

ט"ז שבט תש"פ  
11 פברואר 2020

## פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0035 תאריך: 12/02/2020 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	סגנית מנהלת אגף רו"פ ומנהלת מחלקת מידע	אינג' ריטה דלל	
	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	מסלול מקוצר/שינוי חזית	לוי יוסי	מרכוס דוד 7	0905-007	20-0057	1
4	מסלול מקוצר/שינוי חזית	טייב רודי	אחד העם 104	0011-104	20-0073	2

## רשות רישוי

08/01/2020	תאריך הגשה	20-0057	מספר בקשה
שינוי חזית תוספת בנייה על הגג למבנה מגורים		מסלול מקוצר	מסלול

רמת החייל	שכונה	מרכוס דוד 7	כתובת
0905-007	תיק בניין	453/6336	גוש/חלקה
1222 מ"ר	שטח המגרש	ג1, 347, 2793, 2421	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב מרכוס דוד 7, תל אביב - יפו 6986098	לוי יוסי	מבקש
רחוב מרכוס דוד 7, תל אביב - יפו 6986098	לוי הילה	מבקש
רחוב מרכוס דוד 7, תל אביב - יפו 6986098	לוי יוסי	בעל זכות בנכס
רחוב מרכוס דוד 7, תל אביב - יפו 6986098	לוי הילה	בעל זכות בנכס
רחוב ברוריה 1, רמת גן 52526	שחר מיטל	עורך ראשי
רחוב טשרניחובסקי 24, כפר סבא 4427112	אהרון דניאל	מתכנן שלד

### מהות הבקשה: (ריהאם מסרי)

<b>מהות עבודות בניה</b>
ניצול חלל גג רעפים ושינויים בגודל הפתחים בחזית הדרומית והצפונית עבור הדירה העליונה הקיצונית- מערבית.

### מצב קיים:

על המגרש קיים מבנה טורי למגורים בן 2 קומות וגג רעפים, סה"כ 8 יחידות דיור.
---

### ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
הריסת הדירה הקיימת בקומה ב' באגף הקיצוני- המערבי, ובנייתה מחדש בצורה מורחבת ומעליה בניית גג הרעפים וניצול חלל הגג בבניין מגורים קיים.	2006	06-1186
שינויים כלפי היתר 06-1186, בדירה הנמצאת בקומה ב' באגף הקיצוני מערבי, בבניין מגורים קיים בן 2 קומות, הכוללים: שינויים בחלוקת השטחים, במיקום ובגודל מ"ד. בעליית גג: השלמת גג רעפים בחזית הדרומית כולל ביטול מרפסת גג, שינוי צורה וגודל מרפסת גג.	2009	09-0241

### בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 8 תת חלקות. הבקשה חתומה ע"י המבקשים שהם הבעלים של חלקת משנה מס' 5. במסגרת הבקשה הוצגו 6 הסכמות מתוך 8 המהווים כ- 75% הסכמות כנדרש על פי הוראות תכנית ג1.
--

נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.

### ניצול חלל גג רעפים לפי ג1:

מותר	מוצע	סטייה
7 מ'	7 מ'	רום הגג
40% - 50%	40%	שיפוע הגג

	מוצע מקום לדוד ולשאר המתקנים הטכניים בחלל הגג המשופע. הוצגה תכנית עיצוב גגות עתידית עם הבניין השכן- למחוק	מיקום מתקנים טכניים ישולב בתוך חלל הגג המשופע. התאמה לגגות הקיימים	<b>בינוי:</b> <b>מתקנים טכניים</b>  <b>בינוי והתאמה</b>
--	--	---	--

### הערות נוספות:

### חו"ד מכון רישוי

**נדב פרסקו 08/01/2020**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב פרסקו

### 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

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

לאשר את הבקשה לניצול חלל גג רעפים ושינויים בגודל הפתחים בחזית הדרומית והצפונית עבור הדירה העליונה הקיצונית- מערבית.

### תנאים להיתר

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון.
2. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.
3. תשלום כל החיובים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

### תנאים לתעודת הגמר

אישור מכון הרישוי לביצוע פתרון המיגון.

### הערות

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

### תנאים להיתר

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון.
2. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.
3. תשלום כל החיובים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

### תנאים לתעודת הגמר

1. אישור מכון הרישוי לביצוע פתרון המיגון.

### הערות

1. ההיתר אינו מהווה כל אישור לבניה הקיימת בתחום הבניין ו/או המגרש שאינה כלולה בהיתר זה.

**ההחלטה: החלטה מספר 1**

**רשות רישוי מספר 1-20-0035 מתאריך 12/02/2020**

עמ' 3

0905-007 20-0057 18-01619

לאשר את הבקשה לניצול חלל גג רעפים ושינויים בגודל הפתחים בחזית הדרומית והצפונית עבור הדירה העליונה הקיצונית- מערבית.

#### **תנאים להיתר**

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון.
2. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.
3. תשלום כל החיובים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

#### **תנאים לתעודת הגמר**

אישור מכון הרישוי לביצוע פתרון המיגון.

#### **הערות**

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## רשות רישוי

מספר בקשה	20-0073	תאריך הגשה	12/01/2020
מסלול	מסלול מקוצר	שינוי חזית	מסלול מקוצר

כתובת	אחד העם 104 רחוב שיינקין 59	שכונה	לב תל-אביב
גוש/חלקה	7/7438	תיק בניין	0011-104
מס' תב"ע	2385, 2720	שטח המגרש	587 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	טייב רודי	רחוב שיינקין 59, תל אביב - יפו 6523313
בעל זכות בנכס	י.נ. ארזים ייזום והשקעות בנדל"ן בע"מ	רחוב שיינקין 59, תל אביב - יפו 6523313
עורך ראשי	רוה שמואל	רחוב צבי 12, רמת גן 5250429
מתכנן שלד	גוטמן יעקב	רחוב גרניט 5, פתח תקווה 4951404

### מהות הבקשה: (ריהאם מסרי)

מהות עבודות בניה
מבוקש הריסת בנייה קיימת (ללא היתר) והקמתה מחדש וסגירתה מחומר קל, בקומה א', בחזית הצפונית - צדדית הפונה לרחוב אחד העם, מעל מרפסת גג קומת קרקע. .

### מצב קיים:

על מגרש פינתי בין רח' שיינקין ורחוב אחד העם, קיים בנין מגורים בן 5 קומות עם חזית מסחרית. בשנת 2016 ניתן היתר לשימוש חורג בקומת הנדונה ממסחר ל-2 יח' דיור.
--

### ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
1947	566	הקמת בניין בן 3 קומות, קומת יציע, וקומה ד'.
16-0210	2016	שימוש חורג מהיתר מיציע מסחרי למגורים לצמיתו עבור 2 יחידות, ללא תוספת שטח.
19-0907	2019	אישור בדיעבד לשינויים כלפי היתר מס' 16-0210 הכוללים: שינוי בגודל פתחי החלונות בחזית הקדמית- דרומית הפונה לרחוב שיינקין.

### בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 19 תתי חלקות משנה. הבקשה חתומה ע"י מורשה חתימה מטעם חברת "י.נ. ייזום והשקעות בנדל"ן בע"מ" – (הרשומים כבעלי הזכות בנכס בתת חלקה הנדונה) מר אסף שרעף, אך לא התקבלו מסמכים המעידים על מורשה החתימה מטעם החברה ולא מסמך ייפוי כח. ליתר בעלי הזכות בנכס שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 336' והתקבלו התנגדויות.
---

### הערות נוספות:

- המגרש נמצא ביעוד מגורים מיוחד על פי התכנית 2385, תכנית לב העיר.
- בבקשה הנדונה מוצעת הריסת בנייה קיימת על גג קומת הקרקע המסחרית, שלא נמצא לה היתר בנייה והקמתה מחדש. בשטח של כ- 8 מ"ר. לא צורף חישוב שטחים המראה שהבניה במסגרת המותר.
- הבניה מוצעת מחוץ לקוון בניין קדמי לכיוון רחוב אחד העם.

עמ' 5

0011-104 20-0073 18-02256

– יצוין כי, הבקשה לתיק המידע הייתה עבור שינוי חזית ועל כן לא נמסר המידע המתאים המתייחס למבוקש בבקשה זו וכמפורט בבדיקה המרחבית.

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

לא לאשר את הבקשה לתוספת בניה על גג קומת הקרקע, בחזית הפונה לרחוב אחד העם, שכן:

1. העבודה המבוקשת חורגת מקו הבניין לכיוון רחוב אחד העם.
2. הריסת הבנייה שאינה בהיתר והקמתה מחדש מהווה תוספת שטח ועבודה מסוג זה אינה נכללת ברשימת העבודות המותרות בהליך רישוי בדרך המקוצרת.

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 1-20-0035 מתאריך 12/02/2020

לא לאשר את הבקשה לתוספת בניה על גג קומת הקרקע, בחזית הפונה לרחוב אחד העם, שכן:

3. העבודה המבוקשת חורגת מקו הבניין לכיוון רחוב אחד העם.
4. הריסת הבנייה שאינה בהיתר והקמתה מחדש מהווה תוספת שטח ועבודה מסוג זה אינה נכללת ברשימת העבודות המותרות בהליך רישוי בדרך המקוצרת.

ההחלטה התקבלה פה אחד.