

כ"ח ניסן תש"פ  
22 אפריל 2020

## פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0089 תאריך: 22/04/2020 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	
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	
מ"מ מהנדס העיר	מנהל מחלקת רישוי בניה	אדרי' מאיר אלואיל	
	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	ברסלר אסנת	גרינברג אורי צבי 7	2215-007	20-0470	1
4	שינויים/פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	בולווארד טרה רוטשילד בע"מ	רוטשילד 66	0008-066	20-0335	2
8	רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין		פושקין 16	3065-003		3

## רשות רישוי

מספר בקשה	20-0470	תאריך הגשה	31/03/2020
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	גרינברג אורי צבי 7 רחוב גרינברג אורי צבי 9	שכונה	צוקי אביב
גוש/חלקה	19/6620	תיק בניין	2215-007
מס' תב"ע	2א1700	שטח המגרש	4534

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ברסלר אסנת	רחוב גרינברג אורי צבי 7, תל אביב - יפו 6937913
בעל זכות בנכס	ברסלר אסנת	רחוב גרינברג אורי צבי 7, תל אביב - יפו 6937913
עורך ראשי	מאיר דניאל	דרך הטייסים 96, תל אביב - יפו 67539
מתכנן שלד	מידד אמנון	רחוב צה"ל 78, תל אביב - יפו 6993439

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

### מהות הבקשה: (עירית צפתי)

מהות עבודות בניה
הגדלת שטח של דירה קיימת (מס' 55) בקומה 3 בכ- 12 מ"ר ע"י הצמדת אחד מהחדרים הקיימים של הדירה הסמוכה (מס' 56) באותה קומה לדירה הנדונה, ע"י אטימת דלת בדירה מס' 56 והסדרת דלת בדירה מס' 55. מדובר על 2 דירות באותה קומה בקיר משותף. יש לציין כי 2 הדירות בבעלות המבקשת, באגף הדרומי מתוך 2 בניינים המחוברים ביניהם בקומת הקרקע, בני 11 קומות מעל קומת מרתף עבור מחסנים וחניה.

### מצב קיים:

על מגרש הפונה אל רח' גרינברג אורי צבי בחזיתו המזרחית, קיימים 2 בניינים למגורים המחוברים ביניהם בקומת הקרקע, בני 11 קומות מעל קומת עמודים ומרתף עבור מקלט וחניה וקומת חדרים על הגג. הדירות הנדונות (מס' דירה 55 ו-56) נמצאות בבניין הדרומי בקומה 3.
--

### ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
10-1701	הארכת תוקף החלטת ועדה לבקשה מס' 09-0826 מיום 21.10.2009 עבור שנה נוספת.	14/06/2011	11-0056
09-0826	תוספת בניה מרפסות בקומות 1, 2 של בניינים קיימים בני 11 קומות מעל כניסה ומרתף, סה"כ 16 מרפסות, 6 בכל קומה. עבור החלטת ועדה לבקשה זו פג תוקף.	21/10/2009	
1998-1979	שינויים פנימיים ובחזיתות, הגדלת חדר יציאה אל הגג ופרגולות עבור דירה קיימת בקומה 11.	22/02/1999	990218

	מחסנים דירתיים במקום מחסן וחדר הסקה.	25/02/1999	1-141
	שינויים בזמן בניה, שינויים פנימיים בכל הקומות, בקומת הגג, תוספת דירת שומר	06/09/1987	1-207
	אגף דרומי של בניין מגורים בן 11 קומות מעל קומת עמודים ומרתף המשמש כמקלט וחניה תת קרקעית עבור 31 מכוניות. מחסן חדר הסקה ושני חדרי מדרגות.	07/07/1986	1-34

### בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בעל 88 תת חלקות, המבקשת החתומה על הבקשה בעלת תת חלקות 56 ו-57 בבניין 2, קומה ג', לכל בעלי הנכס בבניינים על המגרש נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ולא התקבלו התנגדויות.

### התאמה לתב"ע (תכנית 1700 א2 צוקי אביב)

הערות	מוצע	מותר	
שטח יח"ד בממוצע ללא שינוי	גריעת שטח של 11.6 מ"ר מדירה מס' 56 וסיפוחו אל דירה מס' 55, כתוצאה מכך שטח דירה מס' 55 : 152 מ"ר שטח דירה מס' 56 : 128 מ"ר	שטח יח"ד בממוצע : 135 מ"ר דירה מס' 55 אושרה בהיתר : 140.39 מ"ר דירה מס' 56 אושרה בהיתר : 139.62 מ"ר	<b>שטחים עיקריים</b> - קומה טיפוסית
	ללא שינוי	1874.2 = 41.34% מ"ר	<b>שטחי שרות</b>
	ללא שינוי	5 מ'	<b>קווי בניין</b> קדמי לרחוב
	ללא שינוי	5 מ'	לצד לאחור
	88 יח"ד על המגרש (2 בניינים) ללא שינוי	44 בכל אחד מהבניינים	<b>מס' יחידות מותר</b>
	ללא שינוי	11	<b>מס' קומות</b>

### חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטוריה ולודרסקי 24/11/2019

תוכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש בנוי במלואו.

### חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י עיריית צפתי)

לאשר את הבקשה להגדלת שטח של דירה מס' 55 בכ-12 מ"ר ע"י הצמדת אחד מהחדרים הקיימת של דירה מס' 56 ל-דירה מס' 55 באותה קומה מס' 3 בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### תנאים להיתר

1. הצגת השטח הנוסף אל דירה מס' 55 בתכנית חישוב השטחים.
2. הצגת שטחים עיקריים לדירות הנדונות בתכנית חישוב השטחים ללא שטח המרפסות.
3. הצגת חתך העובר דרך גריעת שטח מדירה מס' 56 ותוספת שטח לדירה מס' 55.

#### הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו לאשר כל בנייה אחרת בבניין ו/או במגרש.

#### תנאים להיתר

1. הצגת השטח הנוסף אל דירה מס' 55 בתכנית חישוב השטחים.

עמ' 3

2215-007 20-0470 <ms\_meyda>

2. הצגת שטחים עיקריים לדירות הנדונות בתכנית חישוב השטחים ללא שטח המרפסות.
3. הצגת חתך העובר דרך גריעת שטח מדירה מס' 56 ותוספת שטח לדירה מס' 55.

#### הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו לאשר כל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש.

#### ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-20-0089 מתאריך 22/04/2020

לאשר את הבקשה להגדלת שטח של דירה מס' 55 בכ-12 מ"ר ע"י הצמדת אחד מהחדרים הקיימת של דירה מס' 56 ל-דירה מס' 55 באותה קומה מס' 3 בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### תנאים להיתר

1. הצגת השטח הנוסף אל דירה מס' 55 בתכנית חישוב השטחים.
2. הצגת שטחים עיקריים לדירות הנדונות בתכנית חישוב השטחים ללא שטח המרפסות.
3. הצגת חתך העובר דרך גריעת שטח מדירה מס' 56 ותוספת שטח לדירה מס' 55.

#### הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו לאשר כל בנייה אחרת בבניין ו/או במגרש.

## רשות רישוי

03/03/2020	תאריך הגשה	20-0335	מספר בקשה
	פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	שינויים	תוספות ושינויים
			מסלול

לב תל-אביב	שכונה	שדרות רוטשילד 66	כתובת
0008-066	תיק בניין	11/7457	גוש/חלקה
562	שטח המגרש	מ, 3751, 44, 9087	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב הארבעה 17, תל אביב - יפו 6473917	בולווארד טרה רוטשילד בע"מ	מבקש
רחוב כורזין 1, גבעתיים 5358301	בן ש"ך אבנר	בעל זכות בנכס
רחוב כורזין 1, גבעתיים 5358301	בן ש"ך אמנון	בעל זכות בנכס
רחוב הארבעה 17, תל אביב - יפו 6473917	בולווארד טרה רוטשילד בע"מ	בעל זכות בנכס
רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604	בר אורין גידי	עורך ראשי
רחוב מנורת המאור 8, תל אביב - יפו 6744835	רוטברט אליהו דב	מתכנן שלד
רחוב הארבעה 17, תל אביב - יפו 6473917	פדרמן רון ארתור	מורשה חתימה מטעם המבקש
רחוב הארבעה 17, תל אביב - יפו 6473917	פולונסקי שי	מורשה חתימה מטעם המבקש

### מהות הבקשה: (אדר' שמעון ברנשטיין)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים ותוספות בבניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף המכיל 7 יחידות דיור, שבנייתו הסתיימה וקיבל טופס 4, הכוללים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- בקומות המרתף: הזזת מיקום בור החלחול.</li> <li>- בקומת הקרקע: ביטול בריכת הנוי בצידה הדרום מערבי של הבניין.</li> <li>- בקומה החמישית: חלוקה ל-2 דירות במקום דירה אחת המאושרת בהיתר, תוספת שטח על חשבון הלובי הקומתי המשותף לאחת הדירות ושינויים פנימיים.</li> <li>- בקומת הגג: ביטול המדרגות המוצמדות לדירה שמתחת (בחלקה הצפוני מערבי) והקמתן מחדש כחלק מהדירה החדשה (הדרום מזרחית), שינויים פנימיים.</li> <li>- על הגג העליון: שינוי מיקום ותצורת בריכת השחייה, שינוי מיקום חדר המכונות וביטול המדרגות הפנימיות מהדירה שמתחת.</li> </ul> <p>סה"כ יתקבל בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 8 יחידות דיור.</p>

### מצב קיים:

בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 7 יחידות ובריכה פרטית על הגג עבור הדירה העליונה.
--

### ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף, עבור 12 יח"ד.	27.06.2016	16-0215
	פתיחת דלת בקומת המרתף לשטח הנלווה שבקומת הקרקע, העתקת	09.04.2018	17-0688

	הבריכה הפרטית ממרפסת הגג לגג העליון.		
	שינויים בזמן בנייה הכוללים: שינויים פנימיים בדירות, איחוד דירות בקומות 2, 3, 4 ו-5 והגדלת הדירות על חשבון המבואה המשותפת.	21/05/2015	19-0526

### בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת של שלושה בעלים, המבקש הוא אחד הבעלים והבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של כל הבעלים.

### התאמה לתב"ע (תכנית 3751+3440 אזור תכנית פרטנית רוטשילד 62, 64 ו-66)

סטייה	מוצע	מותר	
	1442.55 מ"ר מהיתר הקודם + 10.89 מ"ר- תוספת לובי משותף לדירה - 2.55 מ"ר לטובת מדרגות. = 1450.89 מ"ר	<u>לפי תכנית 3751</u> 1451.48 מ"ר	שטחים עיקריים  שטחי שרות
	8 דירות	17 דירות	מס' יחידות מותר

### התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
הבריכה אושרה בהיתר הקודם וכעת מבקשים שינויים במידותיה ובצורתה. אך ללא שינוי במיקומה.		+	בריכת שחייה
לא הוצג הקולט לדירה הנוספת המבוקשת, קיימים 7 קולטים ל-8 יחידות דיור.	+		מתקנים סולאריים

### חו"ד מכון רישוי

#### שירלי בר 05/04/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שירלי בר שימו לב: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

#### תנועה וחניה

הבקשה כוללת: תוספת 1 יחידת דיור בשטח מעל 120 מ"ר ע"י פיצול יחידה הקיימת בקומה 5. דרישת התקן: 1.33 מקומות חניה. קיים:

40 מקומות חניה ב-3 קומות מרתף משותפות עם הבניינים הסמוכים (רוטשילד 62 ו-64), עם סה"כ 18 יחיד עפ"י היתר בניה מס' 16-0215. חוות דעת: בהתאם לקיים אין דרישה לתוספת מקומות חניה. המלצה: לאשר את הבקשה

#### מקלט

יש לאשר את הפתרון בהליך של פטור בפיקוד העורף המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

#### סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף 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:**

**דוד נימני 25/11/2019**

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

### **חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' שמעון ברנשטיין)**

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בבניין שבנייתו הסתיימה, הכוללים:

- חלוקת הדירה בקומה החמישית ל- 2 יחידות דיור, כך שיתקבל בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית עבור 8 יחידות דיור מעל 3 מרתפי חנייה עם בריכה פרטית על הגג.
- תוספת מבואת הלובי המשותף לדירה הצפון מערבית.
- ביטול המדרגות מהקומה החמישית לקומת הגג והקמתן מחדש בדירה הדרום מזרחית.
- שינוי תצורת בריכת השחייה ומיקום חדר המכונות.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### **תנאים להיתר**

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

#### **תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**

הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, הדירה בקומה העליונה על כל מפלסיה תהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.

#### **הערות**

ההיתר הינו לתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת בבניין ו/או בשטח המגרש.

**ההחלטה: החלטה מספר 2**

**רשות רישוי מספר 1-20-0089 מתאריך 22/04/2020**

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בבניין שבנייתו הסתיימה, הכוללים:

- חלוקת הדירה בקומה החמישית ל- 2 יחידות דיור, כך שיתקבל בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית עבור 8 יחידות דיור מעל 3 מרתפי חנייה עם בריכה פרטית על הגג.
- תוספת מבואת הלובי המשותף לדירה הצפון מערבית.
- ביטול המדרגות מהקומה החמישית לקומת הגג והקמתן מחדש בדירה הדרום מזרחית.
- שינוי תצורת בריכת השחייה ומיקום חדר המכונות.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### **תנאים להיתר**

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

#### **תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**

הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, הדירה בקומה העליונה על כל מפלסיה תהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.

#### **הערות**

ההיתר הינו לתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת בבניין ו/או בשטח המגרש.

עמ' 7

0008-066 20-0335 <ms\_meyda>

## רשות רישוי

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

#### פרטי הנכס

מען הנכס	שטח	חלקת משנה	גוש/חלקה
רחוב פושקין מס' 16-18	474 מ"ר		15,18 / 7024

חוו"ד מהנדס העיר ( ע"י אינג' אולג כושצ'ר)

היתר בנייה מס' 20141191 ניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 26.02.15 עבור שינויים ותוספות בנייה שונות תוך הערה מפורטת כי "אינו מקנה אישור לבניין קיים (למעט הדירה הדרומית)".  
מבוקש לרשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 01.09.2019 החתום ע"י הנד' אילנה אבישי להיתרי בניה דלעיל, כמפורט להלן:

פרוט אי ההתאמות	חלקת משנה
<b>1 אין ברשות הוועדה היתר בנייה עבור היחידה בצורתה וגודלה</b>	
<b>2 אין ברשות הוועדה היתר בנייה עבור היחידה בצורתה וגודלה</b>	
<b>3 אין ברשות הוועדה היתר בנייה עבור היחידה בצורתה וגודלה</b>	

**החלטת רשות רישוי מספר 1-20-0089 מתאריך 22/04/2020**

היתר בנייה מס' 20141191 ניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 26.02.15 עבור שינויים ותוספות בנייה שונות תוך הערה מפורטת כי "אינו מקנה אישור לבניין קיים (למעט הדירה הדרומית)".  
רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 01.09.2019 החתום ע"י הנד' אילנה אבישי להיתרי בניה דלעיל, כמפורט להלן:

פרוט אי ההתאמות	חלקת משנה
<b>1 אין ברשות הוועדה היתר בנייה עבור היחידה בצורתה וגודלה</b>	
<b>2 אין ברשות הוועדה היתר בנייה עבור היחידה בצורתה וגודלה</b>	
<b>3 אין ברשות הוועדה היתר בנייה עבור היחידה בצורתה וגודלה</b>	