

י"ד כסלו תש"פ  
 12 דצמבר 2019

## פרוטוקול

ישיבה: 1-19-0333 תאריך: 11/12/2019 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	
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	
	מנהל מחלקת רישוי בניה	אדרי' מאיר אלואיל	
	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	תוספות בניה/בריקת שחיה	רייק 38 בע"מ גורדון 30	גורדון יהודה ליב 30	0099-030	19-0522	1
5	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	שמאיב רפאל	מעפילי אגוז 64		19-1309	2

## רשות רישוי

16/04/2019	תאריך הגשה	19-0522	מספר בקשה
	בריכת שחיה שינוי ללא תוספת שטח/חזית	תוספות בניה שינויים	תוספות ושינויים תוספות ושינויים
			מסלול

הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	גורדון יהודה ליב 30	כתובת
0099-030	תיק בניין	4/7113	גוש/חלקה
682	שטח המגרש	58, 3616 א'	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	רייק 38 בע"מ גורדון 30	רחוב דרך בגין מנחם 11, רמת גן 5268104
בעל זכות בנכס	לוזיה דבורה	רחוב גורדון יהודה ליב 30, תל אביב - יפו 6343811
בעל זכות בנכס	חסיסי סמואל	רחוב גורדון יהודה ליב 30, תל אביב - יפו 6343811
בעל זכות בנכס	אורבך שלמה	רחוב גורדון יהודה ליב 30, תל אביב - יפו 6343811
בעל זכות בנכס	בכור יעל	רחוב גורדון יהודה ליב 30, תל אביב - יפו 6343811
עורך ראשי	רייד יותם	רחוב לבונטין 2, תל אביב - יפו 65111
מתכנן שלד	טואג דורון	רחוב מונטיפיורי 42, תל אביב - יפו 6520115

### מהות הבקשה: (רוני רבנר)

מהות עבודות בניה
שינויים כלפי היתר מס' 15-1330 מתאריך 17/03/2016 אשר תוקפו הוארך עד ה-14/3/2022 עבור בבניין מגורים בן 5 קומות עם קומת קרקע בנויה עבור 23 יח"ד (18 קיימות + 5 חדשות), הכוללים: <b>1. קומה ד': שינוי מיקום חדרי שיפור מיגון עבור 2 יח"ד בחזית הקדמית.</b> <b>2. קומת הגג החלקית: שינויים בחלוקת הפנים של יחידת הדיור בקומה זו, תוספת בריכה פרטית וח. מכונות עבור הבריכה בחזית לרחוב גורדון, הגבהת מעקה הגג העליון.</b>

### מצב קיים:

החלו בבניית השלד עבור הוספת 2 קומות חדשות (קומה עליונה חלקית) עבור סה"כ 5 יח"ד עם ממ"ד כ"א – תמורת חיזוק הבניין מכח תמ"א 38, בבניין מגורים בן 5 קומות עם קומת קרקע בנויה עבור 23 יח"ד (18 קיימות + 5 חדשות).
--

### ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
731	1948	בניין בן 4 קומות ע"ג קומת עמודים.
946	1948	סגירת חלל פתוח מתחת לקומת העמודים.
706	1966	סידור משרד לאדריכל בקומת הקרקע.
15-1330	2016	תוספת בניה והוספת 2 קומות חדשות (קומה עליונה חלקית) עבור סה"כ 5 יח"ד עם ממ"ד כ"א – תמורת חיזוק הבניין מכח תמ"א 38, בבניין מגורים בן 5 קומות עם קומת קרקע בנויה עבור 23 יח"ד (18 קיימות + 5 חדשות).
16-0575	2017	שינוי שם בעל ההיתר מס' 15-1330 מ- "גיא פתרונות נדלן בע"מ" ל- "גורדון 30 רייק 38 בע"מ".
17-0373	2017	הארכת תוקף היתר 15-1330 בשנתיים נוספות מתאריך 14/03/2017 עד 14/03/2019.

הארכת תוקף היתר מס' 15-1330 שניתן בתאריך 14/03/16 לשנה נוספת עד לתאריך 14/3/2022 ועד 14/3/2020 ואחרונות מתאריך 14/3/2020	2019	19-0174
--	------	---------

### בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בעל 19 תת-חלקות. הבקשה חתומה ע"י כל בעלי הזכות בנכס ע"י מיופה כוחם.

נשלחו הודעות לפי סעיף 149 והתקבלו התנגדויות.  
התאמה לתכנית 3616 א' אזור רובע 3, רחוב לא ראשי, באזור ההכרזה.

סטייה	מוצע	מותר	
0.34 מ' בסטייה מהוראות התכנית. לא ניתן לאשר. ראה הערה מס' 2	מוצעת בריכה בגובה 1.30 מ' ללא מעקה. מוצע מעקה מסגרות למדרגות העולות לבריכה בגובה סה"כ של 5.34 מ'	גובה הבריכה לא יעלה על הגובה המרבי המותר בתכנית זו (=5.00 מ')	<b>בריכת שחיה</b> גובה
ביתאם להוראות התכנית.	בהתאם להוראות התכנית.	נסיגה שלא תפחת מ-1.00 מ' ממעקה הגג.	נסיגה
בניגוד להוראות התכנית. לא ניתן לאשר. ראה הערה מס' 1	מוצע מעקה שקוף מזכוכית לקומת הגג. נראה בחדך מעקה מסגרות למדרגות העלייה לבריכה בלבד לא נראה מעקה סביב הבריכה.	יותר מעקה שקוף לבריכה בהתאם לנדרש על פי תקנות הבטיחות.	מעקה
בניגוד להנחיות העיצוב באזור ההכרזה, לא ניתן לאשר.	מוצעת תוספת מעקה זכוכית למעקה בנוי בגובה 0.60 מ'.	מעקות הגג יבנו ברצף עם מישור קיר החזית. גובה החלק הבנוי של מעקה הגג לא יקטן מ-90 ס"מ ממפלס הרצפה.	<b>הנחיות עיצוב מבנים</b> <b>באזור ההכרזה</b>

### התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
ראה הערה מס' 2 ראה הערה מס' 3	+	+	<b>בריכת שחיה</b> בטיחות מערכות טכניות

### הערות נוספות:

- מוצעות מדרגות עליה למפלס הכניסה לבריכה בגובה של 1.20 מ' גובה ממפלס הקומה. גובה זה דורש מעקה בטיחות על פי מתקנות התכנון והבנייה. הוראות התכנית מאפשרות בניית מעקה שקוף לבריכה בהתאם לנדרש בתקנות הבטיחות, המעקה המוצע לבריכה הינו מעקה מסגרות, לא בהתאם להוראות התכנית. לא ניתן לאשר.
- מוצעת תוספת מעקה זכוכית להגבהת גובה מעקה בנוי לקומת הגג העליון, במקום תוספת מסגרות למעקה בנוי שאושר בהיתר המקור מס' 15-1330 משנת 2016. לא בהתאם להנחיות העיצוב באזור ההכרזה. לא ניתן לאשר.
- אין פגיעה במערכות הטכניות המשותפות כתוצאה מהקמת הבריכה.
- לא הוגש תצהיר קונסטרוקטור המעיד כי הבניין מוכן לשאת במשקל הבריכה המבוקשת.
- הבקשה כפי שהוגשה נערכה בצורה חסרה ואינה כוללת את כל המידע הדרוש לבדיקתה שכן:
  - קיים חוסר התאמה בין הנראה בתכניות, בחתכים ובחזיתות.
  - חסרות מידות ומפלסים.

### הקלות מבוקשות:

- נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות:
- בריכה שחיה פתוחה לדירת הגג בשטח מרפסת הגג הקדמית (צפונית) של הבניין.

תאריך הודעה אחרונה: 12/08/2019 והתקבלו התנגדויות.

### התייחסות להקלות:

1. ההקלה אינה רלוונטית שכן הוראות תכנית 3616 א' - רובע 3 החלה על המגרש מאפשרות הקמת בריכת שחייה בגג העליון של הבניין.

### התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
יצחק רוזנווסר	רחוב גורדון יהודה לייב 30, תל אביב - יפו 6343811	
עו"ד מעיין אזולאי	רחוב החילוון 5, רמת גן 5252269	

### עיקרי ההתנגדויות:

1. הוגשה התנגדות מר יצחק רוזנווסר, בעל זכויות בתת חלקה מס' 3, ללא פירוט והסבר ההתנגדות.
2. הוגשה התנגדות של פבריס ושנטל טייב, בעלי זכויות בחלקה מס' 6, וקלוד כהן, בעל זכויות בחלקה מס' 10 ע"י מיופת כוחם עו"ד מעיין אזולאי, בתאריך 16/07/19 להלן עיקרי ההתנגדות:
- הבקשה להיתר שינויים הוגשה לוועדה מבלי שניתנה הסכמתם של המתנגשים ומבלי שחתמו על מסמכי ההגשה.

### התייחסות להתנגדויות:

1. בנוגע להתנגדות מס' 1: ההתנגדות הוגשה ללא פירוט והסבר הטעמים להתנגדות ועל כן לא ניתן להתייחס.
2. בנוגע להתנגדות מס' 2: במסגרת מסמכי הבקשה הוגש טופס חתום של הבקשה להיתר מתאריך ה- 27/03/2019 עליו חתומים המתנגדים להלן. על כן לא ניתן לקבל התנגדותם מתאריך ה- 16/07/19.

בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

### חו"ד מכון רישוי

עמי סיידוף 14/11/2019

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי עמי סיידוף

שימו לב: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

### מקלט

יש לאשר את הפתרון בהליך של פטור בפיקוד העורף לאחר ועדה המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

### סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף 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:

ויקטור זמיר 27/06/2019

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בבניה: בונים שלד

### חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

1. לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 1330-15 מתאריך 17/03/2016 אזר תוקפו הוארך עד ה- 14/3/2022 עבור בבניין מגורים בן 5 קומות עם קומת קרקע בנויה עבור 23 יח"ד (18 קיימות + 5 חדשות), הכוללים:
  - א. קומה ד': שינוי מיקום חדרי שיפור מיגון עבור 2 יח"ד בחזית הקדמית.
  - ב. קומת הגג החלקית: שינויים בחלוקת הפנים של יחידת הדיור בקומה זו, תוספת בריכה פרטית וח. מכונות עבור הבריכה בחזית לרחוב גורדון, הגבהת מעקה הגג העליון.

### לדחות את ההתנגדויות שכן:

- א. בנוגע להתנגדות מס' 1: ההתנגדות הוגשה ללא פירוט והסבר הטעמים להתנגדות ועל כן לא ניתן להתייחס.
- ב. בנוגע להתנגדות מס' 2: במסגרת מסמכי הבקשה הוגש טופס חתום של הבקשה להיתר מתאריך ה- 27/03/2019 עליו חתומים המתנגדים להלן. על כן לא ניתן לקבל התנגדותם מתאריך ה- 16/07/19.

הודעה על חוות הדעת לוועדה נשלחה במייל לעורך הבקשה ולמבקש.

**בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:**

#### **תנאים להיתר**

1. התאמת חומרי מעקה בטיחות סביב הבריכה, לחומרים המותרים על פ הוראות התכנית.
2. ביטול מעקה זכוכית מוצע לגג העליון. הגבהת גובה המעקה הבנוי על הגג העליון ל-0.90מ' על פי הנחיות העיצוב לאזור ההכרזה.
3. הגשת תצהיר קונסטרוקטור המעיד כי הבניין עומד בעומסי הבריכה.

#### **הערות**

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
2. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם.

### **ההחלטה : החלטה מספר 1**

**רשות רישוי מספר 1-19-0333 מתאריך 11/12/2019**

1. **לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 1330-15 מתאריך 17/03/2016 אזר תוקפו הוארך עד ה-14/3/2022 עבור בבניין מגורים בן 5 קומות עם קומת קרקע בנויה עבור 23 יח"ד (18 קיימות + 5 חדשות), הכוללים:**
  - א. **קומה ד':** שינוי מיקום חדרי שיפור מיגון עבור 2 יח"ד בחזית הקדמית.
  - ב. **קומת הגג החלקית:** שינויים בחלוקת הפנים של יחידת הדיור בקומה זו, תוספת בריכה פרטית וחדר מכונות עבור הבריכה בחזית לרחוב גורדון, הגבהת מעקה הגג העליון.
2. **לדחות את ההתנגדויות שכן:**
  - א. **בנוגע להתנגדות מס' 1:** ההתנגדות הוגשה ללא פירוט והסבר הטעמים להתנגדות ועל כן לא ניתן להתייחס.
  - ב. **בנוגע להתנגדות מס' 2:** במסגרת מסמכי הבקשה הוגש טופס חתום של הבקשה להיתר מתאריך ה-16/07/2019 עליו חתומים המתנגדים להלן. על כן לא ניתן לקבל התנגדותם מתאריך ה-16/07/2019.

**הודעה על חוות הדעת לוועדה נשלחה במייל לעורך הבקשה ולמבקש.**

**בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:**

#### **תנאים להיתר**

1. התאמת חומרי מעקה בטיחות סביב הבריכה, לחומרים המותרים על פ הוראות התכנית.
2. ביטול מעקה זכוכית מוצע לגג העליון. הגבהת גובה המעקה הבנוי על הגג העליון ל-0.90מ' על פי הנחיות העיצוב לאזור ההכרזה.
3. הגשת תצהיר קונסטרוקטור המעיד כי הבניין עומד בעומסי הבריכה.

#### **הערות**

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
2. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם.

## רשות רישוי

10/11/2019	תאריך הגשה	19-1309	מספר בקשה
	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	תוספות בניה	מסלול
		תוספות ושינויים	

נוה חן	שכונה	מעפילי אגוז 64 רחוב מעפילי אגוז 64	כתובת
	תיק בניין	49/7244	גוש/חלקה
1209	שטח המגרש	ע1, 3/06/4, 2691, 2646, 2383	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	שמאיב רפאל	רחוב מעפילי אגוז 64, תל אביב - יפו 6743776
בעל זכות בנכס	שמאיב רפאל	רחוב מעפילי אגוז 64, תל אביב - יפו 6743776
עורך ראשי	פינחסוב דוד	רחוב שבתאי 17, תל אביב - יפו 67604
מתכנן שלד	פינחסוב דוד	רחוב שבתאי 17, תל אביב - יפו 67604

פירוט שטחים						
סך שטחי שירות			סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים			תיאור
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
				1.74	95.99	מעל
						מתחת
				1.74	95.99	סה"כ

### מהות הבקשה: (מעין חזן)

מהות עבודות בניה
<p>הרחבת יחידת דיור קיימת בקומה השנייה בקונטור הדירה המורחבת מתחת (מעל קומת העמודים) באגף האמצעי של הבניין, שינויים פנימיים ושינוי בחזיתות הכוללים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- תוספת בנייה לחזית קדמית מזרחית בקונטור הדירה המורחבת בקומה מתחת.</li> <li>- שינויים בפתחים בחזיתות המבנה.</li> </ul>

### מצב קיים:

<p>בניין מגורים טורי בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, המכיל 32 יח"ד. בקומת העמודים קיימים מקלטים. הבניין בנוי לפי היתר משנת 1966.</p>
---

### ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	בנין מגורים בן 5 קומות המכיל: בקומה א' 4 מקלטים שטח פתוח וגדר בקומות ב'-ה' 8 דירות בנות 3 חדרים וח"ש בכל קומה	1996	
	הרחבת 4 דירות בבניין באגף שלם ע"י תוספת חדר שינה הגדלת המטבח ותוספת מרפסת שרות.	09/01/1991	6/54
	הרחבת דירה בקומה א' באגף האמצעי בבניין בן 4 קומות על עמודים, ע"י תוספת 2 חדרים בחזית המזרחית ושינויים פנימיים בדירה.	25/08/1998	98-0838

**בעלויות:**

הנכס רשום כבית משותף בבעלות 32 תת-חלקות לרבות קק"ל. נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ולא התקבלו התנגדויות.

**התאמה לתב"ע (תכנית 2646, 2383 טיפוס ט' ו- 2691)**

סטייה	מוצע	מותר	
	95 מ"ר	95 מ"ר	שטחים עיקריים של דירה
	6 מ'	6 מ'	קווי בניין קדמי לרחוב מעפילי אגוז
	3.90 מ'	3.90 מ'	קו הרחבה לפי תכנית 2383
	תואם	הרחבה בקונטור הקומה מתחת	2691

**התאמה לתקנות:**

הערות	לא	כן	
		+	בנייה במרווחים/בליטות
		+	- גודל חדרים
		+	- רוחב מסדרון/פודסט
		+	- רוחב חדר מדרגות
		+	- אוורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית
		+	- קווי בניין
		+	פיתוח שטח/גדרות

**התאמה להנחיות מרחביות:**

הערות	לא	כן	
מוצע בחזית קדמית בניגוד להנחיות מרחביות	+		מסתורי כביסה
לא צוין במפרט הבקשה חומרי גמר	+	+	חומרי בנייה + גוון

**הערות נוספות:**

**הוראות בניין בית משותף.**

עפ"י התכנית תותר הרחבה בבניין באגף שלם, אך עפ"י תכנית 2691 לשינויים בהוראות התכניות המפורטות להרחבות הדיור (כוללת התב"ע 2383) הועדה רשאית לאפשר הבניה ברצף מלמטה כלפי מעלה להנחת דעת מה"ע. בבניין כבר הורחבו 4 דירות, באותו האגף (בקונטור הדירה מתחת) ובאגף הסמוך לאגף המבקש ובאותה החזית של הבניין, לפי היתרים משנת 1991 ו-1998. ההרחבה המוצעת כעת תואמת את ההרחבות הקיימות לעניין קווי וקונטור ההרחבה, אך ישנה חריגה של 0.99 מ"ר בשטח ההרחבה.

**חו"ד מחלקת פיקוח:**

**לב פוטשניקוב 05/08/2019**

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

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

לאשר את הבקשה להרחבת יחידת דיור קיימת בקומה השנייה באגף האמצעי לרחוב מעפילי אגוז בבניין מגורים טורי קיים בן 4 קומות וקומת עמודים.

עמ' 7

19-1309 <ms\_meyda>

#### **תנאים להיתר**

1. תיקון והצגת חישוב שטחים כך ששטח הדירה המורחבת אינו עולה על 95 מ"ר כפי שאושר בהיתר קודם של הדירה המורחבת בקומה הראשונה.
2. תיקון מיקום פתרון למסתור כביסה כך שלא ימוקם בחזית הקדמית. ציון חומרי גמר בחזיתות המבנה.

#### **התחייבות**

הצגת התחייבות לשיפוץ המבנה בהתאם להנחיות חברה ש.מ.מ.

**ההחלטה : החלטה מספר 2**

**רשות רישוי מספר 1-19-0333 מתאריך 11/12/2019**

**לאשר את הבקשה להרחבת יחידת דיור קיימת בקומה השנייה באגף האמצעי לרחוב מעפילי אגוז בבניין מגורים טורי קיים בן 4 קומות וקומת עמודים.**

#### **תנאים להיתר**

1. תיקון והצגת חישוב שטחים כך ששטח הדירה המורחבת אינו עולה על 95 מ"ר כפי שאושר בהיתר קודם של הדירה המורחבת בקומה הראשונה.
2. תיקון מיקום פתרון למסתור כביסה כך שלא ימוקם בחזית הקדמית. ציון חומרי גמר בחזיתות המבנה.

#### **התחייבות**

הצגת התחייבות לשיפוץ המבנה בהתאם להנחיות חברה ש.מ.מ.