

ט"ז תמוז תש"פ
08 יולי 2020

פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0147 תאריך: 01/07/2020 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	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	גלעד את ענת יזמות ובניה בע"מ	ברנפלד שמעון 4	0746-004	20-0566	1
4	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	שוורץ שפרה	נוה שלום 13	0151-019	20-0578	2
8	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	דוידוב ערן	ארטר יצחק 7	1035-007	20-0691	3

רשות רישוי

מספר בקשה	20-0566	תאריך הגשה	27/04/2020
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	ברנפלד שמעון 4	שכונה	תל-חיים
גוש/חלקה	1039/6133	תיק בניין	0746-004
מס' תב"ע	691, 9065	שטח המגרש	521

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	גלעד את ענת יזמות ובניה בע"מ	רחוב הירקון 43, בני ברק 5120503
בעל זכות בנכס	אהרוני יחזקאל	רחוב ברנפלד שמעון 4, תל אביב - יפו 67328
עורך ראשי	פומגרין חנן	גינת גוטליב 11, תל אביב - יפו
מתכנן שלד	גוטמן יעקב	רחוב הירקון 67, בני ברק 5120613
מורשה חתימה מטעם המבקש	הלמן איתן	רחוב שיינפיין 28, כפר סבא 4465206

פירוט שטחים					
תיאור	סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים		סך שטחי שירות		
	מבוקש (מ"ר)	%	מותר (מ"ר)	%	
מעל	1027.23		482.46	36.51	
מתחת			130.39	5.54	
סה"כ	1027.23		612.85	42.04	

מהות הבקשה: (אדר' פנסו נמירובסקי אינה)

<p style="text-align: center;">מהות עבודות בניה</p> <p>שינויים כלפי היתר מס': 17-0336 מתאריך 23/7/2017 הכוללים:</p> <ol style="list-style-type: none"> בקומת המרתף: הזזת מאגר מים וחדר משאבות. שינויים בחזיתות. שינויים פנימיים ללא תוספת שטחים.
--

מצב קיים:

הבניין נמצא בשלבי סיום וגמרים.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	תוספות בניה-תוספת בניה לפי תמ"א 38. סה"כ 12 יח"ד (6 יח"ד קיימות מורחבות+ 6 יח"ד חדשות).	23/7/2017	17-0336
	הקמת בניין בן 4 קומות. 6 יח"ד.	1972	857

בעלויות:

הבניין רשום כבית משותף עם 6 תת-חלקות. בעלי תת-חלקות חתומים על גבי המפרט ע"י מיופה כוח מטעם החברה המבקשת.
--

מרתף ע"פ תכנית ע1:

סטייה	מוצע	מותר	
	1	2	קומות
	חדר משאבות, מאגר מים ומבואה, חניה	חניה/ חסנים/ דירתיים/ חדר משחקים	שימוש
	הצמדת מאגר המים לגבול מגרש צידי דרומי	תותר בניית קומות המרתף עד גבולות המגרש (קו בניין 0)	קווי בניין
	433 = 85%	408 מ"ר = 80%	תכנית
	4.73 מ' בחלקו עבור מתקן חנייה	מרתף (-1) : 4 מ'	גובה

חו"ד מכון רישוי

תומר ברורמן 10/05/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי תומר ברורמן 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

חו"ד מחלקת פיקוח:

לב פוטשניקוב 05/11/2020

תכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בנוי במלואו

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' אינה פנסו נמירובסקי)

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס': 17-0336 מתאריך 23/7/2017, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים:

תנאים להיתר

1. מילוי כל דרישות מכון הרישוי.
2. הוצאת ההיתר בתקופת תוקף ההיתר המקורי.

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בכדי לאשר כל בנייה אחרת בבניין ו/או בשטח המגרש.
2. אין בהיתר זה הארכת תוקפו של היתר קודם.

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0147-20-1 מתאריך 01/07/2020

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס': 17-0336 מתאריך 23/7/2017, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים:

תנאים להיתר

1. מילוי כל דרישות מכון הרישוי.

עמ' 3
0746-004 20-0566 <ms_meyda>

2. הוצאת ההיתר בתקופת תוקף ההיתר המקורי.

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בכדי לאשר כל בנייה אחרת בבניין ו/או בשטח המגרש.
2. אין בהיתר זה הארכת תוקפו של היתר קודם.

רשות רישוי

מספר בקשה	20-0578	תאריך הגשה	30/04/2020
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	נוה שלום 13 רחוב אחווה 19	שכונה	נוה צדק
גוש/חלקה	5/6929	תיק בניין	0151-019
מס' תב"ע	ע1, 2277	שטח המגרש	428

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	רייטר אורה	רחוב סביונים 61, גני עם 4590500
מבקש	שוורץ שפרה	רחוב סביונים 61, גני עם 4590500
בעל זכות בנכס	רייטר אורה	רחוב סביונים 61, גני עם 4590500
בעל זכות בנכס	שוורץ שפרה	רחוב סביונים 61, גני עם 4590500
עורך ראשי	גיא- גלמן ענת	רחוב לילינבלום 22, תל אביב - יפו 6513216
מתכנן שלד	ליברמן נחום	רחוב החסידה 6, צור משה 4281000

מהות הבקשה: (אדר' אינה פנסו נמירובסקי)

מהות עבודות בניה
שינויים כלפי היתר מס' 13-1552 שקיבל חידוש מס': 19-1200 עד 6.8.2020 הכוללים:
- בשטחים המשותפים: שינוי מיקום גרם מדרגות משותף בין כל הקומות, ממ"מ במקום מקלט, הזזת נישת אשפה, שינויים בחזיתות הבניין.
- דירת קרקע ומרתף צפון מערבית: הגדלת חצר אנגלית בדירה הצפון- מערבית, שינוי מיקום גרם מדרגות, חלל כפול בין קומת המרתף וקומת הקרקע.
- דירת קרקע ומרתף דרום- מזרחית: שינוי מיקום גרם מדרגות פנימי.
- דירה בקומה א' ועליית גג צפון - מערבית: החלפת מדרגות פנימיות מקומה א' לעליית הגג, שינויים פנימיים.
- דירה בקומה א' ועליית גג דרום- מזרחית: ביטול מרפסת ושינויים פנימיים.

מצב קיים:

המבוקש בבניה: עבודות גמר ופיתוח (בניין מגורים בן 2 קומות מגורים עליית גג וקומת מרתף, עבור 5 יח"ד).
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	חידוש היתר- לאור הנימוק המובא בבקשת בעל בהיתר, לאשר את הבקשה לחידוש היתר מס' 13-1552 שניתן ב 06/08/2014, מ-06/08/2018 עד 06/08/2020, בהתאם לפסק דין עת"מ 56322-12-17 מיום 24 לאוקטובר 2018 על פיו ניתן לחדש היתר בניה עד לסך מצטבר של 6 שנים מיום כניסתו לתוקף.		19-1200
	הארכת תוקף היתר לשנה נוספת – עד 6.8.18.	28/08/2017	17-0581
	הארכת תוקף היתר מס' 13-1552 – עד 6.8.17.	17/05/2016	15-0818
	הריסת בניין קיים והקמת בניין מגורים בן 2 קומות מגורים עליית גג וקומת מרתף, עבור 5 יח"ד.	6/08/2014	13-1552

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית של שני בעלים והבקשה חתומה ע"י שני בעלי הנכס הרשום נשלחו הודעות ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע 2277

סטייה	מוצע	מותר	
	589.96 מ"ר + עליית גג	654.72 מ"ר + עליית גג	שטחים
	20%	20%	תכסית קרקע

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע1):

סטייה	מוצע	מותר	
	חדר משחקים	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	שימוש
	בהתאם לתכנית	תותר כניסה נפרדת לקומת המרתף שתוגדר בהיתר כמשרד וזאת בנוסף לחיבור פנימי לקומה שמעל	גישה

חו"ד מכון רישוי

אפרת גורן 16/06/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי אדר' אפרת גורן:

אצירת אשפה

חוות דעת לאחר סיור בשטח עם מאיר ראובן מאגף התברואה: מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: מסתור אשפה עם מיכלים יש לסמן דלת הזזה תלת כנפית עם קודן. המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

גנים ונוף

לבקשה זו אין נגיעה לעצים ועל כן לא נדרשת חוות דעת בנושא זה. המלצה: לאשר את הבקשה

מקלוט

יש לאשר את השינויים המבוקשים בפיקוד העורף לאחר ועדה המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

חו"ד מחלקת פיקוח:

המבוקש בבניה: עבודות גמר ופיתוח

חו"ד נוספות:

מבנים לשימור - נדיה חמלניצקי 05/03/2020

שלום, התכנית שהוזנה למערכת תואמה מול מחלקת השימור, להלן חוד שימור לבקשה:

01.03.2020

רח' אחווה 19 פינת רח' נווה שלום 13 תב"ע 2277, נווה צדק, אזור לשימור

המבנה נבנה בסוף המאה ה-19 בשכונה היסטורית "שערי אחווה". המבנה נמצא באזור שמוגדר בתב"ע 2277 כ"אזור לשימור". למבנה נמסר היתר מס' 131552 בשנת 2014.

להלן החלטות שהתקבלו במח' השימור לקידום ההיתר המקורי:

1. במסגרת היתר זה ימוצו זכויות הבניה במגרש על פי תב"ע 2277. המגרש נמצא באזור לשימור על פי תב"ע 2277. כדי לשמור על אופי המרקם ההיסטורי שנבנה בסוף המאה התשע-עשרה הוחלט לשימור ולשקם את גוש הקדמי של המבנה המקורי הקיים במגרש.

2. עקב המקרה המיוחד (מגרש פינתי, חריג בגודלו לעומת המגרשים הסמוכים), ניתן לאשר צורת הגג וגובה המבנה על פי המתוכנן (תב"ע 2277, סעיף 10.1.9) כדי לשמר את הגוש הקדמי של המבנה המקורי ולצורך התאמת המבנה החדש לאופי הבינוי הסמוך.

המבנה נמצא כעת בשלבי ביצוע מתקדמים, מבקשים כעת שינויים להיתר המקורי במסגרת שינוי בשלב ביצוע:

- שינויים פנימיים
- שינוי במערך המדרגות בתוך הדירות ותוספת גרם מדרגות לולייני חדש ביחידת דיור מס' 3
- שינויים קלים במעטפת המבנה ובשערי כניסה לחניה להלן חו"ד מחלקת השימור לבקשה:
- כעקרון, אין מניעה מבחינת מחלקת השימור לשינויים המבוקשים ובתנאים:
- השלמת שיקום ושיפוץ חלק מבנה שהוגדר לשימור בהתאם לדרישות ההיתר המקורי ובתיאום עם מחלקת השימור
- שמירה ללא שינוי של כל מפלסי הרצפות, מפלס רכס גגות, מפלס לחישוב תחילת שיפוע גגות, גובה קירות/מעקות בנויים של חלק המבנה המקורי, מפלסי פתחים מקוריים ומרפסות מקוריות.
- יידרש תיאום מול מח' השימור של כל הפרטים החדשים לפני ביצוע, את חומרי הגמר והגוונים החדשים.
- לא תאושר הגבהת קירות/תוספת מעקות בנויים במרפסת הגג של חלק המבנה המקורי
- לא תאושר הבלטה של ציוד הטכני מעבר לגגות הרעפים
- במידה ומבדיקת מח' הרישוי יעלה כי המבוקש אינו בהתאם לתוכניות תקפות, יש לחזור ולתאם את המבוקש עם מח' השימור.
- ביצוע כל הנחיות מח' השימור לבניין ולפיתוח השטח מהווה תנאי לאכלוס המבנה ולתעודת גמר.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' אינה פנסו נמירובסקי)

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מקורי מס' 13-1552 שקיבל חידוש מס': 19-1200 עד 6.8.2020. בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. מילוי כל דרישות מכון רישוי.
2. מילוי כל דרישות מחלקת שימור.

תנאים בהיתר

1. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש ואינה כלולה בהיתר זה.
2. אין בהיתר זה הארכת תוקפו של ההיתר הקודם.
3. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר קודם.

הערות

ההיתר ניתן למשותף בלבד ואין בו כדי לאשר כל בנייה אחרת הקיימת במגרש ואינה כלולה בהיתר זה.

ההחלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 0147-20-1 מתאריך 01/07/2020

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מקורי מס' 13-1552 שקיבל חידוש מס': 19-1200 עד 6.8.2020. בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. מילוי כל דרישות מכון רישוי.
2. מילוי כל דרישות מחלקת שימור.

תנאים בהיתר

1. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש ואינה כלולה בהיתר זה.
2. אין בהיתר זה הארכת תוקפו של ההיתר הקודם.
3. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר קודם.

עמ' 7
0151-019 20-0578 <ms_meyda>

הערות

ההיתר ניתן למשותף בלבד ואין בו כדי לאשר כל בנייה אחרת הקיימת במגרש ואינה כלולה בהיתר זה.

רשות רישוי

מספר בקשה	20-0691	תאריך הגשה	27/05/2020
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)

כתובת	שביל ארטור יצחק 7	שכונה	ביצרון ורמת ישראל
גוש/חלקה	571/6150	תיק בניין	1035-007
מס' תב"ע	ג1, 9018, 2691, 2104	שטח המגרש	216

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	דוידוב ערן	שביל ארטור יצחק 7, תל אביב - יפו 6780120
מבקש	לבנת עידית	שביל ארטור יצחק 7, תל אביב - יפו 6780120
עורך ראשי	דגן טובה	רחוב קנאים 18, פרדס חנה-כרכור 3706031
מתכנן שלד	יוסוביץ אבי	רחוב רפידיס 13, ראשון לציון 7568213

מהות הבקשה: (אדר' אינה פנסו נמירובסקי)

מהות עבודות בניה
שינויים ותוספות בבניין מגורים קיים עם 2 יח"ד, הכוללים:
1. תוספת חדר יציאה לגג.
2. שינויים פנימיים בקומה ב':
- ביטול פטיו והוספת גרם מדרגות המוביל לחדר יציאה לגג.
- ביטול סקיילייט וגרם מדרגות המוביל לגג.

מצב קיים:

בית מגורים דו קומתי עם 2 יח"ד בקיר משותף.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	שינויים בחלוקת השטחים בדירה העליונה, בקומה שנייה הכוללים: שינוי במהלך מדרגות כניסה לדירה, תוספת עמוד קונסטרוקטיבי וביטול גרם מדרגות פנימי לגג עליון.	13/05/2018	18-0341
	הריסת דירה קיימת בקומה שנייה כולל גרם מדרגות גישה בקומת הקרקע ובנייתה מחדש בצורה מורחבת מעל דירה קיימת ועמודים נושאים המוצעים בקומת הקרקע, בבניין קיים בן 2 קומות, 2 יח"ד. לאחר הרחבתה תכיל הדירה: 3 חדרים, חדר מחוזה, חדרי שירות, פטיו ומדרגות פנימיות לגישה לגג. על הגג קולטי שמש, סקיילייט ומזגנים.	23/05/2016	16-0372
	הגדלת דירה בקומה ב' ע"י הוספת חדר, פינת אוכל ומרפסות. מדובר בדירה הנדונה, תוספת בעורף הוקמה על גבי עמוד בקומת הקרקע.	1976	145
	הוספת חדר ומרפסת וסגירת מרפסת בקומה א'. מדובר בדירת הקרקע מתחת לדירת המבקש.	1962	298

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף עם שתי תתי חלקות וחתומה ע"י שני בעלי החלקות, לא התקבלו התנגדויות.
--

התאמה לתב"ע 2104 | טיפוס B/2

סטייה	מוצע	מותר	שטחים עיקריים:
	קיים לפי היתר אחרון: 102.83 מ"ר מוצע סגירת פטיו: 6.12 מ"ר סה"כ: 108.95 מ"ר	108.95 מ"ר	

חדר יציאה על הגג מכח ג'1:

סטייה	מוצע	מותר	
	77.90 מ"ר	$78.35 = 120.55 * 65\%$ מ"ר מתכסית הבנייה המרבית הכוללת על הגג	תכסית
	4.30 מ'	5 מ'	גובה
	3.00 מ' נטו	3.00 מ' נטו	נסיגות
	חזית קדמית: 2.80 מ'. חזית צידית מזרחית: 0.00 מ' בקיר משותף קיים. חזית צידית מערבית: 0.00 מ'. חזית אחורית: 2.83 מ'.	2.00 מ' בחזית הבניין 1.20 מ' שאר החזיתות	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	- גודל חדרים
- בחזית האחורית מוצע גגון שאינו עונה על הגדרה של מצללה. - תמוקם צמוד לחדר יציאה לגג, לדירות על הגג או צמוד למבנה מדרגות ופירי מעלית. - יישמר מרווח שלא יקטן מ-1.20 מ' בין מעקה הגג לבין המצללה.	+	+	מצללה במרפסת גג - שטח המצללה - נסיגות המצללה בגג

הערות נוספות:

1. נדרש לבטל את גגון בחזית האחורית מאחר ואינו עונה על הגדרות של מצללה.

חו"ד מכון רישוי

שרה לסקה 03/06/2020

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".

תנועה וחניה

הבקשה היא: הרחבת דירה קיימת
דרישת התקן: 0 מקומות חניה
המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

לבקשה זו אין נגיעה לעצים ועל כן לא נדרשת חוות דעת בנושא זה.
המלצה: לאשר את הבקשה

מקלוט

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

אדריכלות מכון הרישוי

אין נגיעה בקומת הקרקע.
המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
62	דולב	8.0	25.0	5.0	שימור	
63	בוהיניה	3.5	14.0	4.0	שימור	
141	קליאנדרה	3.5	20.0	4.0	שימור	

חו"ד מחלקת פיקוח:
לב פוטשניקוב 04/02/2020
תכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' אינה פנסו נמירובסקי)

לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים ביח"ד העליונה שבקומה ב' ותוספת חדר יציאה לרג עם מרפסות גג, הכל בבניין מגורים קיים בן שתי קומות עם 2 יח"ד.
בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. ביטול גגון במרפסת הגג האחורית.
2. הצגת גישה למערכות הגג המשותפות.
3. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם.

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בלבד ואינו מהווה אישור כל בנייה אחרת במגרש הנדון.
2. חו"ד נשלחה לעורך הבקשה.

הערה: הודעה על טיוטת חו"ד מהנדס העיר, נמסרה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 3
רשות רישוי מספר 0147-20-1 מתאריך 01/07/2020

לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים ביח"ד העליונה שבקומה ב' ותוספת חדר יציאה לרג עם מרפסות גג, הכל בבניין מגורים קיים בן שתי קומות עם 2 יח"ד.
בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

4. ביטול גגון במרפסת הגג האחורית.
5. הצגת גישה למערכות הגג המשותפות.
6. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם.

הערות

3. ההיתר הינו למפורט בלבד ואינו מהווה אישור כל בנייה אחרת במגרש הנדון.
4. חו"ד נשלחה לעורך הבקשה.

הערה: הודעה על טיוטת חו"ד מהנדס העיר, נמסרה לעורך הבקשה

עמ' 11

1035-007 20-0691 <ms_meyda>