

ח' אדר א תשפ"ב  
09 פברואר 2022

## פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0039 תאריך: 09/02/2022 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	
מ"מ מהנדס העיר	מנהל מחלקת מידע	שרון צ'רניאק	
	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	מסלול מקוצר/הקמת מצללה	גולן אלה	נמיר מרדכי 181		22-0036	1
4	מסלול מקוצר/תוספת עד 25 מ"ר על הקרקע למבנה מגורים	רוזנטל עודד	קדם 139	3060-139	22-0035	2
5	מסלול מקוצר/שינוי חזית	רמזי בינו	סנהדרין 4	0507-004	22-0072	3

## רשות רישוי

05/01/2022	תאריך הגשה	22-0036	מספר בקשה
הקמת מצללה	מסלול מקוצר		מסלול

תכנית ל'	שכונה	דרך נמיר מרדכי 181 רחוב בורלא יהודה 24	כתובת
2116-024	תיק בניין	25/7221	גוש/חלקה
3189	שטח המגרש	1ג	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב בורלא יהודה 24, תל אביב - יפו 6936424	גולן אלה	מבקש
רחוב בורלא יהודה 24, תל אביב - יפו 6936424	גולן אלה	בעל זכות בנכס
רחוב קבוצת ל"ג 1א, כפר סבא 4437359	פורת רונן	עורך ראשי
רחוב בראשית 18, רמת השרון 4720188	רוזנבאום גיל	מתכנן שלד

### מהות הבקשה: (דנה בן גל)

מהות עבודות בניה
שינויים בדירה העליונה הדרום-מזרחית, הכוללים: - בקומה השמינית: הקמת מצללה מעל מרפסת גזוזטרה לא מקורה, הקיימת בחזית הקדמית (המזרחית) – לדרך נמיר מרדכי; - במפלס הגג: הקמת מצללה בצמוד לחדר יציאה לגג, הקיים מעל הדירה.

### מצב קיים:

על המגרש, הממוקם בין שני רחובות – דרך נמיר מרדכי (ממזרח) ורח' בורלא יהודה (ממערב), קיים בניין למגורים בן 8 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, ו-4 חדרי יציאה לגג, עבור סה"כ 32 יח"ד.
---

### ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
בניין חדש למגורים בן 7 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, סך הכל 28 יח"ד	1988	1\24
תוספות ושינויים הכוללים תוספת קומה 8, מעל הבניין הקיים, והקמת חדרי יציאה לגג עבור 4 יח"ד החדשות (סה"כ לאחר התוספת בבניין - 32 יח"ד)	1990	1/24

### בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 32 חלקות משנה. הבקשה חתומה על ידי בעלת הזכות בנכס. ליתר בעלי הזכות בבניין, שלא חתמו, נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב ולא התקבלו התנגדויות.
---

### בנייה על הגג: מצללה לפי ג

מותר	מוצע	סטייה
עד 1/3 משטח הגג הפנוי (עד 33%) 1.20 מ' 50% (לכל היותר) קל	31.7% 1.20 מ' 40% קל	
התאמה תכנית עתידית	+	

**התאמה לתקנות ולהנחיות המרחביות:**

הערות	לא	כן	
			<b>תקנות התכנון והבניה</b>
		+	- מיקום המצללה
		+	- שטח המצללה
		+	- אחוז הכיסוי
			<b>הנחיות מרחביות</b>
		+	- מיקום
		+	- עיצוב
		+	- חומרי גמר

**הערות נוספות:**

במפרט הבקשה (בחתכים א-א ו-ב-ב), נמצא כי במרפסת גזוזטרה בקומה 8 הוצגו מעקה ואדנית, אשר אינם תואמים את המוצג בהיתר. בשיחה טלפונית עם עורך הבקשה סוכם כי התיקונים הגרפיים יערכו במעמד הבדיקה הסופית.

**חו"ד מחלקת פיקוח:****חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י דנה בן גל)**

לאשר את הבקשה לשינויים בדירה העליונה הדרום-מזרחית, הכוללים:  
בקומה השמינית: הקמת מצללה מעל מרפסת גזוזטרה לא מקורה, הקיימת בחזית הקדמית-מזרחית (לדרך נמיר מרדכי); במפלס הגג: הקמת מצללה בצמוד לחדר יציאה לגג, הקיים מעל הדירה.

**תנאים למתן היתר**

תשלום כל החיובים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.

**הערות**

ההיתר אינו מהווה כל אישור לבניה, הקיימת בתחום המגרש ו/או הבניין, שאינה כלולה בהיתר זה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

**ההחלטה: החלטה מספר 1**

רשות רישוי מספר 1-22-0039 מתאריך 09/02/2022

לאשר את הבקשה לשינויים בדירה העליונה הדרום-מזרחית, הכוללים:  
בקומה השמינית: הקמת מצללה מעל מרפסת גזוזטרה לא מקורה, הקיימת בחזית הקדמית-מזרחית (לדרך נמיר מרדכי); במפלס הגג: הקמת מצללה בצמוד לחדר יציאה לגג, הקיים מעל הדירה.

**תנאים למתן היתר**

תשלום כל החיובים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.

**הערות**

ההיתר אינו מהווה כל אישור לבניה, הקיימת בתחום המגרש ו/או הבניין, שאינה כלולה בהיתר זה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

עמ' 3

22-0036 <ms\_meyda>

## רשות רישוי

מספר בקשה	22-0035	תאריך הגשה	05/01/2022
מסלול	מסלול מקוצר	תוספת עד 25 מ"ר על הקרקע למבנה מגורים	

כתובת	קדם 139 רחוב מנוחה 2	שכונה	עגימי וגבעת עליה
גוש/חלקה	1/9001	תיק בניין	3060-139
מס' תב"ע	2660, 9016	שטח המגרש	1710 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	רוזנטל עודד	רחוב מנוחה 4, תל אביב - יפו 6805942
בעל זכות בנכס	רוזנטל עודד	רחוב מנוחה 4, תל אביב - יפו 6805942
עורך ראשי	אל בווראת פרסאן	רחוב קדם 45, תל אביב - יפו 68143
מתכנן שלד	בלס יוסף	רחוב ויצמן 24, כפר סבא 4424705

### מהות הבקשה: (ריהאם מסרי)

מהות עבודות בניה
<b>מבוקש:</b> - אישור בדיעבד לתוספת בנייה בדירה בקומת הקרקע במרווח הצדדי (בחזית הדרומית), - שינויים בפיתוח שטח לרבות; הסדרת מדרגות גישה לחצר בשל ההפרש בין המפלסים וע"י הסדרת במה מדק (מחומר קל). - שתילת 3 עצים חדשים, כריתת 6 עצים בחום המגרש ושימור עץ 1.

### מצב קיים:

על המגרש בין הרחובות קדם, מנוחה וטולוז קיימים שני מבני מגורים, בני 3 קומות וקומת מרתף (כל בניין כניסה נפרדת מרחוב אחר ומתנהל באופן עצמאי, ביניהם קיים מעבר משותף), הבניין נשוא הבקשה נמצא בחלקו המערבי לו קיימת כניסה מרחוב מנוחה, סה"כ בבניין 5 יחידות בבניין נשוא הבקשה.
--

### ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
10-0744	2010	הקמת 2 מבנים למגורים, בני 3 קומות, וקומת מרתף, עם 2 כניסות נפרדות; בניין מס' 1 מרחוב מנוחה ובניין מס' 2 מרחוב טולוז, סך הכל בשני המבנים קיימים 11 יחידות דיור.

### בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף עם 12 חלקות משנה, הבקשה חתומה ע"י המבקש רוזנטל עודד הבעלים של חלקת משנה מס' 2, לו מוצמדת החצר. לשאר זכאים ולרשות הפיתוח נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.
--

### הערות נוספות:

- על המגרש חלות הוראות תוכנית 2660 עג"מי, לפיה המגרש ביעוד אזור מגורים ב'.
- על פי חישוב התכסית, התוספת המבוקשת לא עולה על ה 70% המותרים לתכסית קומת הקרקע ואינה חורגת מקווי הבניין המותרים על פי נספח הבינוי.
- מבדיקת סך השטחים בבניין, נמצא כי התוספת אינה מהווה חריגה מסה"כ זכויות הבניה המותרות על פי תוכנית 2660, לפיה שטחי הבנייה העיקריים יהיו 100% משטח המגרש (1710 מ"ר), ושטחי השירות יהיו 25% משטח העיקרי המתקבל.
- מבדיקת ההיתר נמצא כי זכויות הבניה שנוצלו סה"כ (שטחים עיקריים ושירות); 2016.78 מ"ר.

– הבקשה מוגשת בשנית, כוללת תיקונים והסדרת התוספת בשטח של כ-10.09 מ"ר בהתאם לשטח השייך לבעלים לפי החלק היחסי כפי שמופיע לו בנסח טאבו.

**חו"ד מכון רישוי**

**שירלי בר 10/01/2022**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שירלי בר

**גנים ונוף**

ע"פ תכנית מזידה בלבד קיים במגרש עץ אחד בוגר לשימור, במרחק מהבניה המבוקשת. כל שאר העצים במגרש אינם בוגרים.

יש לנטוע במגרש 3 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 לעץ. ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות.

המלצה: לאשר את הבקשה

**סיכום מכון הרישוי**

**המלצה: לאשר את הבקשה**

**חו"ד מחלקת פיקוח:**

**אולג כושצ'ר 14/06/2021**

תכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בנוי במלואו.

**חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י ריהאם מסרי)**

לאשר את הבקשה בדיעבד לתוספת בניה בדירה בקומת הקרקע במרווח הצדדי (בחזית הדרומית), שינויים בפיתוח שטח לרבות; הסדרת מדרגות גישה לחצר בשל הפרש בין המפלסים וע"י הסדרת במה מדק (מחומר קל) שתילת 3 עצים חדשים וכריתת 6 עצים בתחום המגרש ושימור עץ 1.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, ובתנאים הבאים:

**תנאים למתן היתר**

1. עמידת הבקשה בהוראות תכן הבנייה.
2. תשלום כל החיובים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.

**תנאים בהיתר**

דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

**תנאים לתעודת גמר**

קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

**הערות**

ההיתר אינו מהווה כל אישור לבניה הקיימת בתחום המגרש ו/או הבניין ואינה כלולה בהיתר זה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

**ההחלטה: החלטה מספר 2**

**רשות רישוי מספר 1-22-0039 מתאריך 09/02/2022**

לאשר את הבקשה בדיעבד לתוספת בניה בדירה בקומת הקרקע במרווח הצדדי (בחזית הדרומית), שינויים בפיתוח שטח לרבות; הסדרת מדרגות גישה לחצר בשל הפרש בין המפלסים וע"י הסדרת במה מדק (מחומר קל) שתילת 3 עצים חדשים וכריתת 6 עצים בתחום המגרש ושימור עץ 1.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, ובתנאים הבאים:

**תנאים למתן היתר**

1. עמידת הבקשה בהוראות תכן הבנייה.
2. תשלום כל החיובים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.

#### **תנאים בהיתר**

דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

#### **תנאים לתעודת גמר**

קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

#### **הערות**

ההיתר אינו מהווה כל אישור לבניה הקיימת בתחום המגרש ו/או הבניין ואינה כלולה בהיתר זה.

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

## רשות רישוי

מספר בקשה	22-0072	תאריך הגשה	12/01/2022
מסלול	מסלול מקוצר	מסלול מקוצר	שינוי חזית

כתובת	סנהדרין 4	שכונה	בבלי
גוש/חלקה	534/6107	תיק בניין	0507-004
מס' תב"ע	א3729, 464, 759	שטח המגרש	1873 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	רמזי בינו	רחוב סנהדרין 4, תל אביב - יפו 6291637
בעל זכות בנכס	רמזי בינו	רחוב סנהדרין 4, תל אביב - יפו 6291637
עורך ראשי	בר דקל	רחוב אופל 35, מבשרת ציון 90805
מתכנן שלד	זילכה משה	רחוב דרך אבא הלל 85, רמת גן 5258009

### מהות הבקשה: (ריהאם מסרי)

מהות עבודות בניה
מבוקש הסדרת גישה למרפסת בנויה ושימוש בה, עבור הדירה שבקומה א' בחזית המערבית.

### מצב קיים:

על המגרש קיים בניין מגורים עם 2 כניסות, בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת 16 יח"ד בקומות הטיפוסיות ושתי דירות בקומת הגג – סה"כ 18 דירות בשתי הכניסות.

### ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
46	1982	היתר לבניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, 16 דירות בקומות הטיפוסיות ו- 2 דירות פנטהאוז בקומת הגג.
18-0402	2020	תוספת מרפסות גזוזטרה במגרעות הבניין לכל הדירות בקומות א' – ד' בחזית הקדמית הפונה לרחוב סנהדרין בשני האגפים של הבניין סה"כ 14 מרפסות והכנה ל- 2 מרפסות נוספות כולל רצפה ומעקה).

### בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 18 תתי חלקות, הבקשה חתומה ע"י המבקש והבעלים של חלקת המשנה מס' 10. בנוסף על גבי הבקשה חתומים בטבלת הסכמת בעלי הזכויות כל שאר הבעלים.

### ממצאי הבדיקה המרחבית:

מבדיקה נמצא היתר להקמת מרפסות לכל הדירות בבניין בקומות א' - ד' למעט 2 דירות. הבקשה הנדונה הינה להסדרת פתח גישה למרפסת עבור הדירה בקומה א' הדרום מערבית.

### חו"ד מחלקת פיקוח:

אהרון מיכאלי 11/01/2020

תכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות.

## חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י ריהאם מסרי)

לאשר את הבקשה להסדרת גישה למרפסת בנויה ושימוש בה, עבור הדירה שבקומה א' בחזית המערבית.  
בכפוף לכל דין, ובתנאים הבאים:

### תנאים למתן היתר

1. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הועדה)
2. אישור כיבוי אש.

### תנאים בהיתר

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

### תנאים לתעודת גמר

אישור חברת ש.מ.מ לתעודת גמר על השלמת ביצוע השיפוץ. יש לפנות לחברת ש.מ.מ טרם תחילת העבודות לצורך קבלת הנחיות מפורטות לביצוע.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תוקף החלטת רשות הרישוי בהליך מקוצר 45 ימים.

### תנאים למתן היתר

1. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הועדה)
2. אישור כיבוי אש.

### תנאים בהיתר

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

### תנאים לתעודת גמר

1. אישור חברת ש.מ.מ לתעודת גמר על השלמת ביצוע השיפוץ. יש לפנות לחברת ש.מ.מ טרם תחילת העבודות לצורך קבלת הנחיות מפורטות לביצוע.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תוקף החלטת רשות הרישוי בהליך מקוצר 45 ימים.

ההחלטה: החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 1-22-0039 מתאריך 09/02/2022

לאשר את הבקשה להסדרת גישה למרפסת בנויה ושימוש בה, עבור הדירה שבקומה א' בחזית המערבית.  
בכפוף לכל דין, ובתנאים הבאים:

### תנאים למתן היתר

1. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הועדה)
2. אישור כיבוי אש.

### תנאים בהיתר

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

### תנאים לתעודת גמר

אישור חברת ש.מ.מ לתעודת גמר על השלמת ביצוע השיפוץ. יש לפנות לחברת ש.מ.מ טרם תחילת העבודות לצורך קבלת הנחיות מפורטות לביצוע.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

עמ' 7  
0507-004 22-0072 <ms\_meyda>

**תוקף החלטת רשות הרישוי בהליך מקוצר 45 ימים.**