

כ"א חשוון תשפ"ב  
27 אוקטובר 2021

## פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0254 תאריך: 27/10/2021 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/בריכת שחיה	סימון מיכאל	רוזן פנחס 54א		21-0855	1
4	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	לוי אורן	מח"ל 75	4145-075	21-1179	2
7	לרישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין		יד המעביר 21	0825-021		3
8	רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין		אייבשיץ 6	0234-006		4
9	רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין		שרת משה 58	0566-058		5

## רשות רישוי

מספר בקשה	21-0855	תאריך הגשה	24/06/2021
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	בריכת שחיה

כתובת	רוזן פנחס 54 רחוב רוזן פנחס 54	שכונה	נוה דן
גוש/חלקה	950/6623	תיק בניין	
מס' תב"ע	תמא/1, תמ"א34ב/4, ע1, 188, 2754, אר, 1821, 1745	שטח המגרש	582

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	סימון מיכאל	רחוב רוזן פנחס 54, תל אביב - יפו 6951277
בעל זכות בנכס	סימון מיכאל	רחוב רוזן פנחס 54, תל אביב - יפו 6951277
עורך ראשי	חגיבי נישגב	רחוב שבזי 4, נס ציונה 7401120
מתכנן שלד	טל ציון (טרשת) רם	רחוב רקפת 200, גבע בנימין 9063200

### מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

מהות עבודות בניה
<p>הקמת בריכת שחייה בלתי מקורה במרווח האחורי בשטח של 40 מ"ר עם חדר מכונות תת קרקעי כולל שינויים בפיתוח שטח בחצר האחורית ע"י ביטול גינזון והסדרת ריצוף דק סביב הבריכה עם מעקה בטיחות בגובה 1.0 מ', בבניין מגורים קיים במחצית הדרומית של המגרש, בן 2 קומות וחדר יציאה לדד מעל מרתף עבור יח"ד אחת (קוטג' בקיר משותף). כ"כ הבקשה כוללת הנמכת הגדר הפרדה הפנימי (שהוגבה ללא היתר) עד לגובה של 1.20 מ'.</p>

הערה: ניתן לעורך הבקשה לתקן את התכנית ולאפשר מעבר בטיחותי של 0.80 מ' סביב הבריכה ולסמן להריסה גדר הפרדה פנימי שהוגבה ללא היתר. דווח לועדה מתייחסת לתכנית המתוקנת מיום 18.10.21 גרשה מס' 3.

### מצב קיים:

<p>על המגרש קיים בניין מגורים בן 2 קומות וחדר יציאה לגג מעל מרתף, עבור 2 יח"ד (2 קוטגיים בקיר משותף). כעת מדובר בקוטג' הדרומי.</p>
--

### ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
17-1769	הארכת תוקף היתר מס' 13-0265 לשנתיים נוספות, בדיעבד, מתאריך 29.8.2019 עד 29.8.2017	26/12/2017	17-1021
12-1821	<p>א. העתקת 9 עצים הקיימים בשטח המגרש.                      ב. בנין חדש למגורים עבור 2 יח"ד - 2 קוטגיים בקיר משותף, בני שתי קומות וחדר יציאה לגג כ"א, מעל מרתף.                      כל יחידה מכילה:                      במרתף: ממ"ד, מחסן, חדר משחקים, חדרי שרות, מדרגות פנימיות, מעלית וכניסה נוספת למרתף מחניה חפורה בחצר. בצמוד למרתף חצרות מונמכות.                      בקומת הקרקע ובקומה א': 4 חדרים, מטבח, מעלית ומדרגות פנימיות, מרפסת גג בקומה א', חלל עובר בין הקומות.                      על הגג: חדר יציאה לגג, שרותים, מעלית, מדרגות פנימיות, ופרגולה ממתכת ועץ מעל מרפסת גג.                      על הגג העליון: מערכת סולרית ומזגנים.                      בחצר: לכל יחידה 2 מקומות חניה חפורים זה אחר זה, סה"כ 4 מ"ח</p>	15/09/2013	13-0265

	במגרש, פרגולות ממתכת ועץ, גדרות פנימיות ובגבולות מגרש, משטחים מרוצפים ונטיעות.		
--	--	--	--

**בעלויות:**

הנכס בבעלות משותפת של 2 בעלים והבקשה הוגשה בחתימת בעלי הנכס הרשומים נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' ולא התקבלו התנגדויות.

**התאמה לתב"ע (תכנית 2754 נווה דן )**

מיקום	מותר	מוצע	סטייה
	הקמת בריכת שחיה בכל תחום המגרש כולל קו בניין 0 מ'	הבריכה מוצעת במרחק של 0.80 מ' מהגרות הקיימות בגבולות המגרש צדדי-דרומי ואחורי מזרחי.	
שטח		40 מ"ר	
מתקנים טכניים		חדר מכונות תת קרקעית בשטח של כ- 3 מ"ר	
גדרות בטיחות	עד 1.10 מ'	1.10 מ'	
התאמה להנחיות מרחביות	במרווח האחורי או צדדי	מרווח האחורי וצדדי	

**הערות נוספות:**

1. בין מפלס רח' פנחס רוזן (+17.45) למפלס הקרקע במגש הגובל לאחור (+22.20) הפרש של 4.75 מ'. לפי היתר המקורי החצר האחורית אושרה מדורגת בין מפלס הקרקע הטבעית בגבול מגרש אחורי (+22.20) למפלס +0.0 בבניין (+20.60). הבקשה הנדונה כוללת ביטול הדירוג והנמכת החצר האחורית עד למפלס +0.0 כך שמפלס המים בברכת שחיה יהיה לפי מפלס +0.0 של הבניין, ביטול גינון הסדרת ריצפת דק בכל החצר ( בהמשך הדק שאושר בהיתר צמוד למבנה).
2. הגדר הפרדה כלפי הקוטג' הצפוני הוגבהה ללא היתר בכ- 1.10 מ' (עד לגובה 2.30 מ'), וכעת מוצעת הנמכת הגדר ל- 1.20 מ' כפי שאושר בהיתר.
3. ההיתר המקורי הוצא בתנאים מסוימים וביניהם היה תנאי לנטיעת 9 עצים חדשים במגרש ב-2 הקוטגיים בקיר משותף. במפרט ההיתר, מסומנים במחצית הדרומית הנדונה 4 עצים חדשים בחצר האחורית. בבקשה להקמת בריכת שחיה העצים אינם מסומנים וכל שטח החצר האחורית מוצעת עם רצפת דק.
4. אין התאמה בין סימון מיקום הגדר הקיים בגבול המגרש האחורי בתנוחת קומת הקרקע ובין מיקומה בחזית המזרחית.

**הקלות מבוקשות:**

- נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות:
1. הקמת בריכת שחיה וחדר מכונות במרווח אחורי במרחק 0.00 מ' מגבול המגרש במקום 5.0 מ' הקבע בתוכנית
  2. הקמת בריכת שחיה בחצר במרווח צדדי במרחק 0.00 מ' מגבול המגרש במקום 4.00 מ' קבוע בתכנית

תאריך הודעה אחרונה: 01/06/2021 ולא התקבלו התנגדויות.

**התייחסות לפרסומים:**

הפרסומים לא רלוונטיים, מיקום הבריכה תוקן במרחק של 0.80 מ' מגבולות המגרש עבור מעבר בטיחותי. לפי הוראות תב"ע 2754 להקמת בריכת שחיה בבתיים פרטיים מותרת במרווח אחורי או צדדי, עד קו בניין 0 מ'.

**חו"ד מחלקת פיקוח:**

**ויקטוריה ולודרסקי 28/02/2021**

תוכנית תואמת את המצב בשטח. טרם החלו לבנות.

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

לאשר את הבקשה להקמת בריכת שחייה עם חדר מכונות תת קרקעי במרווח האחורי כולל שינויים פיתוח שטח החצר האחורית, בבניין מגורים קיים במחצית הדרומית של המגרש, בן 2 קומות וחדר יציאה לגג מעל מרתף עבור יח"ד אחת (קוטג' בקיר משותף), בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

**תנאים למתן היתר**

סימון 4 העצים החדשים המיועדים לנטיעה במחצית הדרומית - הנדונה, בהתאם לתנאי היתרים מס' 12-0265 מיום 15.9.13 - 17-12.2021 מיום 26.12.17.

**תנאים בהיתר**

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. הריסת הגבהת הגדר הפרדה הפנימית בזמן ביצוע עבודות הבניה.
3. בעלי ההיתר אחראים לכך שבריכת השחייה תעמוד בכל התקנות והתנאים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.

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

**ההחלטה: החלטה מספר 1**

**רשות רישוי מספר 0254-21-1 מתאריך 27/10/2021**

לאשר את הבקשה להקמת בריכת שחייה עם חדר מכונות תת קרקעי במרווח האחורי כולל שינויים פיתוח שטח החצר האחורית, בבניין מגורים קיים במחצית הדרומית של המגרש, בן 2 קומות וחדר יציאה לגג מעל מרתף עבור יח"ד אחת (קוטג' בקיר משותף), בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

**תנאים למתן היתר**

סימון 4 העצים החדשים המיועדים לנטיעה במחצית הדרומית - הנדונה, בהתאם לתנאי היתרים מס' 12-0265 מיום 15.9.13 - 17-12.2021 מיום 26.12.17.

**תנאים בהיתר**

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. הריסת הגבהת הגדר הפרדה הפנימית בזמן ביצוע עבודות הבניה.
3. בעלי ההיתר אחראים לכך שבריכת השחייה תעמוד בכל התקנות והתנאים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.

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

## רשות רישוי

מספר בקשה	21-1179	תאריך הגשה	31/08/2021
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה

כתובת	מח"ל 75 רחוב מח"ל 1א	שכונה	נוה חן
גוש/חלקה	27/7241	תיק בניין	4145-075
מס' תב"ע	תמא/1, ע1, ג1, 807, 460, 3/06/4, 2646, 2383, 2330, 1673	שטח המגרש	1228

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	לוי אורן	חורשה לה גארדיה 62, תל אביב - יפו
בעל זכות בנכס	לוי אורן	חורשה לה גארדיה 62, תל אביב - יפו
עורך ראשי	סטולבוב סרגיי	רחוב דיזנגוף 61, נתניה 4243811
מתכנן שלד	בנדרסקי רוברט	חורשה צוקרמן אנטק 14, תל אביב - יפו

### מהות הבקשה: (אדר' אינה פנסו נמירובסקי)

מהות עבודות בניה
הרחבת דירה אחת הקיימת בחזית הקדמית-דרומית בקומה הראשונה (קומה א מעל קומת עמודים) באגף הדרומי של בבניין בן 3 אגפים בן 4 קומות מעל קומת עמודים. שטח הדירה לאחר ההרחבה כ-99 מ"ר.

### מצב קיים:

בניין עם 3 אגפים הכולל: 3 גרמי מדרגות, קומת קרקע – מקלט, קומות א-ד 24 יח"ד-6 יח"ד בקומה.
--

### ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	הרחבת 4 יח"ד באגף שלם אחד. – <u>ההיתר לא מומש</u> .	30/12/1990	6-132
	הרחבת 8 יח"ד בשני אגפים שלמים – <u>כולל יח"ד בבקשה</u> . – <u>ההיתר לא מומש</u> .	22/11/1990	6-117
	הקמת בניין עם 3 גרמי מדרגות: קומת קרקע – מקלט, קומות א-ד 24 יח"ד 6 יח"ד בקומה.	14/4/1974	072

### בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף עם 24 תתי חלקה (המבקש הוא בעל תת חלקה מס' 2) ולכל בעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ולא התקבלו התנגדויות.
--

### התאמה לתב"ע 2330

סטייה	מוצע	מותר	שטחים עיקריים שטח הרחבה עבור יח"ד באגף המבוקש
	סה"כ: 99.59 מ"ר	קיים: 72.61 מ"ר תוספת: 26.98 מ"ר	
	2.20 מ'	סה"כ: 99.59 מ"ר	
0.52 מ' חריגה מהמותר.		2.72 מ'	קווי בניין קדמי לרחוב מח"ל 75

### התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	- גודל חדרים
		+	- רוחב מסדרון

### הערות נוספות:

1. תכנית 2330 הינה תכנית "מח"ל 75" החלה על המגרש הנדון בלבד.
2. הבקשה תואמת הוראות התכנית 2330 בעניין השטח וקונטור ההרחבה.
3. אולם הרחבת דירה אחת בלבד באף אחד נוגדת הוראות התכנית 2330 הקובעת בתנאי לביצוע ש"ב.. הבניה תבוצע בכל הדירות של אגף אחד לפחות בעת ובעונה אחת ובתנאי שתתקבל הסכמת כל בעלי הדירות בבניין".
4. לא התקבלה הסכמת כל בעלי הדירות בבניין הנדרשת לפי התכנית.
5. יצוין שתכנית 2691, המתירה בנייה שלא באגף אחד ושינויים בהוראות תכניות ההרחבה בעיר, אינה חלה על המגרש הזה כי תכנית 2330 אינה כלולה ברשימת תכניות ההרחבה.
6. לא הוצגה תכנית עתידית עבור האגף לפחות.

### חו"ד מכון רישוי

נדב בר 18/10/2021

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב בר

### גנים ונוף

כל העצים בקרבת תוספת הבנייה לשימור.  
 בקרבת הבנייה קיימים 3 עצים המיועדים לשימור מתוכם עץ מס' 91 לשימור בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.  
 המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

### מרחבים מוגנים

בקשה לתוספת בנייה, קיים מקלט בקומת הקרקע ונטען אישור פיקוד העורף המציג את המקלט הקיים.  
 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).

### טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
90	הדר הלימון	1.3	10.0	10.0	שימור	
91	ושינגטוניה חסונה	8.0	33.0	33.0	שימור	3,240
92	שסק יפני	1.3	10.0	10.0	שימור	

### חו"ד נוספות:

נכסים - ענת איבגי 15/03/2021

חלקה 27 בגוש 7241 בבעלות פרטית.  
 אין מניעה לאשר את הבקשה.

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

- לא לאשר את הבקשה להרחבת יח"ד אחת בלבד בקומה א' באגף הדרומי, שכן:
1. הרחבת דירה אחת בלבד באגף אחד נוגדת הוראות התכנית 2330 הקובעת בתנאי לביצוע ש"ב.. הבניה תבוצע בכל הדירות של אגף אחד לפחות בעת ובעונה אחת ובתנאי שתתקבל הסכמת כל בעלי הדירות בבניין".
  2. לא התקבלה הסכמת כל בעלי הדירות בבניין הנדרשת לפי התכנית.

**ההחלטה : החלטה מספר 2**  
**רשות רישוי מספר 1-21-0254 מתאריך 27/10/2021**

- לא לאשר את הבקשה להרחבת יח"ד אחת בלבד בקומה א' באגף הדרומי, שכן:
3. הרחבת דירה אחת בלבד באגף אחד נוגדת הוראות התכנית 2330 הקובעת בתנאי לביצוע ש"ב. הבניה תבוצע בכל הדירות של אגף אחד לפחות בעת ובעונה אחת ובתנאי שתתקבל הסכמת כל בעלי הדירות בבניין".
  4. לא התקבלה הסכמת כל בעלי הדירות בבניין הנדרשת לפי התכנית.

## 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 יד המעביר מס' 21	768 מ"ר		149 / 6636

חוו"ד מהנדס העיר ( ע"י אינג' אהרון מיכאלי )

מבוקש לרשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 22.06.2021 החתום ע"י הנד' רמי רומנו להיתרי בניה מס' 12-0518 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 24.09.2012 ואחרים, כמפורט להלן:

פרוט אי ההתאמות	חלקת משנה
<b>התקנת מתקן ג'קוזי בשטח 4.0 מ"ר</b>	<b>2</b>
<b>סידור שתי מרפסות בשטח 1.48 מ"ר כ"א ע"ח חללים טכניים לא נגישים (מסתור דוודים)</b>	<b>3</b>

#### **החלטת רשות רישוי מספר 0254-21-1 מתאריך 27/10/2021**

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 22.06.2021 החתום ע"י הנד' רמי רומנו להיתרי בניה מס' 12-0518 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 24.09.2012 ואחרים, כמפורט להלן:

פרוט אי ההתאמות	חלקת משנה
<b>התקנת מתקן ג'קוזי בשטח 4.0 מ"ר</b>	<b>2</b>
<b>סידור שתי מרפסות בשטח 1.48 מ"ר כ"א ע"ח חללים טכניים לא נגישים (מסתור דוודים)</b>	<b>3</b>

## 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
138 / 6957	0	561 מ"ר	רחוב אייבשיץ מס' 6

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

מבוקש לרשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 05.10.2021 החתום ע"י אינג' אביר אברהם להיתרי בניה מס' 13-0595 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 29.04.2013 ואחרים, כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
<b>0 (רכוש משותף)</b>	<b>אי הסדרת מקום חניה מאושר</b>

#### החלטת רשות רישוי מספר 0254-21-1 מתאריך 27/10/2021

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 05.10.2021 החתום ע"י אינג' אביר אברהם להיתרי בנייה מס' 13-0595 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 29.04.2013 ואחרים, כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
<b>0 (רכוש משותף)</b>	<b>אי הסדרת מקום חניה מאושר</b>

## 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
1167 / 6213		721 מ"ר	רחוב שרת משה מס' 58

חוו"ד מהנדס העיר ( ע"י אינג' אהרון מיכאלי )

מבוקש לרשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 14.04.2021 החתום ע"י מודד מוסמך חנין בראנסי להיתרי בניה מס' 16-0609 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 01.06.2016 ואחרים, כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
6	תוספת שטח 1.66 מ"ר

#### החלטת רשות רישוי מספר 0254-21-1 מתאריך 27/10/2021

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 14.04.2021 החתום ע"י מודד מוסמך חנין בראנסי להיתרי בניה מס' 16-0609 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 01.06.2016 ואחרים, כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
6	תוספת שטח 1.66 מ"ר