

ד' אדר ב תשפ"ב  
07 מרץ 2022

## פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0051 תאריך: 06/03/2022 שעה: 12:30  
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

רשות רישוי

--	--	--	--

מס' דף	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	שינויים/חידוש היתר	אגוזי לימור	עולי הגרדום 2	0915-013	22-0244	1
3	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	חפזוב ויאולטה	שילר שלמה 5	3653-005	21-1748	2
4	רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין		בית אל 34	2029-034		3

## רשות רישוי

	13/02/2022	תאריך הגשה	22-0244	מספר בקשה
	חידוש היתר	שינויים	תוספות ושינויים	מסלול

רמת החייל	שכונה	עולי הגרדום 2 רחוב הרוגי מלכות 13	כתובת
0915-013	תיק בניין	71/6638	גוש/חלקה
	שטח המגרש	תמ"א 3/38, א, ע"1, 2691, 2421	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב עולי הגרדום 2, תל אביב - יפו 6971502	אגוזי גל	מבקש
חורשה עולי הגרדום 2, תל אביב - יפו 6971502	אגוזי לימור	מבקש
רחוב עולי הגרדום 2, תל אביב - יפו 6971502	אגוזי גל	בעל זכות בנכס
רחוב ביל"ו 21, תל אביב - יפו 65222	לוסטאהאוס קלאודיו	עורך ראשי
חורשה רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 69512	שילר ערן	מתכנן שלד

### מהות הבקשה: (ירדן עטון)

הארכת תוקף היתר מס' 18-0496 שניתן בתאריך 20/02/2019 ל: הריסת הדירה הקיימת בקומת הקרקע (למעט תקרתה) באגף האמצעי המערבי ובנייתה מחדש בצורה מורחבת כולל ממ"ד ומרתף מוצמד אליה בבניין טורי קיים בן 2 קומות עם 2 כניסות ו-8 יח"ד.

התקבלה בקשה מטעם המבקשים להארכת תוקף ההיתר: "... בימים אלה אנו המבקשים נמצאים בשלבי חתימת הסכם מול יזם/ קבלן להקמת הפרויקט".  
לבקשה צורפו מכתבי הסכמה של מתכנן השלד ועורך הבקשה כי לוקחים אחריות גם בהיתר המוארך + מכתב מנומק של בעלי ההיתר.

בהתאם לפסק דין עת"מ 17-12-56322 מיום 24 לאוקטובר 2018 על פיו ניתן לחדש היתר בניה עד סך מצטבר של 6 שנים מיום כניסתו לתוקף.

### חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אלנה דוידזון)

לאור הנימוק המובא בבקשת בעל ההיתר, לאשר את הבקשה לחידוש היתר מס' 18-0496 לשלוש שנים נוספות מ-20/02/2022 עד 20/02/2025 בהתאם לפסק דין עת"מ 17-12-56322 מיום 24 לאוקטובר 2018 על פיו ניתן לחדש היתר בניה עד סך מצטבר של 6 שנים מיום כניסתו לתוקף.

לתקופה זו תתווסף "התקופה הקובעת" כהגדרתה בתקנות שער חירום (נגיף הקורונה החדש) (דחיית מועדים בענייני תכנון ובנייה ותנאים למתן תעודת גמר) התש"ף - 2020.

ההחלטה: החלטה מספר 1  
רשות רישוי מספר 1-22-0051 מתאריך 06/03/2022

לאור הנימוק המובא בבקשת בעל ההיתר, לאשר את הבקשה לחידוש היתר מס' 18-0496 לשלוש שנים נוספות

עמ' 2

0915-013 22-0244 <ms\_meyda>

מ-20/02/2022 עד 20/02/2025 בהתאם לפסק דין עת"מ 17-12-56322 מיום 24 לאוקטובר 2018 על פיו ניתן לחדש היתר בניה עד סך מצטבר של 6 שנים מיום כניסתו לתוקף.

לתקופה זו תתווסף "התקופה הקובעת" כהגדרתה בתקנות שער חירום (נגיף הקורונה החדש) (דחיית מועדים בענייני תכנון ובנייה ותנאים למתן תעודת גמר) התש"ף – 2020.

## רשות רישוי

מספר בקשה	21-1748	תאריך הגשה	26/12/2021
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה

כתובת	שילר שלמה 5	שכונה	קרית שלום
גוש/חלקה	88/6985	תיק בניין	3653-005
מס' תב"ע	2230, 2691, 3, 06/16, 312, 3578	שטח המגרש	500

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	חפזוב אריה	רחוב שילר שלמה 5, תל אביב - יפו 6683758
מבקש	חפזוב ויאולטה	רחוב שילר שלמה 5, תל אביב - יפו 6683758
בעל זכות בנכס	חפזוב אריה	רחוב שילר שלמה 5, תל אביב - יפו 6683758
בעל זכות בנכס	חפזוב ויאולטה	רחוב שילר שלמה 5, תל אביב - יפו 6683758
עורך ראשי	זיבורסקי אלכס	גינת שבתאי 17, תל אביב - יפו 6760435
מתכנן שלד	זיבורסקי אלכס	גינת שבתאי 17, תל אביב - יפו 6760435

### מהות הבקשה: (אלון בלום)

<b>מהות עבודות בניה</b>
שינויים והרחבת הדירה המערבית בקומת הקרקע (כולל ממ"ד), הקמת גדרות בגבולות המגרש סביב האגף הנדון, אטימת הכניסה לדירה מתוך חדר המדרגות וסידור כניסה חדשה מתוך החצר המשותפת.

### מצב קיים:

על המגרש בניין בן 2 קומות סה"כ 4 יח"ד.
--

### ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
3/29	שינויים והרחבת הדירה בקומה השנייה באגף הסמוך.	22/06/1983	היתר
21-0981	בקשה להרחבת הדירה הנדונה נדחתה, ולהלן עיקרי הסיבות: 1. נערכה לא בהתאם למסומן במפת מדידה ללא התייחסות לגדרות קיימות (ללא היתר) סביב הדירה ומהוות שימוש פרטי בחצר המשותפת תוך הצמדתה לדירה ללא הסכמה פוזיטיבית של בעלי העניין. כמו כן, לא ניתן פתרון לפיתוח השטח ושבילים משותפים התואם כפי שנקבע בתקנות התכנית. 2. לא ניתן פתרון להרחבה העתידית של כל הדירות בבניין בניגוד לנקבע בתקנות התכנית. 3. סורבה ע"י מכון רישוי (בתחנות אצירת אשפה ואדריכלות). *הבקשה הנדונה שהוגשה מחדש ותוקנה בהתייחס לקודמת.	21/07/2021	בקשה

### בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף והבקשה חתומה על ידי המבקש ושאר בעלי הנכס הבית המשותף, ולא הוגשו התנגדויות. אציין כי הבקשה הקודמת עם תכנון דומה חתומה ע"י כל בעלי הדירות וניתן להסתמך על החתימות שניתנו.
--

התאמה לתב"ע (תכנית 2230 אזור קריית שלום)

סטייה	מוצע	מותר	
-	115 מ"ר (כולל החלק היחסי במדרגות) + ממ"ד	125 מ"ר (במסגרת 25% משטח המגרש כולל חלק יחסי בחדר המדרגות) + ממ"ד מכוח התקנות.	שטח דירה
-	קדמי: כ- 2.6 מ' לצד: 2 מ' לאחור: 4.55 מ'	קדמי לרחוב שילר: 2 מ' לצד: 2 מ' לאחור: 4.55 מ'	קווי בניין
מוצעים פתחים לכיוון המעבר המשותף והבקשה הקודמת עם תכנון דומה חתומה ע"י כלל בעלי הנכס	קונטור המבנה הינו בהתאם לתכנית הבינוי. קיימים פתחים לעבר החלל המשותף ומוצגת הסכמת בעלי הנכס בעבור פתחים אלו בבקשה זהה שנדחתה. (מס' 0981-21)	התאמת הטיפוס המבנה בהתאם למוצג בתכנית בינוי המאושרת	אופן הבינוי

### התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
מוצע גגון מעל הכניסה החדשה לדירה בהתאם לתקנות.		+	בנייה במרווחים/בליטות
אוורור הוונטה של תאי השירותים, פונה אל עבר החלל המשותף, זהו פתרון תכנון שאינו ראוי ונדרש לשנותו.	+	+	- גודל חדרים - רוחב מסדרון - אוורור
			מצללה בחצר/על הגג: - שטח המצללה - קווי בניין/נסיגות בגג
		+	פיתוח שטח/גדרות
-קיים תצהיר אך לא הוצגו חישוביים סטטיסטיים כנדרש.		+	חיזוק וחישוביים סטטיים

### חו"ד מכון רישוי

שירלי בר 13/01/2022

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שירלי בר

### אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: מסתור אשפה נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת. המלצה: לאשר את הבקשה

### גנים ונוף

לבקשה זו אין נגיעה לעצים ועל כן לא נדרשת חוות דעת בנושא זה. ניתנו תנאים בהיתר לנטיעות

### סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

בקרת תכנ תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה וכיבוי אש בהתאם למהות הבקשה).

### חו"ד מחלקת פיקוח:

אולג כושצ'ר 24/11/2021

תכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות.

### חו"ד נוספות:

**אשפה-מכון רישוי - שירלי בר 05/01/2022**

מוצג מסתור הפונה לרחוב עם דלת הזזה ו-2 מכלים. עבור בית דו משפחתי : כלי אצירה נדרשים :

- 1 מכל אשפה ירוק בנפח של 360 ליטר, יש לתקן ולהתאים את המסתור בהתאם. את שעון המים ניתן למקם בתוך מסתור האשפה.
- את בלוני הגז יש למקם במיקום נסתר יותר במגרש, בניצב לרחוב.
- נדרש קיר הפרדת אש בין מסתור אשפה לבין בלוני גז או מרחק 3.0 מטר ביניהם.
- בנוסף, יש למלא שטח לא מקורה במערכת המקוונת, ולהציג נטיות חדשות במגרש בהתאם.

**נכסים - מירי גלברט 18/11/2021**

חלקה 88 בגוש 6985 בבעלות פרטית. המבקש הציג תכנון עם סגירת שער וגדר מפרידה אטומה בגובה 1.5 מ' לשצ"פ.

תנאי לתעודת גמר : אישור סופי של אגף הנכסים .

לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר בלבד.

**מי אביבים - אחישלום מולאי 24/10/2021**

לתשומת לבך : אין לעדכן חוות דעת בשלב תנאי סף משום שמלל זה אינו מוצג לעורך הבקשה. את כל ההערות יש לכתוב במסך ההערות (מוצגים) במערכת.

**חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י אלון בלוס)**

לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת הדירה המערבית בקומת הקרקע.

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

**תנאים למתן היתר**

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4. תשלום אגרות והיטלים.

**תנאים בהיתר**

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה.
2. ההיתר אינו מקנה כל אישור לבנייה קיימת ומתייחס למפורט בתכן ההיתר בלבד.

הערה : טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה.

**תנאים למתן היתר**

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4. תשלום אגרות והיטלים.

**תנאים בהיתר**

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה.
2. ההיתר אינו מקנה כל אישור לבנייה קיימת ומתייחס למפורט בתכן ההיתר בלבד.

הערה : טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

**לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת הדירה המערבית בקומת הקרקע.**

**בכפוף לכל דין, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :**

**תנאים למתן היתר**

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4. תשלום אגרות והיטלים.

**תנאים בהיתר**

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה.
2. ההיתר אינו מקנה כל אישור לבנייה קיימת ומתייחס למפורט בתכן ההיתר בלבד.

**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**

מען הנכס	שטח	חלקת משנה	גוש/חלקה
רחוב בית אל מס' 34	2891 מ"ר		1 / 6882

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

מבוקש לרשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 28.07.2021 החתום ע"י מודד מוסמך גנאים מוחמד להיתרי בניה מס' 93-0966 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 26.07.1993 ואחרים, כמפורט להלן:

פרוט אי ההתאמות	חלקת משנה
איחוד שתי יחידות (צירוף יחידה בשטח 34.9 מ"ר) בניית תוספת בשטח 36.4 מ"ר	3
איחוד שתי יחידות (צירוף יחידה בשטח 31.1 מ"ר) צירוף שטח מעבר (פרוזדור) 4.3 מ"ר	4
איחוד שתי יחידות (צירוף יחידה בשטח 32.9 מ"ר ומרפסת לא מקורה 7.9 מ"ר)	12
איחוד שתי יחידות (צירוף יחידה בשטח 36.1 מ"ר ומרפסת לא מקורה 2.5 מ"ר)	13
איחוד שתי יחידות (צירוף יחידה בשטח 27.8 מ"ר)	27
איחוד שתי יחידות (צירוף יחידה בשטח 36.1 מ"ר)	35
איחוד שתי יחידות (צירוף יחידה בשטח 27.7 מ"ר)	39
איחוד שתי יחידות (צירוף יחידה בשטח 27.7 מ"ר)	40
איחוד שתי יחידות (צירוף יחידה בשטח 27.7 מ"ר)	47
איחוד שתי יחידות (צירוף יחידה בשטח 36.1 מ"ר ומרפסת לא מקורה 2.5 מ"ר)	55
איחוד שתי יחידות (צירוף יחידה בשטח 27.8 מ"ר)	68
איחוד שתי יחידות (צירוף יחידה בשטח 32.8 מ"ר)	73
איחוד שתי יחידות (צירוף יחידה בשטח 35.5 מ"ר)	74
איחוד שתי יחידות (צירוף יחידה בשטח 27.7 מ"ר)	77
איחוד שתי יחידות (צירוף יחידה בשטח 27.7 מ"ר)	79
איחוד שתי יחידות (צירוף יחידה בשטח 27.8 מ"ר)	85
הקטנת שטח יחידה ע"י העברת 14.4 מ"ר לטובת ח"מ 94	93
הגדלת שטח יחידה ע"י העברת 14.4 מ"ר מח"מ 93	94
איחוד שתי יחידות (צירוף יחידה בשטח 27.7 מ"ר)	98
איחוד שתי יחידות (צירוף יחידה בשטח 27.7 מ"ר)	99
איחוד שתי יחידות (צירוף יחידה בשטח 32.9 מ"ר)	102
איחוד שתי יחידות (צירוף יחידה בשטח 27.7 מ"ר)	104
איחוד שתי יחידות (צירוף יחידה בשטח 27.7 מ"ר)	111
איחוד שתי יחידות (צירוף יחידה בשטח 32.9 מ"ר)	112
איחוד שתי יחידות (צירוף יחידה בשטח 27.7 מ"ר)	119

החלטת רשות רישוי מספר 06.03.2022 1-22-0051 מתאריך

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 28.07.2021 החתום ע"י מודד מוסמך גנאים מוחמד להיתרי בניה מס' 93-0966 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 26.07.1993 ואחרים, כמפורט להלן:

פרוט אי ההתאמות	חלקת משנה
איחוד שתי יחידות (צירוף יחידה בשטח 34.9 מ"ר) בניית תוספת בשטח 36.4 מ"ר	3
איחוד שתי יחידות (צירוף יחידה בשטח 31.1 מ"ר) צירוף שטח מעבר (פרוזדור) 4.3 מ"ר	4

איחוד שתי יחידות (צירוף יחידה בשטח 32.9 מ"ר ומרפסת לא מקורה 7.9 מ"ר)	12
איחוד שתי יחידות (צירוף יחידה בשטח 36.1 מ"ר ומרפסת לא מקורה 2.5 מ"ר)	13
איחוד שתי יחידות (צירוף יחידה בשטח 27.8 מ"ר)	27
איחוד שתי יחידות (צירוף יחידה בשטח 36.1 מ"ר)	35
איחוד שתי יחידות (צירוף יחידה בשטח 27.7 מ"ר)	39
איחוד שתי יחידות (צירוף יחידה בשטח 27.7 מ"ר)	40
איחוד שתי יחידות (צירוף יחידה בשטח 27.7 מ"ר)	47
איחוד שתי יחידות (צירוף יחידה בשטח 36.1 מ"ר ומרפסת לא מקורה 2.5 מ"ר)	55
איחוד שתי יחידות (צירוף יחידה בשטח 27.8 מ"ר)	68
איחוד שתי יחידות (צירוף יחידה בשטח 32.8 מ"ר)	73
איחוד שתי יחידות (צירוף יחידה בשטח 35.5 מ"ר)	74
איחוד שתי יחידות (צירוף יחידה בשטח 27.7 מ"ר)	77
איחוד שתי יחידות (צירוף יחידה בשטח 27.7 מ"ר)	79
איחוד שתי יחידות (צירוף יחידה בשטח 27.8 מ"ר)	85
הקטנת שטח יחידה ע"י העברת 14.4 מ"ר לטובת ח"מ 94	93
הגדלת שטח יחידה ע"י העברת 14.4 מ"ר מח"מ 93	94
איחוד שתי יחידות (צירוף יחידה בשטח 27.7 מ"ר)	98
איחוד שתי יחידות (צירוף יחידה בשטח 27.7 מ"ר)	99
איחוד שתי יחידות (צירוף יחידה בשטח 32.9 מ"ר)	102
איחוד שתי יחידות (צירוף יחידה בשטח 27.7 מ"ר)	104
איחוד שתי יחידות (צירוף יחידה בשטח 27.7 מ"ר)	111
איחוד שתי יחידות (צירוף יחידה בשטח 32.9 מ"ר)	112
איחוד שתי יחידות (צירוף יחידה בשטח 27.7 מ"ר)	119