

ט"ז שבט תש"פ
11 פברואר 2020

פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0032 תאריך: 05/02/2020 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/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	יערי דליה	קוממיות 18	0955-018	19-1469	1
5	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	אבינדב טל	ברזיל 8	2027-008	20-0005	2
8	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	שינבר חכשורי צידון 4 בע"מ	צידון 4	0504-004	19-1490	3
12	שינויים/פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	קוסטובצקי אוגיני	פינסקר 5	0088-005	19-1493	4
15	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	מושייב נתנאל	הפרגים 17	0730-048	20-0052	5

רשות רישוי

מספר בקשה	19-1469	תאריך הגשה	16/12/2019
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)

כתובת	קוממיות 18	שכונה	אפקה
גוש/חלקה	717/6628	תיק בניין	0955-018
מס' תב"ע	ג1, 2022	שטח המגרש	695

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	יערי דליה	רחוב קוממיות 18, תל אביב - יפו 6969473
בעל זכות בנכס	מ.מ.י	דרך בגין מנחם 125, תל אביב - יפו 6701201
עורך ראשי	עובד יניב	רחוב המלאכה 45, נתניה 42505
מתכנן שלד	עובד אפרים	רחוב בר כוכבא 4א, נתניה 4224904

מהות הבקשה: (צפתי עירית)

מהות עבודות בניה
הקמת חדר יציאה לגג בשטח של 65 מ"ר בבניין קיים בן קומה אחת עם גג שטוח עבור יח"ד במחצית הצפונית של המגרש (קוטג' בקיר משותף) הבניה כוללת מדרגות גישה מתוך חניה מקורה על המגרש. כ"כ הבניה כוללת פרגולה המיועדת להריסה במרווח קדמי ובמקומה מוצעת פרגולה חדשה מעבר לקו הבניין הקדמי, כמו כן מוצע מסתור אשפה בגבול המגרש הקדמי לרח' זליג. הבניה על הגג כוללת 3 חדרי שינה וחדרי שירותים.

הערה: בתאריך 22.12 הבקשה הועברה למילוי דרישות, אך עורך הבקשה לא הטעין תכנית מתוקנת.

מצב קיים:

מדובר על מגרש פינתי, הפונה אל רח' קוממיות בחזיתו הצפונית ולרח' זליג בחזיתו המערבית, קיימים 2 יח"ד בקיר משותף (קוטג'). הבניין הנדון הינו פינתי בן קומה אחת עם גג שטוח. הבניין הצמוד אליו אשר כתובתו זליג 12, הינו קוטג' בן 2 קומות מעל קומת מרתף עם גג רעפים ללא ניצול חלל הגג.
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	בנין חדש למגורים בן קומה אחת המכיל מקלט בת 5 חדרים וחדרי שרות, בחצר 2 מ"ח וגדר בגבול המגרש.	02/11/1981	1-219
	היתר שכן ברח' זליג 12, הגדלת מרתף, קיר תומך במפלס המרתף, מילוי אדמה, אטימת קטע מרתף מעבר לקו בנין צדדי, הגדלת שטח גג רעפים מעל כניסה אל מרתף מכיוון הבריכה, הריסה והחזרת המצב במרווח צדדי להיתר הקודם, בבניין למגורים בן 2 קומות.	1/8/1984	1-66
	היתר שכן ברח' זליג 12, בנין חדש למגורים בן 2 קומות מעל קומה תחתונה (קוטג') המכיל בקומה תחתונה מרתף למתקן עזר, חדר מדרגות פנימיות ומקלט. בקומות א' ו-ב' דירה בת 4 חדרים, ח"ש ומדרגות פנימיות. על המגרש בריכת שחיה, מוסך חניה עבור 2 מ"ח וגדר בגבול המגרש.	20/07/1982	1-81

בעלויות:

הנכס בבעלות מנהל מקרקעי ישראל והבקשה חתומה ע"י המבקשת הרשומה בנסח טאבו, לחוכרים בנכס הצמוד במגרש ולמנהל נשלחו הודעות ולא התקבלו התנגדויות.
נכסים - מירי גלברט 18/07/2019
חלקה 717 בגוש 6628 בבעלות פרטית.
אין מניעה לאשר את הבקשה.

בנייה על הגג: חדר יציאה לגג מכח ג1

שטח/תכנית	מותר	מוצע	סטייה
שטח/תכנית	40 מ"ר ברוטו בבניה בשלבים (כולל מדרגות, פתחים, חלל עובר וכו') או 65% משטח הגג בבניה בו זמנית.	65 מ"ר	25 מ"ר הבניה אינה בו זמנית מאחר וקיים על המגרש בניין נוסף, אי לכך ניתן לבנות על הגג 40 מ"ר בלבד.
גובה ברוטו נטו	5 מ' כולל מתקנים על הגג לפי גובה קומה טיפוסית (3.07 מ') אך לא יעלה על 3 מ'	4.30 מ' 3.00 מ'	
נסיגות	2 מ' לחזית קדמית 1.2 מ' לשאר חזיתות הבניין	2 מ' לרחוב זליג 4.80 מ' לרח' הקוממיות. 1.25 מ' לחזית אחורית הצמדה לקיר משותף.	
בינוי	התאמה לגגות קיימים	לא תואם	הבניין השכן נבנה עם גג רעפים, בבקשה זו מבוקש חדר יציאה אל הגג עם גג שטוח, המוצע בניגוד להוראות תכנית ג'1.

התאמה לתקנות, מוסך חניה ע"פ 2550 א':

הערות	כן	לא
מוסך עבור 2 מ"ח בשטח של 33 מ"ר		+
לפי היתר 1-219 מיום 2/11/1981 אושרו 2 מ"ח טוריים אחד לא מקורה ושני בתוך מוסך חניה בשטח של כ-20 מ"ר, עם פתח בתקרה בשטח של כ-2 מ"ר, בתוך קווי הבניין, כעת בתוך מוסך חניה מוצעות מדרגות גישה אל קומת הגג, הנ"ל לא ניתן לאשר מאחר ומדרגות מוצעות צריכות להיות חלק אינטגרלי של הבנין ולא מתוך מוסך חניה.		+
מצללה בחצר/על הגג: - שטח המצללה	+	
מרפסת גג		+
מרפסת גג מעל קומת הקרקע, מאחר ובקומת הקרקע מוצעים שטחים נוספים אשר אין לגביהם התייחסות, לא ניתן לאשר מרפסת גג כפי שהוגשה.		+
פיתוח שטח/גדרות		+
לא מוצעות גדרות בגבולות המגרש.		+

הערות נוספות:

1. הבקשה אינה מתייחסת אל תוספות בניה בקומת הקרקע שנבנו ללא היתר לרבות מחסן וקירוי מבואת כניסה למקלט מעבר לקו הבנין הצדדי המותר והנ"ל מהווה סטייה ניכרת.
2. לא ניתן לאשר קומת חדרים על הגג בסטייה מהשטח המותר ע"פ תכנית ג'1.
3. הבניה על הגג אינה תואמת בניה אצל שכן באותה החלקה, מדובר בשילוב גג רעפים עם גג שטוח.
4. לא סומן גובה מסתור אשפה.

חו"ד מכון רישוי

רינת ברקוביץ' 05/02/2020

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

כיבוי אש

=====

יש להציג נספח בטיחות אש אחרי ועדה
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

אצירת אשפה

=====

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: מסתור אשפה
נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

גנים ונוף

=====

לבקשה זו אין נגיעה לעצים ועל כן לא נדרשת חוות דעת בנושא זה.

מקלוט

=====

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

אדריכלות מכון הרישוי

=====

יש להציג את חיבור המגרש לתשתיות מים וחשמל ולהציג פרישת גדר.
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

חו"ד מחלקת פיקוח:

אהרון מיכאלי 25/07/2019

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

חו"ד נוספות:

מרחבים מוגנים-מכון רישוי - אחראי תיק 22/12/2019

אשפה-מכון רישוי - אחראי תיק 22/12/2019

תנועה וחניה-מכון רישוי - מרינה נלקין 22/12/2019

כיבוי אש-מכון רישוי - גלית בלס 16/12/2019

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

לא לאשר את הבקשה שכן:

- תוספת הבניה על הגג בחריגה מהשטחים המותרים ע"פ תכנית ג'1, מאחר ולא מדובר בבניה בו זמנית כאשר קיים
בניין נוסף על המגרש.

עמ' 4

0955-018 19-1469 <ms_meyda>

- לא ניתן לאשר את הבניה המבוקשת מבחינה עיצובית מאחר ואצל שכן קיים בהיתר גג רעפים, בניית חדר יציאה אל הגג לא משתלבת עם הבניה הקיימת אצל שכן, הנ"ל בניגוד להוראות ג'1.
- לא ניתן לאשר גישה אל הגג באמצעות מדרגות מתוך מוסך חניה, הנ"ל מהווה הסדרת יח"ד נפרדת בניגוד לתב"ע.
- הבקשה אינה מתייחסת אל תוספות הבניה בקומת הקרקע שנבנו ללא היתר מעבר לקו הבנין והנ"ל מהווה סטיה ניכרת.

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0032-20-1 מתאריך 05/02/2020

לא לאשר את הבקשה שכן:

- תוספת הבניה על הגג בחריגה מהשטחים המותרים ע"פ תכנית ג'1, מאחר ולא מדובר בבניה בו זמנית כאשר קיים בניין נוסף על המגרש.
- לא ניתן לאשר את הבניה המבוקשת מבחינה עיצובית מאחר ואצל שכן קיים בהיתר גג רעפים, בניית חדר יציאה אל הגג לא משתלבת עם הבניה הקיימת אצל שכן, הנ"ל בניגוד להוראות ג'1.
- לא ניתן לאשר גישה אל הגג באמצעות מדרגות מתוך מוסך חניה, הנ"ל מהווה הסדרת יח"ד נפרדת בניגוד לתב"ע.
- הבקשה אינה מתייחסת אל תוספות הבניה בקומת הקרקע שנבנו ללא היתר מעבר לקו הבנין והנ"ל מהווה סטיה ניכרת.

רשות רישוי

01/01/2020	תאריך הגשה	20-0005	מספר בקשה
	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	תוספות בניה	מסלול
		תוספות ושינויים	

רמת-אביב	שכונה	ברזיל 8 רחוב בלום ליאון 3	כתובת
2027-008	תיק בניין	3/6768	גוש/חלקה
6752	שטח המגרש	ע1, ג1, 524, א2173, 2173	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
6946018 רחוב ברזיל 8, תל אביב - יפו	אבינדב טל	מבקש
4485100 רחוב רקפת 5, אלפי מנשה	לנדאו יוסף	מבקש
6946018 רחוב ברזיל 8, תל אביב - יפו	אבינדב טל	בעל זכות בנכס
4485100 רחוב רקפת 5, אלפי מנשה	לנדאו יוסף	בעל זכות בנכס
4485500 רחוב ההדס 1ב, קרני שומרון	הנדלר מנחם	עורך ראשי
4485500 רחוב ההדס 1ב, קרני שומרון	הנדלר מנחם	מתכנן שלד

מהות הבקשה: (מידד גן-אור)

מהות עבודות בניה
הרחבת 2 דירות הקיימות בקומות א' ו- ב' מעל דירה מורחבת בקומת הקרקע, באגף צפון מזרחי הסמוך לרחוב ברזילי בבניין בן 4 קומות ללא קומת עמודים. כ"כ הבקשה כוללת הריסת בליטה בקומה א' הבנויה ללא היתר, בשטח 1.20 מ"ר עם חלון, בחזית פנימית כלפי דרום.

מצב קיים:

על המגרש 4 בנייני מגורים בצורת H כפול (עם חצר פנימית), כולל 4 קומות מגורים ללא קומת עמודים, 112 יח"ד סה"כ. הבניין הנדון הוא ראשון מצד מערב חזיתי לצפון לרחוב ברזיל. הדירה הנדונה קיצונית מזרחית באגף הפונה כלפי רחוב ברזיל.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
בקשה מס' 19-1181	הרחבת 2 דירות הנדונות.	2019	בקשה הועברה למילוי דרישות עורך הבקשה לצורך תיקון תכניות, ונסגרה אוטומטית עם סיום הזמן המוקצב לטיפול, כעבור 42 יום.
	תוספת בנייה, הרחבה ל- 2 דירות קומה עליונה בכניסה הנדונה בתחום החצר הפנימית ע"פ תכנית ההרחבות	20/11/2001	210967
	תוספת מעלית בכניסה הנדונה לשירות 4 דירות בקומה * 4 קומות.	19/12/1999	1-991149
	הרחבות דיור באגף הנדון בקומת הקרקע ע"פ תכנית ההרחבה	12/02/1987	1-128

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף. הבקשה חתומה ע"י הבעלים המבקשים ב- 2 הדירות הנדונות, תתי חלקה מס' 8, 16. נשלחו הודעות לכל שאר בעלים בנכס לפי תקנה 36ב', ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע 2173, 2173 א', 524, אזור רמת אביב א'

סטייה	מוצע	מותר	
	91.12 מ"ר	91.12 מ"ר	שטחים עיקריים - דירה טיפוסית
	8 מ'. הרחבת לחזית צדדית בלבד ולפי נספח בינוי.	8 מ'. לא רלוונטי לתכנית הרחבות – בחזית צד וחצר פנימית בלבד.	קווי בניין קדמי לרחוב
0.25 מ' מרחק מינימום בין בניינים, ניתן לאשר בהתאם להיתר קיים להרחבה בקומת הקרקע.	3 מ', בהתאם לדירה מורחבת בקומת הקרקע בהיתר מס' 1-128 (ראה טבלה לעיל), מרחק מינימלי בין בניינים נותר 3.75 מ'.	3 מ' (4 מ' מרחק מינימלי בין בניינים לאחר ביצוע הרחבות)	לצד (מזרח)
	הרחבה בהתאם לתכנית הרחבות. לא רלוונטי בבקשה דגן – דירה בחזית קדמית.	8 מ'	לאחור
	הרחבה בחזית צדדית	הרחבות ע"פ תכנית מס' 2173, 2173 א' בחזיתות צדדיות ובחצר פנימית	הוראות בניוי / תכנית עיצוב

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	בנייה במרווחים / בליטות
		+	- גודל חדרים
		+	- רוחב מסדרון
		+	- רוחב חדר מדרגות
		+	- אזור
קיים תצהיר מהנדס		+	חיזוק וחישובים סטטיים

חו"ד מכון רישוי ע"י ר ברורמן 25/09/2019

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי תומר ברורמן

כיבוי אש

יש לפעול על פי הנחיות העבודה למבנים ברמת סיכון נמוכה. המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

מקלוט

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

חו"ד מחלקת פיקוח:
ויקטוריה ולודרסקי 25/07/2019
תוכנית תואמת את המצב בשטח. טרם החלו לבנות.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י מידד גן-אור)

לאשר את הבקשה להגדלת 2 דירות בקומות א' ו- ב' מעל דירה מורחבת בקומת הקרקע באגף צפון מזרחי הסמוך לרחוב ברזיל.

בכפוף לכל דין ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. ביצוע שיפוץ אגפי לפי הנחיות שמ"מ.
2. גמר טייח לפי קיים - לציין ע"ג חזיתות.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הריסת בליטה החורגת מקיר הבניין כלפי חזית פנימית דרומית בזמן ביצוע עבודות הבנייה
2. הצגת אישור פיקוח על הריסת בליטה בחזית פנימית ללא היתר לפני מתן תעודת גמר.

הערות

חוות הדעת נשלחה לעורך הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר 2
רשות רישוי מספר 1-20-0032 מתאריך 05/02/2020

לאשר את הבקשה להגדלת 2 דירות בקומות א' ו- ב' מעל דירה מורחבת בקומת הקרקע באגף צפון מזרחי הסמוך לרחוב ברזיל.

בכפוף לדין ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. ביצוע שיפוץ אגפי לפי הנחיות שמ"מ.
2. גמר טייח לפי קיים - לציין ע"ג חזיתות.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הריסת בליטה החורגת מקיר הבניין כלפי חזית פנימית דרומית בזמן ביצוע עבודות הבנייה
2. הצגת אישור פיקוח על הריסת בליטה בחזית פנימית ללא היתר לפני מתן תעודת גמר.

הערות

חוות הדעת נשלחה לעורך הבקשה.

רשות רישוי

18/12/2019	תאריך הגשה	19-1490	מספר בקשה
	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	תוספות בניה	מסלול
		תוספות ושינויים	

הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	צידון 4	כתובת
0504-004	תיק בניין	159/6962, 7/6962	גוש/חלקה
280	שטח המגרש	58, 3616 א'	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב כרמי דב אדר' 1, תל אביב - יפו 6954401	שינבר חכשורי צידון 4 בע"מ	מבקש
רחוב צידון 4, תל אביב - יפו 6350838	הלל שרה	בעל זכות בנכס
רחוב צידון 4, תל אביב - יפו 63508	סמבור אסתר	בעל זכות בנכס
רחוב ביאליק 33, חולון 58328	טור חנה	בעל זכות בנכס
רחוב ז'בוטינסקי 113, תל אביב - יפו 6219805	ישראל שושנה	בעל זכות בנכס
רחוב סוקולוב 45, תל אביב - יפו 62485	קציף יגאל	בעל זכות בנכס
רחוב צידון 4, תל אביב - יפו 6350838	חורי ירון	בעל זכות בנכס
רחוב שלוש השעות 13, בני ברק 5122282	קותה שי	בעל זכות בנכס
רחוב צידון 4, תל אביב - יפו 6350838	בלזר ראובנה	בעל זכות בנכס
רחוב כורזין 1, גבעתיים 5358301	כנען גיא	עורך ראשי
רחוב הדר 2, הרצליה 4629025	כץ נחום	מתכנן שלד
רחוב כרמי דב אדר' 1, תל אביב - יפו 6954401	חכשורי יובל	מורשה חתימה מטעם המבקש

מהות הבקשה: (הילה חדאד)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים כלפי היתר מס' 0158-18 מ- 30/05/2018 הנמצא בשלבי בניה, לבניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל ממזרח בכתובת צידון 6, הכוללים:</p> <ul style="list-style-type: none"> -בקומת המרתף: הוספת קיר חיזוק במקלט קיים. -בקומת הקרקע: הרחבת שטח הלובי הקיים ע"י סגירת מגרעת קיימת ויצירת גישה למעלית ממפלס הכניסה לבניין. -בקומה העליונה (קומה רביעית): שינויים בחלוקת השטחים ובחזיתות הפנימית ויצירת שטח נלווה ליח"ד בקומת הגג החלקית והוספת סגירה קשיחה בתחום מרפסת קדמית הסגורה בסגירה קלה. -בקומת הגג החלקית (קומה חמישית): שינויים בחלוקת השטחים הפנימית ובחזיתות הכוללות פתיחת חלונות בקיר משותף בנוי, הוספת גרם מדרגות פנימי- גישה לשטח נלווה בקומה העליונה והוספת שטח ליח"ד קיימת בחלקה העורפי. -בפיתוח השטח: שינויים בגדר קדמית.

מצב קיים:

<p>בהתאם לחו"ד מח' פיקוח מ- 27/05/2019 תכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש טרם נהרס (מבנה קיים בחצר אחורית ופרגולה בקומה עליונה), טרם בנוי.</p>
--

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	תאריך	תיאור
572	14/09/1962	בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומקלט במרתף וחדר כביסה על הגג.

חיזוקים ותוספות לבניין מגורים קיים- סה"כ לאחר התוספת: בניין מגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית המכיל 11 יח"ד.	30/05/2018	18-0158
---	------------	---------

בעלויות:

בהתאם לרישום בנסח הטאבו הנכס רשום כבית משותף בן 9 תת חלקות כולן בבעלות פרטית. החברה המבקשת "שינבר חכשורי צידון 4 בע"מ" חתומה באמצעות מורשה חתימה מטעמה וחותמת החברה לפי פרוטוקול חתום וכן ע"י מיופה כוחם של 8 מבעלי הזכויות בנכס, עו"ד עמיר רייסמן בהתאם לייפוי כוח תכנוני שנחתם בין הצדדים. נשלחו הודעות לפי תקנה 36' והתקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (58, 36169'א' רובע 3- רחוב לא ראשי מחוץ לתחום אזור ההכרזה)

סטייה	מוצע	מותר	
	בהתאם למותר.	תכסית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על שטח הגג התחום בין הנסיגות (לא כולל מרפסות ובליטות)	קומת גג חלקית: שטח:
מבוקשת סגירת חלק ממרפסת קיימת בקומה העליונה, שאושרה בסגירה קלה ע"י סגירה קשיחה, בניגוד להוראות תכנית 3616'א'. לא ניתן לאשר.	מבוקשת סגירת חלק ממרפסת קיימת בקומה העליונה, שאושרה בסגירה קלה ע"י סגירה קשיחה ובאופן שאינו תואם את הקומות הטיפוסיות בבניין.	סגירה אחידה וקלה לאורך האגף או לחלופין, פתיחת כל המרפסות באגף.	סגירת מרפסות:

התאמות:

הערות	לא	כן	
מבוקשת פתיחת חלונות בקיר המשותף עם הבניין הגובל ממזרח בניגוד לתקנות התכנון והבניה	+		פתחים

הערות נוספות:

- מבוקשת פתיחת פתחים בקיר המשותף שלא ניתן לאשר. סגירת הפתחים הנ"ל נדרשה כתנאי לאכלוס.
- מוצגים שינויים בפיתוח השטח שאושרו במסגרת היתר 18-0158.
- במסגרת הבקשה הנ"ל מבוקשת תוספת שטח ליח"ד קיימת בעורף קומת הגג ותוספת שטח נלווה ליח"ד הנ"ל ע"ח שטחים קיימים בקומה העליונה. במסגרת הבקשה הנוכחית אין כל שינוי במס' הקומות, בגובהן, בקווי הבניין ובעיצוב ארכיטקטוני שאושרו במסגרת היתרים קודמים.

התנגדויות:

נימוקים	כתובת	שם
התנגדות מס' 1	רחוב אושה 13, תל אביב - יפו 6939213	צור נילי
התנגדות מס' 1	רחוב אלון יגאל 67, תל אביב - יפו 6744317	ארז שפירא- בשם צור נילי

עיקרי ההתנגדויות:

התנגדות מס' 1:

- אני בעלת זכויות בבניין השכן הבנוי בקיר משותף עם הבניין נשוא הבקשה בכתובת צידון 6. מתנגדת להקמת מטבחון וג'קוזי בצידו המערבי של הגג, שכן הנ"ל יכול לגרום לרטיבויות.
- מתנגדת לפתיחת חלונות המבוקשת בקיר המשותף.

התייחסות להתנגדויות:

- בהתאם למוצג במפרט הבקשה לא מבוקש ג'קוזי על הגג. בנוסף אין מניעה מלאשר מטבח בתחום הדירה.

2. לא ניתן לאשר את פתיחת החלונות בקיר המשותף שכן הנ"ל בניגוד לתקנות התכנון והבניה. יוצב תנאי לסגירת הפתחים המבוקשים בקיר המשותף. בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות. לקבל באופן חלקי את טענת המתנגדים בסעיף מס' 2 ולדחות את טענתם המפורטת בסעיף מס' 1.

חו"ד מכון רישוי

נדב פרסקו 22/12/2019

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

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: מסתור אשפה תיקונים נדרשים: בגובה המסתור ודלתות נכתבו הנחיות מפורטות בתחנה. המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

מקלוט

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה המלצה: לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

נדרשים תיקונים בפילר חשמל, פרישת גדר ונטיעות. נכתבו הנחיות מפורטות בתחנה. 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

חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטוריה ולודרסקי 27/05/2019

תוכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש טרם נהרס (מבנה קיים בחצר אחורית ופרגולה בקומה עליונה), טרם בנוי.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י הילה חדאד)

1. לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 0158-18 מ- 30/05/2018 הנמצא בשלבי בנייה, לבניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל ממזרח בכתובת צידון 6 הכולל תוספת שטח ליח"ד בקומת הגג החלקית והוספת שטח נלווה לדירה בקומה העליונה עם גישה באמצעות גרם מדרגות פנימי.
2. לקבל את טענת המתנגדים המפורטת בסעיף מס' 2 בהתייחסות להתנגדויות ולדחות את שאר סעיפי ההתנגדות לאור המפורט בפרק התייחסות להתנגדויות.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות מילוי דרישות מהנדס העיר ובכפוף לכל דין.

תנאים להיתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. הגשת כתב התחייבות לאי תביעה בגין הצפות העלולות להגרם כתוצאה ממיקומו של המגרש בתחום פשט ההצפה ונקיטה באמצעים הנדרשים למיגון הבניין בפני הצפות העלולות להגרם כתוצאה ממיקומו.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין רישום שטחים משותפים בבניין שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא, הדירה בקומה העליונה על כל

- מפלסיה תהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ומיקום המגרש בתחום פשט ההצפה.
- המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בכל צורה שהיא.
- סגירת כל הפתחים המבוקשים בקיר המשותף עם הבניין הגובל ממזרח בכתובת צידון 6.

הערות

- ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.
- היתר זה הינו בכפוף לכל התנאים האמורים בהיתר מספר 18-0158 מתאריך 30/05/2018 ואינו מהווה הארכת תוקפו.

ההחלטה : החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 0032-20-1 מתאריך 05/02/2020

- לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 18-0158 מ- 30/05/2018 הנמצא בשלבי בנייה, לבניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל ממזרח בכתובת צידון 6 הכולל תוספת שטח ליח"ד בקומת הגג החלקית והוספת שטח נלווה לדירה בקומה העליונה עם גישה באמצעות גרם מדרגות פנימי.
- לקבל את טענת המתנגדים המפורטת בסעיף מס' 2 בהתייחסות להתנגדויות ולדחות את שאר סעיפי ההתנגדות לאור המפורט בפרק התייחסות להתנגדויות.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות מילוי דרישות מהנדס העיר ובכפוף לכל דין.

תנאים להיתר

- תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
- הגשת כתב התחייבות לאי תביעה בגין הצפות העלולות להגרם כתוצאה ממיקומו של המגרש בתחום פשט ההצפה ונקיטה באמצעים הנדרשים למיגון הבניין בפני הצפות העלולות להגרם כתוצאה ממיקומו.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

- הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין רישום שטחים משותפים בבניין שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא, הדירה בקומה העליונה על כל מפלסיה תהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ומיקום המגרש בתחום פשט ההצפה.
- המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בכל צורה שהיא.
- סגירת כל הפתחים המבוקשים בקיר המשותף עם הבניין הגובל ממזרח בכתובת צידון 6.

הערות

- ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.
- היתר זה הינו בכפוף לכל התנאים האמורים בהיתר מספר 18-0158 מתאריך 30/05/2018 ואינו מהווה הארכת תוקפו.

רשות רישוי

מספר בקשה	19-1493	תאריך הגשה	18/12/2019
מסלול	תוספות ושינויים	פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	

כתובת	פינסקר 5	שכונה	לב תל-אביב
גוש/חלקה	69/6910	תיק בניין	0088-005
מס' תב"ע	מ, 670, 44, 3440, 2650	שטח המגרש	622

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קוסטובצקי אוגיני	רחוב פינסקר 5, תל אביב - יפו 6332306
בעל זכות בנכס	קוסטובצקי אוגיני	רחוב פינסקר 5, תל אביב - יפו 6332306
עורך ראשי	נבון גבריאל	רחוב דיזנגוף 205, תל אביב - יפו 6311504
מתכנן שלד	כץ נחום	רחוב הדר 2, הרצליה 4629025

מהות הבקשה: (יאנה פיצ'ו/קין)

מהות עבודות בניה
איחוד 2 דירות בקומה העליונה החמישית, תוך הריסת קירות פנימיים בדירה המאוחדת. לאחר השינויים המבוקשים, בבניין יהיו סה"כ 15 יח"ד.

מצב קיים:

בניין לשימור בן 4 קומות ובנייה חלקית על הגג מעל קומת קרקע עם חזית מסחרית ומרתף גלוי, המשמש למגורים. סה"כ 17 יח"ד ו-3 חללי מסחר.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר	הקמת בניין בן 3 קומות מעל קומת מסחר.	24/09/1933	1746
היתר	תוספת יח"ד בקומת המרתף, תוספת קומה רביעית וקומת גג חלקית.	17/06/2013	13-0537
היתר	שינויים בזמן בנייה כלפי היתר מס' 13-0537 מתאריך 09.06.2013: הכוללים: - שינויים בחלוקת השטח הפנימית של הבניין ובחזיתות. - הקטנת שטח המסחר בקומת הקרקע וביטולו בקומת המרתף. - הגבהת הגדרות הצדיים לגובה המותר על פי תקנות התכנון והבנייה.	03/08/2015	15-0718

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בעל 20 תתי חלקות, כאשר המבקש הוא בעל 17 מתוך ה-20 תתי חלקות. הבקשה חתומה ע"י המבקש ולכל בעלים שלא חתמו נשלחו הודעות ולא התקבלו התנגדויות.
--

הערות נוספות:

- הבקשה כוללת איחוד דירות בקומה העליונה, שניתנה מכוח תכנית 2650 ב' בנסיגה של 2.5 מ' מחזית הרחוב. הבקשה קבלה המלצה של מחלקת השימור לשינוי המבוקש. שטח הדירה המאוחדת כ-227 מ"ר (לפי מדידה גרפית).
- כתוצאה מאיחוד המבוקש שטח חדר המדרגות ומבואות הוצמד לשטח הדירה המאוחדת ומהווה חלק משטח העיקרי של הדירה. יש לסמן את שטח הני"ל לשטח עיקרי בקובץ חישוב השטחים.

3. אין באיחוד הדירות תוספת שטחים מעבר לניתן לפי תכנית 2650 ב' שלפיה אושרה בנייה בקומה שבה מבוקש השינוי.

חו"ד מכון רישוי שרה לסקה 19/01/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שרה לסקה אדר'.

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

אצירת אשפה

לא צפויים שינוי משמעותי בשימוש אשפה בהרחבת דירה.
לא נדרשת התייחסות אשפה לבקשה זו.
המלצה: לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

בבקשה זו אין נגיעה לקומת הקרקע.
המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

חו"ד מחלקת פיקוח: דור טפר 23/07/2019

תוכנית תואמת את המצב בשטח.
השימוש קיים.

חו"ד נוספות: מבנים לשימור - נדיה חמלניצקי 26/06/2019

שלום, להלן חו"ד מח' השימור לבקשה:

15/05/2019

פינסקר 5 - מבנה לשימור

חו"ד מח' שימור לבקשה להיתר שינויים

המבנה שופץ וקיבל תוספות בנייה במסגרת היתרים: 13-0537, 15-0718.
בהיתר זה מבקשים לאחד שתי יחידות דיור נפרדות בקומת הגג ביחידה אחת ללא שינוי במעטפת המבנה.

חו"ד מחלקת השימור לבקשה:

אין מניעה מבחינת מח' השימור ובתנאי כי השטחים שאושרו בהיתר המקורי כשטחי שרות עבור המדרגות/לובי קומת/פרוזדור קומתי והופכים במסגרת הבקשה הזו לשטחים עיקריים לשימוש מגורים, אינם חורגים מכלל הזכויות במגרש.

- במידה ומבדיקת מח' הרישוי יעלה כי המבוקש אינו בהתאם תוכניות תקפות/שטחים מותרים, יש לחזור ולתאם את הבקשה עם מח' השימור.
יש לוודא מילוי כל התנאים מהחלטת הועדה ובמידת הצורך לחזור לתיאום סופי עם מח' השימור.

- בכל סעיף בו נדרש תיאום/אישור, יעשה התיאום והאישור עם מח' השימור.
- כל פעולה ו/או שינוי במבנה חייבים בתיאום ואישור עם מח' השימור.

אדר' ירמי הופמן
מנהל מח' השימור
נדיה חמלניצקי

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י יאנה פיצ'ווקין)

לאשר את הבקשה לאיחוד 2 דירות בקומה העליונה החמישית, תוך הריסת קירות פנימיים בדירה המאוחדת.
בכפוף לכל דין, ובתנאים הבאים:

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

מילוי כל הנחיות מחלקת השימור בחוות הדעת שניתנה ב-15/05/2019 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.

הערות

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

ההחלטה: החלטה מספר 4

רשות רישוי מספר 1-20-0032 מתאריך 05/02/2020

לאשר את הבקשה לאיחוד 2 דירות בקומה העליונה החמישית, תוך הריסת קירות פנימיים בדירה המאוחדת.
בכפוף לדין, ובתנאים הבאים:

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

מילוי כל הנחיות מחלקת השימור בחוות הדעת שניתנה ב-15/05/2019 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.

הערות

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

רשות רישוי

08/01/2020	תאריך הגשה	20-0052	מספר בקשה
	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תוספות ושינויים	מסלול

ביצרון ורמת ישראל	שכונה	שביל הפרגים 17	כתובת
0730-048	תיק בניין	258/6150	גוש/חלקה
163	שטח המגרש	ג1, 2248, 2691	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	מושייב אימו	שביל הפרגים 17, תל אביב - יפו 6794817
מבקש	מושייב נתנאל	שביל הפרגים 17, תל אביב - יפו 6794817
בעל זכות בנכס	רמ"י	דרך בגין מנחם 125, תל אביב - יפו 6701201
עורך ראשי	עפרי ערן	רחוב מלצ'ט 22, תל אביב - יפו 6523409
מתכנן שלד	סביון אורן	דרך בגין מנחם 116, תל אביב - יפו 6701310

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות		סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים				
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
		8.81		37.76	184.85	מעל
						מתחת
		8.81		37.76	184.85	סה"כ

מהות הבקשה: (מרינה בוז'קר)

מהות עבודות בניה
שינויים ותוספת בניה לבניין קיים בן 2 קומות, עם יח"ד אחת (קוטג'), הכוללים:
- פירוק גג משופע קיים מעל הקומה השנייה,
- תוספת בניה עם גג רעפים מעליה (עליית הגג מכח התכנית ג1) ותוספת שטח שנוצר בחלל הגג כמפלס העליון של הדירה, עם המשך המדרגות הפנימיות, המקשרות בין מפלסי הדירה.
- הוספת מרפסת בהמשך למרפסת הגג בחזיתות הצדדית והקדמית.
- פירוק המחסן הקיים במרווח האחורי.

מצב קיים:

בניין קיים בן 2 קומות, בנוי בקיר משותף עם מבנה חד קומתי של השכן בחלקה הסמוכה בצד המזרחי.
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
בקשה מס' 94-1533	תוספת בניה / הרחבה	25/04/1995	6-950346

בעלויות:

הנכס בבעלות מנהל מקרקעי ישראל ובחכירת של המבקשים והבקשה חתומה על ידם. נשלחה הודעה למ.מ.י ולא התקבלה התנגדות.

במקום חלות תכניות 2248 (טיפוס A), 2691, ג'1, אזור ביצרון ורמת ישראל.

הערות:

1. הבנייה על הגג לא תואמת הוראות תכנית ג'1 מאחר ו:
 - הוגשה ללא תנוחת הגג כנדרש, עם שיפוע הגג כ-19% לעומת 40-50% המותרים, וכתוצאה מכך שטח הבנייה יעלה מעבר למותר במסגרת השיפוע הנדרש בתכנית.
 - לא הוצגה תכנית עצוב ופיתוח הגג וחתך של הבניה העתידית במבנה של השכן, עם סימון גבהים, חומרי גמר בהתאם למבוקש כיום ונדרש לפי הוראות התכנית ג1 (סעיף 16.2), תהווה בסיס לבניה עתידית במבנה השכן, הקיים בקיר משותף.
 - מיקום קולטי שמש לא תואם נספח העיצוב האדריכלי לא הוצג פתרון גישה למעי' סולרית.
2. לפי הנחיות מרחביות (סעיף 3.5) "לא תאושר הבלטת מרפסת גג מעבר לקונטור הקומה שמתחת לקומת הגג".
הבקשה כוללת מרפסת בהמשך למרפסת הגג הבולטת מעבר לקונטור הקומה השנייה, שלא ניתן להתיר.
3. לא הוצג סוג הגג המיועד להריסה.
4. לא הוצגה בעלות הגדרות האחורית והצדדית הקיימות מחוץ לגבול המגרש הנדון.

הקלות מבוקשות:

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

תאריך הודעה אחרונה: 18/12/2019

חו"ד מכון רישוי

נדב בר 21/01/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב בר.

כיבוי אש

יש לפעול על פי הנחיות העבודה למבנים ברמת סיכון נמוכה.
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

מקלוט

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

אפרת גורן 08/08/2019

אפרת גורן 29/07/2019

יש להציג את פתרון האשפה הקיים

חו"ד מחלקת פיקוח:

לב פוטשניקוב 22/07/2019

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י מרינה בוז'קר)

- לא לאשר את הבקשה, שכן נוגדת הוראות התכנית ג1 והנחיות מרחביות מאחר ו:
- שיפוע הגג כ-19% לעומת 40-50% המותרים לפי תכנית ג1,
 - שטח הבניה יעלה על השטח המותר במסגרת השיפוע הנדרש בתכנית.
 - הוגשה ללא תנוחת הגג כנדרש, ללא הצגת סוג הגגות המיועדים להריסה וללא תכנית עצוב ופיתוח הגג וחתך של הבנייה העתידית במבנה השכן, הקיים בקיר משותף, שתהווה בסיס לבניה עתידית במבנה השכן.
 - מיקום קולטי שמש לא תואם נספח העיצוב האדריכלי ולא הוצג פתרון גישה למע' סולרית.
 - כוללת מרפסת בהמשך למרפסת הגג, הבולטת מעבר לקונטור הקומה השנייה- בניגוד להנחיות מרחביות.

ההחלטה : החלטה מספר 5
רשות רישוי מספר 0032-20-1 מתאריך 05/02/2020

- לא לאשר את הבקשה, שכן נוגדת הוראות התכנית ג1 והנחיות מרחביות מאחר ו:
- שיפוע הגג כ-19% לעומת 40-50% המותרים לפי תכנית ג1,
 - שטח הבניה יעלה על השטח המותר במסגרת השיפוע הנדרש בתכנית.
 - הוגשה ללא תנוחת הגג כנדרש, ללא הצגת סוג הגגות המיועדים להריסה וללא תכנית עצוב ופיתוח הגג וחתך של הבנייה העתידית במבנה השכן, הקיים בקיר משותף, שתהווה בסיס לבניה עתידית במבנה השכן.
 - מיקום קולטי שמש לא תואם נספח העיצוב האדריכלי ולא הוצג פתרון גישה למע' סולרית.
 - כוללת מרפסת בהמשך למרפסת הגג, הבולטת מעבר לקונטור הקומה השנייה- בניגוד להנחיות מרחביות.