

ט"ו סיון תשפ"א  
26 מאי 2021

## פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0109 תאריך: 23/05/2021 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)	גרטנר רפאל	שטרן איזק 9	2285-009	21-0519	1
5	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	שוב אריאל	חבקוק 7	0225-007	21-0377	2
8	רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין		עמיאל 20	0561-020		3

## רשות רישוי

מספר בקשה	21-0519	תאריך הגשה	18/04/2021
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)
כתובת	שטרן איזק 9	שכונה	'תכנית ל
גוש/חלקה	11/6885	תיק בניין	2285-009
מס' תב"ע	תעא/1א1111(22), תעא/1א1111(14), ע1, ל1, ג1, 3344, 1א1111	שטח המגרש	2628

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	גרטנר רפאל	ת.ד. 11111, בני ברק
בעל זכות בנכס	גרטנר רפאל	ת.ד. 11111, בני ברק
עורך ראשי	פרי בנימין	רחוב כורזין 1, גבעתיים 53583
מתכנן שלד	שילר ערן	רחוב רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235

### מהות הבקשה: (אדר' אלון טל חנני)

מהות עבודות בניה
שינויים בבניין חדש למגורים בן 9 קומות ודירת גג מעל 2 קומות מרתף סה"כ 20 יח"ד במבנן 2 בניין 17 לפי תב"ע 1א1111 ותב"ע 3344 הכוללים: במרתף (2-): שינויים קונסטרוקטיביים, שינוי במיקום החניות (ללא שינוי במאזן החנייה). בקומת הקרקע: שינוי בדלת כניסה לחדר אופניים. בקומה א': שינוי בחלון שחרור עשן בחדר עגלות ואופניים. בקומה ב' -ה': ביטול מעקה דקורטיבי לחזית מערבית. בקומה ו': הוספת מרפסת בולטת ומקורה עבור יח"ד מספר 15 לחזית צפון מזרחית בתוך קווי הבניין המותרים. על המגרש: התאמת מקטע מגדר שנבנתה החורגת לדרך לחלקה 10 בגוש 6885 ובנייתה מחדש בגבול מגרש צפון מערבי.

### מצב קיים:

הבניין בנוי במלואו ע"פ היתר 15-0142 למעט השינויים המתוארים מעל. יש לציין שהמבוקש מבוקש בדיעבד.
--

### ממצאי תיק בניין:

מספר היתר	שנה	תיאור	מספר בקשה
	2020	בקשה זהה לבקשה הנוכחית אשר נסגרה ע"י עורך הבקשה בעקבות תיקונים רבים שנדרשו לתוכנית. שינויים כלפי היתר מספר 15-0142 משנת 2015 שניתן עבור הקמת בניין חדש למגורים בן 9 קומות ודירת גג מעל 2 קומות מרתף סה"כ 20 יחידות דיור במבנן 2 בניין 17 לפי תב"ע 1א1111 ותב"ע 3344	20-1445
15-0552	2015		15-0142 13-1825

### בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת ופרטית של מספר בעלים והבקשה חתומה ע"י מיופה כוח של חלק מהבעלים, נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ולא התקבלו התנגדויות לבקשה.
---

### התאמה לתב"ע (תכנית 3344 ו-1א1111)

מותר	מוצע	סטייה

<p>- הקטנה ב 0.16 מ"ר מול ההיתר, הנ"ל כתוצאה ממחשוב השרטוט וניתן לקבל.</p>	<p>2066.95 מ"ר</p>	<p>קיים בהיתר: 2067.11 מ"ר מותר ע"פ תב"ע: 2040 מ"ר</p>	<p><b>שטחים עיקריים</b></p>
<p>- מדובר על הוספת מרפסת מקורה בקומה 6 בהמשך למרפסות קיימות ולחזית אחידה. הנ"ל מבוקש במסגרת השטחים המותרים למרפסות וניתן לאישור. יש לציין שחישוב השטחים שהוגש ע"י עורך הבקשה אינו מדויק, ניתן תנאי טכני לתיקון חישוב השטחים שכן מרפסות בקומות 6 – 8 חושבו כמרפסות גג בחלקם ולא כגזוזטרה במלואם ויש לתקן.</p>	<p><u>ע"י עורך הבקשה:</u> 212.71 מ"ר בממוצע של 10.63 מ"ר.  <u>בפועל:</u> 212.71 מ"ר + 11.93 מ"ר (עבור מרפסת חדשה בקומה 6) = <u>224.64 מ"ר</u></p>	<p><u>קיים בהיתר:</u> 212.72 מ"ר בממוצע של 10.63 מ"ר.  <u>מותר:</u> 12 בממוצע ולא יעלה על 14 מ"ר 12 מ"ר X 20 יח"ד = 240 מ"ר</p>	<p><b>מרפסות</b></p>

**התאמה לתקנות:**

הערות	לא	כן	
<p>מוצעת הקמת מרפסת מקורה בשטח של 11.93 מ"ר בקומה ו' בתוך קו הבניין המותרים, הנ"ל מבוקש בהמשך למרפסות רציפות הקיימות בקומות מתחת ומעל ובמסגרת השטחים המותרים וניתן לאישור.</p>		+	<b>מרפסות</b>
<p>מבוקשת הריסת מקטע מגדר שנבנתה בסטייה מהיתר ואשר חורגת לחלקה 10 בגוש 6885 ובנייתה מחדש וניתן לאשר הנ"ל.</p>		+	<b>פיתוח שטח גדרות</b>
<p>מבוקש שינוי במרתף ע"י הפיכת חניה מספר 35 אשר תוכננה במתקן חניה, לחניה רגילה והוספת מכפיל חניה מתחת לחניה אחרת בקומה וניתן לאשר את הנ"ל שכן אין שינוי במאזן החניה או פגיעה כל שהיא בתכנון החניון.</p>		+	<b>חנייה</b>
<p>שינוי קל בחזיתות אשר אינו נוגד את תוכנית העיצוב החלה על המגרש.</p>		+	<b>תכנית העיצוב</b>

## חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר אלון טל חנני)

לאשר את הבקשה לשינויים בבניין חדש למגורים בן 9 קומות ודירת גג מעל 2 קומות מרתף סה"כ 20 יחידות דיור במבנן 2 בניין 17 לפי תב"ע 1א1111 ותב"ע 3344 הכוללים:  
במרתף (-2): שינויים קונסטרוקטיביים, שינוי במיקום החניות (ללא שינוי במאזן החניה).  
בקומת הקרקע: שינוי בדלת כניסה לחדר אופניים.  
בקומה א': שינוי בחלון שחרור עשן בחדר עגלות ואופניים.  
בקומה ב' -ה': ביטול מעקה דקורטיבי לחזית מערבית.  
בקומה ו': הוספת מרפסת בולטת ומקורה עבור יח"ד מספר 15 לחזית צפון מזרחית בתוך קווי הבניין המותרים.  
על המגרש: התאמת מקטע מגדר שנבנתה החורגת לדרך לחלקה 10 בגוש 6885 ובנייתה מחדש בגבול מגרש צפון מערבי.

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. המרפסות הפתוחות לא ייסגרו בעתיד בכל צורה שהיא.

### תנאים להתחלת עבודות

הריסה בפועל של גדר החורגת לתחום הדרך בגוש 6885 חלקה 10.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

חו"ד מחלקת פיקוח:

## חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר אלון טל חנני)

לאשר את הבקשה לשינויים בבניין חדש למגורים בן 9 קומות ודירת גג מעל 2 קומות מרתף סה"כ 20 יחידות דיור במבנן 2 בניין 17 לפי תב"ע 1א1111 ותב"ע 3344 הכוללים:  
במרתף (-2): שינויים קונסטרוקטיביים, שינוי במיקום החניות (ללא שינוי במאזן החניה).  
בקומת הקרקע: שינוי בדלת כניסה לחדר אופניים.  
בקומה א': שינוי בחלון שחרור עשן בחדר עגלות ואופניים.  
בקומה ב' -ה': ביטול מעקה דקורטיבי לחזית מערבית.  
בקומה ו': הוספת מרפסת בולטת ומקורה עבור יח"ד מספר 15 לחזית צפון מזרחית בתוך קווי הבניין המותרים.  
על המגרש: התאמת מקטע מגדר שנבנתה החורגת לדרך לחלקה 10 בגוש 6885 ובנייתה מחדש בגבול מגרש צפון מערבי.

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. המרפסות הפתוחות לא ייסגרו בעתיד בכל צורה שהיא.

### תנאים להתחלת עבודות

הריסה בפועל של גדר החורגת לתחום הדרך בגוש 6885 חלקה 10.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-21-0109 מתאריך 23/05/2021

עמ' 4

2285-009 21-0519 <ms\_meyda>

לאשר את הבקשה לשינויים בבניין חדש למגורים בן 9 קומות ודירת גג מעל 2 קומות מרתף סה"כ 20 יחידות דיור במבנן 2 בניין 17 לפי תב"ע 1א1111 ותב"ע 3344 הכוללים:  
במרתף (2-): שינויים קונסטרוקטיביים, שינוי במיקום החניות (ללא שינוי במאזן החניה).  
בקומת הקרקע: שינוי בדלת כניסה לחדר אופניים.  
בקומה א': שינוי בחלון שחרור עשן בחדר עגלות ואופניים.  
בקומה ב' –ה': ביטול מעקה דקורטיבי לחזית מערבית.  
בקומה ו': הוספת מרפסת בולטת ומקורה עבור יח"ד מספר 15 לחזית צפון מזרחית בתוך קווי הבניין המותרים.  
על המגרש: התאמת מקטע מגדר שנבנתה החורגת לדרך לחלקה 10 בגוש 6885 ובנייתה מחדש בגבול מגרש צפון מערבי.

**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. המרפסות הפתוחות לא ייסגרו בעתיד בכל צורה שהיא.

#### **תנאים להתחלת עבודות**

הריסה בפועל של גדר החורגת לתחום הדרך בגוש 6885 חלקה 10.

**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה**

## רשות רישוי

מספר בקשה	21-0377	תאריך הגשה	10/03/2021
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	חבקוק 7	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	180/6962	תיק בניין	0225-007
מס' תב"ע	2622	שטח המגרש	836

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	שוב אריאל	רחוב דרך בגין מנחם 11, רמת גן 5268104
בעל זכות בנכס	פרגי תמר ציפורה	רחוב דרך בגין מנחם 11, רמת גן 5268104
בעל זכות בנכס	שוב אריאל	רחוב דרך בגין מנחם 11, רמת גן 5268104
בעל זכות בנכס	שוב בת שבע	רחוב חבקוק 7, תל אביב - יפו 6350506
בעל זכות בנכס	דונין מריים	רחוב דרך בגין מנחם 11, רמת גן 5268104
עורך ראשי	גרינשפון זויה	רחוב ריינס 32, תל אביב - יפו 6458723
מתכנן שלד	גרינשפון זויה	רחוב ריינס 32, תל אביב - יפו 6458723

### מהות הבקשה: (אריאל אברהם)

<b>מהות עבודות בניה</b>
<p>אישור בדיעבד לשינויים בקומת קרקע של אגף המיועד לדירות הכוללים: שינויים בחלוקה פנימית, שינויים בחזיתות, אישור גדרות הפרדה מבטון בתוך החצר הקדמית ושינוי גובה גדר בגבולות המגרש המערבית בחזית הקדמית, דרומית, לרחוב חבקוק.</p>

### מצב קיים:

בניין/ אגף בית דירות (ממזרח לבית מלון קיים) בן 8 קומות (כולל קומת קרקע וביניים) מעל מרתף. סה"כ 39 יח"ד.
---

### ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר	הוספת אגף לבית מלון קיים, בן 8 קומות (כולל קומת קרקע וביניים) המכיל בקומת הקרקע מתקני תחזוקה ומשרדים עבור בית המלון ובקומות מעל יחידות מגורים.	1968	400
היתר	תוספת בניה בגג עבור יח"ד אחת, שינויים בקומת הכניסה וסגירת שטח עבור לובי כניסה בבית דירות קיים מעל קומת מרתף.	2002	03-0087
היתר	הוספת 4 יחידות בקומה א', ע"י פיצול 2 דירות קיימות ל 6 יחידות (בקומה השלישית מעל קומת ביניים וקומת קרקע).	2011	11-0501
היתר	שימוש חורג: - 3 יח"ד בשטח מקורה ופתוח בקומת הקרקע. - 4 יח"ד ע"י פיצול 2 יח"ד קיימות ל 6 יח"ד בקומת הביניים. - שינויים בחצר הקדמית. מבדיקה גרפית של תכנית ההיתר, סה"כ 35 יח"ד. קרקע 3 יח"ד, ביניים 6 יח"ד, קומה א' 6 יח"ד, קומה ב' 3 יח"ד, קומה ג' 3 יח"ד, קומה ד' 7 יח"ד, קומה ה' 7 יח"ד, קומה ו' חדר אוכל.	2011	11-0606
לפני מתן	בקשה לשינויים פנימיים בבניין/ אגף בית דירות (ממזרח לבית מלון קיים) בן 8	2019	מספר

היתר	קומות (כולל קומת קרקע וביניים) מעל מרתף הכוללים : בקומה א', הוספת פיצול 3 דירות ל- 6 דירות. סה"כ לאחר הפיצול 39 יח"ד. 3 דירות ע"י פתרון חלופי להסדר 4 מקומות חניה עפ"י דרישת התקן - השתתפות בקרן חנייה.	בקשה : 19-1430
------	---	-------------------

	צו הריסה מינהלי מספר תיק : 0142-2-2009-42 מספר תביעה : 0220-2009 סיום טיפול ללא ביצוע	03/06/2009	תביעות משפטיות
	עבודה אסורה (בסטייה מהיתר) מספר תיק : 0095-2014-3-61 מספר תביעה : 1 יצא צו	27/03/2014	
	אי קיום צו הריסה מספר תיק : 0095-2014-3-61 מספר תביעה : 2 יצא צו	02/01/2018	
	אי קיום צו הריסה מספר תיק : 0095-2014-3-61 מספר תביעה : 3 ממתין לדיון	06/01/2021	

### בעלויות:

<p>הנכס רשום כבית משותף, בעל 20 חלקות משנה וחתומה ע"י החוכרים בנכס (להלן מבקש הבקשה). נשלחו הודעות לפי תקנה 336 ב' ולא התקבלו התנגדויות מצד בעלי נכסים נוספים בבניין. החצר שבה מבוקש השינוי מוצמדת ליחידת משנה 17 שבחכירת מבקשי הבקשה. גם כל 3 דירות, שבהן מבוקשות שינויים, רשומות בנסח טאבו כחלקת משנה אחת (17). התקבל אישור בעלי הנכס (רמ"י).</p>
---

### התאמה לתקנות והנחיות מרחביות :

הערות	לא	כן	
בהתאם להנחיות המרחביות, תותר הקמת גדר לצורך תיחום שטח המוצמד ליחידת הדיור.		*	בנייה במרווחים
		*	גדרות
ראה הערה 3	*		פיתוח שטח

### הערות נוספות:

- מבוקש הנמכת גובה גדר בגבול מגרש קדמי ל- 0.70 מ', בהתאם להנחיות המרחביות, והריסת גדר מעץ.
- מבוקש אישור בדיעבד להקמת גדרות הפרדה במטון במרווח הקדמי, לשם חלוקה חצר קדמית לדירות שאושרו בהיתר משנת 2011.
- על פי היתר 11-0606, שהוצא בשנת 2011, אושרו פתחי יציאה מדירות הקרקע, עם זאת יצוין שבהיתר משנת 2011 כל מרווח הקדמי מסומן כשטח מגונן עם נטיעות. הקמת דק מעץ במרווח הקדמי במקום גינון ונטיעות נוגד הנחיות מרחביות ולכן לא ניתן לאישור.
- הבקשה מציגה שינויים פנימיים בדיעבד בקומת הקרקע הכוללים :
  1. פתיחת דלתות כניסה לדירות בקומת הקרקע מהלובי הצמוד לפיר המעלית.
  2. הקטנת שטח הדירה מערבית והגדלת שטח הלובי על מנת לפתוח דלתות כניסה נוספות לדירות.

### חו"ד מכון רישוי

#### חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטוריה ולודרסקי 18/11/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש בנוי חלקית: טרם נהרסו גדרות הגבהה מעל גדרות בטון המבוקש. הוגשה תביעה משפטית בתיק טיפול 01-15-0002391 ואי קיום בתיק טיפול 01-18-0000991.

### חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' אריאל אברהם)

לא לאשר את הבקשה, לשינויים המבוקשים בדיעבד עבור קומת הקרקע והחצר, שכן: הקמת דק מעץ בחצר הקדמית נוגדת הנחיות המרחביות, שלפיהן, תישמר רצועת הגינון בשטח של החזית, ברוחב של לפחות 2 מ', רצועת הגינון הנדרשת תהיה פנויה מבינוי.

עמ' 7  
0225-007 21-0377 <ms\_meyda>

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה.

**ההחלטה : החלטה מספר 2**  
**רשות רישוי מספר 0109-21-1 מתאריך 23/05/2021**

לא לאשר את הבקשה, לשינויים המבוקשים בדיעבד עבור קומת הקרקע והחצר, שכן: הקמת דק מעץ בחצר הקדמית נוגדת הנחיות המרחביות, שלפיהן, תישמר רצועת הגינון בשטח של החזית, ברוחב של לפחות 2 מ', רצועת הגינון הנדרשת תהיה פנויה מבינוי.

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

גוש/חלקה	חלקת משנה	שטח	מען הנכס
735 / 6212		251 מ"ר	רחוב עמיאל מס' 20

חוו"ד מהנדס העיר ( ע"י הנד' דוד יורדן)

מבוקש לרשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 18.03.2021 החתום ע"י הנד' שלומית ברזילי הלל להיתרי בניה מס' 1/164 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 05.06.1987 ואחרים, כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
2	קירוי וסגירת מרפסת בשטח 19.55 מ"ר

#### החלטת רשות רישוי מספר 1-21-0109 מתאריך 23/05/21

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 18.03.2021 החתום ע"י הנד' שלומית ברזילי הלל להיתרי בניה מס' 1/164 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 05.06.1987 ואחרים, כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
2	קירוי וסגירת מרפסת בשטח 19.55 מ"ר