

כ"ח אדר ב תשע"ט  
04 אפריל 2019

## פרוטוקול

ישיבה: 1-19-0100 תאריך: 03/04/2019 שעה: 12:30  
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל  
אביב – יפו

רשות רישוי

מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי	מ"מ יו"ר הוועדה, עו"ד דורון ספיר	ליאור שפירא	
המשנה ליועץ המשפטי לעירייה		עו"ד הראלה אברהם-אוזן	
מנהל מחלקת רישוי בניה	מ"מ מהנדס העיר	אדרי' 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	שם המבקש	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	פדוביץ פולט	פרישמן 46	0096-046	18-0892	1
4	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	שם טוב זיוה	התמר 14	0752-014	18-0348	2

## רשות רישוי

12/06/2018	תאריך הגשה	18-0892	מספר בקשה
	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תוספות ושינויים	מסלול

הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	פרישמן 46 רחוב דיזנגוף 102	כתובת
0096-046	תיק בניין	203/7091	גוש/חלקה
2634 מ"ר	שטח המגרש	3916, א2220	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
חוף פרישמן 46, תל אביב - יפו 6439513	פדוביץ גיורא	מבקש
רחוב פינסקר 46, תל אביב - יפו 6314619	פדוביץ פולט	מבקש
רחוב דרך בגין מנחם 11, רמת גן 5268104	אירו-סאט השקעות בע"מ	בעל זכות בנכס
רחוב עמיאל 18, תל אביב - יפו 62263	כהן מוטי	עורך ראשי
רחוב טשרניחובסקי 24א, כפר סבא 4427112	דניאל אהרון	מתכנן שלד

### מהות הבקשה: (אדר' יניב מיליס)

מהות עבודות בניה
<p>אישור בדיעבד לתוספות ושינויים הכוללים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- במרתף העליון 1- : הקטנת שטח מסחרי והעברת שטח עיקרי לקומה 12.</li> <li>- בקומה 12 (מפלס 40.25 +) : תוספת שטח בדיעבד לדירה הדרום מערבית ע"י הוספת גלריה בחלל הכפול. סה"כ שטח התוספת: 27.22 מ"ר.</li> </ul>

### מצב קיים:

בניין משולב מגורים ומסחר בן 30 קומות, סה"כ 70 יח"ד.
---

### ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
הקמת בניין חדש למסחר, משרדים ומגורים בגובה 16 קומות מדורגות מעל 5 קומות מרתף.	1996	3-960821
הריסת המרתפים המאושרים בהיתרים קודמים ותכנון מחדש של המרתפים ומפלסיהם, והקמת 2 מבנים חדשים: מבנה מגורים גבוה בן 30 קומות מעל קומת קרקע ו-4 קומות מרתף, עבור 76 יח"ד ומבנה נמוך לצד רח' דיזינגוף, בן 4 קומות עבור מסחר ושירותי ספא ובריכה עבור מבנה המגורים.	2009	09-0884
שינויים ותוספות בנייה כלפי היתר 09-0884 הכוללים: - שינוי בחלוקת השטחים ובחזיתות המבנה. - תוספת שתי דירות בקומה 23, איחוד דירות בקומות 9-6, 15, 17, 20-23 בסה"כ 69 יח"ד. - תוספת שטח מסחרי בקומת מרתף עליון ובקומת גלריה. - השלמת מרתף עליון מתחת לשפ"פ ע"י ביצוע חלוקת החלל הקיים.	2012	12-0246
שינויים כלפי היתרים מס' 09-0884 ו-12-0246 הכוללים: - הקטנת שטח מסחרי במרתף העליון ע"י הגדלת שטח אחסנה למסחר. - איחוד 2 דירות בקומה 23 לדירה אחת ללא שינוי בממ"דים. בסה"כ 68 יח"ד. - תוספת בניה לדירה בקומה 26.	2013	13-0853
פיצול 2 דירות ל-3 דירות ביומה 22 (מפלס 85.25+), סה"כ לאחר הפיצול: 70 יח"ד.	2018	18-0751

### בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת של חברת אירו-סאט וקחטן שרון. הבקשה חתומה ע"י מורשה חתימה של חברת אירו סאט. נשלחה הודעה לקחטן שרון לפי תקנה 36ב' לא התקבלו התנגדויות.

### התאמה לתב"ע 2220א, 3916 – ברובע 3 בתחום אזור ההכרזה.

סטייה	מוצע	מותר	זכויות בניה מעל הקרקע לפי 2220א + 3916:
24.22 מ"ר.	אושר בהיתר 13-853 : 10,827 מ"ר. בהתאם לחישוב השטחים שהוגש מבוקשת תוספת של 27.22 מ"ר.  סה"כ: 10,854 מ"ר.	750 מ"ר + 10,080 = 10,830 מ"ר	שטחים עיקריים

### הערות נוספות:

1. במסמכי ההגשה קיים הסכם מכר המציין שהחברה מכרה למבקשי הבקשה 30 מ"ר שטח עיקרי להעברה מזכויות הבנייה בקומה 1- שבבעלותה. עם זאת השטח המסחרי שממנו מבקשים את העברת השטחים העיקריים הוצג במפרט הבקשה ללא שינוי מבחינת ייעודו (מסחר) ולא הוצג שינוי בחישוב השטחים.
2. בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה שטח היציע לא יעלה על 1/3 משטח החדר שבו הוא יבנה. מבדיקה גרפית שטח היציע המבוקש עולה על 1/3 משטח החדר שבו הוא מבוקש.
3. הבקשה נערכה והוגשה בצורה שמקשה על בדיקתה שכן:
  - הקומה בה מבוקשת הגלריה בדירה מוצגת באופן חלקי.
  - מבדיקה של היתרים קודמים נראה שקיימת חפיפה בין השטח המבוקש לניוד בבקשה הנוכחית לשטח שכבר אושר לניוד במסגרת היתר מספר 13-853.

### חו"ד מחלקת פיקוח:

אוסקר סילביו קריקון 07/05/2018

לשרטט בתוכנית את קומה הכניסה של הדירה ואת גרם המדרגות העולה לגלריה. כמו כן, לשרטט בקומת הגלריה את המצב הקיים הכולל את השירותים והמקלחת. לשרטט בחתכים את המצב בשטח חסרה זכוכית ואין מעקה.

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

- לא לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין משולב מגורים ומסחר בן 30 קומות הכוללים:
- במרתף העליון 1- : הקטנת שטח מסחרי והעברת שטח עיקרי לקומה 12.
  - בקומה 12 (מפלס 40.25 +) : תוספת שטח בדיעבד לדירה הדרום מערבית ע"י הוספת גלריה בחלל הכפול. סה"כ שטח התוספת: 27.22 מ"ר.

שכן,

1. השטח המסחרי שממנו מבקשים את העברת השטחים העיקריים הוצג במפרט הבקשה ללא שינוי מבחינת ייעודו (מסחר) ולא הוצג שינוי בחישוב השטחים.
2. שטח היציע/ קומת הגלריה המבוקש עולה על 1/3 משטח החדר שבו הוא מבוקש בניגוד לתקנות חוק התכנון והבנייה.
3. הבקשה נערכה והוגשה בצורה שמקשה על בדיקתה, שכן:

- הקומה בה מבוקשת הגלריה בדירה מוצגת באופן חלקי.
- מבדיקה של היתרים קודמים נראה שקיימת חפיפה בין השטח המבוקש לניוד בבקשה הנוכחית לשטח שכבר אושר לניוד במסגרת היתר מספר 13-853.

**ההחלטה : החלטה מספר 1**

רשות רישוי מספר 03/04/2019 מתאריך 1-19-0100

- לא לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין משולב מגורים ומסחר בן 30 קומות הכוללים :
- במרתף העליון 1- : הקטנת שטח מסחרי והעברת שטח עיקרי לקומה 12.
  - בקומה 12 (מפלס + 40.25) : תוספת שטח בדיעבד לדירה הדרום מערבית ע"י הוספת גלריה בחלל הכפול. סה"כ שטח התוספת: 27.22 מ"ר.

שכן,

4. השטח המסחרי שממנו מבקשים את העברת השטחים העיקריים הוצג במפרט הבקשה ללא שינוי מבחינת ייעודו (מסחר) ולא הוצג שינוי בחישוב השטחים.
5. שטח היציע/ קומת הגלריה המבוקש עולה על 1/3 משטח החדר שבו הוא מבוקש בניגוד לתקנות חוק התכנון והבנייה.
6. הבקשה נערכה והוגשה בצורה שמקשה על בדיקתה, שכן:
  - הקומה בה מבוקשת הגלריה בדירה מוצגת באופן חלקי.
  - מבדיקה של היתרים קודמים נראה שקיימת חפיפה בין השטח המבוקש לניוד בבקשה הנוכחית לשטח שכבר אושר לניוד במסגרת היתר מספר 13-853.

## רשות רישוי

מספר בקשה	18-0348	תאריך הגשה	26/02/2018
מסלול	תוספות ושינויים תוספות ושינויים	תוספות בניה שינויים	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע) שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	התמר 14	שכונה	הצפון החדש-החלק הדרומי
גוש/חלקה	131/6110	תיק בניין	0752-014
מס' תב"ע	א3729, 196, 196, 3450	שטח המגרש	261 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	שם טוב זיוה	רחוב המגיד 6, תל אביב - יפו 6522435
בעל זכות בנכס	קרן קיימת לישראל	רחוב הקרן הקיימת 1, ירושלים 9242801
עורך ראשי	רוזנפלד לירון	רחוב ברודצקי 15, תל אביב - יפו 6905126
מתכנן שלד	חן אילה	רחוב הגאון אליהו 14, רמת גן 5236483

### מהות הבקשה: (אדר' חן קורלנדסקי)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים ותוספת בנייה בקוטג' קיים בן 2 קומות עבור יח"ד, הכוללים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>בשתי קומות המבנה - הריסת חלק מקירות החוץ הצפוני והדרומי, הריסת כל קירות הפנים וחלוקת שטחים חדשה לרבות הריסת המדרגות הפנימיות והקמת מדרגות חדשות במיקום אחר ביחס למאוסר בהיתר ושינויים בפתחי חזיתות המבנה.</li> <li>בקומת הקרקע - הרחבת הבנייה ע"י אישור בדיעבד למבנה עזר עד גבול המגרש המערבי והמרת שטחו לשטח עיקרי הצמוד לבניין והקמת מרפסת לא מקורה מעל שטח מבנה העזר. בנוסף, הריסת שטח בהמשך למבנה העזר המבוקש ונג רעפים מעליו שנבנה ללא היתר.</li> <li>קומת עלית גג - הריסת מרפסת קיימת לכיוון חזית דרומית והקמת מרפסת מפלדה בצורה אחרת ובשטח זהה ביחס למאוסר בהיתר והחלפת רעפים בגג רעפים קיים.</li> <li>בחצר הקדמית - הסדרת גדר חדשה, מסתור אשפה ומתקני תשתית, משטחים מרוצפים ופיתוח שטח.</li> </ul>

### מצב קיים:

קוטג' בן 2 קומות עם גג רעפים וחצר קדמית ואחורית. לפי תמונות של הפיקוח על הבנייה, המבוקש נמצא בבנייה בשלב של עבודות גמר. קיימת בנייה בלתי חוקית שנוספה לבניין הקיים מצדו המערבי עד לגבול המגרש (בסמוך לחלקה הגובלת, התמר 12) ומבוקשת להריסה במסגרת בקשה זו.

### ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
505	31.3.1949	לבניין בית בן 2 קומות עבור דירה אחת ובניית גדר.
1076	31.1.1963	להוספת מרפסת בקומה ב'.

תביעות משפטיות	במסגרת ת.ט מס' 0236-2017-02-62 נפתח ת.פ מס' 01-17-0003218 והוצא צו הפסקת עבודה ללא היתר בתאריך 7.9.2017
----------------	---

### בעלויות:

הנכס בבעלות קרן קיימת לישראל וחכירה פרטית ע"ש שם טוב זויה. החוכרת חתומה ע"ג מפרט הבקשה. נשלחה הודעה לקק"ל לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.

**התאמה לתכנית 3729א (רובע 4), 196, 196א, 3450 - רחוב לא ראשי, אזור מגורים ב, מגרש לקוטג'ים לפי תכנית 196**

מספר קומות:	מותר	מוצע	סטייה
עד 2 קומות וחדר יציאה לגג/ עליית גג	5.00 מ' / 3.00 מ' / 0.00 מ' (קיר משותף)	שינויים ותוספות ב- 2 קומות קיימות	
<b>קווי בניין (לפי תכנית 196):</b>			
<b>קדמי</b>	5.00 מ'	5.00 מ'	
<b>צדדי</b>	3.00 מ' / 0.00 מ' (קיר משותף)	0.00 מ' לכיוון מזרח- קיר משותף עם הבניין הסמוך (התמר 16)	3.00 מ' - חריגה לצורך מבנה העזר עד 0.00 מ' - ניתן לאשר.
<b>אחורי</b>	6.00 מ'	6.00 מ'	
<b>זכויות בניה:</b>			
<b>שטחים עיקריים לפי תכנית 196</b>	25% לקומה טיפוסית (50% ב-2 קומות) או 30% לקומה אחת בלבד  25% = 65.25 מ"ר לקומה סה"כ: 130.5 מ"ר	כ- 65 מ"ר - שטח ק. קרקע (קיים בהיתר + שטח נוסף המבוקש בדיעבד) כ- 63 מ"ר - שטח קומה א'  <b>סה"כ: 146 מ"ר (כולל שטח מבנה העזר להמרה)</b>	
<b>שטחי שירות לפי תכנית 196א</b>	מעל מפלס הכניסה הקובעת: 18- מ"ר למבנה עזר מקורה 24- מ"ר לחדר מדרגות -ממ"ד (באישור פקע"ר)	כ- 4.00 מ' - גרם מדרגות (מפלס עליון) כ- 18.00 מ' - מבנה עזר/ מחסן (המבוקש בדיעבד)	
<b>תוספת לשטחים עיקריים לפי תכנית 3450</b>	המרת השטח של עד 18 מ"ר למבנה עזר לשטח עיקרי -בנוסף, בניית מבנה עזר/ מחסן בשטח עד 5 מ"ר כשטח שירות		
<b>בינוי מבנה העזר:</b>			
<b>לפי תכנית 196א</b>	בתחום קווי הבניין הקדמי/ אחורי, בן קומה אחת וגג שטוח -ניתן לבנות מרפסת לא מקורה מעל מבנה העזר בהסכמת השכנים	מבוקש שטח מבנה עזר להמרה לשטח עיקרי הצמוד למבנה העיקרי, עד גבול המגרש המערבי, עם גג שטוח ומעליו מרפסת שאינה מקורה. לא הוצגה הסכמת השכנים למרפסת הנ"ל כנדרש.	<b>נדרש להציג הסכמת שכנים למרפסת הלא מקורה מעל מבנה העזר.</b>
<b>לפי תכנית 3450</b>	-שטח מבנה העזר שיומר לשטח עיקרי, יוצמד למבנה העיקרי ובמסגרת קווי הבניין המותרים -המחסן/ מבנה העזר הנוסף, לא יהיה צמוד למבנה העיקרי וימוקם בחצר		

	<p>מבוקש החלפת רעפים בגג רעפים קיים בשיפועים שבין 36%-42%</p> <p>מוצע מסתור למזגנים ודוד בחלל גג הרעפים וקולטי שמש במקביל לשיפוע הגג כפי הנדרש</p>	<p>לא יעלה על 50% ולא יקטן מ 40% מכל צד</p> <p>ישולבו בתוך חלל הגג המשופע. קולטי שמש ימוקמו במקביל לשיפוע הגג ובצמוד לו</p>	<p><b>בינוי גג משופע (לפי תכנית 3729א):</b> <b>שיפוע הגג</b></p> <p><b>מתקנים טכניים</b></p>
--	--	---	--

**התאמה לתקנות התכנון והבניה:**

הערות	לא	כן	
		<p>+</p> <p>+</p> <p>+</p>	<p><b>גודלם ואוורורם של חלקי בניין:</b></p> <p>- גודל חדרים</p> <p>- רוחב פרוזדור</p> <p>- אוורור</p>
מוצעת מערכת סולרית בהתאם לנדרש במקביל לשיפוע גג רעפים קיים		+	<b>מתקנים סולריים</b>

**הערות נוספות:**

1. הוגשה בקשה דומה בשנת 2016 שמספרה 1590-16 אשר נשללה ברשות הרישוי. במסגרת הבקשה שנשללה הובהר בפגישה שהתקיימה עם עורך הבקשה דאז, כי רק במידה ותוספת השטחים המבוקשת לניצול תהיה בתוך קווי הבניין המותרים או בשטח החופף עם הבניין הסמוך, יהיה ניתן לאשר. יש לציין, כי בהיתר מס' 0167-14 של הבניין הסמוך, התמר 12, אושרה בנייה עד גבול המגרש רק בחלק העורפי של הבניין.
2. הוגש תצהיר מהנדס שלד בנוגע לשינויים המבוקשים בבקשה ולכך שלא נדרשים רכיבי חיזוק לתוספת המבוקשת.
3. מכיוון שבקשה זו המתינה זמן רב במערכת עד לבדיקתה, ולאחר הבדיקה המרחבית נמצא כי הבקשה נדרשת בתיקונים מהותיים על מנת שיהיה ניתן לשבצה עם המלצה חיובית. בהמשך לכך, ניתנה אפשרות לעורכת הבקשה לתקן את הבקשה וזאת לאחר שנערכה פגישת תאום בה הובהרו התיקונים הנדרשים. הבדיקה המרחבית הני"ל הינה לאחר בחינת התכנית המתוקנת כאמור.

**חו"ד מכון רישוי:**

**נדב פרסקו 12/08/2018**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון על ידי נדב פרסקו:

**אצירת אשפה**

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: מסתור אשפה המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

**מקלוט**

יש לאשר פטור מהצגת מרחב מוגן לאחר ועדה. המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

**סיכום מכון הרישוי**

המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים יש לעיין בחוות הדעת המלאות של תחנות מכון הרישוי באמצעות מערכת סטאטוס תיקי רישוי ומידע בקישור: [http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui\\_bniya/login.asp](http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya/login.asp)

**חו"ד מחלקת פיקוח:**

**פינחס קינדה 18/03/2018**

תכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש בבניה. הערה: התווספו שינויים בתכנית וגם צורף נספח יציבות.

## חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י חן קורלנדסקי)

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בנייה בקוטג' קיים בן 2 קומות עבור יח"ד, הכוללים:

- בשתי קומות המבנה - הריסת חלק מקירות החוץ הצפוני והדרומי, הריסת כל קירות הפנים וחלוקת שטחים חדשה לרבות הריסת המדרגות הפנימיות והקמת מדרגות חדשות במיקום אחר ביחס למאוסר בהיתר ושינויים בפתחי חזיתות המבנה.
- בקומת הקרקע - הרחבת הבנייה ע"י אישור בדיעבד למבנה עזר עד גבול המגרש המערבי והמרת שטחו לשטח עיקרי הצמוד לבניין והקמת מרפסת לא מקורה מעל שטח מבנה העזר. בנוסף, הריסת שטח בהמשך למבנה העזר המבוקש וגג רעפים מעליו שנבנה ללא היתר.
- קומת עלית גג - הריסת מרפסת קיימת לכיוון חזית דרומית והקמת מרפסת מפלדה בצורה אחרת ובשטח זהה ביחס למאוסר בהיתר והחלפת רעפים בגג רעפים קיים.
- בחצר הקדמית - הסדרת גדר חדשה, מסתור אשפה ומתקני תשתית, משטחים מרוצפים ופיתוח שטח.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

### תנאים להיתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הצגת הסכמת בעלי החלקה הסמוכה לשימוש בגג של מבנה העזר למרפסת שאינה מקורה כנדרש בהוראות תכנית 196א, או לחילופין, ביטול המרפסת המבוקשת.

### תנאים בהיתר

1. לפני תחילת עבודות הבניה, ביצוע הריסות כמסומן בתכנית.

### הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.

### ההחלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 0100-19-1 מתאריך 03/04/2019

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בנייה בקוטג' קיים בן 2 קומות עבור יח"ד, הכוללים:

- בשתי קומות המבנה - הריסת חלק מקירות החוץ הצפוני והדרומי, הריסת כל קירות הפנים וחלוקת שטחים חדשה לרבות הריסת המדרגות הפנימיות והקמת מדרגות חדשות במיקום אחר ביחס למאוסר בהיתר ושינויים בפתחי חזיתות המבנה.
- בקומת הקרקע - הרחבת הבנייה ע"י אישור בדיעבד למבנה עזר עד גבול המגרש המערבי והמרת שטחו לשטח עיקרי הצמוד לבניין והקמת מרפסת לא מקורה מעל שטח מבנה העזר. בנוסף, הריסת שטח בהמשך למבנה העזר המבוקש וגג רעפים מעליו שנבנה ללא היתר.
- קומת עלית גג - הריסת מרפסת קיימת לכיוון חזית דרומית והקמת מרפסת מפלדה בצורה אחרת ובשטח זהה ביחס למאוסר בהיתר והחלפת רעפים בגג רעפים קיים.
- בחצר הקדמית - הסדרת גדר חדשה, מסתור אשפה ומתקני תשתית, משטחים מרוצפים ופיתוח שטח.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

### תנאים להיתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הצגת הסכמת בעלי החלקה הסמוכה לשימוש בגג של מבנה העזר למרפסת שאינה מקורה כנדרש בהוראות תכנית

עמ' 8  
0752-014 18-0348 <ms\_meyda>

196א, או לחילופין, ביטול המרפסת המבוקשת.

**תנאים בהיתר**

לפני תחילת עבודות הבנייה, ביצוע הריסות כמסומן בתוכניות.

**הערות**

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.