומעבי מזגנים בהתאם להנחיות המרחביות.
4. תכנון דוד אגירה בשטח הדירה המבוקש בהתאם להנחיות המרחביות.
5. התאמת חומרי גמר התוספת לבניין הקיים.
6. המגת הניקוזים וחומרי גמר הגג בהתאם להנחיות המרחביות.
7. תכנון דירת הדופלקס המבוקשת עם דלת כניסה אחת.

הערה

ההיתר הינו לתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת בבניין ו/או במגרש.



פרוטוקול דיון רשות רישוי דנין יחזקאל 14

גוש : 6213 חלקה : 1056	בקשה מספר : 16-1685
שכונה : הצפון החדש-סביבת ככר	תאריך בקשה : 27/10/2016
סיווג : שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	תיק בניין : 1093-014
שטח : 308 מ"ר	בקשת מידע : 201501139
	תא' מסירת מידע : 10/08/2015

מבקש הבקשה : פידלמן מרק
סמילנסקי 10, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : סרנה ברייר מעין
זכרון יעקב 7, תל אביב - יפו 62999

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה :
שינויים פנימיים הכוללים : 1. עידכון ממ"ד.

1. קירוי חניה לפי תב"ע 749 (תיקון תב"ע 398).
2. פרגולה בקומה א' לקירוי מרפסת קיימת.
3. חצר מונמכת עבור שיפור תאורה ואיוורור.
4. שינויים בפתחי חזיתות עבור שיפור תכנון אדריכלי.
5. חדר טכני עבור בור שאיבה, משאבות ודוודים לפי דרישת יועץ אינסטלציה.
7. הגבהת גדר קידמית קיימת עבור מעקה תיקני למדרגות קיימות.
8. ביטול חניה אחת לפי תקן החניה החדש.

חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י זלצר שמואל)

לא לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 0784-14 מתאריך 11/08/2014 בבניין מגורים קיים עבור יח"ד אחת (קוטג'), בן 2 קומות, הבנוי בקיר משותף עם הבניין הצמוד (קוטג') בחזית הצד המזרחי מעל קומת מרתף גלויה, הכוללים :

- בקומת המרתף: תוספת שטח והסדרת גישה לחדר טכני מבוקש, שינויים בחזיתות ובחלוקת השטח הפנימי, כולל שינויים בממ"ד.
- בקומה הראשונה: תוספת גגון מברזל מעל מרפסת גג.
- בחצר: הגבהת גדר קדמית קיימת בגדר קלה והקמת גדרות פנימיים, גיגון, שינויים בפיתוח השטח הכוללים: הנמכת מפלס חצר מערבית ודרומית עד מפלס רצפת המרתף הקיימת, ביטול מקום חנייה אחת מתוך 2 מקומות חנייה מאושרים, שינוי מיקום וקירוי של מקום חניה אחד שנותר בקונסטרוקציה קלה במרווח הקדמי לרח' דנין.

הערה: רוב הבנייה המבוקשת בוצעה בפועל ללא היתר ומבוקש אישורה בדיעבד.

שכן:

1. תוספת שטח לקומת מרתף קיימת, מוצעת בחריגה מקווי הבניין המותרים ומשטח התכסית המותר בניגוד להוראות תכנית ע1 והוראות תמ"א 34.
2. לא הוכח ששטח חדר טכני בקומת המרתף נדרש להיבנות מחוץ לקו הבניין האחורי המותר ולא בתחום קונטור המרתף הקיים. כמו כן אין הצדקה לכך שהחדר הטכני מחויב בגישה חיצונית ולא מתוך המרתף הקיים.
3. במפלס הגג שטח של 17.50 מ"ר מקורה ע"י גגון, שלא נכלל במניין השטחים העיקריים המותרים ומהווה תוספת שטח מעבר למותר.
4. מוצעת הנמכת חצר בחזית הצדדית המערבית, ברוחב 1.50 מ' מקו הבניין, בשטח כ-14 מ"ר, בסטייה מהנחיות מרחביות. הנמכה זו אינה מאפשרת הסדרת חנייה לפי התקן.
5. ביטול מקום חניה אחת במרווח צדדי מערבי, מתוך 2 מקומות חנייה לא אושר ע"י בוחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי היות ונוגד את התקן הנדרש.

6. הבקשה ערוכה בצורה חסרה, היות שלא הוצגו כל החתכים הרלוונטיים הנחוצים לבדיקת הבקשה.

הערה: הודעה על נימוקי דחיית הבקשה נשלחו במייל לעורך הבקשה.

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 0056-17-1 מתאריך 22/03/2017

לא לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 0784-14 מתאריך 11/08/2014 בבניין מגורים קיים עבור יח"ד אחת (קוטג'), בן 2 קומות, הבנוי בקיר משותף עם הבניין הצמוד (קוטג') בחזית הצד המזרחי מעל קומת מרתף גלויה, הכוללים:

- בקומת המרתף: תוספת שטח והסדרת גישה לחדר טכני מבוקש, שינויים בחזיתות ובחלוקת השטח הפנימי, כולל שינויים בממ"ד.
- בקומה הראשונה: תוספת גגון מברזל מעל מרפסת גג.
- בחצר: הגבהת גדר קדמית קיימת בגדר קלה והקמת גדרות פנימיים, גיגון, שינויים בפיתוח השטח הכוללים: הנמכת מפלס חצר מערבית ודרומית עד מפלס רצפת המרתף הקיימת, ביטול מקום חנייה אחת מתוך 2 מקומות חנייה מאושרים, שינוי מיקום וקירוי של מקום חניה אחד שנוטר בקונסטרוקציה קלה במרווח הקדמי לרח' דנין.

הערה: רוב הבנייה המבוקשת בוצעה בפועל ללא היתר ומבוקש אישורה בדיעבד.

שכן:

1. תוספת שטח לקומת מרתף קיימת, מוצעת בחריגה מקווי הבניין המותרים ומשטח התכסית המותר בניגוד להוראות תכנית ע1 והוראות תמ"א 34.
2. לא הוכח ששטח חדר טכני בקומת המרתף נדרש להיבנות מחוץ לקו הבניין האחורי המותר ולא בתחום קונטור המרתף הקיים. כמו כן אין הצדקה לכך שהחדר הטכני מחויב בגישה חיצונית ולא מתוך המרתף הקיים.
3. במפלס הגג שטח של 17.50 מ"ר מקורה ע"י גגון, שלא נכלל במניין השטחים העיקריים המותרים ומהווה תוספת שטח מעבר למותר.
4. מוצעת הנמכת חצר בחזית הצדדית המערבית, ברוחב 1.50 מ' מקו הבניין, בשטח כ-14 מ"ר, בסטייה מהנחיות מרחביות. הנמכה זו אינה מאפשרת הסדרת חנייה לפי התקן.
5. ביטול מקום חניה אחת במרווח צדדי מערבי, מתוך 2 מקומות חנייה לא אושר ע"י בוחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי היות ונוגד את התקן הנדרש.
6. הבקשה ערוכה בצורה חסרה, היות שלא הוצגו כל החתכים הרלוונטיים הנחוצים לבדיקת הבקשה.

הערה: הודעה על נימוקי דחיית הבקשה נשלחו במייל לעורך הבקשה.



פרוטוקול דיון רשות רישוי חכמי אתונה 40

גוש : 6971 חלקה : 4	בקשה מספר : 17-0171
שכונה : שפירא	תאריך בקשה : 23/01/2017
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תיק בניין : 3551-040
שטח : מ"ר	בקשת מידע : 201600631
	תא' מסירת מידע : 08/06/2016

מבקש הבקשה : יעקובוביץ דוד
עמיחי יהודה 8, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : שלסקי מאיר
חורגין 6, רמת גן 52356

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה :
תוספת בניה בקומה : א, לאחור, בשטח של 12 מ"ר
שטח להריסה 10.00
חלק מחדר על הגג

חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י פיצ'וז'קין יאנה)

לא לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת שטח לבניין קיים, שכן

- בתיק הבניין לא נמצא כל היתר שמשקף מצבו הנוכחי של הבניין הבנוי בפועל עם 2 קומות (לעומת קומה אחת על פי דווח פיקוח משנת 1958) ולא הוכח מצבו על פי תצ"א משנת 1991 בהתאם לנקבע בתכנית 2707.
- הבניין הקיים נבנה בזכויות גדולות מהמותר ובחריגה מקווי והתוספת המוצעת מהווה הגדלת החריגות הנ"ל בגדר סטייה ניכרת.
- מהווה הגדלת הצפיפות מעבר למותרת בגדר סטייה ניכרת כאשר חדר על הגג מוצע עבור הדירה העליונה שלא נמצא כל היתר בגין הדירה עצמה.
- חדר על הגג נבנה ללא היתר בניגוד להוראות תכנית ג1 לעניין שמירת הנסיגה והבקשה הוגשה ללא התייחסות לכך.
- הפתרון המוצע לאשפה במרווח הצדדי (המזרחי) עד גבול המגרש חוסם גישה לבניין שמוצעת מתוך המגרש השכן ולא אושר ע"י תחנת אשפה במכון הרישוי.

ההחלטה : החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 17-0056-1 מתאריך 22/03/2017

לא לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת שטח לבניין קיים, שכן

- בתיק הבניין לא נמצא כל היתר שמשקף מצבו הנוכחי של הבניין הבנוי בפועל עם 2 קומות (לעומת קומה אחת על פי דווח פיקוח משנת 1958) ולא הוכח מצבו על פי תצ"א משנת 1991 בהתאם לנקבע בתכנית 2707.



- הבניין הקיים נבנה בזכויות גדולות מהמותר ובחריגה מקווי והתוספת המוצעת מהווה הגדלת חריגות הנ"ל בגדר סטייה ניכרת.
- מהווה הגדלת הצפיפות מעבר למותרת בגדר סטייה ניכרת כאשר חדר על הגג מוצע עבור הדירה העליונה שלא נמצא כל היתר בגין הדירה עצמה.
- חדר על הגג נבנה ללא היתר בניגוד להוראות תכנית ג1 לעניין שמירת הנסיגה והבקשה הוגשה ללא התייחסות לכך.
- הפתרון המוצע לאשפה במרווח הצדדי (המזרחי) עד גבול המגרש חוסם גישה לבניין שמוצעת מתוך המגרש השכן ולא אושר ע"י תחנת אשפה במכון הרישוי.