

י" אייר תשע"ט  
15 מאי 2019

## פרוטוקול

ישיבה: 1-19-0127 תאריך: 15/05/2019 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	
	מהנדס העיר/מזכיר הועדה	אדרי' אודי כרמלי	
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	
	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	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	אילון שירי	כפר יונה 12	0988-010	18-1910	1
5	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	גת רביד	בני אפרים 201	0801-201	19-0163	2
9	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	משי עמליה	מגן קלמן אלוף 5	1230-003	18-1725	3
11	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	גרוסוסר יונתן	התמר 10	0752-010	19-0122	4
15	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	יום טוב אבינועם	מסלול 3	1125-003	19-0521	5
17	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	קנול אודי	ענתות 21	2001-021	19-0524	6
19	רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין		שיינקין 55	0018-055		7

## רשות רישוי

מספר בקשה	18-1910	תאריך הגשה	30/12/2018
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	כפר יונה 12	שכונה	רמת-אביב
גוש/חלקה	35/6769	תיק בניין	0988-010
מס' תב"ע	ע1, ג1, 9006, 9003, 408, 2691, 2310	שטח המגרש	2536

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אופיר עדו	רחוב כפר יונה 12, תל אביב - יפו 6905316
מבקש	אילון שירי	רחוב כפר יונה 12, תל אביב - יפו 6905316
בעל זכות בנכס	אופיר עדו	רחוב כפר יונה 12, תל אביב - יפו 6905316
בעל זכות בנכס	אילון שירי	רחוב כפר יונה 12, תל אביב - יפו 6905316
עורך ראשי	רוזנפלד זרקה לירון	רחוב ברודצקי 15, תל אביב - יפו 6905126
מתכנן שלד	גרינשפון זויה	רחוב ריינס 32, תל אביב - יפו 6458723

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות		סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים				
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
						מעל
		115.98				מתחת
		115.98				סה"כ

### מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

מהות עבודות בניה
תוספת חצר אנגלית במרווח הקדמי מקורה ע"י סככה במרתף המוצמד לדירת הקרקע באגף האמצעי מזרחי, בבניין טורי בן 2 קומות, 2 כניסות, 8 יח"ד. הבקשה כוללת הריסת גדרות הפרדה פנימיות מבמבוק שנבנו ללא היתר והריסת חלק מהגדר הקדמי מבמבוק והסדרת גדר חיה במקום (כפי שאושר בהיתר הקודם).

### מצב קיים:

על המגרש קיימים 2 בניינים בני 2 קומות עם גג רעפים, סה"כ 20 יח"ד. הבניין שבנדון עם 2 כניסות, 8 יח"ד.
--

### ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	שינויים כלפי היתר מס' 16-0977 (כלל הדירה הנדונה) - שינויים בפתוח שטח, בגולד הפתחים בחזיתות, הוספת מרפסת בחזית דרומית בדירה בקומה העליונה.	07/05/2017	17-0701
	הריסת 2 דירות באגף האמצעי מזרחי, בקומת קרקע ובקומה א' ובניתם מחדש בצורה מורחבת כולל הצמדת מרתף לדירת הקרקע וניצול חלל הגג בדירה בקומה א'. (דירת הקרקע הינה הדירה הנדונה)	11/02/2016	16-0977

יש לציין שבבניין הוצאו במשך השנים מספר היתרים להרחבות שונות שאינם רלוונטיים לבקשה הנדונה.

### בעלויות:

2 המבנים שבמגרש רשומים יחד כבית משותף מכיל 20 תת חלקות, בבעלות פרטית. הבקשה הוגשה בחתימת המבקשים, בעלי תת חלקה 15. נשלחו הודעות לשאר בעלי הזכויות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.

### בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע / ע1):

שמו	מותר	מוצע	סטייה
שימוש	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	קיים לפי היתר חדר משחקים, מחסן, חדר כושר, חדר כביסה וחדר שירותים.	
תכנית	לפי שטח הדירה שבקומת הקרקע	קיים בהיתר לפי שטח הדירה.	
כניסה נפרדת	ניתן לאשר עבור משרד בעל מקצועה חופשי	קיים בהיתר כניסה נפרדת שאושרה כהקלה	
מדיניות רמת אביב הירוקה	חצרות אנגליות וחצרות מונמכות יותרו בחזית אחורית או צדדית בלבד,	קיימות לפי היתר 2 חצרות בחזית אחורית מוצעת חצר אנגלית בחזית הקדמית	הקמת חצר אנגלית בחזית קדמית בניגוד למדיניות רמת האביב הירוקה, ראה הערות

### התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
לפי ההיתר משנת 2017 אושרה 2 חצרות אנגליות וחצרות מונמכות יותרו כ"א בשטח של 3 מ"ר ברוחב 1.50 מ'. מוצעת חצר אנגלית בחזית קדמית ברוחב ברוטו של 1.40 מ' ובשטח של 10.15 מ"ר עד ריצפת המרתף. המרחק בין חצר האנגלית לגבול המגרש הקדמי כ-3.50 מ' ומיועד לגינון.		+	חצר מונמכת
		+	

### הערות נוספות:

לפי הנחיות עיצוב לרמת אביב הירוקה מתאריך 19/2/2015 (סעיף 14.1-14.2) "חצרות אנגליות וחצרות מונמכות יותרו בחזית אחורית ובחזית צד בלבד. אסורות חצרות אלה בכל מישור ממישור החזית הקדמית".  
לפי כך, גם תיק המידע שניתן לגבי הבקשה הנדונה הינו שלילי.  
המפרט ההגשה הוגש ללא הצגת תכנית המרתף בכל יח"ד שבבניין.  
בבדיקה שנערכה, התברר שקיימים מרתפים רק ביח"ד הקיצונות מערבית (היתר מס' 06-1150) ומזרחית (היתר מס' 18-0580) בהם אושרו חצרות מונמכות בחזית אחורית וצדדית בלבד ואין בבניין זה אף חצר מונמכת קדמית. הבקשה הנדונה הינה הראשונה המוצעת חצר אנגלית קדמית.

כפי שהאמור לעיל, לפי היתר מס' 17-0701 מתאריך 17/5/2017, אושרו במרתף הנדון 2 חצרות אנגליות בחזית האחורית ובנוסף אושרו 2 חלונות עליונות לאוורור המרתף בחזית הקדמית, לכן אין שום הצדקה תכנונית לאשר חצר אנגלית נוספת בכל אורך ההרחבה בחזית הקדמית, שכן המבוקש בניגוד למדיניות הועדה ברמת אביב הירוקה.

### הודעה על המלצת מהנדס הרישוי "לא לאשר את הבקשה" נמסרה לעורכת הבקשה.

בעקבות ההודעה, עורכת הבקשה פנתה למנהל המחלקה, ובנוכחותו נערך ביקור בשטח בתאריך 14/4/2019. בביקור הנ"ל התברר שבחזית קדמית בדירת הנדונה קיימות מדרגות קלות יציאה לחצר, וביח"ד הסמוכה בקיר משותף ברי' כפר יונה מס' 10 קיימת חצר מונמכת בחזית קדמית שנבנתה לא היתר. לאחר הביקור בשטח, סוכם לאשר את החצר המונמכת המבוקשת, ללא גישה לחצר המשותפת.

חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטוריה ולודרסקי 24/02/2019

ותוכנית תואמת את המצב בשטח.  
תכנית תואם את המצב בשטח. טרם החלו לבנות.

### **חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אלנה דוידזון / נעמי מוסקוביץ)**

**לאשר את הבקשה להקמת חצר מונמכת ברוחב ברוטו של 1.40 מ' בשטח 10 מ"ר בלבד, מקורה סבכה בחזית קדמית, בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ובתנאים הבאים:**

#### **תנאים להיתר**

1. הריסת המדרגות הקלות בחזית הקדמית, הריסת הגדרות ההפרדה הפנימיים וגדר החלקי בגבולות המגרש בקדמי, לפני הוצאת ההיתר, באישור מחלקת הפיקוח על הבנייה על כך.
2. הצגת תוכנית קומת המרתף בכל אורך הבניין ותכנון עתידי עבור יח"ד הפנימיות בלבד.

#### **תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**

1. לא תהיה יציאה בחזית הקדמית לחצר המשותפת.
2. ההיתר כפוף לכל תנאי ההיתרים מס' 16-0977 מיום 11/2/2016 ומס' 17-0701 מיום 7/5/2017.

#### **הערות**

ההיתר הינו כמפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בנייה אחרת בבניין ו/או במגרש.

#### **תנאים להיתר**

1. הריסת המדרגות הקלות בחזית הקדמית, הריסת הגדרות ההפרדה הפנימיים וגדר החלקי בגבולות המגרש בקדמי, לפני הוצאת ההיתר, באישור מח' פיקוח על הבניה על כך.
2. הצגת תוחות קומת המרתף בכל אורך הבניין, ותכנון עתידי עבור יח"ד הפנימיות בלבד.

#### **תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**

1. לא תהיה יציאה בחזית הקדמית לחצר המשותפת.
2. ההיתר כפוף לכל תנאי ההיתרים מס' 16-0977 מיום 11/2/2016 ומס' 17-0701 מיום 7/5/2017.

#### **הערות**

1. ההיתר הינו כמפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה ישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש.

### **ההחלטה : החלטה מספר 1**

**רשות רישוי מספר 1-19-0127 מתאריך 15/05/2019**

**לאשר את הבקשה להקמת חצר מונמכת ברוחב ברוטו של 1.40 מ' בשטח 10 מ"ר בלבד, מקורה סבכה בחזית קדמית, בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ובתנאים הבאים:**

#### **תנאים להיתר**

1. הריסת המדרגות הקלות בחזית הקדמית, הריסת הגדרות ההפרדה הפנימיים וגדר החלקי בגבולות המגרש בקדמי, לפני הוצאת ההיתר, באישור מחלקת הפיקוח על הבנייה על כך.
2. הצגת תוכנית קומת המרתף בכל אורך הבניין ותכנון עתידי עבור יח"ד הפנימיות בלבד.

#### **תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**

1. לא תהיה יציאה בחזית הקדמית לחצר המשותפת.
2. ההיתר כפוף לכל תנאי ההיתרים מס' 16-0977 מיום 11/2/2016 ומס' 17-0701 מיום 7/5/2017.

#### **הערות**

ההיתר הינו כמפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בנייה אחרת בבניין ו/או במגרש.

עמ' 4

0988-010 18-1910 <ms\_meyda>

## רשות רישוי

מספר בקשה	19-0163	תאריך הגשה	28/01/2019
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה

כתובת	בני אפרים 201 רחוב קדש ברנע 17	שכונה	מעוז אביב
גוש/חלקה	814/6636	תיק בניין	0801-201
מס' תב"ע	תמ"א 34ב/4, 355, 2827, 2691, 2308א, 2308	שטח המגרש	17036

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אייל אחיקר	רחוב בני אפרים 201, תל אביב - יפו 6998401
מבקש	בהר דבורה	רחוב בני אפרים 201, תל אביב - יפו 6998401
מבקש	פרידנטל אילן	רחוב בני אפרים 201, תל אביב - יפו 6998401
מבקש	אורבוך אורנה	רחוב בני אפרים 201, תל אביב - יפו 6998401
מבקש	גת רביד	רחוב בני אפרים 201, תל אביב - יפו 6998401
מבקש	קניטל אלכס	חורשה בני אפרים 201ב, תל אביב - יפו
בעל זכות בנכס	אגודה שיתופית מעוז אביב	רחוב בני אפרים 211, תל אביב - יפו 6998422
עורך ראשי	הורביץ דבורה	רחוב חובבי ציון 61, תל אביב - יפו 63346
מתכנן שלד	מייל שאול	רחוב סטרומה 5, פתח תקווה 4926305

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות		סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים				
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
		71.12		0.31	910.12	מעל
		80.56				מתחת
		151.68		0.31	910.12	סה"כ

### מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

מהות עבודות בניה
שינויים פנימיים והרחבה חד צדדית (לצד הדרומי) של 6 דירות קיימות בכניסה ב' בבניין טורי בן 4 קומות צמודות קרקע, 4 כניסות, 32 יח"ד, כמפורט: - באגף המזרחי של כניסה ב': הרחבת 4 הדירות בקומות קרקע, א', ב', ו-ג' (אגף שלם). בקומות הקרקע ו-ג' מדובר בהסדרת מרפסות מקורות ופתוחות במסגרת השטחים המותרים להרחבה. - באגף המערבי של כניסה ב': הרחבת 2 דירות בלבד - בקומות ב' ו-ג' מעל עמודים בקומות קרקע ובקומה א'. בקומה ב' מדובר בהסדרת מרפסת מקורה ופתוחה במסגרת השטחים המותרים להרחבה.

### מצב קיים:

על המגרש 3 בניינים בני 4 קומות, 92 יח"ד. הבניין שבנדון הינו הבניין הדרומי, בן 4 קומות, 4 כניסות, 32 יח"ד.
---

### ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
18-1649	הקמת מעלית בכניסה ב' (הנדונה), הבקשה אושרה ע"י רשות הרישוי בתאריך 27/2/2019 – טרם הוצא ההיתר (הבקשה נמצאת במילוי	2018	

	דרישות ערוך הבקשה).		
14-0785	תוספת מעלית ושינויים פנימיים בחדר מדרגות	03/08/2014	14-0648
11-0904	הארכת תוקף היתר מס' 08-0286 מיום 20.5.2008 לשנה נוספת	12/09/2011	11-0604
10-0595	הרחבה של דירה קיימת בקומה ג' באגף מזרחי של כניסה קיצונית מערבית	28/07/2010	11-0671
98-1531	שינוי שם בעל ההיתר	30/03/1999	990899
96-1465	שינויים פנימיים והרחבת 4 דירות באגף שלם אמצעי	30/04/1997	397-044
96-0250	תוספת בניה-הרחבת 4 דירות באגף שלם קיצוני מזרחי	28/07/1996	2-160657
95-1121	<b>שינויים פנימיים ובחזיתות, הרחבות צפונית של 8 דירות קיימות בקומות הקרקע עד קומה ג' בכניסה ב' הנדונה</b>	<b>30/11/1995</b>	<b>2-951010</b>
94-1309	שינויים פנימיים ובחזיתות, ב-4 דירות קיימות בקומות א-ג'	19/09/1994	2-950271

**בעלויות:**

הבניין יחד עם 2 בניינים נוספים במגרש רשומים כבית משותף בבעלות המנהל, בן 92 תת חלקות. הבניין שבנדון, בן 32 תת חלקות (בין 61 ל-92), בחכירת "מעוז אביב" אגודה שיתופית בע"מ ובחכירות פרטיות. הבקשה חתומה ע"י המבקשים חוכרים תת חלקות 65, 73, 81, 82, 89, ו-90 וע"י מעוז אביב. נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' לשאר החוכרים ורמ"י, נתלו הודעות בשאר הבניינים במגרש ולא התקבלו התנגדויות.

**התאמה לתב"ע (תכנית 2827 להרחבה דרומית אזור מעוז אביב)**

סטייה	מוצע	מותר	
	13.10 מ"ר X 6 יח"ד = 78.60 מ"ר	13.50 מ"ר תוספת לכל דירה.	זכויות בניה לפי תב"ע 2827 (הרחבה דרומית)
<b>הבניה מעל עמודים נוגד הוראות התב"ע ותכנית הבינוי, ולא ניתן לאשר.</b>	באגף המזרחי של כניסה ב' בכל הקומות,  באגף המערבי של הכניסה ב' בקומות ב' וג' בלבד, מעל עמודים ב-2 קומות, בקומת קרקע ו-א'	בניה באגף שלם (טור אנכי של הדירות)  ניתן לאשר מעל עמודים בגובה קומה, כהקלה	בינוי לפי תכנית 2827

**התאמה לתקנות:**

הערות	לא	כן	
לא ניתן לאשר את הרחבות באגף המערבי, בנייה ללא רצף	האגף המערבי אינו תואם	רק האגף המזרחי	<b>התאמה לבינוי</b>
ועדה המחוזית אישרה פטור מהסדר חנייה לכל הדירות בתחום התכנית.		+	חנייה

**הערות נוספות:**

- יש לציין שכל הדירות שבנדון הורחבו צפונית לפי היתר מס' 95-1010.
- אין התאמה בין תנוחת הקומות וחזיתות, בחזית הדרומית לא מופיעים העמודים המוצעים בקומות קרקע-א' באגף המערבי של הכניסה הנדונה.

**חו"ד מכון רישוי****שירלי בר 24/03/2019**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שירלי בר לתשומת לבכם: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורד".

**גנים ונוף**

במגרש וסביבתו קיימים עצים שפרטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי.  
 כל 5 העצים מוגדרים לשימור וניתנים לשימור.  
 המלצה : להעביר לוועדה לאישור

**מקלוט**

יש לאשר שיפוץ המקלט הקיים בהליך של פטור בפיקוד העורף.  
 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)

**טבלת עצים**

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
60	סיסם הודי	12.0	30.0	10.0	שימור	4,150
61	אזדרכת מצויה	7.0	25.0	7.0	שימור	560
62	צאלון נאה	7.0	30.0	12.0	שימור	6,330
63	אקליפטוס	6.0	30.0	6.0	שימור	1,380
64	אראוקריה רמה	9.0	20.0	4.0	שימור	4,000

**חו"ד מחלקת פיקוח :**

**ויקטוריה ולודרסקי 28/01/2019**

תוכנית תואמת את המצב בשטח. טרם החלו לבנות.

**חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י אלנה דוידזון / נעמי מוסקוביץ)**

1. לאשר את הבקשה להרחבה חד צדדית – דרומית של 4 דירות בלבד באגף המזרחי בלבד בכניסה הנדונה באגף שלם, מהן 2 מרפסות מקורות/פתוחות בקומת קרקע ובקומה ג', בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך:
2. לא לאשר את הרחבת 2 הדירות בקומות ב' ו-ג' באגף המערבי מעל עמודים ב-2 קומות (קרקע ו-א') שכן בנית עמודים בגובה של 2 קומות בניגוד הוראות תב"ע 2827 החלה על המקום.

**הודעה על חו"ד נשלחה לעורך הבקשה**

**תנאים להיתר**

1. אישור רמ"י

**התחייבויות להוצאת היתר**

1. מתן התחייבות לביצוע שיפוץ באגף שלם לפי הנחיות מהנדס העיר.

**תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**

1. ביצוע בפועל של שיפוץ באגף שלם לפי הנחיות מהנדס העיר,
2. שימוש בחומרי גמר בהתאם לקיים כולל צבע משקופים בחלונות

**הערות**

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש.
2. לא ניתן לשחרר את היתר זה ללא הוצאת ההיתר למעלית בכניסה הנדונה (בקשה 18-1649).

**ההחלטה : החלטה מספר 2**

רשות רישוי מספר 1-19-0127 מתאריך 15/05/2019

3. לאשר את הבקשה להרחבה חד צדדית – דרומית של 4 דירות בלבד באגף המזרחי בלבד בכניסה הנדונה באגף שלם, מהן 2 מרפסות מקורות/פתוחות בקומת קרקע ובקומה ג', בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך:

4. לא לאשר את הרחבת 2 הדירות בקומות ב' ו-ג' באגף המערבי מעל עמודים ב-2 קומות (קרקע ו-א') שכן בניית עמודים בגובה של 2 קומות בניגוד הוראות תב"ע 2827 החלה על המקום.

**תנאים להיתר**  
אישור רמ"י.

**התחייבויות להוצאת היתר**  
מתן התחייבות לביצוע שיפוץ באגף שלם לפי הנחיות מהנדס העיר.

**תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**  
1. ביצוע בפועל של שיפוץ באגף שלם לפי הנחיות מהנדס העיר,  
2. שימוש בחומרי גמר בהתאם לקיים כולל צבע משקופים בחלונות

**הערות**  
1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש.  
2. לא ניתן לשחרר את היתר זה ללא הוצאת ההיתר למעלית בכניסה הנדונה (בקשה 1649-18).

**חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.**

## רשות רישוי

מספר בקשה	18-1725	תאריך הגשה	29/11/2018
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	מגן קלמן אלוף 5	שכונה	גני שרונה
גוש/חלקה	10/7101	תיק בניין	1230-003
מס' תב"ע	תעא/3000/ב-8, תעא/3000/א-8, 3000	שטח המגרש	3575.4

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	משי צבי	רחוב מרגלית מאיר 7, תל אביב - יפו 6940107
מבקש	משי עמליה	רחוב מרגלית מאיר 7, תל אביב - יפו 6940107
מבקש	עמליה משי שירותי משפט	רחוב מרגלית מאיר 7, תל אביב - יפו 6940107
בעל זכות בנכס	גינדי החזקות וייזום 2009 בע"מ	דרך בגין מנחם 132, תל אביב - יפו 6701101
עורך ראשי	רוזן דני	רחוב גורדון 32, גבעתיים 5322703
מתכנן שלד	ישראל דוד מהנדסים בע"מ	רחוב גוש עציון 7, גבעת שמואל 5403007

### מהות הבקשה: (אדר' הילה גל)

מהות עבודות בניה
אישור בדיעבד לשינויים פנימיים הכוללים: הזזת קיר בין 2 דירות בקומה 23 ללא תוספת שטחים, ללא שינויי חזית, ללא שינוי במספר הדירות.

### מצב קיים:

בניין מגורים בנוי חדש בן 28 קומות עם קומות גג טכני מעל קומת קרקע עם מסחר ו-4 מרתפי חניה.
--

### ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	היתר להקמת 3 מגדלים למגורים בני 28 קומות וקומות גג טכניות מעל 4 מרתפי חניה ומרתף חלקע, קומת קרקע למסחר ומשרדים.	2011	11-0199

### בעלויות:

לפי הנסח טאבו, הנכס בבעלות רשות מקרקעי ישראל. הבקשה חתומה על ידי מיופה כוח מטעם החוכר - חברת גינדי החזקות וייזום 2009 בע"מ. נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ולא התקבלו התנגדויות.
--

### הערות נוספות:

1. הבקשה כוללת הריסת קיר בין 2 דירות והזזתו מזרחה תוך הקטנת יח"ד אחת (מס' 81) והגדלת האחרת (מס' 82) בקומה 23 בבניין.
2. בבקשה מבוקשת חלוקה מחדש של הדירות בקומה. הדירות היו בשטח של עד 120 מ"ר וכעת לאחר החלוקה המבוקשת דירה אחת תגדל לשטח של מעל 120 מ"ר. לאחר בדיקה מול יועצת תנועה וחניה במכון הרישוי, אין שינוי בתקן החניה הנדרש בעקבות השינוי המבוקש, לפיכך, לא נפתחה תחנה.

**חו"ד מחלקת פיקוח:**  
**דוד נימני 18/12/2018**  
המבוקש בנוי במלואו

**חוות דעת מהנדס הועדה: (אדר' הילה גל)**

לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים הכוללים: הזזת קיר בין 2 דירות בקומה 23 ללא תוספת שטחים, ללא שינויי חזית, ללא שינוי במספר הדירות.

**הערות**

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.

**ההחלטה: החלטה מספר 3**  
**רשות רישוי מספר 19-0127-1 מתאריך 15/05/2019**

לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים הכוללים: הזזת קיר בין 2 דירות בקומה 23 ללא תוספת שטחים, ללא שינויי חזית, ללא שינוי במספר הדירות.

**הערות**

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.

## רשות רישוי

22/01/2019	תאריך הגשה	19-0122	מספר בקשה
	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תוספות ושינויים	מסלול

הצפון החדש-החלק הדרומי	שכונה	התמר 10	כתובת
0752-010	תיק בניין	133/6110	גוש/חלקה
261	שטח המגרש	196, א, 196, א, 3729	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב התמר 10, תל אביב - יפו 6423110	גרוסוסר יונתן	מבקש
רחוב התמר 10, תל אביב - יפו 6423110	סבה אודליה	מבקש
רחוב התמר 10, תל אביב - יפו 6423110	גרוסוסר יונתן	בעל זכות בנכס
רחוב התמר 10, תל אביב - יפו 6423110	סבה אודליה	בעל זכות בנכס
רחוב טשרניחובסקי 18, תל אביב - יפו 63291	ישר אבנר	עורך ראשי
רחוב גוש עציון 7, גבעת שמואל 5403007	דוד (סורין) ישראל	מתכנן שלד

פירוט שטחים					
סך שטחי שירות		סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים			תיאור
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)
	5.82	15.19		26.17	187.96
	5.82	15.19		26.17	187.96

### מהות הבקשה: (רבנר רוני)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים ותוספת בנייה בקוטג' קיים בן 2 קומות עבור יח"ד אחת, הכוללים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• בקומת הקרקע - המרת שטח מבנה עזר לשטח עיקרי להרחבת ח. המגורים.</li> <li>• בשתי קומות המבנה – שינויים בחלוקת הפנים ובחזיתות</li> <li>• הריסת גג רעפים קיים, בניית גג בטון חדש מעל קומה א' ומעליו גג רעפים עם ניצול חלל הגג.</li> </ul>

### מצב קיים:

<p>קוטג' בן 2 קומות עם גג רעפים וחצר קדמית ואחורית. הקוטג' נמצא בקיר משותף מלא ממזרח עם המבנה הסמוך בתמר 12 ובקיר משותף חלקי ממערב בקומת הקרקע עם המבנה הסמוך בתמר 8.</p>
---

**ממצאי תיק בניין:**

תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
בניין בן 2 קומות וגדר. בקומת הקרקע: הול, חדר, מטבח, וחדר שירותים בקומה ב': 2 חדרים, מרפסת וחדר שירותים	1949	408
סגירת מרפסת למטבח והגדלת חדר, שינויים בחזית קדמית צפונית ועורפית דרומית.	1966	23
תוספת בניה, סגירת חצר משק להרחבת קומת הקרקע הוספת שטח של 11.89 מ"ר לחדר המגורים, שינויים בחזית קדמית צפונית ועורפית דרומית.	2006	06-0967

**בעלויות:**

הנכס בבעלות פרטית והבקשה חתומה ע"י בעלי הנכס הרשום

**התאמה לתכנית 3729 א' (רובע 4), 196, 196 א', 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	2 קומות וחדר יציאה לגג/עליית גג	
<b>קווי בניין (לפי תכנית 196):</b> קדמי: לצד: לאחור:	5.00 מ' 3.00 מ'/0.00 מ' (קיר משותף) 6.00 מ'	5.00 מ' 0.00 מ' בקיר משותף מלא מזרח וקיר משותף חלקי ממערב. 6.00 מ'	
<b>זכויות בנייה:</b> שטחי שירות לפי תכנית 196 א': תוספת לשטחים עיקריים לפי תכנית 3450:	מעל מפלס הכניסה הקובעת: 18- מ"ר למבנה עזר מקורה 24- מ"ר לחדר מדרגות -ממ"ד (באישור פקע"ר) - המרת שטח של עד 18 מ"ר למבנה עזר לשטח עיקרי.	בהיתר משנת 2006 נוסף שטח שירות של 11.89 מ"ר מבנה עזר מקורה בקומת הקרקע, בבקשה זו מבוקשים הריסת קירות פנים להמרת שטח מבנה העזר לשטח העיקרי - ניתן לאשר.	
<b>בינוי גג משופע לפי תכנית 3729 א':</b> גובה: שיפוע הגג:	רום הגג לא יעלה על 7 מ' מרצפת המפלס הנמוך ביותר של הקומה העליונה מתחת לגג לא יעלה על 50% ולא יקטן מ-40% מכל צד.	רום הגג המשופע המבוקש גובה ב-6.38 מ' מרצפת הקומה העליונה מתחת לגג. - ניתן לאשר. לא מוצג שיפוע גג הרעפים. ממדידה גרפית: 47% שיפוע לחזית הקדמית הצפונית ו-42% לחזית העורפית הדרומית. - ניתן לאשר.	

### התאמה לתקנות התכנון והבנייה:

הערות	לא	כן	
			<b>גודלם אוורורם של חלקי בניין:</b> - גודל חדרים + - רוחב גרם מדרגות + - אוורור +
		+	<b>מתקני תשתית:</b>
לא הוצג מיקום דוד האגירה והמערכת הסולארית, יש להציג את המיקום כנדרש לפי הוראות תוכנית 3729 א'.	+		<b>דודי אגירה:</b>

### הערות נוספות:

1. הוגש תצהיר מהנדס שלד בנוגע לשינויים והתוספות המבוקשים בבקשה ולכך שלא נדרשים רכיבי חיזוק לתוספת המבוקשת.

### חו"ד מכון רישוי

#### מרינה נלקין 14/02/2019

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נלקין מרינה לתשומת לבכם: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

#### תנועה

דרישת תקן: 0 מקומות חניה  
קיים: 1 מקום חניה בהיתר משנת 2006.  
המלצה: להעביר לוועדה לאישור

#### כיבוי אש

על עורך הבקשה לפעול בהתאם להנחיות העבודה למבנים ברמת סיכון נמוכה. להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

#### אצירת אשפה

המלצה: להעביר לוועדה לאישור

#### 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:

#### ויקטור זמור 24/01/2019

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

### חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

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

- בקומת הקרקע - המרת שטח מבנה עזר לשטח עיקרי להרחבת ח. המגורים.
- בשתי קומות המבנה – שינויים בחלוקת הפנים ובחזיתות
- הריסת גג רעפים קיים, בניית גג בטון חדש מעל קומה א' ומעליו גג רעפים עם ניצול חלל הגג.

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

#### תנאים להיתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

#### הערות

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

#### ההחלטה : החלטה מספר 4

רשות רישוי מספר 1-19-0127 מתאריך 15/05/2019

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

- בקומת הקרקע - המרת שטח מבנה עזר לשטח עיקרי להרחבת ח. המגורים.
- בשתי קומות המבנה – שינויים בחלוקת הפנים ובחזיתות
- הריסת גג רעפים קיים, בניית גג בטון חדש מעל קומה א' ומעליו גג רעפים עם ניצול חלל הגג.

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

#### תנאים להיתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

#### הערות

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

**רשות רישוי**

**פרטי הבקשה**

**כתובת הבקשה**

רחוב <b>סמטת מסלול</b>	מס' בית <b>3</b>	שכונה יד אליהו	תיק בניין <b>1125-003</b>
שטח מגרש במ"ר (לצורך חישוב זכויות) 280	גוש/חלקה 153/6134		

**פרטי הבקשה**

מס' הבקשה <b>19-0521</b>	תא' הגשה 16/04/2019	סיווג תוספות בניה	מהות תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)
-----------------------------	------------------------	----------------------	--

**מבקש הבקשה**

שם משפחה ושם פרטי יום טוב אבינועם	כתובת
יום טוב קורין	סמטת תעוז 4, תל אביב - יפו 6731444

**עורך הבקשה**

שם משפחה ושם פרטי זיבגורסקי אלכס	כתובת
	רחוב שבתאי 17, תל אביב - יפו 67635

**מתכנן השלד**

שם משפחה ושם פרטי זיבגורסקי אלכס	כתובת
	רחוב שבתאי 17, תל אביב - יפו 67635

**שימוש עיקרי  
מגורים**

**פירוט שטחים**

סך שטחי שירות			סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים				קומה / תיאור		
מותר	%	מ"ר	מותר	%	קיים + מוצע	קיים בהיתר	מפלס	קומה	תיאור
					103.16	103.16		1	קומה
				22.45	62.86		3.00	2	קומה
				22.45	166.02	103.16			מעל
									מתחת
				22.45	166.02	103.16			סה"כ

**קווי בניין**

קומה	כיוון	שם רחוב	מוצע	מותר	סטייה במטר	אחוז סטייה
0	רחוב	מסלול	4	4		
0	רחוב	תעוז	4	4		
0	צד					

## ממצאי בדיקה

### המלצת הפיקוח

לב פוטשניקוב

תוכנית לא מתאימה למציאות תוכנית אינה תואמת מצב בשטח קיימת בניה נוספת שלא סומנה מראה החזית לא מדויק צורת המבנה לא מדויקת-צורה של קומת קרקע לא נכונה, אין גדר בנויה בחזית לרחוב, קיימת בניה בקומת קרקע, הבניין של שכן לא מתאים למציאות.

### חוות דעת מהנדס העיר

- התוכנית לא מתאימה למציאות.
- התוכנית אינה תואמת את המצב בשטח.
- קיימת בנייה נוספת שלא סומנה.
- מראה החזית לא מדויק.
- צורת המבנה לא מדויקת.
- הצורה של קומת הקרקע לא נכונה.
- אין גדר בנויה בחזית לרחוב.
- קיימת בנייה בקומת הקרקע.
- לאור ממצאי מחלקת הפיקוח לא לאשר את הבקשה.

ההחלטה : החלטה מספר 5

רשות רישוי מספר 19-0127-1 מתאריך 15/05/2019

- התוכנית לא מתאימה למציאות.
- התוכנית אינה תואמת את המצב בשטח.
- קיימת בנייה נוספת שלא סומנה.
- מראה החזית לא מדויק.
- צורת המבנה לא מדויקת.
- הצורה של קומת הקרקע לא נכונה.
- אין גדר בנויה בחזית לרחוב.
- קיימת בנייה בקומת הקרקע.
- לאור ממצאי מחלקת הפיקוח לא לאשר את הבקשה.

\* \* \* \* \*

## רשות רישוי

### פרטי הבקשה

#### כתובת הבקשה

רחוב ענתות	מס' בית 21	שכונה גני צהלה, רמות צהלה	תיק בניין 2001-021
שטח מגרש במ"ר (לצורך חישוב זכויות) 732	גוש/חלקה 204/6615		

#### פרטי הבקשה

מס' הבקשה 19-0524	תא' הגשה 16/04/2019	סיווג תוספות בניה	מהות תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)
-------------------	---------------------	-------------------	------------------------------------

#### מבקש הבקשה

שם משפחה ושם פרטי קנול אודי	כתובת רחוב ענתות 21, תל אביב - יפו 6908021
-----------------------------	--

#### עורך הבקשה

שם משפחה ושם פרטי דויד דניאל	כתובת רחוב קדם 102, תל אביב - יפו 6805103
------------------------------	---

#### מתכנן השלד

שם משפחה ושם פרטי גבריאל עופר	כתובת רחוב שלדג 16, סביון 5652919
-------------------------------	-----------------------------------

#### שימוש עיקרי מגורים

#### פירוט שטחים

סך שטחי שירות			סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים				קומה / תיאור		
מותר	%	מ"ר	מותר	%	קיים + מוצע	קיים בהיתר	מפלס	קומה	תיאור
				9.37	68.61			2	קומה
				9.37	68.61				מעל
									מתחת
				9.37	68.61				סה"כ

## ממצאי בדיקה

### המלצת הפיקוח

ויקטוריה ולודרסקי

תוכנית אינה תואמת מצב בשטח.

1. קיימת בניה נוספת שלא סומנה: בשטח של חצר אנגלית קיימות מדרגות נוספות וירידה למרתף עם דלת כניסה.
2. אי התאמה בין מפה מצבית ותכנית של קומת קרקע: בקומת קרקע קיימות סככות וגדרות שלא מסומנות בתכנית (ביטול 2 חניות).
3. אי התאמה בין תכנית של קומת קרקע וקומה א' לחתכים א-א וב-ב.
4. בתכניות של קומות: מרתף, קרקע, קומה א' וקומת גג חסרים סימנים של חתכים. בתכנית של קומה ב', סימן של חתך א-א לא מדויק.
5. תכנית של הגשה לא צבעונית.

### חוות דעת מהנדס העיר

- התוכנית אינה תואמת את המצב בשטח.
- קיימת בניה נוספת שלא סומנה: בשטח החצר האנגלית קיימות מדרגות נוספות וירידה למרתף עם דלת כניסה.
- אי התאמה בין המפה המצבית והתוכנית של קומת הקרקע: בקומת הקרקע קיימות סככות וגדרות שלא סומנו בתוכנית (ביטול 2 חניות).
- אי התאמה בין התוכנית של קומת הקרקע והקומה הראשונה לחתכים א-א וב-ב.
- בתוכניות של הקומות: מרתף, קרקע, קומה א' וקומת גג חסרים הסימנים של החתכים.
- בתוכנית של קומה ב', סימן של חתך א-א לא מדויק.
- תוכנית ההגשה לא צבעונית.
- לאור ממצאי מחלקת הפיקוח לא לאשר את הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר 6

רשות רישוי מספר 19-0127-1 מתאריך 15/05/2019

- התוכנית אינה תואמת את המצב בשטח.
- קיימת בניה נוספת שלא סומנה: בשטח החצר האנגלית קיימות מדרגות נוספות וירידה למרתף עם דלת כניסה.
- אי התאמה בין המפה המצבית והתוכנית של קומת הקרקע: בקומת הקרקע קיימות סככות וגדרות שלא סומנו בתוכנית (ביטול 2 חניות).
- אי התאמה בין התוכנית של קומת הקרקע והקומה הראשונה לחתכים א-א וב-ב.
- בתוכניות של הקומות: מרתף, קרקע, קומה א' וקומת גג חסרים הסימנים של החתכים.
- בתוכנית של קומה ב', סימן של חתך א-א לא מדויק.
- תוכנית ההגשה לא צבעונית.
- לאור ממצאי מחלקת הפיקוח לא לאשר את הבקשה.

\* \* \* \* \*

## 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
26 / 7437		605 מ"ר	רחוב שיינקין מס' 55

חוו"ד מהנדס העיר ( ע"י אינג' ויקטור זמורין )

מבוקש לרשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 15.01.2018 החתום ע"י אינג' סרגיי קרדשוב להיתרי בניה מס' \_\_\_\_\_ 20090992 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 25.11.2009 ואחרים, כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
24	הגדלת שטח הדירה 2.3 מ"ר במפלס קומה רביעית הגדלת שטח הדירה 0.2 מ"ר במפלס קומה חמישית

#### החלטת רשות רישוי מספר 19-0127-1 מתאריך 15/05/2019

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 15.01.2018 החתום ע"י אינג' סרגיי קרדשוב להיתרי בניה מס' 20090992 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 25.11.2009 ואחרים, כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
24	הגדלת שטח הדירה 2.3 מ"ר במפלס קומה רביעית הגדלת שטח הדירה 0.2 מ"ר במפלס קומה חמישית