

ח' טבת תשפ"א  
23 דצמבר 2020

## פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0361 תאריך: 16/12/2020 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	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	קזז אילן	רמות נפתלי 8	0913-008	20-1499	1
5	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	קאן פרויקטים תוצרת הארץ בע"מ	סנה משה 55	2218-055	20-1531	2
7	רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין		בית אל 16	2029-016		3

## רשות רישוי

מספר בקשה	20-1499	תאריך הגשה	15/11/2020
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	רמות נפתלי 8	שכונה	רמת החייל
גוש/חלקה	405/6336	תיק בניין	0913-008
מס' תב"ע	ע1, ג1, 347, 3450, 3407, 2907, 2550, א, 2550, 2082	שטח המגרש	695

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קזו אילן	רחוב גרץ 5א, ראשון לציון 7521505
מבקש	קזו סופי רונית	רחוב גרץ 5א, ראשון לציון 7521505
בעל זכות בנכס	קזו אילן	רחוב גרץ 5א, ראשון לציון 7521505
בעל זכות בנכס	קזו סופי רונית	רחוב גרץ 5א, ראשון לציון 7521505
עורך ראשי	פדרמן אליה	רחוב רבנו ניסים גאון 30, אלעד 40800
מתכנן שלד	חן איילה	רחוב הגאון אליהו 14, רמת גן 5236483

פירוט שטחים					
תיאור	סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים		סך שטחי שירות		מותר (מ"ר)
	מבוקש (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	%	
מעל	185.16	11.78	13.29		
מתחת			119.28		
סה"כ	185.16	11.78	132.57		

### מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים כלפי היתר מס' 1034-17 מתאריך 06/02/2018 שניתן להקמת בניין מגורים חדש בן 2 קומות עם גג שטוח מעל מרתף עבור יח"ד אחת (קוטג') בקיר משותף, במחצית המערבית של המגרש, הנמצאת כעת בבנייה, כמפורט: שינויים פנימיים בחדרי הרחצה בקומה א'; שינוי במיקום דודים ומתקני מ.א. על הגג העליון; שינויים במגרש;</p> <p>- בחצר המונמכת במרווח צדדי- מערבי הוספת קיר תמך פנימה ברוחב של 0.30 מ' בתוך החצר ושינוי מיקום המדרגות החיצוניות שאושרו ככניסה נפרדת למרתף בצמוד לקיר הבניין בצמוד לקיר התומך;</p> <p>- הגדלת שטח בריכת שחייה בכ-5 מ"ר ושינוי מיקום חדר המכונות, ביטול רצועת הגיגון בצמוד לגדר האחורית והסדרת ריצוף במקומה;</p> <p>- הקטנת שטח הפרגולה בחצר עד 30 מ"ר (לעומת 40 מ"ר שאושר בהיתר), שינויים ברוחב המדרגות המאושרות בין מפלס הכניסה לחצר האחורית (גישה ממפלס הכניסה למפלס החצר האחורית ובריכת שחייה); שינויים במיקום עמדת כבוי אש בתוך המגרש ושינוי בגודל פילר חשמל המשולב בגדר הקדמית;</p> <p>יש לציין שכל השינויים בוצעו בפועל וכעת מבוקשים בדיעבד.</p>

### מצב קיים:

<p>על המגרש קיים בניין מגורים בקיר משותף עבור 2 יח"ד (2 קוטג'ים), במחצית המערבית הנדונה בניין בן 2 קומות מעל מרתף עם גג שטוח, במחצית המזרחית בניין בן קומה עם גג רעפים.</p>
---

### ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
20-0042	שינויים במהלך ביצוע (סמכות מהנדס העיר) – הבקשה נדחה.	02/04/2020	
16-1475	הקמת בניין מגורים חדש בן 2 קומות עם גג שטוח מעל מרתף, עבור יח"ד אחת (קוטג') בקיר משותף, במחצית המערבית של המגרש, כלל: הסדרת 2 מקומות חנייה ( זה לצד זה) לא מקורים במרווח הקדמי, בריכת שחיה לא מקורה ופרגולה מתכת בחזית אחורית, גינון, ריצוף ונטיעות, גדרות פנימיות הפרדה וגדרות בגבולות המגרש.	06/02/2018	17-1034

### בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף מכיל 2 תת חלקות. הבקשה הוגשה בחתימת המבקשים בעלי תת חלקה 1, נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' בעלי הנכס במחצית המזרחית, ולבעלי חלקות הגובלות (עקב הגדלת שטח בריכת שחיה), ולא התקבלו התנגדויות.

### התאמה לתב"ע (תכנית 2082 אזור רמת החייל, הופקדה לפני 1.08.1989)

סטייה	מוצע	מותר	
20.69 מ"ר (הנ"ל אושר בהיתר כהקלה יחסית של 6% - 20.85 מ"ר).	103.29 מ"ר	86.87 מ"ר	<b>שטחים עיקריים:</b> - קומת קרקע (25%)
	81.93 מ"ר	64.28 מ"ר	- קומה א' (18.5%)
	סה"כ 185.22 מ"ר	152.03 מ"ר = 12.5 מ"ר <b>164.53 מ"ר</b>	- סה"כ: (43.75%)+ 12.5 מ"ר מבנה עזר.
	13.27 מ"ר כולל עובי קירות שאושר בקומת הקרקע בהיתר	9 מ"ר + עובי קירות	<b>שטחי שרות:</b> ממ"ד, בליטות
	6.7 מ'	6 מ'	<b>קווי בניין:</b> קדמי לרחוב רמות נפתלי
	2 מ'	2 מ'	צדדי דרומי
	קיר משותף	קיר משותף	צדדי צפוני
	8.99 מ'	5 מ'	לאחור
	1 במחצית הנדונה	2 יח' למגרש, 1 במחצית הנדונה	<b>מס' יחידות מותר</b>
	2 עם גג שטוח	2	<b>מס' קומות</b>

### בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע'1):

סטייה	מוצע	מותר	
	1	1	<b>קומות</b>
	חדר משחקים, מחסן, חדר מכונות לבריכת שחיה, חדר איזון	מחסנים דירתיים/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	<b>שימוש</b>
	אין שינוי כלפי ההיתר, מוצעת שינוי מיקום מיכל איזון התת קרקעי לבריכת	בשטח תכסית קומת הקרקע, עפ"י ע'1. 86.87 מ"ר + חדר מכונות 13.44 מ"ר + מיכל איזון	<b>תכסית</b>

	שחיה בלבד.	4 מ"ר = 104.07 מ"ר	
כניסה נפרדת למרתף	לא מוצע משרד במרתף ואושרה כניסה נפרדת למרתף מהחצר בהיתר המקורי	למשרדים בלבד	כניסה נפרדת למרתף

### התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
			<b>בנייה במרווחים/בליטות</b>
אושר בהיתר כהקלה ברוחב מעל 1.50 מ' עד גבול המגרש הצדדי מערבי. כעת נבנה קיר תומך בעובי של 0.30 מ' בכל אורך החצר המונמכת בצמוד לקיר הקיים בגבול המגרש. כמו כן, מוצע שינוי מיקום מדרגות חיצוניות שאושרו לירידה נפרדת למרתף מהחצר הנ"ל והצמדתן לקיר התומך המוצע.	+		<b>חצר מונמכת</b>
פרגולה אושרה בהיתר במסגרת קווי הבניין המותרים, מוצעת כעת הקטנת שטחה בכ-10 מ"ר (לא הוצג חישוב שטח הפרגולה – מאושר ומוצע). בפרט הפרגולה מוצעת מקורה בוד – דבר שלא ניתן לאשר	+		<b>מצללה אחורית בחצר:</b> - שטח המצללה - קווי בניין
מוצע שינוי בפיתוח שטח ע"י ביטול רצועת גינון בצמוד לגדר האחורי. אין שינויים בגדרות המאושרות, אלה רק בגודל פילר החשמל המשולב בגדר הקדמי.		+	<b>פיתוח שטח גדרות</b>
בריכת שחיה אושרה בחצר האחורית. מוצעת הגדלת שטח בריכת שחיה בכ- 5 מ"ר. (לא הוצג חישוב שטח בריכת שחיה – מאושר ומוצע).		+	<b>בריכות שחיה:</b>
מפלס הכניסה אושר בהיתר הינו $0.00 = 39.81 +$ . בין מפלס הכניסה לחצר האחורית הפרש גובה של 1.50 מ' (+38.30), לכן בהיתר אושרו מדרגות חיצוניות ברוחב של 1.13 מ' בין מפלס הכניסה לחצר האחורי בה נמצאת בריכת שחיה. כעת מבקשת הרחבת רוחב המדרגות לכ-1.40 מ' (לא נרשמו המידות).		+	<b>מפלס כניסה קובעת</b>
2 מקומות חנייה, זה לצד זה בלתי מקורים, אושרו בהיתר.		+	<b>חניה</b>

### הערות נוספות:

במסגרת הבקשה נדונה אין שום תוספת בניה מעבר לשטחים המאושרים בהיתר ואין כל שינוי כלפי קווי הבניין שאושרו בהיתר.

### חו"ד מחלקת פיקוח:

**אלכס ליסנסקי 08/06/2020**

תוכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש בנוי במלואו. בית בבניה.

### חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אלנה דוידזון/נעמי מוסקוביץ)

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 17-1034 מתאריך 6/2/2018 בבניין בבנייה במחצית המערבית של המגרש, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. ההיתר כפוף לכל תנאי היתר מס' 17-1034 מיום 6/2/2018.
3. בעלי היתר אחראים לכך שבריכת שחיה תעמוד בכל התנאים והתקנות הרלוונטיים התקפות בעת הקמת הבריכה.

#### תנאים להוצאת ההיתר

ביטול קירוי הפרגולה על ידי בד.

#### הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בנייה אחרת בבניין ו/או במגרש.

**ההחלטה : החלטה מספר 1**  
**רשות רישוי מספר 1-20-0361 מתאריך 16/12/2020**

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 17-1034 מתאריך 6/2/2018 בבניין בבנייה במחצית המערבית של המגרש, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

**תנאים בהיתר**

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. ההיתר כפוף לכל תנאי היתר מס' 17-1034 מיום 6/2/2018.
3. בעלי היתר אחראים לכך שבריכת שחיה תעמוד בכל התנאים והתקנות הרלוונטיים התקפות בעת הקמת הבריכה.

**תנאים להוצאת ההיתר**

ביטול קירוי הפרגולה על ידי בד.

**הערות**

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בנייה אחרת בבניין ו/או במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

## רשות רישוי

מספר בקשה	20-1531	תאריך הגשה	22/11/2020
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	סנה משה 55	שכונה	קרית שאול
גוש/חלקה	11/6615	תיק בניין	2218-055
מס' תב"ע	תמ"א 23/4א, 6א, 3260, 2550א	שטח המגרש	983

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קאן פרויקטים תוצרת הארץ בע"מ	רחוב סנה משה 55, תל אביב - יפו 6935000
בעל זכות בנכס	דוידוב אבי	רחוב הפרחים 6, רמת השרון 4723120
עורך ראשי	סגל אפרת	רחוב יוניצימן 2, תל אביב - יפו 6936024
מתכנן שלד	אלון יעקב	רחוב סנה משה 55, תל אביב - יפו 6935000
מורשה חתימה מטעם המבקש	אלון יעקב	רחוב סנה משה 55, תל אביב - יפו 6935000

### מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

מהות עבודות בניה
שינויים בפיתוח שטח המגרש הכוללים שינוי מיקום של 2 גדרות הפרדה פנימיות הקיימות בין מקומות החניה לבין גינות הפרטיות הצמודות לכ"א לדירות הקרקע, בבניין מגורים קיים המורכב מ-2 אגפים בקיר משותף, בן 2 קומות וחדרי יציאה לגג, מעל מרתף (4 יח"ד סה"כ). הגדרות מוצעות ללא שינוי גובהן לפי אישורן בהיתר (1.30 מ'). כתוצאה משינוי מיקום גדרות ההפרדה הפנימיות מוצעת הקטנת שטח המוצמד לדירות הקרקע.

### מצב קיים:

במגרש קיים בבניין מגורים מורכב מ-2 אגפים בקיר משותף, בן 2 קומות וחדרי יציאה לגג, מעל מרתף ל-4 יח"ד.
---

### ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
15/2267	שינויים בחלוקת השטחים בקומה העליונה ושינויים בחזיתות המבנה. - ביטול הבניה על הגג והקמת חדר יציאה לגג בבניה בו זמנית המוצמד לדירה העליונה הדרום מזרחית בלבד ע"י הריסת מהלך מדרגות פנימיות עבור הדירה הצפונית-העורפית; -הגבהת פיר מעלית פנימי בתוך חדר המדרגות המשותף, עד מפלס הגג העליון בצמוד לחדר היציאה לגג; -הקמת חצר אנגלית אחת בחזית הדרום- מערבית.	25/01/2018	18-0014
10-0993	הקמת בנין חדש למגורים המורכב מ-2 אגפים בקיר משותף, בני 2 קומות מעל מרתף וחדר יציאה לגג עבור הדירה העליונה, ב-2 מגרשים צמודים (מס' 1 ו-2), 2 יח"ד בכל אגף, סה"כ 4 יח"ד. בכל גובה הבניין חדר מדרגות משותף לגישה לקומה שניה ופיר מעלית; כל האגף מכיל: בקומת המרתף- חדר משחקים לילדים ומדרגות פנימיות; בקומת הקרקע – יח"ד אחת בת 4 חדרים, ממ"ד חדר שירות ומדרגות פנימיות לירידה למרתף המוצמד אליה;	29/08/2011	11-0422

	בקומה ב' - יח"ד אחת בת 4 חדרים, ממ"ד חדרי שירות, מרפסת בלתי מקורה ומדרגות פנימיות לגישה לחדר היציאה לגג ; בקומת הגג- חדר יציאה לגג עם מרפסת גג המוצמדת אליו ; על הגג העליון- מערכת סולרית ; על המגרשים - פיתוח שטח, נטיעות, גדרות בגבולות המגרש, גדרות הפרדה פנימיות, 8 מ"ח מקומות חניה לא מקורים .		
--	---	--	--

#### בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית והבקשה חתומה ע"י מיופה כוח של הבעלים, עו"ד דוידוב אבי

#### הערות נוספות:

הבקשה לא מהווה תוספת שטח כל שהיא או שינוי מהותי כלפי ההיתר המקורי.

#### חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטוריה ולודרסקי 24/11/2020

תוכנית (אחרי תיקון לפי דרישתנו) תואמת את המצב בשטח. המבוקש טרם בנוי.

#### חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אלנה דוידזון/מוסקוביץ נעמי)

לאשר את הבקשה לשינוי מיקום 2 גדרות הפרדה פנימיות והקטנת שטח פרטי שמוצמד לדירות הקרקע, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### תנאים בהיתר

מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

#### הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בנייה אחרת בבניין ו/או במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

#### ההחלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 1-20-0361 מתאריך 16/12/2020

לאשר את הבקשה לשינוי מיקום 2 גדרות הפרדה פנימיות והקטנת שטח פרטי שמוצמד לדירות הקרקע, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### תנאים בהיתר

מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

#### הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בנייה אחרת בבניין ו/או במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

## רשות רישוי

### בקשה לרישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין ( ניהול ורישום), התשע"ב -2011

#### פרטי הנכס

מען הנכס	שטח	חלקת משנה	גוש/חלקה
רחוב בית אל מס' 16	1866 מ"ר		148 / 7321

חוו"ד מהנדס העיר ( ע"י אדר' ויקטוריה וולודרסקי)

מבוקש לרשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 30.12.2019 החתום ע"י אינג' סרגיי קרדשוב להיתרי בניה מס' 2011-1119 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 12.01.2012 ואחרים, כמפורט להלן:

פרוט אי ההתאמות	חלקת משנה
הצבת 3 מבנים ניידים קלים בשטח כולל (3.5+3.5+1.9) 8.9 מ"ר	2
יעוד מאושר של הצמדה "ל" (מחסן) הינו "חדר טכני"	15
קירוי מרפסת בשטח 23.1 מ"ר וסגירת חזיתה ע"י תריס במסילות קבועות	64
תוספת בשטח 1.7 מ"ר בקומה 14 ובניית סככה בשטח 11.6 מ"ר בקומה 15	68
סגירת חזית המרפסת ע"י ויטרינות	86

החלטת רשות רישוי מספר 1-20-0361 מתאריך 16/12/2020

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 30.12.2019 החתום ע"י אינג' סרגיי קרדשוב להיתרי בניה מס' 2011-1119 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 12.01.2012 ואחרים, כמפורט להלן:

פרוט אי ההתאמות	חלקת משנה
הצבת 3 מבנים ניידים קלים בשטח כולל (3.5+3.5+1.9) 8.9 מ"ר	2
יעוד מאושר של הצמדה "ל" (מחסן) הינו "חדר טכני"	15
קירוי מרפסת בשטח 23.1 מ"ר וסגירת חזיתה ע"י תריס במסילות קבועות	64
תוספת בשטח 1.7 מ"ר בקומה 14 ובניית סככה בשטח 11.6 מ"ר בקומה 15	68
סגירת חזית המרפסת ע"י ויטרינות	86