

כ"ה סיון תשע"ז  
19 יוני 2017

## פרוטוקול

רשות רישוי

ישבה: 1-17-0104 תאריך: 14/06/2017 שעה: 12:30  
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

	מ"מ וסגן ראש העירייה	דורון ספיר - יו"ר
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן
מ"מ מהנדס העיר	סגנית מנהלת אגף רו"פ ומנהלת מחלקת מידע	אינג' ריטה דלל
	מזכיר ועדת בניין עיר	עו"ד אילן רוזנבלום
	מרכזת הועדה	עו"ד שרון אלזסר
	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	רחלי קריספל

מס' דף	מהות הבקשה	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	בית אל 33	2029-033	17-0627	1
3	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	רובינא חנה 5	2344-001	16-1990	2
5	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	זאב 3א	0801-250	17-0053	3
7	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	דיזנגוף 318	0187-318	17-0309	4
9	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	טשרניחובסקי 1	0004-039	16-1511	5
11	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	רבי יהודה חסיד 6	0143-006	17-0328	6
	רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין	רשיי 16	0080-016		7



## פרוטוקול דיון רשות רישוי בית אל 33 בית אל 39

גוש : 7321 חלקה : 58	בקשה מספר : 17-0627
שכונה : נוה שרת	תאריך בקשה : 23/04/2017
סיווג : תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תיק בניין : 2029-033
שטח : 6211 מ"ר	בקשת מידע : 201700108
	תא' מסירת מידע : 19/03/2017

מבקש הבקשה : גרין פארק נוה שרת בע"מ  
ולנברג ראול 4, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה : שנהב גיל  
דבורה הנביאה 1, תל אביב - יפו \*

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

קומה בה מתבצעת התוספת : בניין 4 שטח התוספת (מ"ר) : 184.16 מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים : בשינויים המבוקשים נוספו השטחים שלא נוצלו בתכנית המאושרת. ללא שינוי במספר יחידות הדיור. ללא שינוי בקונטור המבנים. שינויים בזמן ביצוע הכוללים עדכונים גיאומטריים במרתף ושינויי דיירים בקומות תוספת אחרת : תוספת שטחים עיקריים על חשבון שטחי שירות בגרעין שימוש המקום כיום : בהיתר שינויים בזמן ביצוע

### חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י ספוקויני שירה)

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 15-0899 מתאריך 2.1.15, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

### תנאים אחרי ועדה

1. תיקון חישוב השטחים, והצגת השינויים ללא תוספת שטח
2. הגשת תקנה 27 הכוללת את השינויים המבוקשים, לרבות מועדון דיירים משותף

### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר המקורי
2. אין בהיתר זה בכדי להאריך תוקפו של ההיתר המקורי

### ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 17-0104-1 מתאריך 14/06/2017

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 15-0899 מתאריך 2.1.15, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

### תנאים אחרי ועדה

1. תיקון חישוב השטחים, והצגת השינויים ללא תוספת שטח

2. הגשת תקנה 27 הכוללת את השינויים המבוקשים, לרבות מועדון דיירים משותף

**תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**

1. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר המקורי
2. אין בהיתר זה בכדי להאריך תוקפו של ההיתר המקורי



## פרוטוקול דיון רשות רישוי רובינא חנה 5

גוש : 7193 חלקה : 30	בקשה מספר : 16-1990
שכונה : תל ברוך צפון	תאריך בקשה : 25/12/2016
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תיק בניין : 2344-001
שטח : 7535 מ"ר	בקשת מידע : 201600506
	תא' מסירת מידע : 03/04/2016

**מבקש הבקשה :** אהרוני פלשר דפנה  
רובינא חנה 5, תל אביב - יפו \*  
אהרוני דניאל  
רובינא חנה 5, תל אביב - יפו \*

**עורך הבקשה :** קפלן כרמון מיכל  
אלכסנדר פן 23, תל אביב - יפו \*

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
מספר יח"ד מורחבות : 1 קומה בה מתבצעת התוספת : 1 שטח התוספת (מ"ר) : 2.77 שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר) : 124.27 תוספת אחרת : הגדלת גזוזטרה קיימת בהיתר על-ידי המרת שטח עיקרי בממ"ד קיים לשטחי שרות ממ"ד לפי תקן הגא של 9 מ"ר נטו ושימוש בשטחים עיקריים אלו להגדלת הגזוזטרה.

### חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י אדר' כהן מזרחי מיטל)

לא לאשר את הבקשה שכן :

1. שטח המרפסת המבוקש הוא סה"כ 18 מ"ר לעומת 12 מ"ר המותרים.
2. לא הוצגה הוכחה כי קיימים שטחים עודפים לתוספת שטח למרפסת בבקשה הנוכחית.
3. לא ניתן לאשר תוספת מרפסת בודדת לבניין, הנ"ל בניגוד לתקנות המרחביות.

**ההחלטה : החלטה מספר 2**

**רשות רישוי מספר 0104-17-1 מתאריך 14/06/2017**

לא לאשר את הבקשה שכן :

1. שטח המרפסת המבוקש הוא סה"כ 18 מ"ר לעומת 12 מ"ר המותרים.
2. לא הוצגה הוכחה כי קיימים שטחים עודפים לתוספת שטח למרפסת בבקשה הנוכחית.
3. לא ניתן לאשר תוספת מרפסת בודדת לבניין, הנ"ל בניגוד לתקנות המרחביות.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

16-1990 עמ' 4



עיריית תל אביב – יפו  
מינהל ההנדסה



## פרוטוקול דיון רשות רישוי זאב 3 א בני אפרים 250

גוש : 6625 חלקה : 1190	בקשה מספר : 17-0053
שכונה : 'נאות אפקה ב	תאריך בקשה : 08/01/2017
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תיק בניין : 0801-250
שטח : 2230 מ"ר	בקשת מידע : 201601458
	תא' מסירת מידע : 25/07/2016

מבקש הבקשה : דביר צחי  
לאה גולדברג 22, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה : קוגל יעל  
צה"ל 18, גן יבנה 70800

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

### חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י כהן מזרחי מיטל)

- לא לאשר את הבקשה שכן :
- מוצעת חריגת שטחים בשטחי המרפסות בטווח של 3.70-7.75 מ"ר עבור כל מרפסת (מתוך ה 13 המבוקשות).
  - שטח של 13 המרפסות המוצעות, מעל 12 מ"ר. השטח הנ"ל לא נכלל בחישוב השטחים העיקריים.
  - נוצלו כל השטחים העיקריים, במסגרת היתר קיים והשטח הנ"ל הינו על חשבון הגדלת מרפסת מעבר לשטחים המותרים.
  - בחזית צפון מזרחית הפונה לרחוב זאב, לא הוצגה הגדלת המרפסת בקומה א'. הגדלה זו (מרפסת קופצת) מוצעת בחריגה למרפסות הקיימות ולא ניתן לאשרה במבחינה עיצובית.

ההחלטה : החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 17-0104-1 מתאריך 14/06/2017

- לא לאשר את הבקשה שכן :
- מוצעת חריגת שטחים בשטחי המרפסות בטווח של 3.70-7.75 מ"ר עבור כל מרפסת (מתוך ה 13 המבוקשות).
  - שטח של 13 המרפסות המוצעות, מעל 12 מ"ר. השטח הנ"ל לא נכלל בחישוב השטחים העיקריים.
  - נוצלו כל השטחים העיקריים, במסגרת היתר קיים והשטח הנ"ל הינו על חשבון הגדלת מרפסת מעבר לשטחים המותרים.
  - בחזית צפון מזרחית הפונה לרחוב זאב, לא הוצגה הגדלת המרפסת בקומה א'. הגדלה זו (מרפסת קופצת) מוצעת בחריגה למרפסות הקיימות ולא ניתן לאשרה במבחינה עיצובית.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

17-0053 עמ' 6



עיריית תל אביב – יפו  
מינהל ההנדסה



## פרוטוקול דיון רשות רישוי דיזנגוף 318

בקשה מספר:	17-0309	גוש:	6963 חלקה: 15
תאריך בקשה:	19/02/2017	שכונה:	הצפון הישן - החלק הצ
תיק בניין:	0187-318	סיווג:	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית
בקשת מידע:	201501774	שטח:	מ"ר
תא' מסירת מידע:	29/11/2015		

מבקש הבקשה: חזון איריס מור  
דיזנגוף 318, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה: זיבגורסקי אלכס  
שבתאי 17, תל אביב - יפו \*

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
בקשה לתוספת בניה:  
שינויים פנימיים הכוללים: מחסום ליד הבניין  
הקמת מחסום חשמלי לחניה פרטית.

### חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י מיליס יניב)

לא לאשר את הבקשה לביטול חניה במפרץ חניה ברחוב והקמת מחסום חשמלי מחוץ לתחום המגרש עבור חניה פרטית מהסיבות הבאות:

1. המחסום המבוקש נמצא בתחום שטח של מגרש אחר המיועד לבניין ציבורי ונמצא בבעלות עיריית תל אביב, מבלי שהוצגה הסכמת אגף נכסים לכך.
2. נוגד התחייבות שניתנה ע"י בעל ההיתר שמספרו 3200045 ושנרשמה כתנאי בהיתר, לפיה כפוף בעל ההיתר להתחייבות מתאריך 15.9.99 לתחזוקת השביל, שימוש הדרך לצרכי הציבור (מעבר להולכי רגל/ כלי רכב), לא תהיה חניה בתחום השביל ולא יהיה מחסום אלקטרוני ו/או שילוט בתחום הדרך. על ההתחייבות חתום בעל ההיתר.
3. שער הרמה אף נוגד את ההנחיות המרחביות, ואת התנאים המרחביים שהיו בתוקף לפנייהם.

ההחלטה: החלטה מספר 4

רשות רישוי מספר 17-0104-1 מתאריך 14/06/2017

לא לאשר את הבקשה לביטול חניה במפרץ חניה ברחוב והקמת מחסום חשמלי מחוץ לתחום המגרש עבור חניה פרטית מהסיבות הבאות:



1. המחסום המבוקש נמצא בתחום שטח של מגרש אחר המיועד לבניין ציבורי ונמצא בבעלות עיריית תל אביב, מבלי שהוצגה הסכמת אגף נכסים לכך.
2. נוגד התחייבות שניתנה ע"י בעל ההיתר שמספרו 3200045 ושנרשמה כתנאי בהיתר, לפיה כפוף בעל ההיתר להתחייבות מתאריך 15.9.99 לתחזוקת השביל, שימוש הדרך לצרכי הציבור (מעבר להולכי רגל/ כלי רכב), לא תהיה חניה בתחום השביל ולא יהיה מחסום אלקטרוני ו/או שילוט בתחום הדרך. על ההתחייבות חתום בעל ההיתר.
3. שער הרמה אף נוגד את ההנחיות המרחביות, ואת התנאים המרחביים שהיו בתוקף לפנייהם.



## פרוטוקול דיון רשות רישוי טשרניחובסקי 1 אלנבי 39

גוש : 7226 חלקה : 14	בקשה מספר : 16-1511
שכונה : לב תל-אביב	תאריך בקשה : 06/09/2016
סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	תיק בניין : 0004-039
שטח : מ"ר	בקשת מידע : 201600147
	תא' מסירת מידע : 13/03/2016

מבקש הבקשה : שריאר עזיה  
סיגלית 5, רמת גן \*  
וייס אמנון  
הררי קדם 1, קדומים \*

עורך הבקשה : רובין אלישע  
דבורה הנביאה 7, תל אביב - יפו \*

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר קומות להריסה : 1 שטח הריסה (מ"ר) : 350

במרתפים : מרתף אחד בלבד מקלט מחסן חדרי עזר אחר : jbhv

בקומת הקרקע : אולם כניסה חדר אשפה מסעדה כמות חנויות : 1

בקומות : קומה מסחרית עבור : שטח שירות למסחר בקומת גלריה כמות קומות מגורים : 5 כמות יח"ד מבוקשות : 21

על הגג : חדר מכוונות ומעלית חדר מכוונות מיזוג אויר קולטי שמש חדר מדרגות כללי פרגולה

בחצר : גינה שטחים מרוצפים כמות מקומות חניה : 8 גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 1.5

### חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י קוגן נטלי)

לא לאשר את הבקשה שכן :

1. כפי שעולה מחוות דעת מכון הרישוי לתכנון החנייה אינו תואם המאושר בתכנית העיצוב שאושרה בתאריך 29.03.2017. יש לציין כי פתרון החניה שהוצג מאפשר הסדרת 8 מקומות חניה בשטח המגרש, בעוד שדרישת התקן הינה 21 מקומות חניה ובתכנית העיצוב אושרו 16 מקומות חניה.
2. שטח הבינוי על הגג חורג מ-10 מ"ר המותרים בתכנית 3621.
3. תכנית קומת המרתף עולה על 85% משטח המגרש (לאחר הפקעה) בניגוד להוראות תמ"א 34. זאת מבלי שהוצג פתרון חילופי המאושר על ידי רשות המים, הידרולוג, קונסטרוקטור ויועץ קרקע.
4. חישוב השטחים נעשה באופן הלוקה בחסר ולא נלקחו במניין השטחים כל השטחים העיקריים הנדרשים לחישוב, לרבות שטח אחסנה למסחר בקומת הקרקע ושטח מרפסות העולה על 14 מ"ר. יש לציין כי גם שטחי השירות לא ניתנים לבדיקה שכן שטח חדר עגלות המוצע בקומת הקרקע חושב כחלק מקומת המרתף וטבלת המפרט אינה תואמת לסך שטחי השירות שחושבו.
5. גובה המרתף עולה על 4.00 מ' בניגוד לתכנית ע'1.
6. לא הוצג פתרון הנדסי לשימור החזיתות בעת חפירת המרתף והיסודות.
7. לא הוצג נספח שילוט המאושר על ידי יועץ בטיחות ומח' שימור כנדרש בתכנית 3621.
8. היצע בקומת המסחר מתוכנן בניגוד לתקנות התכנון והבנייה, שכן :
  - גובהו נמוך מ-2.20 מ'.
  - סגור מכל פאותיו ואינו פתוח לשטח המסחר כנדרש.
9. גובה הגדרות במגרש עולה 1.50 מ' בניגוד לתקנות התכנון והבנייה.
10. לא הוצג פתרון חילופי לתליית הכביסה ולהסתרתה.
11. קיימת אי התאמה בין התכניות למוצג בחתכים ובחזיתות לנושא מפלס הקורה ההיקפית בקומה העליונה.
12. לא מצוינים כל חומרי הגמר הנדרשים בתכנית העיצוב כגון גוון הטיח והאלומיניום בחזיתות.
- 13.

הערה: חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.

ההחלטה : החלטה מספר 5  
רשות רישוי מספר 0104-17-1 מתאריך 14/06/2017

לא לאשר את הבקשה שכן:

14. כפי שעולה מחוות דעת מכון הרישוי לתכנון החנייה אינו תואם המאושר בתכנית העיצוב שאושרה בתאריך 29.03.2017. יש לציין כי פתרון החניה שהוצג מאפשר הסדרת 8 מקומות חניה בשטח המגרש, בעוד שדרישת התקן הינה 21 מקומות חניה ובתכנית העיצוב אושרו 16 מקומות חניה.
15. שטח הבינוי על הגג חורג מ-10 מ"ר המותרים בתכנית 3621.
16. תכסית קומת המרתף עולה על 85% משטח המגרש (לאחר הפקעה) בניגוד להוראות תמ"א 34. זאת מבלי שהוצג פתרון חילופי המאושר על ידי רשות המים, הידרולוג, קונסטרוקטור ויועץ קרקע.
17. חישוב השטחים נעשה באופן הלוקה בחסר ולא נלקחו במניין השטחים כל השטחים העיקריים הנדרשים לחישוב, לרבות שטח אחסנה למסחר בקומת הקרקע ושטח מרפסות העולה על 14 מ"ר. יש לציין כי גם שטחי השירות לא ניתנים לבדיקה שכן שטח חדר עגלות המוצע בקומת הקרקע חושב כחלק מקומת המרתף וטבלת המפרט אינה תואמת לסך שטחי השירות שחושבו.
18. גובה המרתף עולה על 4.00 מ' בניגוד לתכנית ע'1.
19. לא הוצג פתרון הנדסי לשימור החזיתות בעת חפירת המרתף והיסודות.
20. לא הוצג נספח שילוט המאושר על ידי יועץ בטיחות ומח' שימור כנדרש בתכנית 3621.
21. היציע בקומת המסחר מתוכנן בניגוד לתקנות התכנון והבנייה, שכן:
  - גובהו נמוך מ-2.20 מ'.
  - סגור מכל פאותיו ואינו פתוח לשטח המסחר כנדרש.
22. גובה הגדרות במגרש עולה 1.50 מ' בניגוד לתקנות התכנון והבנייה.
23. לא הוצג פתרון חילופי לתליית הכביסה ולהסתרתה.
24. קיימת אי התאמה בין התכניות למוצג בחתכים ובחזיתות לנושא מפלס הקורה ההיקפית בקומה העליונה.
25. לא מצוינים כל חומרי הגמר הנדרשים בתכנית העיצוב כגון גוון הטיח והאלומיניום בחזיתות.

הערה: חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.



## פרוטוקול דיון רשות רישוי רבי יהודה חסיד 6 תחכמוני 3

גוש : 6922 חלקה : 25	בקשה מספר : 17-0328
שכונה : נוה צדק	תאריך בקשה : 21/02/2017
סיווג : שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	תיק בניין : 0143-006
שטח : 112 מ"ר	בקשת מידע : 0
	תא' מסירת מידע :

מבקש הבקשה : לו ויליאם אריק  
רבי יהודה חסיד 6 , תל אביב - יפו \*  
לו שאנה פרסין  
רבי יהודה חסיד 6 , תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה : גרש צבי  
סוקולוב 48 , רמת השרון \*

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
בקשה לתוספת בניה :  
שינויים פנימיים הכוללים : שינוי בקומת ובחזיתות במרתף, קרקע, קומה א' וגג. (ללא תוספת שטחים).  
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

### חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י אנטוניו מיקי)

מבלי להתייחס לשינויים המבוקשים, לא לאשר את הבקשה המהווה שינויים להיתר שפג תוקפו ולא ניתן להאריכו לתקופה נוספת.

לעורך הבקשה נמסרה הודעה שלא ניתן להאריך את תוקף ההיתר ועל כן גם לא לאשר את הבקשה לשינויים.

ההחלטה : החלטה מספר 6

רשות רישוי מספר 17-0104-1 מתאריך 14/06/2017

מבלי להתייחס לשינויים המבוקשים, לא לאשר את הבקשה המהווה שינויים להיתר שפג תוקפו ולא ניתן להאריכו לתקופה נוספת.

לעורך הבקשה נמסרה הודעה שלא ניתן להאריך את תוקף ההיתר ועל כן גם לא לאשר את הבקשה לשינויים.

## 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
63,62 / 7226		299 מ"ר	רחוב רש"י מס' 16

חוות דעת מהנדס העיר ( ע"י אינג' ויקטור זמוריר )

מבוקש לרשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 16.05.2017 החתום ע"י אינג' סרגיי קרדשוב להיתרי בניה מס' 20100674 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 3.08.2010 ואחרים, כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
6	תוספת בנייה (סגירת מרפסת) A בשטח 8.9 מ"ר וגג מעליה תוספת בנייה (סגירת מרפסת) B בשטח 2.9 מ"ר וגג מעליה

#### החלטת רשות רישוי מספר 0104-17-1 מתאריך 14/06/2017

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 16.05.2017 החתום ע"י אינג' סרגיי קרדשוב להיתרי בניה מס' 20100674 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 3.08.2010 ואחרים, כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
6	תוספת בנייה (סגירת מרפסת) A בשטח 8.9 מ"ר וגג מעליה תוספת בנייה (סגירת מרפסת) B בשטח 2.9 מ"ר וגג מעליה