

ה' אב תשע"ח  
17 יולי 2018

## פרוטוקול

ישיבה: 1-18-0128 תאריך: 15/07/2018 שעה: 12:30  
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

רשות רישוי

	מ"מ וסגן ראש העירייה	דורון ספיר - יו"ר
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן
מ"מ מהנדס העיר	מנהל מחלקת רישוי בניה	אדר' הלל הלמן
	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	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	יונה הנביא 13	0111-013	17-1854	1
3	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	שטריקר 40	0494-040	17-2011	2
5	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	בן יהודה 73	0025-073	17-1772	3
7	ציבורי/תוספת בניה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)	עמיקם 8	3626-008	17-1921	4
	רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין	נחלת בנימין 9	0003-009		5



## פרוטוקול דיון רשות רישוי יונה הנביא 13

גוש : 6914 חלקה: 87	בקשה מספר : 17-1854
שכונה : כרם התימנים	תאריך בקשה : 20/11/2017
סיווג : שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	תיק בניין : 0111-013
שטח : 458 מ"ר	בקשת מידע : 0
	תא' מסירת מידע :

**מבקש הבקשה :** לבנת ניר  
דרך השדות 57, כפר שמריהו \*  
לבנת נעמן  
זרובל יעקב 16, תל אביב - יפו \*  
נילב נדל"ן בע"מ  
המנופים 2, הרצליה \*

**עורך הבקשה :** אינגבר אייל  
השקד 10, גבעת שמואל \*

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר תכנית הרחבה : 0 קומה בה מתבצעת התוספת : 0 מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים : שינוי פנימי ב 3 דירות בקומת קרקע על ידי פתיחת פתח ברצפה וחיבור חלק מרתף לכל אחת מ 3 הדירות . ללא תוספת שטח וללא שינויים חיצוניים . שימוש המקום כיום : בהיתר קיימות 3 דירות בהיתר בקומת קרקע . קיים מרתף בהיתר בבעלות בעלי הדירות בקומת קרקע .

בקומת הגג : חומר הפרגולה : 0

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

לא לאשר את הבקשה לחלוקת המרתף והצמדת חלקים לדירות בקומת הקרקע, שכן :

- בתחום החצר הקדמית השייכת לבעלי הדירות קיים מקום חניה שלא אושר בהיתרים הקודמים וגם כיום לא ניתן לאשרו בניגוד להנחיות המרחביות.
- בקומת הקרקע ובמרתפים נעשו שינויים פנימיים רבים לעומת המאושר בהיתרים הקודמים, ללא התייחסות במפרט הבקשה.
- לא הוצגה הוכחה כי השטח במרתף המוצמד לכל דירה אינו עולה על שטח הדירה, כנדרש בתכנית ע1. לפי מדידה גרפית שטח מרתף צמוד לדירה 3 גדול משטח הדירה עצמה. מוצעים 2 חלקים במרתף הצמודים לדירה 3 – כל אחד עם כניסה נפרדת, בניגוד להוראות התכנית.
- לא צוין ייעוד השטחים המוצמדים לדירות והתאמתם להוראות תכנית ע1.
- בטבלת השטחים מוצג שטח של כ- 22 מ"ר כשטח מבוקש אך לא ברור מהו השטח המבוקש, הבקשה הוגשה כבקשה ללא תוספת שטחים וכן לא הוגש חישוב שטחים כולל להוכחה כי קיימת יתרת שטחים בבניין.
- לא הוצגו פתרונות אוורור לשירותים פנימיים שכעת קיימים בעקבות חלוקת השטחים הפנימיים החדשה.
- נישות פחי האשפה בחצר הוזזו למיקום אחר, ללא התייחסות במפרט הבקשה.
- הבקשה הוגשה ללא נספח תנועה וללא נספח אשפה.
- לא הוצגו כל המידות הנדרשות לבדיקת התכנית.

10.

**ההחלטה : החלטה מספר 1**

**רשות רישוי מספר 1-18-0128 מתאריך 15/07/2018**

לא לאשר את הבקשה לחלוקת המרתף והצמדת חלקים לדירות בקומת הקרקע, שכן:

11. בתחום החצר הקדמית השייכת לבעלי הדירות קיים מקום חניה שלא אושר בהיתרים הקודמים וגם כיום לא ניתן לאשרו בניגוד להנחיות המרחביות.
12. בקומת הקרקע ובמרתפים נעשו שינויים פנימיים רבים לעומת המאושר בהיתרים הקודמים, ללא התייחסות במפרט הבקשה.
13. לא הוצגה הוכחה כי השטח במרתף המוצמד לכל דירה אינו עולה על שטח הדירה, כנדרש בתכנית ע"ע. לפי מזידה גרפית שטח מרתף צמוד לדירה 3 גדול משטח הדירה עצמה. מוצעים 2 חלקים במרתף הצמודים לדירה 3 – כל אחד עם כניסה נפרדת, בניגוד להוראות התכנית.
14. לא צוין ייעוד השטחים המוצמדים לדירות והתאמתם להוראות תכנית ע"ע.
15. בטבלת השטחים מוצג שטח של כ- 22 מ"ר כשטח מבוקש אך לא ברור מהו השטח המבוקש, הבקשה הוגשה כבקשה ללא תוספת שטחים וכן לא הוגש חישוב שטחים כולל להוכחה כי קיימת יתרת שטחים בבניין.
16. לא הוצגו פתרונות אוורור לשירותים פנימיים שכעת קיימים בעקבות חלוקת השטחים הפנימיים החדשה.
17. נישות פחי האשפה בחצר הוזזו למיקום אחר, ללא התייחסות במפרט הבקשה.
18. הבקשה הוגשה ללא נספח תנועה וללא נספח אשפה.
19. לא הוצגו כל המידות הנדרשות לבדיקת התכנית.



## פרוטוקול דיון רשות רישוי שטריקר 40

בקשה מספר:	17-2011	גוש:	6212 חלקה: 313
תאריך בקשה:	19/12/2017	שכונה:	הצפון החדש - החלק הצ
תיק בניין:	0494-040	סיווג:	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)
בקשת מידע:	201610231	שטח:	301 מ"ר
תא' מסירת מידע:	31/01/2017		

**מבקש הבקשה:** ולר שמואל  
שטריקר 40, תל אביב - יפו \*  
שטגר רוני  
שטריקר 40, תל אביב - יפו \*

**עורך הבקשה:** טימסית יחיאל  
בן גוריון 2, הרצליה 46785

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר יח"ד מורחבות: 1 מספר תכנית הרחבה: 3729 א קומה בה מתבצעת התוספת: קומת הדירה וקומת הגג שטח התוספת (מ"ר): 24.87 שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 127.43 כיוון התוספת: לחזית כיוון התוספת: לאחר כיוון התוספת: לצד מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: סגירת מרפסות פנימיות והתאמת פתחים. תוספת אחרת: בניין בן 2 קומות על גבי קומת עמודים וחדר על הגג. דירה בקומה, סה"כ 2 דירות בבניין, לבניין ניתן היתר בשנת 1969. בפועל הבניין נבנה לפי תוכנית שעל בסיסה בוצע רישום בית משותף. תוכנית זו מצורפת, לא נמצא תיעוד לתוכן

### חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' הילה גל)

לא לאשר את הבקשה לשינויים בדירה הקיימת בקומה העליונה לרבות הגדלת שטחה, הגדלת שטח מרפסת שירות קיימת וסגירתה בבנייה קשה מחוץ לקו בניין הצדדי המותר ובניית חדר יציאה לגג מעליה.  
שכן:

1. לפי תכנית 3729 א' האפשרות להוספת חדרי יציאה לגג מתייחסת אך ורק לבניינים שהוקמו לפי היתר שהוצא לאחר 1980. לגבי שאר הבניינים, תוספת הבנייה תהיה במסגרת בקשה הכוללת חיזוק ותוספות בנייה לבניין כולו. הבקשה לא כוללת כל פתרון לחיזוק הבניין כולו ואישורה כפי שהיא עלול לפגוע באפשרות חיזוק הבניין ומימוש זכויות הבנייה המותרות לפי תכנית 3729 א' בהמשך. ההיתר לבניין נושא הבקשה ניתן בשנת 1969, לפיכך לא ניתן לאשר הקמת חדר יציאה לגג כמבוקש.
2. הבקשה הנדונה מציעה סגירת מרפסות בקיר בלוקים בדירה בקומה ב' בחזית המערבית, הצפונית (בחריגה מקווי בניין) ובצד הדרום-מערבי, דבר אשר נוגד את הוראות תכנית 3729 א' המאשרת סגירה בזכוכית בלבד. בנוסף הבקשה אינה כוללת תכנית מחייבת לסגירת כל המרפסות בחזית הבניין וכמו כן איננה כוללת את פרטי המרפסות לרבות חומריהן.
3. מוצג סולם עלייה לגג עליון משותף דרך מרפסת פרטית מזרחית של הדירה בקומת הגג, דבר אשר לא ניתן לאישור.
4. הוגדל שטח הדירות הקיימות בבניין ע"י הקטנת שטח חצר פנימית (מדובר בתוספת של כ-9.5 מ"ר לדירה) והנוסף הוגדל בכ-0.5 מ"ר שטח מרפסת שרות מחוץ לקו הבניין הצדדי המותר והגדלת גודלו, יצוין שלאחר הקטנת שטחה של החצר הפנימית, החצר תהיה במידות קטנות מהנדרש בתקנות. לתוספות השטחים הנ"ל לא הייתה כל התייחסות בבקשה הנדונה.
5. הבקשה מוצגת באופן המקשה על בדיקתה:
  - החזית המערבית והחזית המזרחית הוחלפו ביניהן.
  - לא עובר חתך ברור במרפסות המבוקשות, דבר אשר מקשה על בדיקתן.
  - חזיתות הבניין לא מציגות את השינוי המבוקש (להלן סגירת המרפסות) ע"פ צבעים בהתאם, יתרה מכך, כתוב "לא כלול בבקשה" אך יש שינוי בחזיתות.
  - במוצג 100 לא נראית המעלית הקיימת על פי היתר קודם מס' 1274-13.

**ההחלטה : החלטה מספר 2**

רשות רישוי מספר 0128-18-1 מתאריך 15/07/2018

לא לאשר את הבקשה לשינויים בדירה הקיימת בקומה העליונה לרבות הגדלת שטחה, הגדלת שטח מרפסת שירות קיימת וסגירתה בבנייה קשה מחוץ לקו בניין הצדדי המותר ובניית חדר יציאה לגג מעליה.  
שכן:

1. לפי תכנית 3729 א' האפשרות להוספת חדרי יציאה לגג מתייחסת אך ורק לבניינים שהוקמו לפי היתר שהוצא לאחר 1980. לגבי שאר הבניינים, תוספת הבנייה תהיה במסגרת בקשה הכוללת חיזוק ותוספות בנייה לבניין כולו. הבקשה לא כוללת כל פתרון לחיזוק הבניין כולו ואישורה כפי שהיא עלול לפגוע באפשרות חיזוק הבניין ומימוש זכויות הבנייה המותרות לפי תכנית 3729 א' בהמשך. ההיתר לבניין נושא הבקשה ניתן בשנת 1969, לפיכך לא ניתן לאשר הקמת חדר יציאה לגג כמבוקש.
2. הבקשה הנדונה מציעה סגירת מרפסות בקיר בלוקים בדירה בקומה ב' בחזית המערבית, הצפונית (בחריגה מקווי בניין) ובצד הדרום-מערבי, דבר אשר נוגד את הוראות תכנית 3729 א' המאשרת סגירה בזכוכית בלבד. בנוסף הבקשה אינה כוללת תכנית מחייבת לסגירת כל המרפסות בחזית הבניין וכמו כן איננה כוללת את פרטי המרפסות לרבות חומריהן.
3. מוצג סולם עלייה לגג עליון משותף דרך מרפסת פרטית מזרחית של הדירה בקומת הגג, דבר אשר לא ניתן לאישור.
4. הוגדל שטח הדירות הקיימות בבניין ע"י הקטנת שטח חצר פנימית (מדובר בתוספת של כ-9.5 מ"ר לדירה) והנוסף הוגדל בכ-0.5 מ"ר שטח מרפסת שרות מחוץ לקו הבניין הצדדי המותר והגדלת גודלו, יצוין שלאחר הקטנת שטחה של החצר הפנימית, החצר תהיה במידות קטנות מהנדרש בתקנות. לתוספות השטחים הנ"ל לא הייתה כל התייחסות בבקשה הנדונה.
5. הבקשה מוצגת באופן המקשה על בדיקתה:
  - החזית המערבית והחזית המזרחית הוחלפו ביניהן.
  - לא עובר חתך ברור במרפסות המבוקשות, דבר אשר מקשה על בדיקתן.
  - חזיתות הבניין לא מציגות את השינוי המבוקש (להלן סגירת המרפסות) ע"פ צבעים בהתאם, יתרה מכך, כתוב "לא כלול בבקשה" אך יש שינוי בחזיתות.
  - במוצג 100 לא נראית המעלית הקיימת על פי היתר קודם מס' 1274-13.



## פרוטוקול דיון רשות רישוי בן יהודה 73

גוש : 6968 חלקה : 171	בקשה מספר : 17-1772
שכונה : הצפון הישן-החלק הדרו	תאריך בקשה : 07/11/2017
סיווג : תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תיק בניין : 0025-073
שטח : 711 מ"ר	בקשת מידע : 201701449
	תא' מסירת מידע : 26/09/2017

מבקש הבקשה : ג'ורנו מיכאל  
רוטשילד 3, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה : וקס יפתח  
נחמה 10, תל אביב - יפו 68115

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים : שינויים בחלוקות פנים בדירות, הגדלת לובי קומתי, חלוקת המסחר לשתי יחידות, שינויים פנימיים בגרעין. תוספת שטח בקומת גג לפי תכנית רובע 3 ותוספת שטח במרתף. תוספת אחרת : תוספת שטח טכני ואחסנה במרתף שימוש המקום כיום : בהיתר מגורים, מסחר בקומת הקרקע

בקומת הגג : כיוון התוספת : לחזית כיוון התוספת : לצד שטח התוספת (מ"ר) : 69.17 שטח פרגולה (מ"ר) : 27.63 חומר הפרגולה : בטון ועץ או מתכת הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת : 2013 השימוש בתוספת המבוקשת : למג

### חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י שמואל זלצר)

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות כלפי היתר 14-0257, שתוקפו הוארך בהיתר 18-0354 עד 25.04.2019, בבנין מגורים ומסחר בן 6 קומות וחדרי יציאה לגג מעל מרתף.

בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים והתנאים הבאים :

### תנאים אחרי ועדה

1. ביטול הגדלת המרפסות בחזית הקדמית מעבר למאושר בהיתר 14-0257, ובניגוד להוראות תכנית א'3616 באזור ההכרזה.
2. התאמת מעקה מרפסת הגג בחזית הקדמית למאושר בהיתר 14-0257 ובהתאם להנחיות העיצוב של תכנית א'3616 באזור ההכרזה.
3. הסדרת מסתורי כביסה לכל אחת מיחידות הדיור, בהתאמה להוראות תכנית א'3616.
4. התאמת מעקה הגג העליון לגובה המותר לפי הוראות תכנית א'3616.
5. התאמת הפרגולות במרפסות הגג לגובה ולנסיגות המותרים לפי הוראות תכנית א'3616.

### הערות

1. המאושר הוא למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו בא לאשר כל בנייה אחרת בבניין או במגרש.
2. טיוטת חוות הדעת נשלחה לעורך הבקשה.

**החלטה : החלטה מספר 3**

**רשות רישוי מספר 1-18-0128 מתאריך 15/07/2018**

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות כלפי היתר 14-0257, שתוקפו הוארך בהיתר 18-0354 עד 25.04.2019, בבנין מגורים ומסחר בן 6 קומות וחדרי יציאה לגג מעל מרתף.

**בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים והתנאים הבאים :**

**תנאים אחרי ועדה**

1. ביטול הגדלת המרפסות בחזית הקדמית מעבר למאושר בהיתר 14-0257, ובניגוד להוראות תכנית א'3616 באזור ההכרזה.
2. התאמת מעקה מרפסת הגג בחזית הקדמית למאושר בהיתר 14-0257 ובהתאם להנחיות העיצוב של תכנית א'3616 באזור ההכרזה.
3. הסדרת מסתורי כביסה לכל אחת מיחידות הדיור, בהתאמה להוראות תכנית א'3616.
4. התאמת מעקה הגג העליון לגובה המותר לפי הוראות תכנית א'3616.
5. התאמת הפרגולות במרפסות הגג לגובה ולנסיגות המותרים לפי הוראות תכנית א'3616.

**הערות**

1. המאושר הוא למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו בא לאשר כל בנייה אחרת בבנין או במגרש.
2. טיוטת חוות הדעת נשלחה לעורך הבקשה.



## פרוטוקול דיון רשות רישוי עמיקם 8

בקשה מספר:	17-1921	גוש:	6984 חלקה: 85
תאריך בקשה:	30/11/2017	שכונה:	קרית שלום
תיק בניין:	3626-008	סיווג:	ציבורי/תוספת בניה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)
בקשת מידע:	0	שטח:	9710.5 מ"ר
תא' מסירת מידע:			

מבקש הבקשה: חברת מוסדות חנוך  
אלון יגאל 55, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה: מילנר דוד  
החרוב 10, חניאל \*

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
למקום אין כניסה נפרדת בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית

### חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י שמעון גל)

לאשר את הבקשה לשיפוץ מבנה בריכה מקורה במרכז ספורט גורן גולדשטיין הכולל הריסת 2 מחסנים וגג קיים לבריכה ושטחים נלווים, הוספה של 2 חדרי סאונה, מחסן ואזור לוקרים, קירוי חדש בבנייה קלה לכל המבנה על בסיס קונסטרוקציה חדשה ושינויים בפיתוח בהיקף המבנה. בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### תנאים אחרי ועדה

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. תיקון הערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.
3. הצגת אישור מכון התעדה או אדריכל העיר לנושא עמידה בתקן בניה ירוקה.
4. הצגת חוות דעת של יועץ נגישות.

#### הערות

1. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.



**ההחלטה : החלטה מספר 4**

**רשות רישוי מספר 1-18-0128 מתאריך 15/07/2018**

לאשר את הבקשה לשיפוץ מבנה בריכה מקורה במרכז ספורט גורן גולדשטיין הכולל הריסת 2 מחסנים וגג קיים לבריכה ושטחים נלווים, הוספה של 2 חדרי סאונה, מחסן ואזור לוקרים, קירוי חדש בבנייה קלה לכל המבנה על בסיס קונסטרוקציה חדשה ושינויים בפיתוח בהיקף המבנה. בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

**תנאים אחרי ועדה**

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. תיקון הערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.
3. הצגת אישור מכון התעדה או אדריכל העיר לנושא עמידה בתקן בניה ירוקה.
4. הצגת חוות דעת של יועץ נגישות.

**הערות**

ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.

## רשות רישוי

### בקשה לרישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין ( ניהול ורישום), התשע"ב -2011

#### פרטי הנכס

<b>גוש/חלקה</b>	<b>חלקת משנה</b>	<b>שטח</b>	<b>מען הנכס</b>
76 / 6918		548 מ"ר	רחוב נחלת בנימין מס' 9

חוו"ד מהנדס העיר ( ע"י אינג' חיים זילברמן)

מבוקש לרשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 25.04.2018 החתום ע"י מודד מוסמך ש. חפץ להיתרי בניה מס' 685 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 01.06.1936 ואחרים, כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
1	הנכס מהווה איחוד של מספר מחסנים, אין ברשות הוועדה היתר בנייה עבור הנכס בצורתו, גודלו וייעודו.
2	ייעוד המאושר של הנכס הינו "מחסן", אין ברשות הוועדה היתר בנייה עבור הנכס בייעודו המסחרי
5	הנכס מהווה איחוד של מספר מחסנים, אין ברשות הוועדה היתר בנייה עבור הנכס בצורתו, גודלו וייעודו.
6	אין ברשות הוועדה היתר בנייה עבור הנכס בצורתו וגודלו
9	אין ברשות הוועדה היתר בנייה עבור הנכס בצורתו וגודלו

#### החלטת רשות רישוי מספר 1-18-0128 מתאריך 15/07/2018

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 25.04.2018 החתום ע"י מודד מוסמך ש. חפץ להיתרי בניה מס' 685 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 01.06.1936 ואחרים, כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
1	הנכס מהווה איחוד של מספר מחסנים, אין ברשות הוועדה היתר בנייה עבור הנכס בצורתו, גודלו וייעודו.
2	ייעוד המאושר של הנכס הינו "מחסן", אין ברשות הוועדה היתר בנייה עבור הנכס בייעודו המסחרי
5	הנכס מהווה איחוד של מספר מחסנים, אין ברשות הוועדה היתר בנייה עבור הנכס בצורתו, גודלו וייעודו.
6	אין ברשות הוועדה היתר בנייה עבור הנכס בצורתו וגודלו
9	אין ברשות הוועדה היתר בנייה עבור הנכס בצורתו וגודלו