

כ"ה תשרי תשפ"א
13 אוקטובר 2020

פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0284 תאריך: 12/10/2020 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 פרדי בן צור	
	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)	ברודר נבות פנינה	גלוסקין 6	0526-001	20-1123	1
5	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	טסה דוד	המערכה 13	0647-054	20-1237	2

רשות רישוי

מספר בקשה	20-1123	תאריך הגשה	11/08/2020
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)

כתובת	גלוסקין 6 רחוב גור יהודה 1	שכונה	הצפון החדש-סביבת ככר המדינה
גוש/חלקה	455/6108	תיק בניין	0526-001
מס' תב"ע	א3729, 398, 50	שטח המגרש	630

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ברודר נבות פנינה	רחוב גלוסקין 6, תל אביב - יפו 6215732
מבקש	מנור נבות	רחוב גלוסקין 6, תל אביב - יפו 6215732
בעל זכות בנכס	ברודר נבות פנינה	רחוב גלוסקין 6, תל אביב - יפו 6215732
בעל זכות בנכס	מנור נבות	רחוב גלוסקין 6, תל אביב - יפו 6215732
עורך ראשי	גרינשפון זויה	רחוב ריינס 32, תל אביב - יפו 6458723
מתכנן שלד	גרינשפון זויה	רחוב ריינס 32, תל אביב - יפו 6458723

מהות הבקשה: (אדר' הילה גל)

מהות עבודות בניה
תוספות ושינויים בבניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומקלט במרתף, הכוללים: הרחבת חדר יציאה לגג בהיתר לחזית צד מזרחית, לרבות הריסה חלקית של הפרגולה הצמודה לו ובניית גג קל משופע עברו. שינוי במערך קולטי השמש הכולל מיקום שני קולטים על גגו של חדר היציאה לגג, ומיקום 6 קולטים על גג הבניין בהתאם לקיים בפועל.

מצב קיים:

על מגרש פינתי בין הרחובות גור יהודה וגלוסקין קיים בניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומקלט במרתף לרבות 2 חדרי כביסה על הגג, עבור סה"כ 8 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר מקורי	היתר להקמת בניין מגורים בן 4 קומות טיפוסיות מעל קומת עמודים מפולשת ומקלט במרתף, לרבות 2 חדרי כביסה על הגג. סה"כ 8 יח"ד בבניין (2 יח"ד בכל קומה טיפוסית).	1967	896
	היתר להריסת בנייה קיימת על גגו העליון הצפוני של בניין מגורים, והקמת חדר יציאה לגג עם גישה דרך מדרגות פנימיות מתוך הדירה הצפונית בקומה העליונה כולל פרגולה הצמודה לו.	2009	09-0582

בעלויות:

לפי הרישום בנסח טאבו הנכס רשום כבית משותף המכיל 9 תתי חלקות בבעלות פרטית. ע"ג מפרט הבקשה חתומים המבקשים להלן בעלי הזכות בנכס לתת חלקה 8 (ברודר נבות פנינה/ מנור נבות). נשלחו הודעות לבעלי הזכות בנכס לפי תקנה 36 ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתכנית 3729 א' (רובע 4), בתחום התכניות לבניה נמוכה 398, רחוב לא ראשי, מחוץ לאזור ההכרזה-

סטייה	מוצע	מותר	
ראה הערה מס' 1.	40 מ"ר- בהתאם תכנית הבניה בהתאם למדידה גרפית עומד ב%65 -בהתאם בהתאם.	40 מ"ר לחדר יציאה ותכנית הבנייה המירבית הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח הגג, לפי הקטן מבניהם. בניית חדרי יציאה לגג יותרו מעל קומה עליונה ששטחה לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה לא כולל מרפסות ובליטות	<u>בניית חדר יציאה לגג:</u> <u>שטח/ תכנית:</u> <u>בניה מעל קומה עליונה חלקית:</u>
	2.70 מ' נטו, בהתאם 3.70 מ' ברוטו, בהתאם	גובה חדר כגובה קומה טיפוסית בבניין (2.76) ולא יעלה על 3.00 מ' נטו 4.50 מ' גובה מרבי כולל מעקה גג עליון ו- 5.00 מ' כולל מתקנים טכניים ומעלית על הגג העליון (בבנייה עם גג שטוח)	<u>גובה:</u>
	ללא שינוי מהיתר קודם. חזיתות צד 2.00 מ' / 4.91 מ' בהתאם.	3.00 מ' בחזית קדמית 2.00 מ' בחזית אחורית	<u>נסיונות מקו החזית:</u>

הערות נוספות:

בתכנית הבקשה לא הוצגה תכנית חדר יציאה לגג עבור דירת המגורים הסמוכה בקומה העליונה בהתאם לדרישות תב"ע 3729 א', יחד עם זאת, לפי בדיקה שנערכה נראה כי גם בתוספת של 40 מ"ר עבור חדר יציאה לגג השכן, עדיין תכנית הבנייה על הגג לא עוברת את 65% המותרים.

חו"ד מכון רישוי

תומר ברורמן 07/09/2020

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

גנים ונוף

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

אדריכלות מכון הרישוי

אין שינויים ולא מבוקשות עבודות בפיתוח.

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 13/07/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

חוות דעת מהנדס הועדה: (אדר' הילה גל)

לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומקלט במרתף, הכוללים:

הרחבת חדר יציאה לגג בהיתר לרבות הריסה חלקית של הפרגולה הצמודה לו.
שינוי במערך קולטי השמש הכולל מיקום שני קולטים על גגו של חדר היציאה לגג, ומיקום 6 קולטים על גג הבניין בהתאם לקיים בפועל.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים בהיתר

הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: הדירה בקומה עליונה על כל מפלסיה יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים בהיתר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: הדירה בקומה עליונה על כל מפלסיה יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 120-0284-1 מתאריך 12/10/2020

לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומקלט במרתף, הכוללים:

הרחבת חדר יציאה לגג בהיתר לרבות הריסה חלקית של הפרגולה הצמודה לו.
שינוי במערך קולטי השמש הכולל מיקום שני קולטים על גגו של חדר היציאה לגג, ומיקום 6 קולטים על גג הבניין בהתאם לקיים בפועל.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים בהיתר

הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: הדירה בקומה עליונה על כל מפלסיה יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשות רישוי

מספר בקשה	20-1237	תאריך הגשה	06/09/2020
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה

כתובת	המערכה 13 רחוב לוחמי גליפולי 54	שכונה	יד אליהו
גוש/חלקה	753/6133	תיק בניין	0647-054
מס' תב"ע	2323 ,2691 ,297 ,3366 ,367 ,9040	שטח המגרש	1955

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	טסה דוד	רחוב וילסון 5, תל אביב - יפו 6522012
מבקש	קרם טסה נועה	רחוב וילסון 5, תל אביב - יפו 6522012
בעל זכות בנכס	טסה דוד	רחוב וילסון 5, תל אביב - יפו 6522012
בעל זכות בנכס	קרם טסה נועה	רחוב וילסון 5, תל אביב - יפו 6522012
עורך ראשי	סופר מיכל	רחוב ביל"ו 7, תל אביב - יפו 6522212
מתכנן שלד	ברר נחום	רחוב אימבר 10, כפר סבא 4445110

מהות הבקשה: (אדר' פנסו נמירובסקי אינה)

מהות עבודות בניה
בקשה להרחבת בניה בקומת הקרקע בשטח של כ- 36 מ"ר, ע"י תוספת שטח לדירה של כ- 36 מ"ר מ"ר ותוספת ממ"ד.

מצב קיים:

בניין מגורים משותף בן 3 קומות כולל קרקע, 3 כניסות, 18 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	תוספת בניה- הרחבת בניה בקומות קרקע+א' בחזית צפונית במבנה האמצעי	23/01/1962	1218
	תוספת בניה- הרחבת בניה בקומות א'+ב' בחזית צפונית במבנה האמצעי	03/07/1969	309
	תוספת בניה- הרחבת דירה בקומה ג' בחזית צפונית במבנה האמצעי	11/07/1975	504
	הרחבת יחידת דיור בקומת קרקע לחזית צפונית ביחידה מערבית	21/06/1982	4/43
	הרחבת יחידת דיור בקומה א' לחזית צפונית ביחידה מערבית	19/11/1996	6-961030
	הרחבת יחידת דיור בקומה א' לחזית צפונית ביחידה מזרחית	05/04/2001	21-0288
	הרחבת יחידת דיור בקומת הקרקע לחזית צפונית ביחידה מזרחית	19/06/2002	6-120513
	הרחבת יחידת דיור בקומת הקרקע ובקומה א' לחזית צפונית ביחידה מערבית כולל ממ"ד	05/02/2009	09-0048

בעלויות:

הנכס בבעלות קרן קיימת לישראל וחוכרים. הבניין רשום בנסח טאבו כבית משותף עם 18 תת-חלקות. נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 3366 , 2691 ו-2323 אזור מגורים 4א' טיפוס ג' 2/67)

עמ' 6
0647-054 20-1237 <ms_meyda>

סטייה	מוצע	מותר	
	67 מ"ר + 36.32 מ"ר סה"כ: 103.32 מ"ר	67 מ"ר + 38 מ"ר סה"כ 105 מ"ר	שטחים עיקריים
	9 מ"ר + קירות	9 מ"ר נטו + שטח קירות	שטחי שרות
			קווי בניין להרחבה
	6.14 מ'	8 מ' 5 מ'	לצד הצפוני לפי תב"ע 2323 לפי 3366
	3 קיימות	3	מס' קומות
	מוצעת בנייה עתידית ברצף	בנייה ברצף לפי תכנית 2691	הוראות בנייה/תכנית עיצוב

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	בנייה במרווחים/בליטות
		+	- גודל חדרים
		+	- רוחב מסדרון/פודסט
		+	- רוחב חדר מדרגות

הערות נוספות:

חו"ד מכון רישוי

תומר ברוורמן 09/09/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי תומר ברוורמן 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

גנים ונוף

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

מקלט

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

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

חו"ד מחלקת פיקוח:

לב פוטשניקוב 26/05/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

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

לאשר את הבקשה להרחבת הדירה בקומת הקרקע באגף הקיצוני- מזרחי בבשטח של כ- 36 מ"ר, שטח הדירה לאחר התוספות יהיה כ-103 מ"ר ותוספת ממ"ד. בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

עמ' 7
0647-054 20-1237 <ms_meyda>

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

הערות ישיבת הכנה מיום 24/09/2020:

**ההחלטה : החלטה מספר 2
רשות רישוי מספר 1-20-0284 מתאריך 12/10/2020**

לאשר את הבקשה להרחבת הדירה בקומת הקרקע באגף הקיצוני- מזרחי בשטח של כ- 36 מ"ר, שטח הדירה לאחר התוספות יהיה כ-103 מ"ר ותוספת ממ"ד.
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה