

ג' תשרי תש"פ
02 אוקטובר 2019

פרוטוקול

ישיבה: 1-19-0273 תאריך: 25/09/2019 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	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	קלנסקי דנה	אוגרית 17א	00815-017	19-0996	1
5	תוספות בניה/הריסה	טאובנבלט אחזקות	הירקון 17	0027-017	19-1047	2
8	רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין		שמעון התרסי 37	0210-037		3

רשות רישוי

06/08/2019	תאריך הגשה	19-0996	מספר בקשה
	שינוי ללא תוספת שטח/חזית	שינויים	מסלול
		תוספות ושינויים	

תל ברוך	שכונה	אוגרית 17א	כתובת
א0815-017	תיק בניין	214/6627	גוש/חלקה
970	שטח המגרש	ע1, ג1, 256, 2550, א2550	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב אוגרית 17א, תל אביב - יפו 6901617	קלנסקי יובל	מבקש
רחוב אוגרית 17א, תל אביב - יפו 6901617	קלנסקי דנה	מבקש
רחוב אוגרית 17א, תל אביב - יפו 6901617	קלנסקי יובל	בעל זכות בנכס
רחוב אוגרית 17א, תל אביב - יפו 6901617	קלנסקי דנה	בעל זכות בנכס
רחוב ולנברג ראול 14, תל אביב - יפו 6971911	הרשאה גידו	עורך ראשי
רחוב ניל"י 36, הרצליה 4670736	בוקי שניר	מתכנן שלד

מהות הבקשה: (עירית צפתי)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים כלפי היתר מס' 16-0463 שהוצא ביום 17/07/2016 עבור הריסת בניה קיימת במחצית המזרחית של המגרש (קוטג' בקיר משותף) והקמת בניין חדש (מכח תמ"א 38) בן 2 קומות עם ניצול חלל גג הרעפים, מעל מרתף, עבור יח"ד אחת בקיר משותף. השינויים כוללים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - בקומת המרתף: תוספת חצר אנגלית בחזית קדמית, שינוי במהלך מדרגות גישה למרתף מתוך החצר והקטנת חצר אנגלית במרווח אחורי. - בקומת הקרקע: הגבהת מפלס הכניסה ב-0.07 מ' כלפי המאושר בהיתר (אושר 25.90 מ') ובהתאם הגבהת כל מפלסי הקומות בבניין. - בקומה א': הקטנת מרפסת גג במרווח צדדי מזרחי, שינויים פנימיים בחדר רחצה דרומי. - בקומה ב': שינויים פנימיים, הקטנת חלון ופתיחת חלון נוסף בחזית מזרחית עקב שינוי מיקום חדר רחצה צפוני. - על הגג: שינוי בליטה בגג רעפים עבור מעלית ומערכות טכניות. (אושרה בהיתר קוקיה). - על המגרש: שינוי מיקום פילרים, והקמת מסתור בלוני גז, פתיחת שער אל מוסך חניה מתוך החצר, הקטנת הברכה במרווח אחורי.

מצב קיים:

בית מגורים הכולל 2 יח"ד צמודות בקיר משותף. המגרש הנדון פונה אל רח' אוגרית בחזיתו הדרומית, כעת מדובר ביח"ד מזרחית.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
15-1874	בניה חדשה- שתי קומות ועליית גג, מעל מרתף וגג משופע עבור יח"ד אחת (קוטג' בקיר משותף) הנדונה כעת בבקשה.	17/07/2016	16-0463
15-0020	בניה חדשה- שתי קומות ועליית גג, מעל מרתף עבור יח"ד מזרחית הנדונה כעת בבקשה. הבקשה נסגרה ע"י עורך הבקשה בעקבות המלצה שלילית. הבקשה כללה חדר יציאה לגג שטוח בצמוד לגג רעפים של יח"ד	06/01/2015	

	הצמודה, בניגוד לתוכנית ג1 ובמרתף העולה על תכנית המותרת בתוכנית על1. הבקשה נסגרה ע"י עורך בקשה		
14-2599	שינויים-שינויים במהלך היתר (סמכות מהנדס העיר)- התקנת קמין גז לקומת קרקע ביח"ד במחצית המערבית	08/01/2015	15-0019
11-2012	הריסה ובניה במחצית המערבית של המגרש, 2 קומות ומרתף עבור מקלט, גג משופע במחצית מערבית של המגרש.	06/06/2013	13-0383
	סגירת מרפסות ופטיו, הקמת מוסך חניה עבור 2 רכבים	12/09/1983	1-99
	שינויים פנימיים והוספת שטחים, תוספת מקלט ותוספת קומה ב'	13/07/1977	342
	הוספת חדר ומרפסת, שינויים פנימיים והריסת מחסן	22/06/1972	188
	הקמת בית למגורים של 2 דירות שני חדרים ונוחיות.	10/08/1949	

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 3 חלקות משנה בבעלות רמ"י וחוכרים, הבקשה חתומה ע"י חוכרי החלקה הנדונה. החוכרים של המחצית הנדונה הינם בעלים של תת חלקות 1 ו-3 בשטח יחסי של של 110/203 (15+95). (מחסן רשום כתת חלקה נפרדת מס' 3 בשטח 31.36 מ"ר). נשלחו הודעות לרמ"י ולחוכרים הנוספים ולא התקבלו התנגדויות.

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית על):

מותר	מוצע	סטייה
1	1 ללא שינוי כלפי ההיתר	
חדר משחקים, מחסנים	ללא שינוי כלפי ההיתר	
לפי קונטור הקרקע	ללא שינוי כלפי ההיתר	
10 מ"ר לחזית, רוחב חצר 1.50 מ'	הקטנת חצר אנגלית בחזית אחורית, עד ל-3 מ"ר תוספת חצר אנגלית בחזית קדמית, בתחום קווי בניין בשטח של 1.20 מ"ר וברוחב 1 מ'.	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
מוצע שינוי מהלך מדרגות גישה למרתף במרווח אחורי	+	
ללא שינוי כלפי ההיתר	+	
הקטנת מרפסת קונסולית ומרפסת גג בחזית צפונית ומזרחית של הבניין.	+	
שינויים במסתור אשפה ופילרים מבניה קלה לקירות בלוקים.	+	
מוצעת הקטנת הבריכה מ-57 מ"ר עד ל-51.5 מ"ר, לא הוצג פרט בריכה בהתאם לתקנות.	+	
הגבהת מפלס הקרקע +0.00 ב-0.07 מ' (+25.97) כגובה המפלס המקורי, בהתאם מוצעת הגבהת כל המפלסים בבניין.	+	
מוצע מחסום חניה לעומת שער חניה אשר אושר בהיתר. מוצעת פתיחת דלת מתוך המוסך אל מרווח קדמי.	+	

בנייה על הגג: ניצול חלל עליית גג מכח ג1

מותר	מוצע	סטייה
ניצול חלל עליית גג בגובה 1.8 מ'	ללא שינוי כלפי ההיתר	
7 מ' (בבניית גג רעפים)	7.0 מ' בבניית גג רעפים ללא שינוי כלפי ההיתר.	
40%-50%	40% ללא שינוי כלפי ההיתר הקיים.	
בהתאם לתוכנית הגגות	קיים בהיתר חלל טכני הבולט משיפוע הגג,	קוקיה בגג מסומנת בצורה

לא נכונה.	סביב חלל מעלית בתוך מבנה קוקיה בגג, הגובל עם גג שכן בקיר משותף. גובה מקסימלי של בליטה זו כגובה רום הגג +10.69. כעת מבוקשת הרחבתו כבליטה מעבר לשיפוע הגג ועד גובה רום הגג, ללא שינוי בגבהים.	שנקבעה בהיתר להקמת יח"ד הצמודה	
לא הוצג פתרון עבור דוודי מים	הוצגו קולטי שמש אך לא הוצגו דוודי מים	גג רעפים -קולטי שמש במישור הגג -דוד מים מוסתר במסגרת הגג	מתקנים

הקלות מבוקשות:

נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות:

תאריך הודעה אחרונה: 18/07/2019

חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטוריה ולודרסקי 20/06/2019

תוכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש בנוי במלואו. במערכת פיקוח על בניה קיימת תמונה מביקורת שנערכה במקום בתעריך 20/06/2019.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י עיריית צפתי)

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 16-0463 הכוללים שינויים פיתוח השטח, במפלסי הקומות, שינויים פנימיים ובחזיתות, בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

תיקון מבנה גג רעפים בתיאום עם מהנדס הרישוי.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. ההיתר ניתן בכפוף לתנאי ההיתר המקורי מס' 15-1874.
2. ההיתר ניתן עבור המבוקש בלבד ואינו מהווה אישור עבור כל שינוי אחר במגרש או בבניין.

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-19-0273 מתאריך 25/09/2019

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 16-0463 הכוללים שינויים פיתוח השטח, במפלסי הקומות, שינויים פנימיים ובחזיתות, בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

עמ' 4

א0815-017 19-0996 <ms_meyda>

תיקון מבנה גג רעפים בתיאום עם מהנדס הרישוי.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. ההיתר ניתן בכפוף לתנאי ההיתר המקורי מס' 15-1874.
2. ההיתר ניתן עבור המבוקש בלבד ואינו מהווה אישור עבור כל שינוי אחר במגרש או בבניין.

רשות רישוי

מספר בקשה	19-1047	תאריך הגשה	14/08/2019
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	הריסה

כתובת	הירקון 17 רחוב עזרא הסופר 8	שכונה	כרם התימנים
גוש/חלקה	4/7229	תיק בניין	0027-017
מס' תב"ע	1200, 2272, 44	שטח המגרש	299

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	טאוונבלט אחזקות	רחוב דרך אבא הלל 15, רמת גן 5252208
בעל זכות בנכס	מיזמים חוף תל-אביב בע"מ	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
עורך ראשי	פירשט אלי	רחוב אלון יגאל 67, תל אביב - יפו 67443
מתכנן שלד	סלומון זיו	רחוב אודם 6, פתח תקווה 4951789

מהות הבקשה: (חן כהן)

מהות עבודות בניה
הריסת כל הבנייה הקיימת תוך שמירה על העצים הקיימים על המגרש .

מצב קיים:

על מגרש פינתי בין הרחובות הירקון ועזרא הסופר, קיים בניין למגורים בן 3 קומות. בתחום החצר קיימות גדרות שנבנו לפי היתר מס' 382 משנת 1986 ו-21 עצים.
--

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
1534	1934	שינויים פנימיים בקומות א' וב' והוספת קומה ג'.
382	1986	הקמת גדרות מבלוקים בתחום המגרש.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף, עם 6 תתי חלקות בבעלות חברת " מיזמים" חוף תל אביב בע"מ. ע"ג הבקשה חתום עו"ד וסטמן יצחק, על פי יפוי כוח מטעם הבעלים.
--

הערות נוספות:

- בהתאם לתכנית 1200 ועפ"י תיק המידע שנמסר, החלקה מיועדת להפקעה בשלמותה לטובת הרחבת רחוב הירקון.
- עפ"י תיק המידע שנמסר, הריסת המבנה תואם את התכנון העתידי בתכנית 4578.
- בבירור מול מחלקת תכנון, תכנית 4578 אמורה להמשיך את קו ההפקעה בהמשך לקיים בסמיכות למגרש לאורך רחוב הירקון.

חו"ד מכון רישוי
נדב פרסקו 09/09/2019

גנים ונוף

עמ' 6

0027-017 19-1047 <ms_meyda>

במגרש ובסביבתו קיימים 2 עצים המבוקשים לשימור שפרטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי.
המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
8	פיקוס השדרות	12.0	40.0	3.0	שימור	12,000
9	פיקוס השדרות	12.0	40.0	3.0	שימור	12,000

חו"ד נוספות:

נכסים - מירי גלברט 14/08/2019

חלקה 4 בגוש 7229 בבעלות פרטית.

בהתאם לתב"ע 4578 יש לעירייה זכויות ויש לחתום עם חוזה, מאחר ומדובר בהריסה בלבד אין מניעה לאשר את הבקשה.

הסדר קרקע - ליטל אגא'ני 09/07/2019

מאחר ומדובר על הריסה בלבד, אין מניעה להוצאת היתר בניה

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י חן כהן)

הריסת כל הבנייה הקיימת תוך שמירה על העצים הקיימים על המגרש ובלבד שהגדר תועתק להמשך קו ההפקעה בסמיכות למגרש לאורך רחוב הירקון.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע" (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) של הבקשה יהיה נספח להיתר הבנייה.
2. אי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לרכוש ולנפש – הן בעת ההריסה והן בעת פינוי הפסולת.

תנאים לתחילת עבודות

1. יש להרטיב את חלקי המבנה המיועדים להריסה על מנת למנוע מטרדי אבק לסביבה.
2. לפני תחילת עבודות הריסה יש לגזום ולמגן את כל העץ ע"י איסקוריט.
3. עבודות גיזום ומיגון באישור אגרונום מטעם הפרויקט ובתיאום עם זיו עזורה, מנהל מדור עצים.

הערות

ההיתר הינו עבור הריסת המבנה בלבד ואינו מהווה כל אישור לבנייה, הקיימת בתחום המגרש ו/או הבניין, שאינה כלולה בהיתר זה.

ההחלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 19-0273-1 מתאריך 25/09/2019

הריסת כל הבנייה הקיימת תוך שמירה על העצים הקיימים על המגרש ובלבד שהגדר תועתק להמשך קו ההפקעה בסמיכות למגרש לאורך רחוב הירקון.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע" (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) של הבקשה יהיה נספח להיתר הבנייה.

עמ' 7

0027-017 19-1047 <ms_meyda>

2. אי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לרכוש ולנפש – הן בעת ההריסה והן בעת פינוי הפסולת.

תנאים לתחילת עבודות

4. יש להרטיב את חלקי המבנה המיועדים להריסה על מנת למנוע מטרדי אבק לסביבה.
5. לפני תחילת עבודות הריסה יש לגזום ולמגן את כל העץ ע"י איסקוריט.
- עבודות גיזום ומיגון באישור אגרונום מטעם הפרויקט ובתיאום עם זיו עזורה, מנהל מדור עצים.
6. הריסת הגדר הקיימת.

הערות

ההיתר הינו עבור הריסת המבנה בלבד ואינו מהווה כל אישור לבנייה, הקיימת בתחום המגרש ו/או הבניין, שאינה כלולה בהיתר זה.

רשות רישוי

בקשה לרישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב -2011

פרטי הנכס

גוש/חלקה	שטח	מען הנכס
90 / 6958 ,464 / 6212	515 מ"ר	רחוב שמעון התרסי מס' 37

חוו"ד מהנדס העיר (ע"י אינג' אהרון מיכאלי)

מבוקש לרשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 03.03.2019 החתום ע"י הנד' אילנה אבישי להיתרי בניה מס' 164 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 22.06.1956 ואחרים, כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
1	אין ברשות הוועדה היתר בנייה עבור הנכס בצורתו ויעודו
2	אין ברשות הוועדה היתר בנייה עבור הנכס בצורתו ויעודו
3	אין ברשות הוועדה היתר בנייה עבור הנכס בצורתו ויעודו
4	אין ברשות הוועדה היתר בנייה עבור הנכס בצורתו ויעודו
5	אין ברשות הוועדה היתר בנייה עבור הנכס בצורתו ויעודו
6	אין ברשות הוועדה היתר בנייה עבור הנכס בצורתו ויעודו
7	אין ברשות הוועדה היתר בנייה עבור הנכס בצורתו ויעודו
8	אין ברשות הוועדה היתר בנייה עבור הנכס בצורתו ויעודו

החלטת רשות רישוי מספר 19-0273-1 מתאריך 25/09/2019

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 03.03.2019 החתום ע"י הנד' אילנה אבישי להיתרי בניה מס' 164 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 22.06.1956 ואחרים, כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
1	אין ברשות הוועדה היתר בנייה עבור הנכס בצורתו ויעודו
2	אין ברשות הוועדה היתר בנייה עבור הנכס בצורתו ויעודו
3	אין ברשות הוועדה היתר בנייה עבור הנכס בצורתו ויעודו
4	אין ברשות הוועדה היתר בנייה עבור הנכס בצורתו ויעודו
5	אין ברשות הוועדה היתר בנייה עבור הנכס בצורתו ויעודו
6	אין ברשות הוועדה היתר בנייה עבור הנכס בצורתו ויעודו
7	אין ברשות הוועדה היתר בנייה עבור הנכס בצורתו ויעודו
8	אין ברשות הוועדה היתר בנייה עבור הנכס בצורתו ויעודו