

כ"ד סיון תשע"ט
27 יוני 2019

פרוטוקול

ישיבה: 1-19-0179 תאריך: 26/06/2019 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 | |
| מ"מ מהנדס העיר | מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה | אדרי' הלל הלמן | |
| | המשנה ליועץ המשפטי לעירייה | עו"ד הראלה אברהם-אוזן | |
| | 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 | שם המבקש | כתובת הנכס | מספר תיק בניין | מספר בקשה | מס' החלטה |
|--------|---|-----------------|------------|----------------|-----------|-----------|
| 1 | מסלול מקוצר/הקמת גדר | איברגימוב אריאל | אנסקי 7 | 3656-007 | 19-0667 | 1 |
| 3 | מסלול מקוצר/תוספת בנייה על הגג למבנה מגורים | נקב צח יצחק | אביטל 21 | 4062-021 | 19-0668 | 2 |
| 6 | מסלול מקוצר/הקמת גדר | סרי שמואל | נתן 22 | 4018-054 | 19-0763 | 3 |

רשות רישוי

| | | | |
|-----------|-------------|------------|------------|
| מספר בקשה | 19-0667 | תאריך הגשה | 30/05/2019 |
| מסלול | מסלול מקוצר | הקמת גדר | |

| | | | |
|----------|----------------------------------|-----------|-----------|
| כתובת | אנסקי 7 | שכונה | קרית שלום |
| גוש/חלקה | 237/6986 | תיק בניין | 3656-007 |
| מס' תב"ע | 1, ג1, 3578, 3/06/16, 2691, 2230 | שטח המגרש | 505 |

| בעל עניין | שם | כתובת |
|---------------|-----------------|---|
| מבקש | איברגימוב תהילה | רחוב אנסקי 7, תל אביב - יפו 6680241 |
| מבקש | איברגימוב אריאל | רחוב אנסקי 7, תל אביב - יפו 6680241 |
| בעל זכות בנכס | איברגימוב תהילה | רחוב אנסקי 7, תל אביב - יפו 6680241 |
| בעל זכות בנכס | איברגימוב אריאל | רחוב אנסקי 7, תל אביב - יפו 6680241 |
| עורך ראשי | זאורוב אברהם | דרך קבוץ גלויות 75, תל אביב - יפו 6653608 |
| מתכנן שלד | זאורוב אברהם | דרך קבוץ גלויות 75, תל אביב - יפו 6653608 |

מהות הבקשה: (חן כהן)

| |
|--|
| מהות עבודות בניה |
| שינויים כלפי היתר מספר 0268-18 הכוללים בפתוח שטח החצר המזרחית: – שינוי גובה גדר בנויה בחזית הקדמית, והקמת גדר בנויה במרווח הצדדי והאחורי בגובה 1.00 מ', המהווה הצמדת חלק משטח החצר לדירת הקרקע המזרחית, תוך הותרת מעבר גישה חופשי במרווח הצדדי-מזרחי לכניסה לבניין. – הקמת מסתור אשפה בנוי במרווח הצדדי-מזרחי. |

מצב קיים:

| |
|---|
| על המגרש קיים בניין למגורים צמוד קרקע, בן 2 קומות, עם 4 יח"ד. |
|---|

ממצאי תיק בניין:

| היתרים רלוונטיים | שנה | תיאור |
|---|-----------|--|
| 2018-0268 | 15/5/2018 | הריסת הדירה הדרומית בקומת הקרקע ובנייתה מחדש בצורה מורחבת. |
| בתיק הבניין לא נמצא ההיתר המקורי להקמת הבניין אלא היתרים לשינויים ותוספות בלבד. | | |

בעלויות:

| |
|--|
| הנכס רשום כבית משותף בן 4 חלקות משנה. ע"ג הבקשה הוצגו הסכמות של כל בעלי הזכויות בנכס (100% הסכמות). התכנית מראה באופן ברור את הגדרות המבוקשים להקמה. |
|--|

התאמה להנחיות מרחביות ותכנית ולתכנית 2230:

| הערות | לא | כן |
|--|----|----|
| פיתוח שטח/גדרות | | + |
| בהתאם להנחיות מרחביות – פיתוח מגרש; פרק 02 "גדרות ושערים". | | + |
| חומר | | + |

הערות נוספות:

יצוין כי היתר מס' 18-0268 כלל פתרון לשביל הגישה המשותף וגדר חיה, אך פתרון זה לא היווה חלק מהחלטת רשות הרישוי, ומבוקש כעת במסגרת הבקשה הנדונה. בהתייעצות עם צוות הרישוי האזורי אין מניעה להצמדת חצר קדמית במבנן מסוג זה.

חו"ד מכון רישוי

אצירת אשפה 25/06/2019

הוצג מסתור אשפה עם 1 מכלי ללא ציון נפח- פתרון לא מאושר.

כלי אצירה נדרשים:

1 מכל אשפה ירוק בנפח של 240 ליטר.

1 מכל אשפה כתום בנפח של 140 ליטר.

חו"ד מחלקת פיקוח:

סרגיי חנוכייב 17/04/2019

תכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י חן כהן)

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 18-0268 הכוללים בפתוח שטח החצר המזרחית:

- הקמת גדר בנויה בחזית הקדמית, הצדדית והאחורית בגובה 1.00 מ', המהווה הצמדת חלק משטח החצר לדירת הקרקע המזרחית, תוך הותרת מעבר גישה חופשי במרווח הצדדי-מזרחי לכניסה לבניין.
- הקמת מסתור אשפה בנוי במרווח הצדדי-מזרחי, ובלבד שהמסתור יהיה עבור 2 מיכלי אשפה, (מיכל ירוק בנפח של 240 ליטר ומיכל כתום בנפח של 140 ליטר).

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

ביצוע כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

הערות

ההיתר אינו מהווה כל אישור לבנייה הקיימת בתחום המגרש ו/או הבניין ואינה כלולה בהיתר זה.

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-19-0179 מתאריך 26/06/2019

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 18-0268 הכוללים בפתוח שטח החצר המזרחית:

- הקמת גדר בנויה בחזית הקדמית, הצדדית והאחורית בגובה 1.00 מ', המהווה הצמדת חלק משטח החצר לדירת הקרקע המזרחית, תוך הותרת מעבר גישה חופשי במרווח הצדדי-מזרחי לכניסה לבניין.
- הקמת מסתור אשפה בנוי במרווח הצדדי-מזרחי, ובלבד שהמסתור יהיה עבור 2 מיכלי אשפה, (מיכל ירוק בנפח של 240 ליטר ומיכל כתום בנפח של 140 ליטר).

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

ביצוע כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

הערות

ההיתר אינו מהווה כל אישור לבנייה הקיימת בתחום המגרש ו/או הבניין ואינה כלולה בהיתר זה.

רשות רישוי

| | | | |
|---------------------------------|------------|-------------|-----------|
| 30/05/2019 | תאריך הגשה | 19-0668 | מספר בקשה |
| תוספת בנייה על הגג למבנה מגורים | | מסלול מקוצר | מסלול |

| | | | |
|----------|-----------|-------------------------|----------|
| התקוה | שכונה | אביטל 21 | כתובת |
| 4062-021 | תיק בניין | 44/6135 | גוש/חלקה |
| 3421.95 | שטח המגרש | 2215 ,1א2215 ,ג3 ,א,3/א | מס' תב"ע |

| בעל עניין | שם | כתובת |
|---------------|-------------|---|
| מבקש | נקב צח יצחק | רחוב ארבע ארצות 12, תל אביב - יפו 6248614 |
| מבקש | לדרמן דולב | רחוב המרגנית 4, רמת גן 5258404 |
| בעל זכות בנכס | נקב צח יצחק | רחוב ארבע ארצות 12, תל אביב - יפו 6248614 |
| בעל זכות בנכס | לדרמן דולב | רחוב המרגנית 4, רמת גן 5258404 |
| עורך ראשי | פדרמן אליה | רחוב רבנו ניסים גאון 30, אלעד 40800 |
| מתכנן שלד | חן אילה | רחוב הגאון אליהו 14, רמת גן 5236483 |

| פירוט שטחים | | | | | |
|-------------|--------------------------------------|------|---------------|---|------------|
| תיאור | סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים | | סך שטחי שירות | | מותר (מ"ר) |
| | מבוקש (מ"ר) | % | מבוקש (מ"ר) | % | |
| מעל | 30.34 | 0.76 | | | |
| מתחת | | | | | |
| סה"כ | 30.34 | 0.76 | | | |

מהות הבקשה: (מסרי ריהאם)

| מהות עבודות בניה |
|---|
| <p style="text-align: right;">שינוי כלפי היתר מס' 17-0510 הכולל:</p> <p>– הקמת חדר יציאה לגג עבור הדירה העליונה (דירה מס' 2), חיבור בין 2 המפלסים ע"י חדר המדרגות הכללי המשותף.</p> <p>– על הגג העליון- מתקנים טכניים לתפקוד הבניין לרבות מערכת סולרית.</p> |

מצב קיים:

| |
|---|
| על המגרש, קיים בניין למגורים בן 3 קומות, קרקע, קומה א' ו-ב', סה"כ 2 יחידות דיור בבניין. |
|---|

ממצאי תיק בניין:

| היתרים רלוונטיים | שנה | תיאור |
|------------------|------|--|
| 17-0510 | 2017 | הקמת בניין מגורים בן 3 קומות, עבור 2 דירות, בקיר משותף עם בית כנסת בן 2 קומות הקיים בחלק הדרומי של המגרש. בקומת קרקע ובקומה א' דירה מס' 1 (דירת דופלקס), בקומה ב' דירה מס' 2 ובקומת הגג מתקנים טכניים. |

בעלויות:

| |
|---|
| <p>הנכס בבעלות מושע ונעשה פרסום מושע בהתאם.</p> <p>המגרש המשני מדוד בשטח של 150 מ"ר, עפ"י מפת המדידה המצורפת.</p> <p>בעלי המגרש רשומים בנסח הטאבו כבעלים, בחלקים השווים ל- 150 מ"ר והם חתומים על הבקשה.</p> |
|---|

נעשו פרסומים עקב גודלה של החלקה וריבוי הבעלים בה. לרשות מקרקעי ישראל, לעיריית תל אביב – יפו ע"י אגף נכסים, לחלמיש ולבעלי המגרשים הגובלים נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב', ולא התקבלו התנגדויות

בנייה על הגג: ג3א

| סטייה | מוצע | מותר | |
|--------------------------------------|---|--|---------------------|
| שטח | 26 מ"ר | 23 מ"ר | 3.0 מ"ר (ראה הערות) |
| גובה פנימי - סה"כ כולל מתקנים טכניים | 2.85 מטר 4.30 מטר | 3 מ' 4.50 מ' | |
| נסיגות קדמי | 2.79 מטר | 2 מגבול מגרש | |
| צדדי - דרומי | 1.20 מטר ממעקה הגג | לא פחות מ-1.20 מ' מחזית הבניין הקיים | |
| צדדי | 1.20 מטר | 1.20 מ' | |
| אחורי | 0.00 מטר לצד צפון: קו אפס, הבניין במגרש הגובל אינו בנוי בקו אפס לצד דרום: בנייה בהמשך הקיר המשותף עם בית הכנסת הבנוי במגרש. | 1.2 מ', במידה וקיים מבנה צמוד הבנוי בהיתר בקו אפס ניתן לאפשר קו אפס. | |
| בינוי | 1.20 מטר | לא פחות מ-1.20 מ' מחזית המבנה מקונטור הקומה שמתחת | (ראה הערות) |
| | קיימת גישה | גישה לשטח משותף | |

הערות נוספות:

עפ"י תכנית ג3א, סעיף 6.1 בניית חדר היציאה לגג תותר בתנאים הבאים:

1. היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מזירת המבקש ולא ממגדל המדרגות הכללי המשותף של הבניין.
2. השטח הבנוי של חדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר (כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות)

חוו"ד מחלקת פיקוח:

לב פוטשניקוב 03/03/2019

תכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י ריהאם מסרי)

לא לאשר את הבקשה הנדונה מאחר ואינה תואמת את הוראות תכנית גא3, סעיף 6.1, שכן:

1. שטח חדר היציאה לגג הנדון חורג מהשטח המותר על פי התכנית המאושרת, מוצע 26 מ"ר לעומת 23 מ"ר.
2. הגישה לחדר היציאה מתוכננת מחדר המדרגות הכללי המשותף של הבניין ולא ע"י גרם מדרגות פנימי מתוך הדירה העליונה כנדרש בתכנית.

- לא לאשר את הבקשה הנדונה מאחר ואינה תואמת את הוראות תכנית גא3, סעיף 6.1, שכן:
3. שטח חדר היציאה לגג הנדון חורג מהשטח המותר על פי התכנית המאושרת, מוצע 26 מ"ר לעומת 23 מ"ר.
 4. הגישה לחדר היציאה מתוכננת מחדר המדרגות הכללי המשותף של הבניין ולא ע"י גרם מדרגות פנימי מתוך הדירה העליונה כנדרש בתכנית.

רשות רישוי

| | | | |
|-----------|-------------|------------|------------|
| מספר בקשה | 19-0763 | תאריך הגשה | 20/06/2019 |
| מסלול | מסלול מקוצר | הקמת גדר | |

| | | | |
|----------|-----------------------------|-----------|-------------|
| כתובת | רחוב נתן 22 רחוב חנוך 54 | שכונה | התקווה |
| גוש/חלקה | 68/6135 | תיק בניין | 4018-054 |
| מס' תב"ע | ע1, 2215, 1א, 2215 | שטח המגרש | 3140.67 מ"ר |

| בעל עניין | שם | כתובת |
|---------------|---------------|------------------------------------|
| מבקש | סרי שמואל | רחוב ארלוזורוב 82, בת ים 5944618 |
| בעל זכות בנכס | סרי שמואל | רחוב ארלוזורוב 82, בת ים 5944618 |
| עורך ראשי | מורדיאן שרונה | רחוב הנביאים 56, חולון 5884302 |
| מתכנן שלד | זינגר מאיר | רחוב רבי עקיבא 54, בני ברק 5127310 |

מהות הבקשה: (ריהאם מסרי)

| |
|--|
| מהות עבודות בניה |
| מבוקש: אישור בדיעבד, להריסת גדר קיימת בחזית הקדמית לרח' נתן והקמתה בגובה 1.0 מטר בתחום גבולות המגרש בחלק הקדמי לרחוב נתן. |

מצב קיים:

| |
|--|
| על מגרש פינתו, בין רחובות נתן וחנוך, קיים מבנה מגורים בן 2 קומות כולל קומת קרקע. |
|--|

ממצאי תיק בניין:

| |
|--|
| בתיק הבניין נמצא היתר מילולי, משנת 1987 להחלפת גג אסבסט בגגון רעפים. ותכנית היתר חתומה משנה 1988 לבניין בשלמותו. |
|--|

בעלויות:

| |
|--|
| הנכס רשום בבעלות מושע. הבקשה חתומה ע"י בעל זכות בנכס, כמו כן הוצג תצהיר בעלים הנמצאים במגרש המשני בכתובות הסמוכות. נשלחו הודעות לזכאים לפי תקנה 36 ב ולא התקבלו התנגדויות. |
|--|

התאמה לתקנות:

| הערות | לא | כן |
|----------|----|----|
| גובה גדר | | + |

הערות נוספות:

לפי תיק המידע בו צוין כי, בניית הגדר תהיה בהתאם להנחיות המרחביות ותקנות התכנון והבניה. בהנחיות המרחביות של עיריית תל אביב – יפו, בפרק גדרות ושערים, גובה הגדר המותר בבנייני מגורים משותפים לא יעלה גובה של הגדר הגובלת ברחוב על 1.0 מטר ממפלס הרחוב.

יצוין כי, הבקשה מוגשת בפעם השנייה, הכוללת תיקונים והתאמת העבודה המבוקשת להנחיות המרחביות של עיריית תל אביב – יפו.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י ריהאם מסרי)

לאשר את הבקשה להריסת גדר קיימת בחזית הקדמית לרח' נתן והקמתה בגובה 1.0 מטר בתחום גבולות המגרש בחלק הקדמי לרחוב נתן.

תנאים להיתר
הגשת חשבון יציבות.

הערות
ההיתר הינו עבור הקמת הגדר בלבד ואינו מהווה כל אישור לבנייה הקיימת בתחום המגרש ו/או הבניין ואינה כלולה בהיתר זה.

ההחלטה : החלטה מספר 3
רשות רישוי מספר 1-19-0179 מתאריך 26/06/2019

לאשר את הבקשה להריסת גדר קיימת בחזית הקדמית לרח' נתן והקמתה בגובה 1.0 מטר בתחום גבולות המגרש בחלק הקדמי לרחוב נתן.

תנאים להיתר
הגשת חשבון יציבות.

הערות
ההיתר הינו עבור הקמת הגדר בלבד ואינו מהווה כל אישור לבנייה הקיימת בתחום המגרש ו/או הבניין ואינה כלולה בהיתר זה.