

ט"ז סיון תש"פ  
08 יוני 2020

## פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0126 תאריך: 04/06/2020 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	
	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	רחלי קריספל	

מס' דף	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	וקסלר דליה	יערי מאיר 15	2220-015	20-0681	1
	שינויים/פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	גונצובסקי נירה	בן שפרוט 2	0578-002	20-0608	2
	רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין		עמוס 16	0198-016		3

## רשות רישוי

מספר בקשה	20-0681	תאריך הגשה	25/05/2020
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)

כתובת	יערי מאיר 15	שכונה	כוכב הצפון
גוש/חלקה	21/7186	תיק בניין	2220-015
מס' תב"ע	תעא/ג1112(2), תעא/ג1112(1), ג1, 4207, ג1112(3)	שטח המגרש	1457

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	מילצ'ן עידן	רחוב יערי מאיר 15, תל אביב - יפו 6937115
מבקש	וקסלר דליה	רחוב מצדה 7, בני ברק 5126112
בעל זכות בנכס	מילצ'ן עידן	רחוב יערי מאיר 15, תל אביב - יפו 6937115
בעל זכות בנכס	וקסלר דליה	רחוב מצדה 7, בני ברק 5126112
עורך ראשי	מטלון דניאל	רחוב רחבת אילן 20, גבעת שמואל 54056
מתכנן שלד	רוזנבאום גיל	רחוב בראשית 18, רמת השרון 4720188

### מהות הבקשה: (עירית צפתי)

מהות עבודות בניה
תוספת בניה ע"י יציקת תקרה בחדר יציאה לגג שאושר עם חלל העובר בשטח של כ-1.60 מ"ר בדירה קיימת תלת מפלסית (בקומות 9, 10 וקומת הגג). התוספת הנ"ל מבוקשת בהתאם לתב"ע 4702 (המאשרת העברת שטחים מבניין לשימור לבניין הנדון). תוספת הבניה בוצעה בפועל והבקשה מתייחסת לאישור בדיעבד.

### מצב קיים:

על המגרש הפונה בחזיתו הדרומית אל רח' יערי מאיר, בניין מגורים בן 11 קומות (10 קומות מגורים מעל קומת עמודים מפולשת) וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, הכולל 36 יח"ד.
---

### ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
15-0822	תוספת בניה ושינויים בדירות הדופלקס 34, 35, 36 בקומות 9-10 ובניית חדרי יציאה לגג עם פרגולות לכ"א במרפסות הגג.	21/01/2016	15-1264
	תוספות בניה-תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	02/11/2014	14-0991
	תוספות בניה-תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	03/08/2014	14-0711
	שינויים-שינויים פנימיים	14/10/2013	13-1226
	תוספת בניה-תוספת קומות	06/07/2006	06-0528
	בנין מגורים בן 9 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ו-2 קומות מרתף עבור 36 יח"ד	13/12/2004	05-0867

### בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית ומשותפת, הבקשה הוגשה בחתימת בעלי זכויות בדירה בהם מבוקשת תוספת בניה (34). נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' לשאר הבעלים בבניין ולא התקבלו התנגדויות.
--

### התאמה לתב"ע (תכנית 1112 ג', 4702)

**תב"ע 4702** קיבלה תוקף בתאריך 13.1.15, על פיה, הופחתו מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות בכיכר צינה דיזנגוף 4, והוספו 93.90 מ"ר עיקרי בייעוד מגורים ל"מגרש המקבל" ברח' יערי 15. אושר שינוי בהוראות עיצוב ובינוי ב"מגרש המקבל" ע"י סגירת פירים, מסתורי כביסה, חללים עברים וסגירת מרפסת, הכל בנפח המבנה הקיים ובהתאם לנספח הבינוי המחייב בתכנית זו. מהם נוצלו 64.73 מ"ר בהיתר מס' 15-1264 מתאריך 21/01/2016. לאחר קיזוז השטחים שנוצלו, נותרו 29.17 מ"ר שטחים לניצול, כעת מדובר בתוספת שטח של 1.58 מ"ר בקומת הגג.

סטייה	מוצע	מותר	
	1.58 מ"ר	לאחר אישור בקשה 15-0822 נותר לניצול שטח של: 29.17 מ"ר	שטחים לתוספת לפי תב"ע 4702
	לפי המותר	במסגרת הבנייה הקיימת	קווי בניין / הוראות בינוי / עיצוב

### בנייה על הגג: חדר יציאה לגג/ דירת גג מכח ג1

סטייה	מוצע	מותר	
	1.58 מ"ר המהווה תוספת של 0.36%, סה"כ שטח הבניה 61.1%	65% בבנייה בו זמנית	שטח / תכסית
	ללא שינוי	5 מ' כולל מתקנים	גובה
	ללא שינוי	2 מ' לחזית (גמישות למבנים שמעל 9 קומות)	נסיגות
	ללא שינוי	גישה לשטח משותף	בינוי

### הערות נוספות:

1. הבקשה תואמת הוראות תב"ע 4702 והוראות תב"ע ג1.
2. בהוראות תב"ע 4207, המבנה לשימור בכיכר צינה דיזנגוף 4 השלים את עבודות השימור והשיפוץ בהתאם להנחיות מחלקת השימור בעת"א, עפ"י אישור מנהל מח' השימור מתאריך 11.11.12.
3. עורך הבקשה צירף לבקשה הסכם שיתוף שנחתם ע"י כל בעלי הדירות יחד עם הסכם הרכישה, כי כל זכויות הבניה על הגג קיימות ועתידיות, הם של בעלי דירות הגג, כל דירה מקבלת את הגג מעליה וכל בעלי הדירות מסכימים מראש לכל בניה על הגג.

חו"ד מחלקת פיקוח ע"י אהרון מיכאלי 28/01/2020  
תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בנוי במלואו.

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

לאשר את הבקשה לתוספת בניה ע"י יציקת תיקרה בחדר יציאה לגג שאושר עם חלל עובר בשטח של 1.60 מ"ר בדירה קיימת תלת מפלסית (קומות 9, 10 וקומת הגג), בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

### הערות

ההיתר ניתן עבור המבוקש במפרט הבקשה בלבד ואינו מקנה אישור כלשהו לשינויים אחרים שנעשו בבניין.

עמ' 3  
2220-015 20-0681 <ms\_meyda>

**ההחלטה : החלטה מספר 1**  
**רשות רישוי מספר 1-20-0126 מתאריך 04/06/2020**

לאשר את הבקשה לתוספת בניה ע"י יציקת תיקרה בחדר יציאה לגג שאושר עם חלל עובר בשטח של 1.60 מ"ר בדירה קיימת תלת מפלסית (קומות 9, 10 וקומת הגג), בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### **הערות**

ההיתר ניתן עבור המבוקש במפרט הבקשה בלבד ואינו מקנה אישור כלשהו לשינויים אחרים שנעשו בבניין.

## רשות רישוי

מספר בקשה	20-0608	תאריך הגשה	06/05/2020
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	פיצול/אחוד/תוספת יח"ד

כתובת	בן שפרוט 2	שכונה	הצפון החדש-סביבת ככר המדינה
גוש/חלקה	1454/6213	תיק בניין	0578-002
מס' תב"ע	1, 2597, 3440 א, ע'1	שטח המגרש	1738

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	גונצרובסקי נירה	רחוב אפקים 27, תל אביב - יפו 6969765
בעל זכות בנכס	עיריית תל אביב ע"ש אלי לוי	רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201
עורך ראשי	ישר אבנר	רחוב טשרניחובסקי 18, תל אביב - יפו 63291
מתכנן שלד	סורין ישראל דוד	רחוב גוש עציון 7, גבעת שמואל 5403007

### מהות הבקשה: (רוני רבנר)

מהות עבודות בניה
שינויים בבניין מגורים קיים בן 27 קומות עם קומת גג טכנית הכוללים: איחוד שתי דירות בקומה 7 (מפלס +26.36) ביטול הממ"ד השני בדירה המאוחדת, שינויים בחלוקת השטחים הפנימית ללא שינוי בחזיתות המבנה. סה"כ מס' יח"ד במבנה לאחר האיחוד המבוקש: 101 יח"ד.

### מצב קיים:

בניין למגורים בן 27 קומות עם קומת גג טכנית, מעל קומת קרקע גבוהה ו-7 קומות מרתף הכוללים חניה, מחסנים דירתיים, חדרים טכניים ובריכת שחייה. עבור סה"כ 108 יח"ד.
---

### ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר מקורי	בנייה חדשה	23/12/2012	12-0980
היתר	שינויים כלפי היתר מס' 12-0980 הכוללים: הגבהת הבניין ושינוי במיקום המרפסות.	23.05.2014	13-1530
היתר	ביטול תנאי מס' 17 בהיתר מס' 12-0980 לשנתיים נוספות מ-23/12/2015.	02.07.2015	15-0239
היתר	הארכת תוקף היתר מס' 12-0980 לשנתיים נוספות מ-23/12/2015.	27/01/2016	16-0031
היתר	שינויים ותוספת בניה כלפי היתר מס' 12-0980 שתוקפו הוארך לשנתיים נוספות מתאריך 23/12/2015 והיתר מס' 13-1530 מ-27/04/2014.	03/08/2016	16-0465
היתר	איחוד דירות בקומות 13,14,18,19,22. סה"כ לאחר האיחוד מס' יח"ד במבנה המבוקש 103 יח"ד.	06/08/2018	18-0176
היתר	איחוד דירות בקומה 26. סה"כ לאחר האיחוד מס' יח"ד במבנה המבוקש 102 יח"ד.	25/07/2018	18-0517

תביעות משפטיות	62-2-2020-0122	קיים צו מנהלי להפסקת עבודה.	26/04/2020
----------------	----------------	-----------------------------	------------

**בעלויות:**

הנכס בבעלות עיריית תל אביב והבקשה חתומה ע"י אגף הנכסים של העיריה.  
המבקש הינו עו"ד מיופה של קבוצת הרוכשים.

**התאמה לתב"ע 3440 , 2597'א', ע'1 ולתקנות התכנון והבניה – אזור רובע 4**

מותר	מוצע	סטייה
<b>תב"ע 3440</b>		
שטחי שירות ותוספת שטח עיקרי	בקומה 9 אוחדו שתי הדירות בקומה – ממ"ד שני הפך לשטח עיקרי. חישובי השטחים תוקנו בהתאם.	
תוספת השטחים העיקריים תהיה במידת הצורך בנוסף לשטחים העיקריים המותרים ע"פ התכניות התקפות.		
<b>תב"ע 2597'א':</b>		
מספר יחידות מותר	108	101
מחסנים דירתיים	מחסנים דירתיים יהיו בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר.	חישוב שטח המחסנים לא צורף לקובץ חישוב השטחים. יש לצרף.
	באיחוד הדירות שני מחסנים יצורפו ליחידת הדיור המאוחדת סך שטח שני המחסנים 10.06 מ"ר (על פי מדידה גראפית)	
<b>תב"ע ע'1:</b>		
מחסנים	מספר המחסנים דירתיים יהיה לפי מספר הדירות בבניין.	ע"פ היתר מאושר ישנן 108 מחסנים דירתיים ל-108 יח"ד בהתאם לע"1.
<b>תקנות:</b>		
מרפסות	שטח מרפסת יהיה עד 14 מ"ר ושטחן הכולל של כלל מרפסות הבניין לא יעלה על 12 מ"ר.	התוצאה מאיחוד הדירות- שטח מרפסות (גזוזטרה) שמעבר למותר נכלל במניין שטח עיקרי נוסף.

**הערות נוספות:**

- איחוד הדירות המבוקש לאישור, תואם את הוראות תכנית 3440, לפי בדיקת פיקוח תוכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש בנוי חלקית. לא קיים שימוש.
- הבקשה אינה כוללת התייחסות בטבלת חישובי השטחים לשטחים של מחסנים דירתיים כתוצאה מאיחוד הדירות הנדונות. ע"פ היתר מאושר (16-0465) ישנם 108 מחסנים. בהתאם לבקשה המדוברת, יש להכליל את שטח המחסן העודף במניין שטח עיקרי נוסף.
- אין בשינוי הנדון משום תוספת לשטחים ברוטו, או שינוי בחזיתות, או הגדלת יח"ד מעבר למאושר בהיתר.
- אין הגבלה על גודל מקסימלי ליח"ד בבניין. שטח הדירה המאוחדת כ-230 מ"ר.
- הוגש תצהיר חתום מטעם מתכנן שלד לכך השינויים המבוקשים אינם מהווים פגיעה ביציבות הבניין.

**חו"ד מכון רישוי**

**מרינה נלקין 14/05/2020**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נלקין מרינה

שימו לב: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

#### גנים ונוף

לבקשה זו אין נגיעה לעצים ועל כן לא נדרשת חוות דעת בנושא זה.

#### מקלוט

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה המלצה: לאשר את הבקשה כפוף להגשת אישור פיקוד העורף.

#### סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה.

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)

#### שרון צ'רניאק 23/04/2020

לתשומת לבך: אין לעדכן חוות דעת בשלב תנאי סף משום שמלל זה אינו מוצג לעורך הבקשה. את כל ההערות יש לכתוב במסך ההערות (מוצגים) במערכת.

#### חו"ד מחלקת פיקוח:

#### פינחס קינדה 19/04/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש בנוי חלקית. לא קיים שימוש.

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

לאשר את הבקשה לשינויים בבניין מגורים קיים בן 27 קומות עם קומת גג טכנית הכוללים: איחוד שתי דירות בקומה 7 ביטול הממ"ד השני בדירה המאוחדת, שינויים בחלוקת השטחים הפנימית ללא שינוי בחזיתות המבנה. הערה: סה"כ מס' יח"ד במבנה לאחר האיחוד המבוקש: 101 יח"ד.

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

#### **תנאים למתן היתר**

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

#### **תנאים בהיתר**

1. במקרה ויתבקש פיצולה של הדירה המאוחדת מחדש, יחזרו הממ"דים להיות כפי מצבם ערב איחוד הדירות, בהתאם ובכפוף לדין כפי שהיה באותו מועד.

#### **הערות**

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו כדי לאשר כל הבנייה אחרת בשטח המגרש.

#### **ההחלטה: החלטה מספר 2**

רשות רישוי מספר 0126-20-1 מתאריך 04/06/2020

לאשר את הבקשה לשינויים בבניין מגורים קיים בן 27 קומות עם קומת גג טכנית הכוללים: איחוד שתי דירות בקומה 7 ביטול הממ"ד השני בדירה המאוחדת, שינויים בחלוקת השטחים הפנימית ללא שינוי בחזיתות המבנה. הערה: סה"כ מס' יח"ד במבנה לאחר האיחוד המבוקש: 101 יח"ד.

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

#### **תנאים למתן היתר**

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

עמ' 7  
0578-002 20-0608 <ms\_meyda>

#### **תנאים בהיתר**

במקרה ויתבקש פיצולה של הדירה המאוחדת מחדש, יחזרו הממ"דים להיות כפי מצבם ערב איחוד הדירות, בהתאם ובכפוף לדין כפי שהיה באותו מועד.

#### **הערות**

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת בשטח המגרש.

## 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
271 / 6957		272 מ"ר	רחוב עמוס מס' 16

חוו"ד מהנדס העיר ( ע"י אדר' ויקטוריה וולודרסקי)

מבוקש לרשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 24.12.2019 החתום ע"י הנד' נירה קופרשמיד להיתרי בניה מס' 19981202 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 13.12.1998 ואחרים, כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
4	שימוש לא תואם היתר בחטיבת קרקע "A" בשטח 13.37 מ"ר
5	תוספת בנייה בשטח 9.44 מ"ר בקומה חמישית

רשות רישוי מספר 0126-20-1 מתאריך 04/06/2020

רשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 24.12.2019 החתום ע"י הנד' נירה קופרשמיד להיתרי בניה מס' 19981202 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 13.12.1998 ואחרים, כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
4	שימוש לא תואם היתר בחטיבת קרקע "A" בשטח 13.37 מ"ר
5	תוספת בנייה בשטח 9.44 מ"ר בקומה חמישית