

י" אלול תשע"ט
10 ספטמבר 2019

פרוטוקול

ישיבה: 1-19-0232 תאריך: 14/08/2019 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
	מסלול מקוצר/הוספת מעלית בניין פשוט	אשד נאווה	אבן ספיר 9	0834-009	19-0978	1
	מסלול מקוצר/הוספת מעלית בניין פשוט	עזרה ובצרון חברה לשכון בע"מ	לובטקין צביה 35	4145-044	19-0817	2
	מסלול מקוצר/שינוי חזית	בלס נחום	ותיק 15	4058-015	19-0851	3

רשות רישוי

04/08/2019	תאריך הגשה	19-0978	מספר בקשה
הוספת מעלית בניין פשוט		מסלול מקוצר	מסלול

נוה דן	שכונה	אבן ספיר 9	כתובת
0834-009	תיק בניין	590/6623	גוש/חלקה
608 מ"ר	שטח המגרש	1, 1, 1, 1740, 1821, 2710, 380	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב אבן ספיר 9, תל אביב - יפו 6954609	אשד נאווה	מבקש
רחוב אבן ספיר 9, תל אביב - יפו 6954609	אשד נאווה	בעל זכות בנכס
חורשה לובטקין 32, תל אביב - יפו 67290	רדשקובסקי ארקדי	עורך ראשי
חורשה לובטקין 32, תל אביב - יפו 67290	רדשקובסקי ארקדי	מתכנן שלד

מהות הבקשה: (חן כהן)

מהות עבודות בניה
הקמת פיר חיצוני עבור מעלון אנכי עם תחנת עצירה בקומה ב' בלבד, בחזית הצדדית – הדרום מזרחית של המגרש.

מצב קיים:

על המגרש קיים בניין למגורים בן 2 קומות, מעל קומת קרקע בנויה חלקית. סה"כ 2 דירות בבניין.

ממצאי תיק בניין:

שנה	היתרים רלוונטיים	תיאור
1973	230	הוספת קומה מעל בניין בן קומה 1.
1974	336	הוספת יציאה לגג.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף, עם 4 חלקות משנה. הבקשה חתומה ע"י המבקש הרשום כבעלים. ע"ג מפרט ההגשה הוצגו חתימות של כל בעלי הזכות בנכס.

התאמה לתקנות, הנחיות מרחביות ולתכנית 2710:

הערות	כן	לא	
			התאמה לתקנות: בנייה במרווחים \ בליטות מעלון: - מס' תחנות עצירה - גובה מתקן הרמה
6.00 מ'	+	+	
טיח וצבע כגמר הבניין הקיים.	+	+	התאמה להנחיות המרחביות: -חומרי הגמר -מיקום פיר המעלון
מאחר ומבוקש פיר חיצוני - נבדקה התאמה לתכנית 2710	+	+	התאמה לתכנית 2710: - גובה מגדל המעלית - מספר תחנות עצירה

חו"ד נוספות:

גנים ונוף-מכון רישוי - גלית בלס 17/07/2019

בקשה לתוספת מעלית למבנה מגורים קיים.
מוצגים 12 עצים במגרש וסביבתו לשימור.
מכתבו של חיים גבריאלי המאשר את שימורו של עץ 10 מתויק במגרה 5002.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י חן כהן)

לאשר את הבקשה להקמת פיר חיצוני עבור מעלון אנכי עם תחנת עצירה בקומה ב' בלבד, בחזית הצדדית – הדרום מזרחית של המגרש. בתנאי מילוי התנאים הבאים:

תנאים להיתר

הגשת נספח בטיחות.

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, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה.
3. חפירה וביסוס תתבצע באמצעות כלונסאות ותחת פיקוח אגרונום מלווה.

הערות

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

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-19-0232 מתאריך 14/08/2019

לאשר את הבקשה להקמת פיר חיצוני עבור מעלון אנכי עם תחנת עצירה בקומה ב' בלבד, בחזית הצדדית – הדרום מזרחית של המגרש. בתנאי מילוי התנאים הבאים:

תנאים להיתר

הגשת נספח בטיחות.

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, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה.
3. חפירה וביסוס תתבצע באמצעות כלונסאות ותחת פיקוח אגרונום מלווה.

הערות

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

רשות רישוי

02/07/2019	תאריך הגשה	19-0817	מספר בקשה
הוספת מעלית בניין פשוט עבודות לשיפור הנגישות		מסלול מקוצר	מסלול

כתובת	לובטקין צביה 35	שכונה	כפיר
גוש/חלקה	70/6132 ,68/6132 ,67/6132 ,66/6132	תיק בניין	4145-044
מס' תב"ע	צ, 2710	שטח המגרש	7375 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	עזרה ובצרון באמצעות אלי גינזברג	רחוב המסגר 9, תל אביב - יפו 6777658
בעל זכות בנכס	רמ"י	דרך בגין מנחם 125, תל אביב - יפו 6701201
בעל זכות בנכס	עירית ת"א באמצעות אלי לוי	ת.ד. 24052, תל אביב - יפו 6124001
עורך ראשי	פרידמן גלית	רחוב זקיף 6, הוד השרון 45284
מתכנן שלד	זכאים שהרם	רחוב יגיע כפיים 24, פתח תקווה 4913000

מהות הבקשה: (דנה בן גל)

מהות עבודות בניה
א. שינויים ותוספת בניה בבניין קיים בן 2 אגפים (צפוני ומערבי), הכוללים: - הקמת פיר חיפוי עבוד מעלית עם תחנות עצירה בכל הקומות, בחזיתו הדרומית של האגף הצפוני של הבניין; - הקמת מבואה בצמוד לפיר המעלית בכל הקומות; - הקמת רמפה בתחום קומת הקרקע של האגף הצפוני של הבניין; ב. שינויים בפיתוח שטח, לצרכי הסדרת נגישות, הכוללים: - הסדרת רמפות חיפוי בתחום המגרש, בסמוך לחזיתות הדרומית והמערבית של האגף הצפוני של הבניין; - התקנת מעקות במהלכי מדרגות, הקיימים בתחום המרווחים הקדמיים של המגרש (הדרומי והמערבי) של המגרש; - הקמת רצועה מרוצפת בצמוד לחזית הדרומית של האגף המערבי של הבניין. ג. כריתת 2 עצים.

מצב קיים:

על המגרש קיים בניין, המשמש לבית ספר "בעל שם טוב", בן 2 אגפים (צפוני ומערבי), בני 3 קומות כל אחד.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
935	1962	בניה חדשה- הקמת בניין חדש לבית ספר "בעל שם טוב" בן 2 קומות וקומה ג' עתידית.
10-0996	2010	שינויים ללא תוספת שטח- הסדר תאים פוטו-וולטאים על הגג
הערה: היתר הבניה לקומה ג' של הבניין הנדון אינו מצוי בתיק הבניין		

בעלויות:

הבניין הנדון בבקשה הנוכחית ממוקם בתחומן של 3 חלקות – 67,68,70 בגוש 6132. חלקות 67 ו-68 בגוש 6132 הינן בבעלות עיריית תל אביב, הבקשה חתומה על ידי מנהל אגף הנכסים של עיריית תל אביב – מר אלי לוי.

חלקה 70 בגוש 6132 הינה בבעלות מדינת ישראל. לבקשה צורפה חוות דעתו של המשנה ליועץ המשפטי לממשלה (אזרחי) – עו"ד ארז קמיניץ, על פיה ניתן לראות בגוף המפקיע שתפס חזקה בקרקע "כבעלים אשר חתימתו דרושה לצורך הגשת בקשה להיתר בניה במקרקעין". עיריית תל אביב הינה המחזיקה בפועל של חלק מחלקה 70 בגוש 6132, שנדון בבקשה הנוכחית, על כן ניתן לקבל את חתימת אלי לוי כחתימת בעל זכות בנכס לעניין חלקה זו. **לא התקבלו התנגדויות.**

התאמה לתקנות ולתכניות צ :

הערות	לא	כן	
		+	התאמה לתכניות צ: - גובה מגדל המעלית
		+	התאמה לתקנות מעלית: - מידות תא המעלית - רוחב הפרוזדור מול דלת תא המעלית רמפה

הערות נוספות:

1. בהתאם למפורט בסעיף 4.1 לתכנית צ- קיימת דרישה לאישור תכנית עיצוב אדריכלי לתוספת בניה בטרם הוצאת היתרי בניה. יצוין כי בהתאם לחוות דעתה של המשנה ליועמ"ש- עו"ד הראלה אברהם אוזן מתאריך 05/03/2017 דרישה זו מתייחסת לתוספת בניה משמעותית, העומדת בפני עצמה (כגון תוספת אגף, קומות וכד'). תוספת בניה, כגון תוספת פיר חיצוני עבור מעלית, אינה מהווה תוספת בניה משמעותית ואינה דורשת הכנת תכנית עיצוב לכל המבנה הקיים במגרש.
2. הוגש אישור יועץ נגישות לנושא התאמת המעלית והרמפות המוצעות למותר על פי תקנות התכנון והבניה.
3. היתר הבניה לקומה ג' של הבניין הנדון אינו מצוי בתיק הבניין. בבדיקת שטחי הבניה הקיימים וכן זכויות הבניה המותרות למגרש הנדון נמצא, כי על המגרש חלה תכנית צ', הקובעת סך כל השטחים המותרים לבניה- עד 400% משטח המגרש (עקרי ושרות). תוספת של קומה ג' לבניין הנדון תהווה כ- 6.6% משטח המגרש – תוספת שאינה עולה על המותר, על כן לא תהיה מניעה לאשרה בעתיד.
4. בעקבות תיאום שבוצע מול תחנת גנים ונוף במכון הרישוי בתאריך 04/08/2019 הגישה עורכת הבקשה תכנית מתוקנת, במסגרתה שונה יעוד 2 עצים לכריתה - לעצים לשימור.

חו"ד מחלקת פיקוח:

לב פוטשניקוב 07/03/2019

התוכנית תואמת את המצב בשטח. טרם החלו לבנות.

חו"ד נוספות:

גנים ונוף-מכון רישוי - יוני שרוני 04/08/2019

בקשת הנגשה למבנה ציבורי באמצעות בניית רמפות , מעלית ושינויים פנימיים .
הוטען סקר ,
והוקלדה טבלת יעוד העצים לבקשה .
סימון יעוד העצים מוצג בתכנית ה 100 .

במגרש ובקרבתו קיימים 16 עצים / שיחים :

העצים הקרובים ביותר לבנייה הינם מס' 258,259 .

לסיכום ,

כל העצים (16 יח') מיועדים לשימור , מתוכם , מס' 258,259 בליווי אגרונום .

תנאים בהיתר

1. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות , בהתאם להנחיות האגרונום המטפל המלווה . בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע .

נכסים - מירי גלברט 20/03/2019

חלקות 66,67,68, בגוש 6132 בבעלות עיריית ת"א - יפו מתוקף הפקעה לפי סעיף 19.
 חלקה 70 בגוש 6132 בבעלות מדינת ישראל חלק מהחלקה בבעלות עיריית ת"א מתוקף הפקעה לפי סעיף 19 וחלק
 מהחלקה עיריית ת"א-יפו ברת זכות לבעלות מתוקף הפקעה לפי סעיף 5 ו-7 למבני ציבור בהתאם לתב"ע 2390.

אין מניעה מצדנו לאשר את הבקשה.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י דנה בן גל)

לאשר את הבקשה ל:

- א. שינויים ותוספת בניה בבניין קיים בן 2 אגפים (צפוני ומערבי), הכוללים:
 - הקמת פיר חיצוני עבור מעלית עם תחנות עצירה בכל הקומות, בחזיתו הדרומית של האגף הצפוני של הבניין;
 - הקמת מבואה בצמוד לפיר המעלית בכל הקומות;
 - הקמת רמפה בתחום קומת הקרקע של האגף הצפוני של הבניין;
- ב. שינויים בפיתוח שטח, הכוללים:
 - הסדרת רמפות חיצוניות בתחום המגרש, בסמוך לחזיתות הדרומית והמערבית של האגף הצפוני של הבניין;
 - התקנת מעקות במהלכי מדרגות, הקיימים בתחום המרווחים הקדמיים של המגרש (הדרומי והמערבי) של המגרש;
 - הקמת רצועה מרוצפת בצמוד לחזית הדרומית של האגף המערבי של הבניין.

הכל בכפוף למילוי התנאים הבאים:

1. הצגת אישור תחנת כיבוי אש במכון הרישוי.

הערות:

1. ההיתר אינו מהווה כל אישור לבניה, הקיימת בתחום המגרש ו/או הבניין, שאינה כלולה בהיתר זה.
2. בעל ההיתר הינו אחראי כי המעלית תעמוד בכל ההוראות והתקנים של משרד העבודה.
3. תוקף החלטה הינו 45 ימים.

ההחלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 1-19-0232 מתאריך 14/08/2019

לאשר את הבקשה ל:

- ג. שינויים ותוספת בניה בבניין קיים בן 2 אגפים (צפוני ומערבי), הכוללים:
 - הקמת פיר חיצוני עבור מעלית עם תחנות עצירה בכל הקומות, בחזיתו הדרומית של האגף הצפוני של הבניין;
 - הקמת מבואה בצמוד לפיר המעלית בכל הקומות;
 - הקמת רמפה בתחום קומת הקרקע של האגף הצפוני של הבניין;
- ד. שינויים בפיתוח שטח, הכוללים:
 - הסדרת רמפות חיצוניות בתחום המגרש, בסמוך לחזיתות הדרומית והמערבית של האגף הצפוני של הבניין;
 - התקנת מעקות במהלכי מדרגות, הקיימים בתחום המרווחים הקדמיים של המגרש (הדרומי והמערבי) של המגרש;
 - הקמת רצועה מרוצפת בצמוד לחזית הדרומית של האגף המערבי של הבניין.

הכל בכפוף למילוי התנאים הבאים:

1. הצגת אישור תחנת כיבוי אש במכון הרישוי.

הערות:

1. ההיתר אינו מהווה כל אישור לבניה, הקיימת בתחום המגרש ו/או הבניין, שאינה כלולה בהיתר זה.
2. בעל ההיתר הינו אחראי כי המעלית תעמוד בכל ההוראות והתקנים של משרד העבודה.
3. תוקף החלטה הינו 45 ימים.

עמי 6

4145-044 19-0817 <ms_meyda>

רשות רישוי

09/07/2019	תאריך הגשה	19-0851	מספר בקשה
	שינוי חזית	מסלול מקוצר	מסלול

התקרה	שכונה	ותיק 15 רחוב אחיעזר 24	כתובת
4058-015	תיק בניין	3/6135	גוש/חלקה
96 מ"ר (שטח לצורך חישוב זכויות) 109 מ"ר	שטח המגרש	1, 1A, 2215, 3, 1E, 3A	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	בלס נחום	רחוב ותיק 15, תל אביב - יפו 6763323
מבקש	קוטסי סימה	רחוב ותיק 15, תל אביב - יפו 6763323
בעל זכות בנכס	בלס נחום	רחוב ותיק 15, תל אביב - יפו 6763323
בעל זכות בנכס	קוטסי סימה	רחוב ותיק 15, תל אביב - יפו 6763323
עורך ראשי	קרפטי מיכאל	רחוב קרית ספר 21, ראשון לציון 7522109
מתכנן שלד	קרפטי מיכאל	רחוב קרית ספר 21, ראשון לציון 7522109

מהות הבקשה: (ריהאם מסרי)

מהות עבודות בניה
מבוקש אישור בדיעבד לשינויים כלפי היתר מס' 14-0777 הכוללים: שינוי במיקום מדרגות בחצר אחורית, שינויים בגודל הפתחים בחזית הצפונית והדרומית, שינוי בגודל חלונות בקומת המרתף (קירות ממ"ד), והגדלתם.

מצב קיים:

על המגרש קיים מבנה מגורים, בן 3 קומות מעל קומת מרתף, סך הכל 2 יחידות דיור בבניין, יצוין כי הבניין נמצא בשלבי סיום ביצוע עבודות הבנייה.
--

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
14-0777	2014	הריסת הבנייה הקיימת על המגרש והקמת בניין חדש למגורים בן 3 קומות מעל מרתף, המכיל 2 יחידות דיור, בקומת הקרקע יחידה אחת ובשתי הקומות העליונות דירה שנייה (דו - פלקס).

בעלויות:

הנכס בבעלות מושע ונעשה פרסום מושע בהתאם. המגרש המשני מדוד בשטח של 96 מ"ר, עפ"י מפת המדידה המצורפת. בעלי המגרש רשומים בנסח הטאבו כבעלים, בחלקים השווים ל-109 מ"ר והם חתומים על הבקשה. 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.
--

הערות נוספות:

בהנחיות המרחביות אין התייחסות לגודל ומיקום פתחי חלונות בחזיתות.

חו"ד מחלקת פיקוח:

לב פוטשניקוב 07/11/2019

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בנוי במלואו

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

לאשר את הבקשה לשינויים בחזיתות ובפתוח השטח, בתנאי השלמת מסתור לשעון המים בחזית הקדמית, ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. הצגת אישור פיקוד העורף.
2. הגשת נספח יציבות.

הערות

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

ההחלטה : החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 1-19-0232 מתאריך 14/08/2019

לאשר את הבקשה לשינויים בחזיתות ובפתוח השטח, בתנאי השלמת מסתור לשעון המים בחזית הקדמית, ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. הצגת אישור פיקוד העורף.
2. הגשת נספח יציבות.

הערות

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