

כ"ה תמוז תשע"ט  
28 יולי 2019

## פרוטוקול

ישיבה: 1-19-0209 תאריך: 25/07/2019 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	
מ"מ מהנדס העיר	מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה	אדרי' הלל הלמן	
	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	מסלול מקוצר/הוספת מעלית בניין פשוט	עזרה ובצרון באמצעות אלי גינזברג	החצוצרה 8	3611-008	19-0792	1
4	מסלול מקוצר/תוספת בנייה על הגג למבנה מגורים	שמחייב רפיק	גבעת כ"ח 7	3625-007	19-0669	2
7	מסלול מקוצר/הקמת מצללה	קרמר יונתן	רכטר זאב אדרי' 6	0873-026	19-0726	3
10	מסלול מקוצר/תוספת בנייה על הגג למבנה מגורים	יחזקאל שושנה	היהודי זיס 14	3652-014	19-0728	4

## רשות רישוי

מספר בקשה	19-0792	תאריך הגשה	27/06/2019
מסלול	מסלול מוקוצר	הוספת מעלית בניין פשוט	

כתובת	החצוצרה 8 רחוב הקרן 7	שכונה	קרית שלום
גוש/חלקה	346/6986, 15/6985	תיק בניין	3611-008
מס' תב"ע	צ, 4544, 3647, 2710, 2650	שטח המגרש	8575

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	עזרה ובצרון חבי לשיכון בע"מ ע"י אלי גינזברג	רחוב המסגר 9, תל אביב - יפו 67776
בעל זכות בנכס	עיריית תל אביב ע"י אלי לוי	רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201
עורך ראשי	בר און גדעון	רחוב היסמין 39, כרמי יוסף 9979700
מתכנן שלד	זכאיים שהרם	רחוב יגיע כפיים 21, פתח תקווה 4913020

### מהות הבקשה: (חן כהן)

מהות עבודות בניה
הקמת פיר חימום מעלית עם מבואה ותחנת עצירה בכל הקומות, בחזית הצפונית של מבנה בית הספר.

### מצב קיים:

על המגרש קיים מבנה בן 3 קומות, המשמש לבית הספר "נופים". לפי היתר משנת 1953. כמו כן במגרש קיים מבנה מגדל המים המוגדר לשימור ע"י תכנית 2650 ב' ו-4544.
--

### ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
665	1953	שינוי ייעוד מבית מטבחיים לבית ספר.
686	1964	הוספת אגף בן 2 קומות למבנה.
06-0193	2006	שינויים פנימיים בבניין והקמת חדרי שירותים בקומת הקרע.
בתיק הבניין נמצאו מספר היתרי בנייה המתאימים למבנים בתחום המגרש הנדון שאינם קשורים באופן ישיר למבנה הנידון בבקשה.		

### בעלויות:

הנכס בבעלות עיריית תל אביב והבקשה חתומה ע"י מנהל אגף הנכסים של העירייה – מר' אלי לוי.
---

### התאמה לתקנות ולתכניות צ ו- 2710:

הערות	לא	כן
התאמה לתכניות צ: - גובה מגדל המעלית		+
התאמה לתקנות מעלית:		

		+	- מידות תא המעלית
		+	- רוחב הפרוזדור מול דלת תא המעלית

### הערות נוספות:

1. בהתאם למפורט בסעיף 4.1 לתכנית צ קיימת דרישה לאישור תכנית עיצוב אדריכלי לתוספת בניה בטרם הוצאת היתרי בניה. יצוין כי בהתאם לחוות דעתה של המשנה ליועמ"ש- עו"ד הראלה אברהם אוזן מתאריך 05/03/2017 דרישה זו מתייחסת לתוספת בניה משמעותית, העומדת בפני עצמה ( כגון תוספת אגף, קומות וכד'). תוספת בניה, כגון תוספת פיר חיצוני עבור מעלית, אינה מהווה תוספת בניה משמעותית ואינה דורשת הכנת תכנית עיצוב לכל המבנה הקיים במגרש.
2. הוגש אישור יועץ נגישות לנושא התאמת המעלית המוצעת למותר על פי תקנות התכנון והבניה.
3. פיר המעלית מוצע בחזית הצפונית של מבנה בית הספר, בעוד מבנה מגדל המים המוגדר לשימור לפי תכניות 2650ב ו-4544 ממוקם בשטח חצר המגרש, במרחק מחזיתו הדרומית של מבנה בית הספר. בהתייעצות עם מח' שימור מתאריך 18.07 אין בהקמת מבנה המעלית בכדי להשפיע על מבנה מגדל המים.

### חו"ד נוספות:

#### גנים ונוף-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 28/03/2019

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי. כמו כן טען עורך הבקשה סריקה של תכנית ובה פרטי העצים וייעודם, שעליה חתם אגרונום אגף שפי"ע מר חיים גבריאלי. כל העצים הבוגרים במגרש ובסביבתו מיועדים לשימור.

#### תנאים בהיתר

1. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפי"ע.

#### נכסים - מירי גלברט 11/02/2019

חלקה 15 בגוש 6985 בבעלות עיריית ת"א - יפו.  
חלקה 346 בגוש 6986 בבעלות קק"ל, עיריית ת"א-יפו ברת זכות לבעלות מתוקף הפקעה לפי סעיף 5,7 לפי תב"ע 4544. אין מניעה מצדנו לאשר את הבקשה.

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

לאשר את הבקשה להקמת פיר חיצוני עבור מעלית עם מבואה ותחנת עצירה בכל הקומות, בחזית הצפונית של הבניין. בכפוף לתנאים הבאים:

#### תנאים להיתר

הצגת נספח בטיחות.

#### תנאים בהיתר

אי פגיעה במבנה מגדל המים.

#### הערות

אין בהיתר בכדי לאשר בנייה קיימת בתחום המגרש ו/או הבניין שאינה כלולה בהיתר זה.

#### ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 19-0209-1 מתאריך 25/07/2019

עמ' 3

3611-008 19-0792 <ms\_meyda>

**לאשר את הבקשה להקמת פיר חיצוני עבור מעלית עם מבואה ותחנת עצירה בכל הקומות, בחזית הצפונית של הבניין.  
בכפוף לתנאים הבאים:**

**תנאים להיתר**

הצגת נספח בטיחות.

**תנאים בהיתר**

אי פגיעה במבנה מגדל המים.

**הערות**

אין בהיתר בכדי לאשר בנייה קיימת בתחום המגרש ו/או הבניין שאינה כלולה בהיתר זה.

## רשות רישוי

מספר בקשה	19-0669	תאריך הגשה	30/05/2019
מסלול	מסלול מקוצר	תוספת בנייה על הגג למבנה מגורים	

כתובת	גבעת כ"ח 7	שכונה	קרית שלום
גוש/חלקה	97/6984	תיק בניין	3625-007
מס' תב"ע	ג, 1, 503, 3578, 3/06/21, 2230	שטח המגרש	540 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	שמחייב רפיק	רחוב גבעת כ"ח 7, תל אביב - יפו 6687887
בעל זכות בנכס	רשות מקרקעי ישראל	דרך בגין מנחם 125, תל אביב - יפו 6701201
עורך ראשי	זיבורסקי אלכס	רחוב שבתאי 17, תל אביב - יפו 6760435
מתכנן שלד	זיבורסקי אלכס	רחוב שבתאי 17, תל אביב - יפו 6760435

### מהות הבקשה: (מסרי ריהאם)

<b>מהות עבודות בניה</b>
הקמת חדר יציאה לגג, מעל הדירה המערבית העליונה, הנמצאת בכניסה הדרום- מזרחית, חיבור בין המפלסים ע"י מדרגות פנימיות מתוך הדירה ו- הקמת 2 פרגולות מחומר קל בצמוד לקירות חדר היציאה לגג עם גישה למרפסת הגג.

### מצב קיים:

על המגרש קיים בניין למגורים בן 2 קומות סה"כ 4 דירות בבניין. לכל יחיד כניסה עצמאית.
--

### ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
04-0757	2004	היתר לתוספות ושינויים עבור הדירה המערבית בקומה השנייה.
07-0316	2007	תוספות ושינויים: הרחבת הדירה הדרום מזרחית (המבקש – רפיק שמחייב - חתום על הבקשה).

### בעלויות:

הנכס בבעלות קרן קיימת לישראל, לבקשה צורפה תעודת היוון ומכתב ממנהל מקרקעי ישראל.
---

נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' לקרן קיימת לישראל ולדיירים (בהתאם לתצהיר בעלים חתום ע"י עו"ד) ולא התקבלו התנגדויות.

### התאמה לתכנית ג1 (בניית חדר יציאה לגג לפי ג1):

סטייה	מוצע	מותר	
שטח	39.95 מ"ר	40 מ"ר	
תכסית	47.38% (39.95 מ"ר)	65% משטח הקומה (84.29 מ"ר)	
גובה – פנימי	2.80 מ'	3.0 מ'	

	4.30 מ'	5.0 מ'	- כולל מתקנים טכניים
	3.85 מ' 5.45 מ' 2.80 מ'	2.00 מ' 1.20 מ' 1.20 מ'	<b>נסיגות מקו חזית :</b> - חזית הקדמית רחוב - חזית אחורית - חזית צדדית
	מוצעת ע"י סולם הבנייה מוצעת בהתאם לנספח העתידי	גישה לגג העליון התאמה לגגות הקיימים וואו לנספח הבינוי העתידי של כל חדרי היציאה לגג	<b>בינוי : מתקנים טכניים</b>

### התאמה לתקנות :

הערות	לא	כן	
פרגולות מוצעות בצמוד לקיר משותף וללא נסיגה ממעקה/קיר של 1.20 מ' כנדרש בהוראות תכנית ג'1 והנחיות מרחביות.		- + + +	<b>פרגולה : - נסיגות</b>  <b>- כיסוי</b> <b>- שטח</b> <b>- חומר</b>

### חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י מסרי ריהאם)

לאשר את הבקשה להקמת חדר יציאה לגג, מעל הדירה הנ"ל, חיבור בין המפלסים ע"י מדרגות פנימיות מתוך הדירה, ופרגולות מחומר קל במרפסת הגג, בנסיגה של 1.20 מ' ממעקה הגג בחזית הצפונית.

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

#### תנאים להיתר

1. הגשת חשבון יציבות.
2. הגשת נספח סניטרי.

#### הערות

1. ההיתר אינו מהווה כל אישור לבניה הקיימת בתחום המגרש ו/או הבניין ואינה כלולה בהיתר זה.

### ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 1-19-0209 מתאריך 25/07/2019

לאשר את הבקשה להקמת חדר יציאה לגג, מעל הדירה הנ"ל, חיבור בין המפלסים ע"י מדרגות פנימיות מתוך הדירה, ופרגולות מחומר קל במרפסת הגג, בנסיגה של 1.20 מ' ממעקה הגג בחזית הצפונית.

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

#### תנאים להיתר

1. הגשת חשבון יציבות.
2. הגשת נספח סניטרי.

עמ' 6

3625-007 19-0669 <ms\_meyda>

## הערות

ההיתר אינו מהווה כל אישור לבנייה הקיימת בתחום המגרש ו/או הבניין ואינה כלולה בהיתר זה.

## רשות רישוי

מספר בקשה	19-0726	תאריך הגשה	13/06/2019
מסלול	מסלול מקוצר	הקמת מצללה	תוספת בנייה על הגג למבנה מגורים

כתובת	רכטר זאב אדר' 6	שכונה	רביבים
גוש/חלקה	935/6623	תיק בניין	0873-026
מס' תב"ע	ג1	שטח המגרש	5150 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קרמר יונתן	רחוב רכטר זאב אדר' 6, תל אביב - יפו 6955106
בעל זכות בנכס	רשות מקרקעי ישראל	דרך בגין מנחם 125, תל אביב - יפו 6701201
עורך ראשי	שנר בועז	רחוב ניל"י 36, הרצליה 4670736
מתכנן שלד	שנר בוקי	רחוב ניל"י 36, הרצליה 46707

### מהות הבקשה: (ריהאם מסרי)

<p><b>מהות עבודות בניה</b></p> <p><b>מבוקש:</b> הגדלת חדר היציאה לגג הקיים מעל הדירה העליונה העורפית- מזרחית, והקמת פרגולה מחומר קל בצמוד לו עם גישה למרפסת הגג.</p>
--

### מצב קיים:

<p>על המגרש קיימים 3 בנייני מגורים, הבנויים בקיר משותף חלקי, הבניין נשוא הבקשה הינו האמצעי, בכתובת רכטר זאב 6, בן 6 קומות מעל קומת מרתף וחדר יציאה לגג, שה"כ 22 דירות בבניין.</p>
---

### ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
2-960223	1996	הריסת הבנייה הקיימת על המגרש והקמת מבנן חדש למגורים המכיל 3 בניינים מדורגים בגובה מירבי של עד 6 קומות עבור 63 יחידות דיור, עם קומת מרתף משותפת לשלושת הבניינים וחדרי יציאה לגג עבור כל הדירות העליונות.
2-990664	1999	שינויים ותוספות : שינויים פנימיים ובחזיתות בכל הקומות, בניית חדר משאבות בקומת הגג ובניית קיר להסתרת מערכת סולרית בגג העליון.
בין השנים 2000 - 2006 נמצאו היתרים שונים להקמת פרגולות בשאר הבניינים הנמצאים במגרש.		

### בעלויות:

<p>הבניין יחד עם הבניינים האחרים בחלקה רשום כבית משותף עם 67 חלקות משנה. חלקות המשנה נמצאות בחלקן בבעלות פרטית וחלקן בבעלות מדינת ישראל, ובחכירה פרטית. ע"פ הבקשה הוצגו חתימת המבקשים הרשומים כחוכרים של חלקת משנה מס' 45, לה מוצמד שטח הגג עליו מבוקשת הבנייה. למדינת ישראל ולשאר הבעלים נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' ונתלו מודעות בכל כניסה בשאר הבניינים ולא התקבלו התנגדויות.</p>
--

### בנייה על הגג: חדר יציאה לגג מכח ג1

שטח	מותר	מוצע	סטייה
שטח	40 מ"ר	כ-39 מ"ר	
תכסית	65% משטח הקומה	46.65% (39 מ"ר)	

		(83.60 מ"ר)	
	2.63 מ'	3.0 מ'	<b>גובה</b> - פנימי - כולל מתקנים טכניים
	3.30 מ'	5.0 מ'	
	1.48 מ'	1.20 מ'	<b>נסיגות מקו חזית :</b> - חזית צדדית - חזית הצדדית-מזרחית
	1.39 מ'	1.20 מ'	
	<b>הוצג נספח בינוי עתידי</b>  <b>קיימת גישה מחדר המדרגות הכללי</b>	התאמה לגגות הקיימים ו/או לנספח הבינוי העתידי של כל חדרי היציאה לגג גישה לגג העליון המשותף	<b>בינוי מתקנים טכניים :</b>

**התאמה לתקנות :**

הערות	לא	כן	
			<b>מצללה על הגג :</b> - שטח המצללה - נסיגות בגג - חומר
		+	
		+	
		+	

**הערות נוספות :**

לפי סעיף 9.2.4 ה. ניתן לאשר ע"י מהנדס העיר התאמת הנסיגות לחדרי היציאה לגג שהיו קיימים בהיתר ערב אישור תכנית זו.

**חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י ריהאם מסרי)**

לאשר את הבקשה להגדלת חדר היציאה לגג הקיים מעל הדירה העליונה העורפית-מזרחית, והקמת פרגולה מחומר קל בצמוד לו עם גישה למרפסת, בתנאי תאום תכנון והתנאים הבאים :

**תנאים להיתר**

1. הגשת נספח סניטרי.
2. הגשת נספח בטיחות.

**הערות**

ההיתר אינו מהווה כל אישור לבנייה הקיימת בבניין ו/או בתחום המגרש ואינה כלולה בהיתר זה.

**ההחלטה : החלטה מספר 3**

רשות רישוי מספר 19-0209-1 מתאריך 25/07/2019

לאשר את הבקשה להגדלת חדר היציאה לגג הקיים מעל הדירה העליונה העורפית-מזרחית, והקמת פרגולה מחומר קל בצמוד לו עם גישה למרפסת, בתנאי תאום תכנון והתנאים הבאים :

**תנאים להיתר**

1. הגשת נספח סניטרי.
2. הגשת נספח בטיחות.

**הערות**

ההיתר אינו מהווה כל אישור לבנייה הקיימת בבניין ו/או בתחום המגרש ואינה כלולה בהיתר זה.

עמ' 9

0873-026 19-0726 <ms\_meyda>

## רשות רישוי

מספר בקשה	19-0728	תאריך הגשה	16/06/2019
מסלול	מסלול מקוצר	תוספת בנייה על הגג למבנה מגורים	

כתובת	היהודי זיס 14	שכונה	קרית שלום
גוש/חלקה	158/6986	תיק בניין	3652-014
מס' תב"ע	ג1, 12, 2230	שטח המגרש	508 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	יחזקאל שושנה	רחוב היהודי זיס 14, תל אביב - יפו 6676926
בעל זכות בנכס	יחזקאל שושנה	רחוב היהודי זיס 14, תל אביב - יפו 6676926
עורך ראשי	זאורוב אברהם	דרך קבוץ גלויות 75, תל אביב - יפו 6653608
מתכנן שלד	זאורוב אברהם	דרך קבוץ גלויות 75, תל אביב - יפו 6653608

### מהות הבקשה: (ריהאם מסרי)

מהות עבודות בניה
<b>מבוקש:</b> 1. הריסת גרם מדרגות חיצוני קיים בחלקו הדרומי של המבנה המהווה כניסה לדירות בקומה העליונה; 2. שינויים בדירה העליונה, בקומה א' המערבית הכוללים: - הפיכת אחד החדרים הקיימים לחדר מחוזה, המהווה פתרון המיגון בגין הבניה המוצעת, - הריסת בניה הקיימת ללא היתר במפלס הגג והקמת חדר יציאה לגג במקומה, חיבור בין המפלסים ע"י מהלך מדרגות פנימי, פרגולה בצמוד לו ומעקה בנוי בהיקף הגג.

### מצב קיים:

על המגרש קיים מבנה למגורים, בן 2 קומות עם 4 יחידות דיור סך הכל. בתיק הבניין לא נמצא היתר מקורי.
---

### ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
625	1968	תוספות בנייה ושינויים עבור הדירה בקומת קרקע (הרחבת הדירה).
621	1975	הגדלת הדירה העליונה והרחבת ע"י הוספת חדרים ומרפסת.
5-046	1991	תוספות ושינויים: הרחבת הדירה העליונה.

### בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף עם 4 חלקות משנה. הבקשה חתומה ע"י המבקשת שהיא בעלת חלקת משנה מס' 3, במסגרת הבקשה הוצגו 75% הסכמות.
--

לשאר הבעלים שלא חתמו ולקרן קיימת לישראל, נשלחו הודעות לפי תקנה 336' ולא התקבלו התנגדויות.

### בנייה על הגג: חדר יציאה לגג מכח ג1

שטח	מותר	מוצע	סטייה
שטח	40 מ"ר	39.97 מ"ר	
תכסית	65% משטח הקומה	56.02% (39.97 מ"ר)	

		(71.34 מ"ר)	
	2.70 מ'	3.0 מ'	<b>גובה</b> - פנימי - כולל מתקנים טכניים
	4.20 מ'	5.0 מ'	
	2.20 מ' 1.22 מ' 5.79 מ'	1.20 מ' 1.20 מ' 1.20 מ'	<b>נסיגות מקו חזית :</b> - חזית קדמית לרחוב - חזית הצדדית - חזית אחורית
	<b>הוצג נספח בינוי עתידי</b>  <b>קיימת גישה מחדר המדרגות הכללי</b>	התאמה לגגות הקיימים ו/או לנספח הבינוי העתידי של כל חדרי היציאה לגג  גישה לגג העליון המשותף	<b>בינוי מתקנים טכניים</b>

#### התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
			<b>מצללה על הגג:</b> - שטח המצללה - נסיגות בגג

#### הערות נוספות:

1. קיימות חריגות בניה במפלס הגג שטרם נהרסו.
2. מוצעת הריסת מהלך מדרגות חיצוני המהווה הגישה היחידה לדירות בקומה העליונה, ללא הצגת פתרון גישה חלופי מחדר מדרגות הכללי.

#### חו"ד מחלקת פיקוח:

סרטי חנוכייה 23/06/2019

תכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי.

#### חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י ריהאם מסרי)

- לא לאשר שאת הבקשה שכן:
1. הבקשה כוללת הריסת מהלך מדרגות משותף המהווה גישה יחידה לדירות הקיימות בקומה העליונה, ללא הצגת פתרון גישה חלופי.
  2. במפלס הגג קיימת בפועל בניה בהיקף רחב שבוצעה ע"י המבקש ללא היתר.

**ההחלטה : החלטה מספר 4**

רשות רישוי מספר 1-19-0209 מתאריך 25/07/2019

- לא לאשר שאת הבקשה שכן:
3. הבקשה כוללת הריסת מהלך מדרגות משותף המהווה גישה יחידה לדירות הקיימות בקומה העליונה, ללא הצגת פתרון גישה חלופי.
  4. במפלס הגג קיימת בפועל בניה בהיקף רחב שבוצעה ע"י המבקש ללא היתר.

עמ' 12

3652-014 19-0728 <ms\_meyda>