

ז' כסלו תשע"ט
15 נובמבר 2018

פרוטוקול

ישיבה: 1-18-0214 תאריך: 14/11/2018 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

רשות רישוי

	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)	ויתקין 5	0243-005	18-0787	1
3	שינויים/פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	אלנבי 109	0004-109	18-0602	2
5	שינויים/פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	החרוב 12	3092-012	18-0623	3



פרוטוקול דיון רשות רישוי ויתקין 5

גוש : 6960 חלקה : 25	בקשה מספר : 18-0787
שכונה : הצפון הישן - החלק הצ	תאריך בקשה : 24/05/2018
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תיק בניין : 0243-005
שטח : 400 מ"ר	בקשת מידע : 201710020
	תא' מסירת מידע : 07/03/2017

מבקש הבקשה : לחמנוביץ גיל
אופיר 36א, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : פנחס דורון
מיזאן 23א, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים : שינויים הכוללים איחוד דירות מ-8 דירות ל-4 דירות סה"כ בבניין.

בנוסף ישנם שינויים פנימיים בתוך הדירות ובקומת המרתפים והקטנת מספר מקומות החנייה מ-11 ל-9 מקומות חנייה סה"כ בבניין.

תוספת אחרת : שינויים בקומת הגג ותוספת שטח בהתאם לתכנית 3616א' (תכנית רובע 3) - בנייה בגג ללא נסיגות צדיות. שימוש המקום כיום : בהיתר הבניה במגרש מבוצעת על פי היתר : 12-0130 שניתן בתאריך 09/05/2012 ונמצאת בשלבים מתקדמים.

בקומת הגג : כיוון התוספת : לאחור כיוון התוספת : לצד שטח התוספת (מ"ר) : 21

חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י חדאד הילה)

לאשר את הבקשה להשלמת בניית בניין מגורים חדש, בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים ו-3 קומות מרתף, אשר בנייתו טרם הסתיימה לפי היתר 12-0130 משנת 2012 שתוקפו פג בתאריך 09/05/2018 שכן :

1. הבקשה להשלמת בניה הוגשה לאור פגישה בנושא שהתקיימה ב- 06/02/2018 בהשתתפות הצוות המקצועי ועורך הבקשה (ראה פירוט בסעיף 1 בהערות).
 2. במסגרת הבקשה הנוכחית אין כל שינוי במס' הקומות, בגובהן, בקווי הבניין ובעיצוב ארכיטקטוני שאושרו במסגרת היתרים קודמים ולא מבוקשת בריכת שחייה.
 3. הבקשה הנוכחית כוללת שינויים בחלוקת השטחים הפנימית והקטנת הצפיפות, כולל הוספת שטחים בקומות הקרקע וקומת הגג במסגרת השטחים המותרים מתוקף תכנית 3616א'.
 4. הדירות המבוקשות לאיחוד נבנו בפועל.
- בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

תנאים אחרי ועדה
תיאום וביצוע דרישות תחנות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.

- תנאים להיתר**
1. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר המקורי מס' 12-0130.
 2. תכנון מערכות סולאריות בהתאם לסעיף 1.09 בתקנות התכנון והבניה.

3. במידה ויידרש פיצול הדירות, הנ"ל יהיה בהתאם לתכנית 3440.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בניה אחרת בבניין ו/או בשטח המגרש.

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-18-0214 מתאריך 14/11/2018

לאשר את הבקשה להשלמת בניית בניין מגורים חדש, בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים ו-3 קומות מרתף, אשר בנייתו טרם הסתיימה לפי היתר 12-0130 משנת 2012 שתוקפו פג בתאריך 09/05/2018 שכן:

1. הבקשה להשלמת בניה הוגשה לאור פגישה בנושא שהתקיימה ב- 06/02/2018 בהשתתפות הצוות המקצועי ועורך הבקשה (ראה פירוט בסעיף 1 בהערות).
 2. במסגרת הבקשה הנוכחית אין כל שינוי במס' הקומות, בגובהן, בקווי הבניין ובעיצוב ארכיטקטוני שאושרו במסגרת היתרים קודמים ולא מבוקשת בריכת שחייה.
 3. הבקשה הנוכחית כוללת שינויים בחלוקת השטחים הפנימית והקטנת הצפיפות, כולל הוספת שטחים בקומות הקרקע וקומת הגג במסגרת השטחים המותרים מתוקף תכנית 3616 א'.
 4. הדירות המבוקשות לאיחוד נבנו בפועל.
- בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים אחרי ועדה

תיאום וביצוע דרישות תחנות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.

תנאים להיתר

1. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר המקורי מס' 12-0130.
2. תכנון מערכות סולאריות בהתאם לסעיף 1.09 בתקנות התכנון והבניה.
3. במידה ויידרש פיצול הדירות, הנ"ל יהיה בהתאם לתכנית 3440.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בניה אחרת בבניין ו/או בשטח המגרש.



פרוטוקול דיון רשות רישוי אלנבי 109 רוטשילד 36

גוש : 6937 חלקה: 67	בקשה מספר : 18-0602
שכונה : לב תל-אביב	תאריך בקשה : 23/04/2018
סיווג : שינויים/פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	תיק בניין : 0004-109
שטח : מ"ר	בקשת מידע : 201701911
	תא' מסירת מידע : 19/11/2017

מבקש הבקשה : ברגרואין רזידטיאל בע"מ
רוטשילד 36, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : נבון אדריכלים
דיזנגוף 205, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים : 1. איחוד 2 דירות בקומות: 25,28,31,32

2. חלוקת דירה בקומה 27 לשתי דירות

3. שינויים פנימיים בקומה 33 בדירה 371

4. ביטול 2 ברכות בקומה 34 תוספת אחרת : 1. הצמדת 2 מחסנים מס' 237,234 לדירה 292 ; 2. הצמדת 2 מחסנים מס' 218,219, לדירה 323 ;

3. הצמדת 2 מחסנים מס' 230,229, לדירה 364 ; 4. הצמדת 4 מחסנים מס' 226,227,238, לדידה 371 שימוש המקום כיום : בהיתר מגורים

חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י מעיין חזן)

לאשר את הבקשה לשינויים במגדל מגורים, בן 38 קומות מעל מבנה פסג' ו-6 קומות מרתף הכוללים :
הקטנת מספר יח"ד במגדל הנדון מ-128 יח"ד ל-125 יח"ד, ע"י איחוד דירות בקומות 25,28,31,32 לרבות הצמדת מקומות חניה מחסן ומרפסת לדירה המאוחדת, פיצול דירה בקומה 27 ל-2 יח"ד בהתאם להוראות תכנית 3440.

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

תנאים אחרי ועדה

1. הצגת מספר המחסנים הדירתיים ביחס למספר הדירות הכולל בבניין, לאחר איחוד ופיצול הדירות הנדונות, בהתאם לתכנית 3440.
2. הסדרת השטחים - הצגת חישוב שטחים מעודכן, ובו כולל השטחים העודפים - ממ"ד, מרפסת ומחסן דירתי נוסף (במידה ויש) - כשטח עיקרי עודף.
3. הצגת הצמדת מקומות חנייה ומחסנים לדירות המאוחדות במפרט הבקשה.
4. תיקון חישוב השטחים בקומה 27 בהתאם להיתר הקודם וללא שינוי.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

באם יתבקש פיצולם של הדירות המאוחדות מחדש, יוחזרו הממ"דים להיות כפי מצבם ערב איחוד הדירות, בהתאם

ובכפוף לכל דין כפי שהיה באותו מועד.

הערות

ההיתר הינו לתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת בבניין ו/או בשטח המגרש, אשר אינה כלולה בו.

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 1-18-0214 מתאריך 14/11/2018

לאשר את הבקשה לשינויים במגדל מגורים, בן 38 קומות מעל מבנה פסג' ו-6 קומות מרתף הכוללים: הקטנת מספר יח"ד במגדל הנדון מ-128 יח"ד ל-125 יח"ד, ע"י איחוד דירות בקומות 25, 28, 31, 32 לרבות הצמדת מקומות חניה מחסן ומרפסת לדירה המאוחדת, פיצול דירה בקומה 27 ל-2 יח"ד בהתאם להוראות תכנית 3440.

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

תנאים אחרי ועדה

5. הצגת מספר המחסנים הדירתיים ביחס למספר הדירות הכולל בבניין, לאחר איחוד ופיצול הדירות הנדונות, בהתאם לתכנית 3440.
6. הסדרת השטחים - הצגת חישוב שטחים מעודכן, ובו כולל השטחים העודפים - ממ"ד, מרפסת ומחסן דירתי נוסף (במידה ויש) - כשטח עיקרי עודף.
7. הצגת הצמדת מקומות חנייה ומחסנים לדירות המאוחדות במפרט הבקשה.
8. תיקון חישוב השטחים בקומה 27 בהתאם להיתר הקודם וללא שינוי.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

באם יתבקש פיצולם של הדירות המאוחדות מחדש, יוחזרו הממ"דים להיות כפי מצבם ערב איחוד הדירות, בהתאם ובכפוף לכל דין כפי שהיה באותו מועד.

הערות

ההיתר הינו לתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת בבניין ו/או בשטח המגרש, אשר אינה כלולה בו.



פרוטוקול דיון רשות רישוי החרוב 12

גוש : 9014 חלקה : 11	בקשה מספר : 18-0623
שכונה : עג'מי וגבעת עליה	תאריך בקשה : 26/04/2018
סיווג : שינויים/פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	תיק בניין : 3092-012
שטח : 601 מ"ר	בקשת מידע : 201701421
	תא' מסירת מידע : 19/09/2017

מבקש הבקשה : עזרא פנחס
החרוב 12, תל אביב - יפו *
סנרייך יצחק
החרוב 12, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : מנדל יריב
בן יאיר פנחס 12, תל אביב - יפו 68026

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
כמות יח"ד לתוספת: 1 אחר: פיצול תת חלקה 4, בקומה א' לשתי תתי חלקות (דירות) נפרדות מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: פיצול תת חלקה 4, בקומה א' לשתי תתי חלות (דירות) נפרדות ללא תוספת שטח.

עקב הסכם משפטי בין המחזיקים

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אלון זהבי)

- לא לאשר את הבקשה לפיצול היחידה בקומה השנייה ל-2 יחידות דיור, שכן:
1. כוללת תוספת שטח, שהוסף לדירה לפני פיצולה והבקשה הוגשה ללא התייחסות לכך.
 2. לא ניתן לבחון את הצפיפות הקיימת בבניין ולא הוכח כי ניתן לפצל את היחידה ל-2 יחידות דיור, מבחינת זכויות היחסיות של המבקש בנכס, שלא תפגענה זכויות יתר הבעלים.
 3. הוגשה ללא פתרון למיגון עבור הדירה המפוצלת ולא ניתן לבחון השלכות המיגון על יציבות הבניין.
 4. אינה כוללת מתן גישה משותפת למערכות על הגג.

חוות דעת נשלחה לעורך הבקשה.

ההחלטה : החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 18-0214-1 מתאריך 14/11/2018

- לא לאשר את הבקשה לפיצול היחידה בקומה השנייה ל-2 יחידות דיור, שכן:
5. כוללת תוספת שטח, שהוסף לדירה לפני פיצולה והבקשה הוגשה ללא התייחסות לכך.
 6. לא ניתן לבחון את הצפיפות הקיימת בבניין ולא הוכח כי ניתן לפצל את היחידה ל-2 יחידות דיור, מבחינת זכויות היחסיות של המבקש בנכס, שלא תפגענה זכויות יתר הבעלים.



7. הוגשה ללא פתרון למיגון עבור הדירה המפוצלת ולא ניתן לבחון השלכות המיגון על יציבות הבניין.
8. אינה כוללת מתן גישה משותפת למערכות על הגג.

חוות דעת נשלחה לעורך הבקשה.