

כ"ד שבט תשפ"ב
26 ינואר 2022

פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0011 תאריך: 17/01/2022 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/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	פרידמן דרור	אלנבי 73	0004-073	21-1505	1
4	שינויים/פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	רוגן ניצן	השחף 16	3038-016	21-1606	2
5	רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין		הרבסט קרול 6	0801-275		3
6	רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין		חילו יצחק 18	0832-018		4

רשות רישוי

	11/11/2021	תאריך הגשה	21-1505	מספר בקשה
	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תוספות בניה	תוספות ושינויים	מסלול

לב תל-אביב	שכונה	אלנבי 73	כתובת
0004-073	תיק בניין	120/6933	גוש/חלקה
521 מ"ר	שטח המגרש	תתל/70א, 44	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב אלנבי 73, תל אביב - יפו 6513412	פרידמן דרור	מבקש
רחוב אלנבי 73, תל אביב - יפו 6513412	פרידמן משה	מבקש
רחוב אלנבי 73, תל אביב - יפו 6513412	פרידמן רינה	מבקש
רחוב אלנבי 73, תל אביב - יפו 6513412	פרידמן דרור	בעל זכות בנכס
רחוב אלנבי 73, תל אביב - יפו 6513412	פרידמן משה	בעל זכות בנכס
רחוב אלנבי 73, תל אביב - יפו 6513412	פרידמן רינה	בעל זכות בנכס
שדרות נורדאו 79, תל אביב - יפו 6238127	דבילנסקי לאונרדו	עורך ראשי
רחוב בזל 3, פתח תקווה 4951037	קירמה יפעת	מתכנן שלד

מהות הבקשה: (אדר' רוני בודק פרץ)

מהות עבודות בניה
<p>הגדלת מרפסת קיימת בכ-4 מ"ר בחזית האחורית של דירה בקומה השלישית. המרפסת מוצעת בתוך קורה ארכיטקטונית המאושרת בהיתר, כהמשך למרפסת קיימת. שטח המרפסת לאחר התוספת כ-8 מ"ר.</p>

מצב קיים:

בניין מגורים בן 7 קומות וחדרי יציאה לגג, המכיל 26 יח"ד, עם חזית מסחרית, מעל קומת מרתף.
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	רישיון לזיגוג מרפסת אחת בקומה השנייה לצד החדר.	07/08/1927	343
	רישיון לשינויים פנימיים בקומה א'.	03/11/1931	1836
	רישיון לשינויים בקומה א' והוספת חדר בשתי קומות.	05/04/1933	667
	רישיון לשינויים פנימיים בקומה ב', בניין קומה ג' – 6 חדרים, מטבח, חדר אמבטיה, ב"כ ו-2 מחסנים לצרכי הדירה.	23/01/1935	122
	רישיון לשינויים והוספה בבניין בן 2 קומות.	18/06/1956	143
	רישיון לשינויים במחיצות בקומה א' והגדלת אולם בקומת הביניים.	31/03/1964	1214
	רישיון להגדלת היציע בקומת הביניים.	17/01/1965	889
	רישיון לשינויים בחלון ראווה.	19/07/1966	302
היתר לא חתום	שינויים – הוספת קומת ביניים חלקית ומבנה בקומה א'.	04/07/1975	
	הוספת מדרגות חירום לקומה ב' מקונסטרוקציה ברזל ובניין ספריית הפועלים בן 2 קומות.	20/01/1978	39

	הריסת מבנה קיים והקמת בניין חדש למגורים בן 7 קומות וחדרי יציאה לגג מעל מרתף, ל-26 יח"ד עם חדר מוגן דירתי וחזית מסחרית.	21/01/1996	4-960860
	שינויים כלפי היתר 4-960860 מיום 12.9.96 הכוללים: שינוי מיקום מחסן מסחרי במרתף, שינוי מיקום חדר אשפה וגז, תוספת בניית מחסן בקומת הקרקע, שינויים פנימיים בכל הקומות העליונות.	24/11/1996	4-970694
	שינויים והקטנת מסי יח"ד מ-26 ל-25 בניין מגורים ומסחר בן 7 קומות וחדרי יציאה לגג מעל מרתף – איחוד 2 דירות מגורים עורפיות בקומה העליונה ליח"ד אחד בת 3 חדרים עם ממ"ד וחדרי שרות, איחוד 2 חדרי יציאה לגג והצמדתם לדירה מאוחדת, שינויים פנימיים ובחזיתות והרחבת המרפסת האחורית הקיימת.	23/06/2013	13-0462
	הגדלת מרפסת קיימת בחזית האחורית של דירה אחת בקומה החמישית.	15/06/2014	14-0524

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בעל 31 חלקות משנה. על הבקשה חתומים הבעלים של חלקת משנה מס' 15, ולכל בעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
מבוקש הגדלת שטח המרפסת עד לכ- 8 מ"ר. במידה ושאר דיירי הבניין ירצו להגדיל את שטח המרפסת שלהם בעתיד, לאחר חישוב, שטח ממוצע של מרפסת יהיה כ- 10.6 מ"ר, נתון התואם לתקנות.		+	גוזזטרה ששטחה עד 14 מטרים רבועים לא תבוא בניין השטח המותר לבניה, ובלבד ששטחן הכולל של כל הגוזזטרות בבניין לא יעלה על 12 מטרים רבועים כפול מספר הדירות בבניין.

הערות נוספות:

הנושא נבדק מול אדריכל העיר והוא ציין שבשל כך שאושרה בעבר סגירה של מרפסת אחת והופרה האחידות בחזית, אין מניעה לקדם את הבקשה.

חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטור זמיר 18/02/2021

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' רוני בודק פרץ)

לאשר את הבקשה להגדלת מרפסת קיימת בחזית האחורית של דירה בקומה השלישית.

תנאים בהיתר

המישור התחתון של הרצפה החדשה ייצור מישור אחיד ורציף בחלק הנשקף אל הרחוב, בגמר טיח בגוון הבניין.

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
א. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא

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 1

לאשר את הבקשה להגדלת מרפסת קיימת בחזית האחורית של דירה בקומה השלישית.

תנאים בהיתר

המישור התחתון של הרצפה החדשה ייצור מישור אחיד ורציף בחלק הנשקף אל הרחוב, בגמר טיח בגוון הבניין.

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין :
א. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא

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	21-1606	תאריך הגשה	30/11/2021
מסלול	תוספות ושינויים תוספות ושינויים	שינויים שינויים	פיצול/אחוד/תוספת יח"ד שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	השחף 16 רחוב הצדף 17	שכונה	עגימי וגבעת עליה
גוש/חלקה	16/9005	תיק בניין	3038-016
מס' תב"ע	ע1, 9016, 2509, 2236	שטח המגרש	437

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	רוגן ניצן	רחוב הצדף 17, תל אביב - יפו 6803439
בעל זכות בנכס	רוגן ניצן	רחוב הצדף 17, תל אביב - יפו 6803439
עורך ראשי	חשפיה קרן	רחוב ירושלים 39, קרית אונו 5542339
מתכנן שלד	אכברט יובל	רחוב שאול המלך 5, הרצליה 4671205

מהות הבקשה: (יהונתן הוכמן)

מהות עבודות בניה
איחוד של 2 דירות דו-מפלסיות בקומת הקרקע והשנייה לדירה אחת דו-מפלסית בבניין קיים, בן 4 קומות ועליית גג. * הבנייה באשר הקומות בבניין סומנה כ"לא שייכת לבקשה".

מצב קיים:

מדובר במגרש הגובל ב-2 רחובות מקבילים: רחוב השחף ורחוב הצדף. על המגרש- בניין קיים בן 4 קומות ועלית הגג עם 4 יחידות דיור ומקלט על קרקעי בחצר האחורית המחובר לבניין.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
5-106	1990, 1988	היתרים משנות 1988 ו-1990 לשינויים, תוספת, שיחזור ושיפוץ של הבניין המקורי. לפי ההיתרים הנ"ל שטחו של הבניין הוא כ-834 מ"ר.
בקשה	2001	בקשה הוגשה עבור הבניה ב-2 הקומות התחתונות - נושא הבקשה הנדונה. כללה שינויים במערכת מחיצות פנימיות בין 2 הדירות הנדונות, שינויים בחזיתות וכוללת תוספת פרגולה מעל חצר בצמוד למבנה. במסגרת הבקשה בין השאר דו"ח לוועדה כי: מהווה תוספת שטח של 16 מ"ר ע"י סגירת חלק מהחללים במפלס הקומה השנייה בסטייה להיתר אשר במסגרתו נוצלו את כל הזכויות המותרות ולא ניתן להוסיף שטחים נוספים. לאור המפורט לעיל הועדה נדחתה ע"י הועדה המקומית בישיבתה מיום 12/09/2001, שכן (בין השאר): - מהווה תוספת שטח מעבר למותר; - מהווה שימוש פרטי ברכוש המשותף ללא הסכמת כל בעלי הדירות בבנין.
בקשה	2020	בקשה נוספת עבור הדירות הנדונות (20-0337) אשר נדחתה ע"י הועדה בין היתר מהסיבות: א. נוגדת את הנקבע בתקנות לעניין גובה מינימלי של חדרי מגורים שבחלקם מוצעים בגובה הקטן מ-2.5 מ'. ב. הוגשה ללא פתרון ראוי לסידור מיגון עבור הדירה. ג. הוגשה ללא התייחסות לקירוי מעל הפרגולה המוצעת מחוץ לקו הבניין האחורי המותר ולא ניתן לבחון מרחבית התאמת המבוקש לתקנות ולהנחיות המרחביות. ד. הוגשה בצורה שלא מאפשרת בחינה מרחבית: ללא התאמה בין תנחות הקומות,

חתכים וחזיתות, ללא הצגת מצב מוצע מול הקיים, ללא סימון הריסת תקרה קיימת בתחום חלל עובר המתוכנן.
 ה. נוגדת מדיניות עיצוב יפו לעניין גודל הפתחים ועיצוב המעטפת.
 ו. כוללת שינוי פתחים בקיר העורפי לכל גובה הבניין וכניסות נפרדות לעליה לדירות העליונות, אך הדירות סומנו במפרט כ-לא שייכות לבקשה' ללא הצדקה לכך ולא ניתן לבחון השפעת השינוי על החלוקה הפנימית בדירות.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף עם 4 תתי חלקות מהן 3 בבעלות המבקש והבקשה חתומה ע"י בעל הנכס הרשום לשאר בעלי העניין במגרש נשלחו הודעות ולא התקבלו התנגדויות.

הערות לבקשה:

1. הבקשה הנדונה הוגשה ללא תיקונים כלפי בקשה קודמת שנדחתה (כמפורט לעיל) וללא הצגת פתרונות לליקויים. כמו כן נערכה עם ליקויים גראפיים רבים לרבות: סימון קו הבניין בשונה ממפת המדידה ומהמסומן כתחום מותר לבנייה בתסריט התוכנית, סימון קווים בצבעים לא ברורים בניגוד לתקנות לנושא זה, ללא הצגת הבניין כולו, ללא הצגת חישוב שטחים מלא. המפרט נערך ללא התאמה בין תנוחות הקומות, חתכים וחזיתות, ללא סימון ברור של ההריסות ופתיחת חללים עוברים. הני"ל לא מאפשר בחינה מרחבית.
2. סומנה בניה מחוץ לתחום המותר לבניה, ללא הצגתה באופן ברור וללא התייחסות לכך או פרסום הקלה.
3. לא ניתן פתרון מיגון ראוי בתוך הדירה המאוחדת, והמקלט המשותף מסומן כממ"ד עבור דירת המבקש בלבד.
4. הבקשה כוללת בניה מחדש של תקרת ביניים בן הקומות התחתונות שגורמת לסידור חלקי החדרים בגובה קטן מהגובה המינימלי הדרוש למגורים של 2.5 מ' בניגוד לתקנות.
5. הבקשה כוללת שינויים בכל חלקי המגרש ובשטחים המשותפים, כאשר הדירות העליונות סומנו כ-לא שייכות להיתר זה' ואף לא הוצגו תנוחות הקומה במפרט ובחישוב השטחים, כך שלא ניתן את התאמת הבקשה לזכויות המותרות ואת השפעת המבוקש על הדירות שסומנו כלא שייכות.
6. הבקשה הוגשה בניגוד למדיניות עיצוב יפו לעניין עיצוב המעטפת והפתחים בבניין מגורים.

חו"ד מחלקת פיקוח:

אולג כושצ'ר 06/06/2021

ביקרנו במקום, תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י יהונתן הוכמן)

- לא לאשר את הבקשה לשינויים ב-2 קומות תחתונות לשם איחוד שתי דירות דו-מפלסיות לדירה אחת, שכן:
1. כוללת בנייה חדשה מחוץ לתחום המותר לבנייה בגדר סטייה ניכרת.
 2. נוגדת את הנקבע בתקנות לעניין הגובה המינימאלי לחדרי מגורים שבחלקם מוצעים בגובה הקטן מ-2.5 מ'.
 3. הוגשה בצורה שלא מאפשרת בחינה מרחבית לרבות התאמתה לזכויות המותרות כאשר הבקשה קודמות סוברו (בין השאר) לאור הגדלת הזכויות מעבר למותר.
 4. הוגשה בניגוד לנקבע בתקנות: ללא הצגת כל תנוחות הקומה וללא התאמה בין תנוחות הקומות, חתכים וחזיתות, ללא הצגת חישוב שטחים כמקובל, ללא הצגת מצב מוצע מול הקיים וסימון כל השינויים באופן ברור, ללא הצגת כל ההריסות בצורה ברורה.
 5. נוגדת את מדיניות עיצוב יפו לעניין גודל ומיקום הפתחים ועיצוב המעטפת.
 6. לא ניתן פתרון מיגון ראוי בתוך הדירה המאוחדת, כאשר המקלט המשותף מסומן כממ"ד עבור דירת המבקש בלבד ולא ניתן פתרון חלופי עבורו.
 7. כוללת שינויים בכל תחום המגרש ובכל גובה הבניין לרבות הכניסות הנפרדות לדירות העליונות שסומנו כ-לא שייכות לבקשה', ללא הצדקה לכך ולא ניתן לבחון השפעת השינויים המוצעים על דירות אלו.

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 0011-22-1 מתאריך 17/01/2022

- לא לאשר את הבקשה לשינויים ב-2 קומות תחתונות לשם איחוד שתי דירות דו-מפלסיות לדירה אחת, שכן:
8. כוללת בנייה חדשה מחוץ לתחום המותר לבנייה בגדר סטייה ניכרת.
 9. נוגדת את הנקבע בתקנות לעניין הגובה המינימאלי לחדרי מגורים שבחלקם מוצעים בגובה הקטן מ-2.5 מ'.
 10. הוגשה בצורה שלא מאפשרת בחינה מרחבית לרבות התאמתה לזכויות המותרות כאשר הבקשה קודמות סוברו (בין השאר) לאור הגדלת הזכויות מעבר למותר.
 11. הוגשה בניגוד לנקבע בתקנות : ללא הצגת כל תנוחות הקומה וללא התאמה בין תנוחות הקומות, חתכים וחזיתות, ללא הצגת חישוב שטחים כמקובל, ללא הצגת מצב מוצע מול הקיים וסימון כל השינויים באופן ברור, ללא הצגת כל ההריסות בצורה ברורה.
 12. נוגדת את מדיניות עיצוב יפו לעניין גודל ומיקום הפתחים ועיצוב המעטפת.
 13. לא ניתן פתרון מיגון ראוי בתוך הדירה המאוחדת, כאשר המקלט המשותף מסומן כממ"ד עבור דירת המבקש בלבד ולא ניתן פתרון חלופי עבורו.
 14. כוללת שינויים בכל תחום המגרש ובכל גובה הבניין לרבות הכניסות הנפרדות לדירות העליונות שסומנו כ-'לא שייכות לבקשה', ללא הצדקה לכך ולא ניתן לבחון השפעת השינויים המוצעים על דירות אלו.
- חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

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
158 / 6792		1740 מ"ר	רחוב הרבסט קרול מס' 6 , רחוב רומנו מרדכי מס' 38

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

מבוקש לרשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 28.12.2021 החתום ע"י הנד' אריאל בויס להיתרי בניה מס' 16-0663 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 16.09.2016 ואחרים, כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
2	התקנת ג'קוזי בשטח 4.0 מ"ר
3	התקנת גדר הגבהה 1.05 מ' מחומר קל מעל גדר בנויה בהיתר
4	התקנת גדר הגבהה 1.10 מ' מחומר קל מעל גדר בנויה בהיתר
7	בניית מחסן פח בשטח 2.46 מ"ר
11	קירוני נייד וסגירת פתחי חזית של מרפסת גג בשטח 12.39 מ"ר

החלטת רשות רישוי מספר 1-22-0011 מתאריך 17/1/2022

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 28.12.2021 החתום ע"י הנד' אריאל בויס להיתרי בניה מס' 16-0663 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 16.09.2016 ואחרים, כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
2	התקנת ג'קוזי בשטח 4.0 מ"ר
3	התקנת גדר הגבהה 1.05 מ' מחומר קל מעל גדר בנויה בהיתר
4	התקנת גדר הגבהה 1.10 מ' מחומר קל מעל גדר בנויה בהיתר
7	בניית מחסן פח בשטח 2.46 מ"ר
11	קירוני נייד וסגירת פתחי חזית של מרפסת גג בשטח 12.39 מ"ר

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
573 / 6623		752 מ"ר	רחוב חילו יצחק מס' 18

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

מבוקש לרשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 07.12.2021 החתום ע"י מודד מוסמך מחמוד מצארוה להיתרי בניה מס' 2-920540 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 30.06.1992 ואחרים, כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
1	פתיחת מעבר בין קומת קרקע למרתף והתקנת דלת
2	תוספת שטח 1.5 מ"ר ע"ח פיר אטום

החלטת רשות רישוי מספר 1-22-0011 מתאריך 17/1/2022

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 07.12.2021 החתום ע"י מודד מוסמך מחמוד מצארוה להיתרי בניה מס' 2-920540 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 30.06.1992 ואחרים, כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
1	פתיחת מעבר בין קומת קרקע למרתף והתקנת דלת
2	תוספת שטח 1.5 מ"ר ע"ח פיר אטום