

ז' תמוז תשע"ט  
 10 יולי 2019

## פרוטוקול

ישיבה: 1-19-0188 תאריך: 03/07/2019 שעה: 12:30  
 באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל  
 אביב – יפו

רשות רישוי

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	שינויים/פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	שחר רון	הירקון 319	0027-319	18-1602	1
4	שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	אטיה איפרגן דליה	פרוג 32	0313-032	19-0384	2

## רשות רישוי

05/11/2018	תאריך הגשה	18-1602	מספר בקשה
	פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	תוספות ושינויים	מסלול

נמל תל-אביב	שכונה	הירקון 319	כתובת
0027-319	תיק בניין	22/6964	גוש/חלקה
589	שטח המגרש	96,998	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
ת.ד. 308, שדה ורבורג 4493500	שחר רון	מבקש
ת.ד. 308, שדה ורבורג 4493500	שחר רות	מבקש
ת.ד. 308, שדה ורבורג 4493500	שחר רון	בעל זכות בנכס
ת.ד. 308, שדה ורבורג 4493500	שחר רות	בעל זכות בנכס
רחוב הרצוג חיים 1, קרית אונו 5552319	מושהיוף אילן	עורך ראשי
רחוב קציעה 1, צור הדסה 9987500	פינקלשטיין איגור	מתכנן שלד

### מהות הבקשה: (חדאד הילה)

מהות עבודות בניה
שינויים בחלוקת השטחים הפנימית הכוללים החזרת הצפיפות בקומה הרביעית בבניין מגורים בן 3 קומות, קומת ביניים וקומת גג חלקית (הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל מזרוע בחלקה מספר 21) להיתר המקורי שאושר (3 יחידות דיור בקומה הרביעית) וסגירת מרפסות: צפונית, מזרחית ודרומית המוצמדות לדירות הקדמיות בקומה הנ"ל.

### מצב קיים:

מבניין מגורים בן 3 קומות, קומת ביניים וקומת גג חלקית הכוללת 3 יחידות דיור.

### ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים/ החלטות וועדה
הקמת בניין בן 3 קומות, קומת ביניים וקומת גג חלקית הבנוי בקיר משותף עם החלקה הגובלת מזרוע (מס' 21). בקומה ד' 3 יח"ד, חדר כביסה, תא מעלית וחדר מכונות למעלית על הגג.	10/07/1962	337
לא לאשר את הבקשה שכן הועדה אינה רואה מקום לאשר משרד למקצוע חופשי בקומה ד' בבניין מגורים באזור זה.	15/06/1988	8992- החלטת ועדה

תביעות משפטיות	תאריך	סוג התביעה	סטטוס התביעה
61-4-2013-0541	11/03/2014	שימוש אסור	בוטלה התביעה
61-4-2013-0543	22/006/2014	שימוש אסור	בוטלה התביעה- נגנזה
61-4-2014-0128	26/04/2015	שימוש אסור	בוטלה התביעה- נגנזה
61-4-2013-0542	03/05/2017	שימוש אסור	בוטלה התביעה

### בעלויות:

לפי רישום בנסח הטאבו הנכס רשום כבית משותף המכיל 19 תתי חלקות כולן בבעלות פרטית. מפרט הבקשה חתום ע"י

המבקשים שהינם בעלי זכות בנכס בתת חלקה 18.  
נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.

### הערות נוספות:

1. הבניין נשוא הבקשה נבנה מתוקף היתר מס' 337 שניתן ב- 10/07/1962. בקומה הרביעית החלקית אושרו 3 יח"ד. מבדיקה בתיק הבניין עולה כי הוגשה בקשה לאיחוד 2 יחידות הדיור הקדמיות בקומה הרביעית לצרכי משרד למקצוע חופשי אשר נדחתה בוועדה (החלטה מס' 8992 מיום 15.06.1988). בנוסף להחלטה נמצאה גם תכנית מס' 883/87 שצורפה לבקשה הנ"ל. ככל הנראה הדירות הנ"ל אוחדו בפועל ללא היתר ונרשמו בטאבו כיחידה אחת. כיום מבקשים החזרתן להיתר המקורי. היות ולא מדובר בהגדלת הצפיפות מעבר למאושר - ניתן לאשר את הבקשה.
2. מבדיקת מח' הפיקוח מיום 01/07/2019, המרפסות בחזית הקדמית סגורות כולן בפועל ובאופן אחיד (ע"י תריסים) ואין בבקשה זו שינוי מהקיים בפועל בחזית הקדמית בכל הבניין.

### חו"ד מכון רישוי

#### שירלי בר 23/12/2018

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שירלי בר לתשומת לבכם: כאשר תחנה בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים" הכוונה היא כי את המסמכים המתוקנים בהתאם לחוות הדעת יש לטעון לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

אצירת אשפה

=====

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם מכלים תיקונים נדרשים: יש להציג בתכנית את חדר האשפה הקיים ולעדכן כמות כלי אצירה על פי ההנחיות המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

מקלוט

=====

מבוקש פיצול דירה לשתי דירות ללא תוספת שטח. בקומת הקרקע של הבניין קיים מקלט. המלצה: פטור

סיכום מכון הרישוי

=====

המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים יש לעיין בחוות הדעת המלאות של תחנות מכון הרישוי באמצעות מערכת סטאטוס תיקי רישוי ומידע בקישור: [http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui\\_bniya/login.asp](http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya/login.asp)

### חו"ד מחלקת פיקוח:

#### דור טפר 13/11/2018

תוכנית תואמת את המצב בשטח. השימוש קיים. המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי.

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

לאשר את הבקשה לשינויים בחלוקת השטחים הפנימית ביחידות דיור קדמיות בקומה הרביעית ופיצולה ל- 2 יח"ד נפרדות בהתאם להיתר המקורי של הבניין.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים אשר יפורטו בהמשך.

#### תנאים להיתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.

#### הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתכנית ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.

#### ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-19-0188 מתאריך 03/07/2019

לאשר את הבקשה לשינויים בחלוקת השטחים הפנימית ביחידות דיור קדמיות בקומה הרביעית ופיצולה ל- 2 יח"ד נפרדות בהתאם להיתר המקורי של הבניין.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים אשר יפורטו בהמשך.

#### תנאים להיתר

תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.

#### הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכנית ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.

## רשות רישוי

### פרטי הבקשה

#### כתובת הבקשה

רחוב <b>פרוג</b>	מס' בית <b>32</b>	שכונה הצפון הישן-החלק הדרומי	תיק בניין <b>0313-032</b>
שטח מגרש במ"ר (לצורך חישוב זכויות) 393		גוש/חלקה 63/7113	

#### פרטי הבקשה

מס' הבקשה <b>19-0384</b>	תא' הגשה 10/03/2019	סיווג שימוש חורג	מהות שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים
-----------------------------	------------------------	---------------------	--

#### מבקש הבקשה

שם משפחה ושם פרטי אטיה איפרגן דליה	כתובת שדרות רוטשילד 106, תל אביב - יפו 6527106
---------------------------------------	---

#### עורך הבקשה

שם משפחה ושם פרטי צ'רניכוב אולג	כתובת רחוב פרנק אנה 29, בת ים 5962624
------------------------------------	--

#### מתכנן השלד

שם משפחה ושם פרטי מחאמיד אברהים	כתובת רחוב זלפה 1, מעלה עירון 3092000
------------------------------------	--

#### הקלות מבוקשות ונימוקים

הקלה	נימוק
שימוש חורג מהיתר מ בית מגורים לשימוש של גן ילדים לתקופה של 10 שנים	באזור מצוקת גנים של ממש, המבנה הינו דירה עורפית ומסביב חצר הרשומה בטאבו על שם בעל הזכות בנכס. החצר מסביב לדירה פרטית ומוצנעת והכניסה למקום צדדיתת באופן שאין מטרד לשכנים.

#### שימוש עיקרי גן ילדים

#### פירוט שטחים

פירוט לקומה אחת				קומות	
מקומה	עד קומה	קיים בהיתר	קיים שלא בהיתר	מבוקש	מותר
0				72.90	
				72.90	
				סה"כ	

---

## ממצאי בדיקה

---

**המלצת הפיקוח ע"י דור טפר 08/05/2019**  
עקב חריגה גדולה מזמני הטיפול מצד עורך הבקשה, אני נאלץ לסגור את הבקשה.

### חוות דעת מהנדס העיר

עקב חריגה גדולה מזמני הטיפול מצד עורך הבקשה, אני נאלץ לסגור את הבקשה.  
לאור ממצאי מחלקת הפיקוח, לא לאשר את הבקשה.

ההחלטה : החלטה מספר 2  
רשות רישוי מספר 1-19-0188 מתאריך 03/07/2019

עקב חריגה גדולה מזמני הטיפול מצד עורך הבקשה, אני נאלץ לסגור את הבקשה.  
לאור ממצאי מחלקת הפיקוח, לא לאשר את הבקשה.

\* \* \* \* \*