

ז' תמוז תשפ"א  
17 יוני 2021

## פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0145 תאריך: 16/06/2021 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	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	זהבי דוד	הכרמל 24	0009-024	21-0559	1
5	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	לב דפנה	בן יהודה 215	0025-215	21-0625	2

## רשות רישוי

מספר בקשה	21-0559	תאריך הגשה	21/04/2021
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	הכרמל 24 רחוב קלישר 1	שכונה	לב תל-אביב
גוש/חלקה	71/6919	תיק בניין	0009-024
מס' תב"ע	תמ"א 34ב/4, 9087, 44, 3486, 219	שטח המגרש	431

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	דוד זהבי	רחוב זלטופולסקי 5, תל אביב - יפו 6347507
בעל זכות בנכס	רפאל בוימל	רחוב הנחושת 3, תל אביב - יפו 6971068
עורך ראשי	שגיא עמיחי	שדרות הר ציון 106, תל אביב - יפו 6653461
מתכנן שלד	נחום כץ	רחוב הדר 2, הרצליה 4629025

### מהות הבקשה: (אדר' אריאל אברהם)

מהות עבודות בניה
שינויים כלפי היתר 16-1072 שניתן ב- 13.02.2017 לבניין משולב מסחר בקרקע ומגורים בן 4 קומות מעל קומת קרקע, מרתף וקומת גג חלקית הכוללים:
1. ביטול ויטרינה קיימת בחזית הצפון-מערבית בקומת הקרקע והחלפתו לתריס גלילה.
2. הפיכת מסתור כביסה למרפסת בדירה (מס' 3) הצפון-מערבית.
3. הריסת עמודים ופילר בצדו הדרום-מערבי של המבנה.
4. אישור בדיעבד לשער כניסה לבניין ממתכת.
5. ביטול חיפוי רפה בקומת הקרקע, בחזית הדרום מזרחית וחיפוי הקיר בטיח אקרילי.
6. הוספת חדר קירור לחנות בקומת הקרקע.

### מצב קיים:

בניין בן 4 קומות מעל קומת קרקע מסחרית, מרתף וקומת גג חלקית, עבור 17 יח"ד שנבנה במסגרת תמ"א 38.
--

### ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר	בניה חדשה-בנייה חדשה תמ"א 38	13/02/2017	16-1072
היתר	הארכת תוקף היתר 16-1072 עד 12.02.23	13/02/2017	20-0204

תביעות משפטיות	שנה	תיאור
	01/03/1999	עבודה אסורה (ללא היתר) מספר תיק: 44-9-1998-0271 מספר תביעה: 1 בוטלה התביעה
	08/02/2000	צו הריסה מינהלי מספר תיק: 44-9-2000-0039 מספר תביעה: 2000-0025 הצו בוצע
	08/08/2004	עבודה אסורה (ללא היתר) מספר תיק: 44-9-2000-0039 מספר תביעה: 2 התקבל פסק דין
	24/07/2005	אי קיום צו הריסה

	מספר תיק : 44-9-2000-0039 מספר תביעה : 3 הועבר לבית משפט		
	אי קיום צו הריסה מספר תיק : 44-9-2000-0039 מספר תביעה : 4 נסגרה התביעה	20/05/2007	
	צו הריסה מינהלי מספר תיק : 44-2-2007-0380 מספר תביעה : 2007-0709 ביצוע הצו אושר	18/11/2007	
	עבודה אסורה (ללא היתר) מספר תיק : 44-9-2000-0039 מספר תביעה : 5 בוטלה תביעה-נגנזה	18/01/2010	

### בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת, והבקשה חתומה על ידי מורשה חתימה מטעם חברת "אורבן נדל"ן י.ד. בע"מ". ליתר הבעלים ולבעלי החלקות הגובלות נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.

### התאמה לתב"ע (תכנית 3486, 44, רובע 5)

סטייה	מוצע	מותר	הוראות בינוי/תכנית עיצוב
ראה סעיף 2 בהערות.	תריס גלילה בחזית קדמית, והריסת כל הוויטריות בחזית הבניין.	בבניין חדש סורגים יהיו אחידים בעיצובם מבחינת צורה, הבלטה, חומרי גמר, פרטים וגוונים. הסורג יותקן מצידו הפנימי של מישור הקיר ולא יבלוט ממנו.	

### התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
ראה סעיף 3 בהערות.		*	מרפסת (דירה 3)
		*	מסתורי כביסה
		*	חיזוק וחישובים סטטיים

### הערות נוספות:

- זוהי בקשה לשינויים כלפי היתר 16-1072 שתוקף ההיתר הוארך עד ל-12.02.2023.
- מבוקש להרוס וויטרין קיימת והחלפתה בתריס גלילה בקומת הקרקע. ניתן לאשר הריסת הוויטרין והחלפתה בתריס גלילה בהתאם לחו"ד משפטית שניתנה ב-15.12.2019.
- מבוקש הפיכת מסתור כביסה בפינה הצפון מערבית בקומה 1 למרפסת הכוללת מסתור הכביסה. אין מניע לאשר, שכן ניתן לשלב מסתור כביסה בתוך המרפסת.
- מפרט הבקשה מציג טבלת חישוב שטחי מרפסות, ואף מוצג ממוצע שטחים מותרים לפי התקנות. לא הוגש חישוב שטחים.
- בתמונות מחלקת פיקוח מוצג שער מתכת בכניסה לבניין שאינו מופיע בהיתר הבניין המקורי. לא ניתן לאשר, שכן ממדי השער שהוצג אינו בהתאם להנחיות המרחביות והמעבר מהווה זיקת הנאה לדיירים בבניין השכן הצמוד למגרש המבקש ברחוב הכרמל 28. שער כניסה סומן לפירוק על גבי מפרט הבקשה ויירשם תנאי לתעודת גמר לפרוק השער.
- לא ניתן לאשר הריסת עמודים, ספסלים ופילר בצדו הדרום-מערבי של המבנה, שכן עבור הזזת ספסלים צריך לפנות למחלקת שפע ועבור הפילרים ועמודים צריך לפנות לחב' חשמל, לפתיחת הזמנה להעתקת הפילר. יידרש כתנאי טכני להסיר את הסימון הצהוב.
- חדר קירור בחנות בקומת הקרקע סומן לדרישת מחלקת פיקוח.
- הבקשה לא ברורה בשתי הנקודות הבאות:
  - מוצגים 2 מעבי מזגנים על גבי תנוחת תכנית קומה 1 הממוקמים בחזית הצפון מערבית מעל לקרניז בניגוד לבקשת מכון הרישוי.
  - נרשמה הערה על גבי המרפסת בקומה 1 בחזית הצפון מערבית לסגירת פתח במרפסת בשונה ממה שנרשם על גבי תנוחת תכנית קומת 1.

### **חו"ד מכון רישוי**

**נדב פרסקו 08/03/2021**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב פרסקו לאחר הטענת תכנית מתוקנת במגירה 2200 על ידי עורך הבקשה.

### **כיבוי אש**

יש לפעול על פי הנחיות העבודה למבנים ברמת סיכון נמוכה. המלצה: לאשר את הבקשה כפוף להשלמת בקרת תכן

### **גנים ונוף**

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

### **אדריכלות מכון הרישוי**

המלצה: לאשר את הבקשה

### **סיכום מכון הרישוי**

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף להשלמת בקרת תכן לאחר ועדה

### **חו"ד מחלקת פיקוח:**

**ויקטור זמורו 11/03/2020**

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בבניה: לא הספיקו לפרק חלק מתריסים. חשוב לציין שלא סומנו שער מתכת בכניסה לבניין !!! (סימנתי על תוכנית)

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

1. לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר 1072-16 שניתן ב- 13.02.2017 לבניין משולב מסחר בקרקע ומגורים בן 4 קומות מעל קומת קרקע, מרתף וקומת גג חלקית הכוללים:
  - א. ביטול ויטרינה קיימת בחזית הצפון-מערבית בקומת הקרקע והחלפתו לתריס גלילה.
  - ב. הפיכת מסתור כביסה למרפסת בדירה (מס' 3) הצפון-מערבית.
  - ג. ביטול חיפוי רפה בקומת הקרקע, בחזית הדרום מזרחית וחיפוי הקיר בטיח אקרילי.
  - ד. הוספת חדר קירור לחנות בקומת הקרקע.
2. לא לאשר את הבקשה לאישור בדיעבד לשער הכניסה לבניין ממתכת, שכן ממדי השער שהוצג אינו בהתאם להנחיות המרחביות והמעבר מהווה זיקת הנאה לדיירים בבניין השכן הצמוד למגרש המבקש ברחוב הכרמל 28.

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

### **תנאים למתן היתר**

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי

### **תנאים לתעודת גמר**

פירוק שער מתכת בכניסה לבניין.

### **הערות**

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
2. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם שמספרו 1072-16 מ- 13.02.2017
3. אין בהיתר שינויים הנ"ל הארכת תוקפו של ההיתר הקודם, מס' 1072-16, שלגביו מבוקש השינוי ותוקפו יסתיים בתום תקופת התוקף ההיתר הקודם ועד 12.02.2023.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

2. לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר 16-1072 שניתן ב- 13.02.2017 לבניין משולב מסחר בקרקע ומגורים בן 4 קומות מעל קומות קרקע, מרתף וקומת גג חלקית הכוללים:
- ביטול ויטרינה קיימת בחזית הצפון-מערבית בקומת הקרקע והחלפתו לתריס גלילה.
  - הפיכת מסתור כביסה למרפסת בדירה (מס' 3) הצפון-מערבית.
  - ביטול חיפוי רפפה בקומת הקרקע, בחזית הדרום מזרחית וחיפוי הקיר בטיח אקרילי.
  - הוספת חדר קירור לחנות בקומת הקרקע.

2. לא לאשר את הבקשה לאישור בדיעבד לשער הכניסה לבניין ממתכת, שכן ממדי השער שהוצג אינו בהתאם להנחיות המרחביות והמעבר מהווה זיקת הנאה לדיירים בבניין השכן הצמוד למגרש המבקש ברחוב הכרמל 28.

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

#### תנאים למתן היתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי

#### תנאים לתעודת גמר

פירוק שער מתכת בכניסה לבניין.

#### הערות

- ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
- ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם שמספרו 16-1072 מ- 13.02.2017
- אין בהיתר שינויים הנ"ל הארכת תוקפו של ההיתר הקודם, מס' 16-1072, שלגביו מבוקש השינוי ותוקפו יסתיים בתום תקופת התוקף ההיתר הקודם ועד 12.02.2023.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

## רשות רישוי

	02/05/2021	תאריך הגשה	21-0625	מספר בקשה
	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תוספות בניה	תוספות ושינויים	מסלול

הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	בן יהודה 215	כתובת
0025-215	תיק בניין	48/6961	גוש/חלקה
443	שטח המגרש	א3616	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב בן יהודה 215, תל אביב - יפו 6350214	לב דפנה	מבקש
רחוב בן יהודה 215, תל אביב - יפו 6350214	לב דפנה	בעל זכות בנכס
רחוב בלקינד 1, תל אביב - יפו 62151	מרידור משה	עורך ראשי
רחוב בראשית 18, רמת השרון 4720188	רוזנבאום גיל	מתכנן שלד

### מהות הבקשה: (אדר' אריאל אברהם)

<b>מהות עבודות בניה</b>
סגירת מרפסת זירה בקומת הקרקע הכולל שחזור מעקה בהתאם לסגירה בקומות מעל, בבניין בן 4 קומות מעל קומת קרקע משולבת מסחר ומגורים ומקלט במרתף.

### מצב קיים:

בבניין בן 4 קומות מעל קומת קרקע משולבת מסחר ומגורים ומקלט במרתף.
--

### ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
תיק ורוד	הקמת בניין – 8 דירות, 2 חנויות ומשרדים ומרתף	1957	36
	עבודה אסורה (ללא היתר) מספר תיק: 42-9-0000-0008 מספר תביעה: 1 ממתין לדיון	14/06/1992	תביעות משפטיות
	עבודה אסורה (ללא היתר) מספר תיק: 42-9-0000-0010 מספר תביעה: 1 התקבל פסק דין	01/02/1993	
	צו הריסה מינהלי מספר תיק: 42-9-1995-0258 מספר תביעה: 1995-0258 בוטלה מהסבה	31/07/1995	
	עבודה אסורה (ללא היתר) מספר תיק: 42-9-1995-0296 מספר תביעה: 1 ביקורת תביעה	12/09/1995	
	אי קיום צו הריסה מספר תיק: 42-9-0000-0010 מספר תביעה: 2 בוטלה-בוצעה עבודה	26/12/1995	
	עבודה אסורה (ללא היתר) מספר תיק: 42-9-2000-0158 מספר תביעה: 1	04/10/2000	

	התקבל פסק דין		
	אי קיום צו הריסה מספר תיק: 42-9-2000-0158 מספר תביעה: 2 הוחזר לגינזך	24/04/2003	
	אי קיום צו הריסה מספר תיק: 42-9-2000-0158 מספר תביעה: 3 הועבר לבית משפט	24/11/2004	
	צו הריסה מינהלי מספר תיק: 61-2-2020-0108 מספר תביעה: 2020-1184 הצו מעוכב	28/04/2020	
	עבודה אסורה (ללא היתר) מספר תיק: 61-2-2020-0108 מספר תביעה: 1 בוטלה התביעה	21/04/2021	

### בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף, בעל 19 חלקות משנה, ולכל בעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' והתקבלו התנגדויות.

### הערות נוספות:

1. לא נמצאו היתרי בניין בתיק הבניין.
2. הבניין הקיים חורג מקווי הבניין.
3. החלון המוצג בחזית המערבית, בעורף הבניין, שונה מהקיים לדירות שנמצאות מעל לדירת המבוקש. נדרש לתקן. למרות זאת, אין מניע לאשר שכן המבוקש בהתאם לתכנית 3616א ולהנחיות המרחביות.
4. פרטי סגירת המרפסות ופרוט החומרים לא הוצגו לבחינת המבוקש. נדרש להציג פרטי סגירת מרפסות בהתאם להוראות תכנית 3616 א'.
5. נשלחו הודעות לפי 36ב' מבלי שהוצגו תכניות לתכנון העתידי של המרפסות על גבי מפרט הבקשה.
6. קיימת טעות גרפית בין חתך א-א לתכנית קומה ביניים. יידרש תיקונו כתנאי טכני.
7. מבוקש הריסת בליטות ואדניות בנויות בדירת המבקש שלא אושרו בהיתר.

### התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. almog Erez	רחוב זמיר 35, נס ציונה 7411525	
2. גבאי יחזקאל	רחוב בן יהודה 215, תל אביב - יפו 6350214	
3. סולומונוב שמואל	רחוב קהילת פאדובה 21א, תל אביב - יפו 6940421	
4. שחם גל	רחוב בן יהודה 215, תל אביב - יפו 6350214	

### עיקרי ההתנגדויות:

1. בעלי הדירה בדירת הקרקע פתחו דלתות לכיוון הגינה המשותפת בניגוד לחוק התכנון.
2. בעלי הדירה בנו בליטה וגגון לכיוון השטח המשותף על ידי לקיחת שטח משותף בבניה לא חוקית.
3. עם זאת, המתנגדים אינם מתנגדים להשבת המצב לקדמותו, כל עוד החריגה תבוטל וסגירת המרפסת יהיו בחלונות רגילים ולא יתחילו מהרצפה.

### התייחסות להתנגדויות:

1. הבקשה הוגשה על מנת לאשר את סגירת המרפסת בהתאם לתכנית 3616א' ובהתאם להנחיות המרחביות. תוספות הבניה שבוצעו ללא היתר בדירת המבקש סומנו להריסה, והוצגה סגירת מרפסת בהתאם לקיים בדירות שנמצאות מעל לדירת המבוקש.
- בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות, שכן המתנגדים אינם מתנגדים לסגירת המרפסת.

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב בר

#### מרחבים מוגנים

נטען אישור פיקוד העורף לפטור.  
בדקתי וראיתי כי האישור תואם לתכנית ההגשה.  
המלצה: לאשר את הבקשה

#### סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה וכיבוי אש בהתאם למהות הבקשה).  
הועברה לעורך הבקשה רשימת תיקונים לפני ועדה. במידה ותיקונים אלו יושלמו עד למועד שנקבע תעודכן חוות דעת זו.

#### חו"ד מחלקת פיקוח:

אהרון מיכאלי 23/02/2021

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בנוי במלואו קיים צו הריסה על המבוקש  
קיים צו הריסה על המבוקש

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

לאשר את הבקשה לסגירת מרפסת דירה בקומת הקרקע הכולל שחזור מעקה בהתאם לסגירה בקומות מעל, בבניין בן  
4 קומות מעל קומת קרקע משולבת מסחר ומגורים ומקלט במרתף.

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

#### **תנאים למתן היתר**

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

#### **תנאים להתחלת עבודות**

ביצוע פרוק כל בנייה בלתי חוקית המסומנת בהתאם במפרט המאושר ובכפוף לאישור פיקוח.

#### **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

**ההחלטה: החלטה מספר 2**

**רשות רישוי מספר 0145-21-1 מתאריך 16/06/2021**

לאשר את הבקשה לסגירת מרפסת דירה בקומת הקרקע הכולל שחזור מעקה בהתאם לסגירה בקומות מעל, בבניין בן  
4 קומות מעל קומת קרקע משולבת מסחר ומגורים ומקלט במרתף.

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

#### **תנאים למתן היתר**

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

#### **תנאים להתחלת עבודות**

ביצוע פרוק כל בנייה בלתי חוקית המסומנת בהתאם במפרט המאושר ובכפוף לאישור פיקוח.

#### **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

עמ' 8

0025-215 21-0625 <ms\_meyda>