

כ"א שבט תש"פ  
 16 פברואר 2020

## פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0023 תאריך: 03/02/2020 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	
מ"מ מהנדס העיר	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	וקסלר רון	אבישי 6	0898-006	19-1474	1
4	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	אנדר יעקב ילצין	ויינשל 21	2199-022	20-0029	2

## רשות רישוי

16/12/2019	תאריך הגשה	19-1474	מספר בקשה
	ברכת שחיה	תוספות בניה	מסלול
		תוספות ושינויים	

צהלה	שכונה	אבישי 6	כתובת
0898-006	תיק בניין	91/6332	גוש/חלקה
561	שטח המגרש	תגפ 333, 1, 958, 2754	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב אבישי 6, תל אביב - יפו 6993819	וקסלר רון	מבקש
רחוב אבישי 6, תל אביב - יפו 6993819	פנחס וקסלר שרון	מבקש
רחוב אבישי 6, תל אביב - יפו 6993819	וקסלר רון	בעל זכות בנכס
רחוב אבישי 6, תל אביב - יפו 6993819	פנחס וקסלר שרון	בעל זכות בנכס
רחוב יוחנן הורקנוס 23, תל אביב - יפו 62493	קצרגינסקי נורית	עורך ראשי
רחוב שד בנימין 80, נתניה 4231435	ברוך יצחק	מתכנן שלד

### מהות הבקשה: (עיריית צפתי)

<b>מהות עבודות בניה</b>
הקמת בריכת שחייה לא מקורה בשטח של כ- 34 מ"ר, בחצר עורפית של המגרש, כולל חדר מכונות תת קרקעי, עבור יח"ד אחת (קוטג').

### מצב קיים:

על המגרש קיים בניין בן 2 קומות מעל קומת מרתף עבור יח"ד אחת (קוטג').
---

### ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
07-1184	שינויים כלפי היתר מס' 06-0474 מתאריך 20.06.06, עבור בנין מגורים – קוטג' בן 2 קומות מעל קומת מרתף עבור יח"ד אחת.	30/07/2007	07-0822
05-0141	בניה חדשה- קוטג' בן 2 קומות מעל קומת מרתף עבור יח"ד אחת.	30/01/2005	06-0474

### בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית והבקשה חתומה ע"י בעלי הנכס הרשום. הוצגו הסכמות בעלי הזכויות בנכסים הגובלים. בחזית אחורית המגרש גובל בשצ"פ, התקבלה הסכמת אגף נכסים, בתנאי הקמת גדר בנויה בגבול המגרש הגובל עם שצ"פ בגובה של 1.50 מ'.
---

### התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן
בריכת שחיה לא מקורה מוצעת בשטח של 34 מ"ר במרווח אחורי, בנסיגה של 0.60 מ' מקו מגרש הגובל בשצ"פ. חדר מכונות תת קרקעי מוצע בצמוד לבריכה בשטח של כ-6 מ"ר. ע"פ הוראות התכנית נדרש יידוע הבעלים בנכסים הגובלים במגרש. (ראה הערה מס' 2)		+
		+

הערות	לא	כן	
סביב הבריכה משטח מונע החלקה, מעקה תקני עם שער.		+	

**הערות נוספות:**

1. ע"פ דרישת מחלקת נכסים ולמען בטיחות המשתמשים בבריכה, נדרשת נסיגה של 1 מ' מגבול מגרש עם שצ"פ.
2. עורך הבקשה הציג הסכמות לעניין הקמת הבריכה מהשכנים הגובלים בנכס ע"פ נסח הטאבו המצורף.
3. לפי הנחיות מחלקת נכסים נדרשת גדר בנויה בגובה 1.50 מ' בגבול המגרש עם שצ"פ.

**חו"ד מחלקת פיקוח:**

**אהרון מיכאלי 09/09/2019**

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות.

**חו"ד נוספות:**

**נכסים - מירי גלברט 12/12/2019**

חלקה 91 בגוש 6332 בבעלות פרטית.

מולאו הדרישות, אין מניעה לאשר את הבקשה.

**נכסים - מירי גלברט 27/11/2019**

חלקה 91 בגוש 6332 בבעלות פרטית.

יש לדרוש לבנות הגנה בהיקף הבריכה לבטיחות ובניית גדר בנויה בגובה 1.5 מ' לשצ"פ לחלקה 98 בגוש 6332.

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

לאשר את הבקשה להקמת בריכת שחייה לא מקורה במרווח אחורי כולל חדר מכונות תת קרקעי בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, בכפוף לדין, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

**תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**

בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.

**ההחלטה: החלטה מספר 1**

**רשות רישוי מספר 0023-20-1 מתאריך 03/02/2020**

לאשר את הבקשה להקמת בריכת שחייה לא מקורה במרווח אחורי כולל חדר מכונות תת קרקעי בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, בכפוף לדין, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

**תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**

בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.

עמ' 3

0898-006 19-1474 <ms\_meyda>

## רשות רישוי

05/01/2020	תאריך הגשה	20-0029	מספר בקשה
	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תוספות ושינויים	מסלול

נאות אפקה ב	שכונה	ויינשל 21 רחוב גליקסברג 22	כתובת
2199-022	תיק בניין	1111/6625	גוש/חלקה
1132	שטח המגרש	ע1, 1892, 2780	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב ויינשל 21, תל אביב - יפו 6941339	אנדר יעקב ילצין	מבקש
רחוב ויינשל 21, תל אביב - יפו 6941339	גנזל מיכל	מבקש
רחוב ויינשל 21, תל אביב - יפו 6941339	אנדר איריס	מבקש
רחוב ויינשל 21, תל אביב - יפו 6941339	אנדר יעקב ילצין	בעל זכות בנכס
רחוב ויינשל 21, תל אביב - יפו 6941339	גנזל מיכל	בעל זכות בנכס
רחוב ויינשל 21, תל אביב - יפו 6941339	אנדר איריס	בעל זכות בנכס
רחוב הירדן 27, רמת גן 5228134	אשר יוני	עורך ראשי
רחוב תירוש 25, שוהם 6081670	ויץ דורון	מתכנן שלד

### מהות הבקשה: (עיריית צפתי)

<b>מהות עבודות בניה</b>
<p>הגדלת 2 מרפסות לא מקורות קיימות בקומה ד' בחזית לרח' ויינשל, בתוך קורה היקפית קיימת והריסת גגון קיים מעל קומה ג' בחזית דרומית, בבניין מגורים בן 6 קומות עם קומת גג חלקית, מעל קומת עמודים מפולשת ומרתף, עבור 14 יח"ד. הגדלת המרפסות מוצעת מעל מרפסות שהוגדלו בעבר בקומות א', ב', ו-ג' לפי היתר מס' 14-0436.</p>

### מצב קיים:

<p>על מגרש הגובל ב-2 רחובות, בצד הצפוני פונה אל רח' גליקסברג ובצד הדרומי אל רח' ויינשל. על המגרש קיים בניין מגורים בן 6 קומות עם קומה עליונה חלקית מעל קומת עמודים ומרתף, עבור 14 יח"ד.</p>
---

### ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
19-0720	הגדלת 2 מרפסות קיימות בקומה ד' בחזית לרח' ויינשל. הבקשה נדחתה ע"י רשות רישוי מאחר והשטחים המוצעים חרגו ממנין השטחים המותרים.	12/06/2019	
	הגדלת מרפסות קיימות בחזית לרח' ויינשל בקומות א', ב', ו-ג' בתוך קורה היקפית עד 12 מ"ר כ"א ובנוסף אושרו במרפסות הנ"ל אדניות.	03/07/2014	14-0436
	שינויים במהלך הבניה ללא תוספת שטח	21/11/1993	93-0930
	הקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות עם קומה עליונה חלקית, מעל קומת עמודים ומעל מרתף ל-14 יח"ד.	28/03/1991	2/31

### בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף מכיל 14 תת חלקות. הבקשה הוגשה בחתימת המבקשים, בעלי תת חלקות 11 ו-12. נשלחו הודעות לשאר בעלי זכויות בבניין לפי תקנה 36 ב' ולא התקבלו התנגדויות.

נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.

### התאמה לתקנות:

הערות	מוצע	מותר	
	קיים לפי היתר לכל יח"ד מרפסת בשטח של: <b>10.11 מ"ר</b> <b>מוצע 1.89 מ"ר</b> <b>סה"כ 12 מ"ר</b> עבור כל יח"ד בחזית דרומית של הבנין.	12 מ"ר לכל יח"ד	שטח המרפסות
	המרפסות מוצעות בתוך קורה היקפית הבולטת מעבר לקו הבנין הקדמי עד 1.20 מ'	הבלטת מרפסות בחזית קדמית עד 1.20 מ' מעבר לקו הבנין הקדמי, ללא הקלה.	קווי בניין

בבניין נוצלו זכויות הבניה במלואם בעת הוצאת היתר כולל הקלות של 6% מעבר לשטחים המותרים, 5% עבור מעלית ו-2.5% עבור קומה נוספת.

שטח המרפסות הקיים, ע"פ היתר 10.11 מ"ר עבור כל דירה, מבוקשת תוספת של 1.88 מ"ר, בסה"כ 12 מ"ר המותרים לפי תקנות החוק.

המרפסות המבוקשות להגדלה בבקשה הנדונה בקומה ד', אינן זהות למרפסות בקומות התחתונות שאושרו להגדלה בשנת 2014 עד 12 מ"ר ובנוסף אדניות. כעת, לפי הנחיות המרחביות, אסורות אדניות במרפסות.

### חו"ד מכון רישוי

#### שירלי בר 14/01/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב פרסקו שימו לב: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

#### כיבוי אש

יש לפעול על פי הנחיות העבודה למבנים ברמת סיכון נמוכה. 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)

#### נדב פרסקו 02/10/2019

לתשומת לבך: אין לעדכן חוות דעת בשלב תנאי סף משום שמלל זה אינו מוצג לעורך הבקשה. את כל ההערות יש לכתוב במסך ההערות (מוצגים) במערכת.

#### חו"ד מחלקת פיקוח:

#### אהרון מיכאלי 11/11/2019

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

#### אהרון מיכאלי 10/06/2019

תוכנית אינה תואמת מצב בשטח קיימת בניה נוספת שלא סומנה.

#### חו"ד נוספות:

#### נכסים - מרינה מור 25/11/2019

סיום אוטומטי תנאי סף מילוי דרישות/דרישת פרסום

**מי אביבים - אריאל נחשוני 02/10/2019**

לתשומת לבך: אין לעדכן חוות דעת בשלב תנאי סף משום שמלל זה אינו מוצג לעורך הבקשה. את כל ההערות יש לכתוב במסך ההערות (מוצגים) במערכת.

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

לאשר את הבקשה להגדלת 2 מרפסות קיימות בקומה ד' בתוך קורות היקפיות, בכפוף לדין, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

**תנאים להיתר**

1. ביצוע מעקות אחידים ע"פ קיים.
2. הגשת התחייבות לשיפוץ החזית ע"פ הנחיות מהנדס העיר וחברת שמ"מ

**תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**

המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.

**הערות**

ההיתר הוא עבור הרחבת מרפסות בלבד ואין בו כל אישור אחר עבור שינויים שנעשו בבניין ו/או במגרש אשר אינם כלולים בו.

**תנאים להיתר**

1. ביצוע מעקות אחידים ע"פ קיים.
2. הגשת התחייבות לשיפוץ החזית ע"פ הנחיות מהנדס העיר וחברת שמ"מ

**התחייבויות להוצאת היתר**

**תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**

1. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
2. הריסת גגון קיים מעל מרפסת בקומה ג' בחזית דרומית של הבנין, בזמן ביצוע עבודות הבניה.

**הערות**

1. ההיתר הוא עבור הרחבת מרפסות בלבד ואין בו כל אישור אחר עבור שינויים שנעשו בבניין ו/או במגרש אשר אינם כלולים בו.

**ההחלטה: החלטה מספר 2**

**רשות רישוי מספר 1-20-0023 מתאריך 03/02/2020**

לאשר את הבקשה להגדלת 2 מרפסות קיימות בקומה ד' בתוך קורות היקפיות, בכפוף לדין, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

**תנאים להיתר**

1. ביצוע מעקות אחידים ע"פ קיים.
2. הגשת התחייבות לשיפוץ החזית ע"פ הנחיות מהנדס העיר וחברת שמ"מ

**תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**

המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.

**הערות**

ההיתר הוא עבור הרחבת מרפסות בלבד ואין בו כל אישור אחר עבור שינויים שנעשו בבניין ו/או במגרש אשר אינם כלולים בו.

עמ' 7  
2199-022 20-0029 <ms\_meyda>