

ל' סיון תש"פ  
22 יוני 2020

## פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0141 תאריך: 16/06/2020 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 | סגנית מנהלת אגף רו"פ ומנהלת מחלקת מידע        | אינג' ריטה דלל        |  |
|                | 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/התקנת מכל גז נייח תת קרקעי | אלעזר יוסף | אשכול לוי 65  | 2106-065       | 20-0401   | 1         |
| 5      | מסלול מקוצר/הקמת מצללה                 | פיין יפעת  | קהילת לבוב 21 | 0822-021       | 20-0574   | 2         |

רשות רישוי

|           |             |            |                            |
|-----------|-------------|------------|----------------------------|
| מספר בקשה | 20-0401     | תאריך הגשה | 16/03/2020                 |
| מסלול     | מסלול מקוצר |            | התקנת מכל גז נייח תת קרקעי |

|          |                                |           |          |
|----------|--------------------------------|-----------|----------|
| כתובת    | חפץ יאשה 18 רחוב אשכול לוי 65  | שכונה     | נופי ים  |
| גוש/חלקה | 13/6883                        | תיק בניין | 2106-065 |
| מס' תב"ע | תעא/1א1111(12), ע1, ל1, 1א1111 | שטח המגרש | 2843     |

| בעל עניין     | שם                      | כתובת                                    |
|---------------|-------------------------|------------------------------------------|
| מבקש          | א. אלעזר בע"מ           | רחוב דרך בגין מנחם 11, רמת גן 5268104    |
| בעל זכות בנכס | א. אלעזר בע"מ           | רחוב אשכול לוי 61, תל אביב- יפו 6936164  |
| בעל זכות בנכס | עצמון גבריאלה           | רחוב אשכול לוי 61, תל אביב - יפו 6936146 |
| בעל זכות בנכס | עצמון חיים              | רחוב אשכול לוי 61, תל אביב - יפו 6936146 |
| בעל זכות בנכס | עצמון עוזיאל            | רחוב אשכול לוי 61, תל אביב- יפו 6936164  |
| בעל זכות בנכס | עצמון יעל               | רחוב אשכול לוי 61, תל אביב- יפו 6936164  |
| בעל זכות בנכס | ארמה פרץ טלי            | רחוב אשכול לוי 61, תל אביב- יפו 6936164  |
| בעל זכות בנכס | פרץ רועי                | רחוב אשכול לוי 61, תל אביב- יפו 6936164  |
| בעל זכות בנכס | מנדל יעקב               | רחוב אשכול לוי 61, תל אביב - יפו 6936146 |
| בעל זכות בנכס | מנדל סיגל               | רחוב אשכול לוי 61, תל אביב - יפו 6936146 |
| בעל זכות בנכס | סימוני יפית             | רחוב אשכול לוי 61, תל אביב - יפו 6936146 |
| בעל זכות בנכס | פאדלון לילך             | רחוב אשכול לוי 61, תל אביב - יפו 6936146 |
| בעל זכות בנכס | פאדלון רן               | רחוב אשכול לוי 61, תל אביב - יפו 6936146 |
| בעל זכות בנכס | שמיר ראובת              | רחוב אשכול לוי 61, תל אביב - יפו 6936146 |
| בעל זכות בנכס | פורר שושנה              | רחוב אשכול לוי 61, תל אביב - יפו 6936146 |
| בעל זכות בנכס | פז יעל                  | רחוב אשכול לוי 61, תל אביב - יפו 6936146 |
| בעל זכות בנכס | וקסברג אליהו            | רחוב אשכול לוי 61, תל אביב - יפו 6936146 |
| בעל זכות בנכס | כהן לו בלו דפנה שרה     | רחוב אשכול לוי 61, תל אביב - יפו 6936146 |
| בעל זכות בנכס | לו בלו דויד פרונסואה    | רחוב אשכול לוי 61, תל אביב - יפו 6936146 |
| בעל זכות בנכס | פליישר דליה             | רחוב אשכול לוי 61, תל אביב - יפו 6936146 |
| בעל זכות בנכס | גוטמן יעקב              | רחוב הירקון 67, בני ברק 5120613          |
| בעל זכות בנכס | גוטמן עינת              | רחוב אשכול לוי 61, תל אביב - יפו 6936146 |
| בעל זכות בנכס | שמיר דוד                | רחוב אשכול לוי 61, תל אביב - יפו 6936146 |
| בעל זכות בנכס | שריקי ליליאן            | רחוב אשכול לוי 61, תל אביב - יפו 6936146 |
| בעל זכות בנכס | איטח בן                 | רחוב אשכול לוי 61, תל אביב- יפו 6936164  |
| בעל זכות בנכס | וילנסקי איטח סתיו       | רחוב אשכול לוי 61, תל אביב- יפו 6936164  |
| בעל זכות בנכס | הרצוג יצחק              | רחוב אשכול לוי 61, תל אביב - יפו 6936146 |
| בעל זכות בנכס | קלר מרטין               | רחוב אשכול לוי 61, תל אביב - יפו 6936146 |
| בעל זכות בנכס | ברגר גילה               | רחוב אשכול לוי 61, תל אביב - יפו 6936146 |
| בעל זכות בנכס | שיראזי יניב             | רחוב אשכול לוי 61, תל אביב - יפו 6936146 |
| בעל זכות בנכס | שיראזי דורון            | רחוב אשכול לוי 61, תל אביב - יפו 6936146 |
| בעל זכות בנכס | שירזי אורי              | רחוב אשכול לוי 61, תל אביב - יפו 6936146 |
| בעל זכות בנכס | שירזי לידיה             | רחוב אשכול לוי 61, תל אביב - יפו 6936146 |
| בעל זכות בנכס | דבש אודט                | רחוב אשכול לוי 61, תל אביב - יפו 6936146 |
| בעל זכות בנכס | הרצוג נעם               | רחוב אשכול לוי 61, תל אביב - יפו 6936146 |
| בעל זכות בנכס | בירם איל יצחק           | רחוב אשכול לוי 61, תל אביב - יפו 6936146 |
| בעל זכות בנכס | הרצוג מתן               | רחוב אשכול לוי 61, תל אביב - יפו 6936146 |
| בעל זכות בנכס | טראו איב                | רחוב אשכול לוי 61, תל אביב - יפו 6936146 |
| בעל זכות בנכס | מירוואסר ליליאן         | רחוב אשכול לוי 61, תל אביב - יפו 6936146 |
| בעל זכות בנכס | מירוואסר גוסטב          | רחוב אשכול לוי 61, תל אביב - יפו 6936146 |
| בעל זכות בנכס | חמו גבריאל מוריס        | רחוב אשכול לוי 61, תל אביב - יפו 6936146 |
| בעל זכות בנכס | איי.אמ.בי אנד וואי בע"מ | רחוב אשכול לוי 61, תל אביב - יפו 6936146 |
| בעל זכות בנכס | RACCAH ADAM             | רחוב אשכול לוי 61, תל אביב - יפו 6936146 |
| עורך ראשי     | בלומנטל ענת             | רחוב אבן גבירול 50, תל אביב - יפו 64364  |

| בעל עניין              | שם          | כתובת                                            |
|------------------------|-------------|--------------------------------------------------|
| מתכנן שלד              | דוד ציזלינג | רחוב המנוף 6, רחובות 7638606                     |
| מורשה חתימה מטעם המבקש | אלעזר יוסף  | רחוב שוסטקוביץ' דמיטרי 18, תל אביב - יפו 6963215 |

**מהות הבקשה: (מסרי ריהאם)**

|                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| מהות עבודות בניה                                                                          |
| אישור בדיעבד להתקנת צובר גז נייח תת- קרקעי בחלקו המזרחי של המגרש (הפונה לרחוב לוי אשכול). |

**מצב קיים:**

|                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| על המגרש, בין הרחובות יאשה חפץ ולוי אשכול, קיימים 2 ביניים למגורים בני 8 קומות כולל קומת קרקע, מעל קומות מרתף, הבנויים בקיר משותף, סה"כ 38 יחידות דיור. |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**ממצאי תיק בניין:**

| היתרים רלוונטיים                                                      | שנה  | תיאור                                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 10-0630                                                               | 2010 | בניין מגורים חדש (בניין 112) בן 7 קומות מעל קומת עמודים מפולשת 2- קומות מרתף, 19 יח"ד.          |
| 13-0944                                                               | 2013 | בניין חדש למגורים (בניין 113) בן 8 קומות כולל קומת קרקע, מעל 2 קומות מרתף, עבור 19 יחידות דיור. |
| בתיק הבניין נמצאו היתרים נוספים לשינויים שאינם רלוונטיים לבקשה הנדונה |      |                                                                                                 |

**בעלויות:**

|                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| החלקה בבעלות משותפת, הבקשה חתומה ע"י מיופי הכוח מטעם כל הבעלים, עו"ד דין מיכאל שפטר ועו"ד בן יעקב עמירם. הבקשה חתומה ע"י המבקשת חברת א.א אלעזר בע"מ באמצעות מורשה החתימה אלעזר יוסף. |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**הערות נוספות:**

- על פי תיק המידע מס' 201901018, על המגרש, חלות הוראות תכנית 1א111 המייעדת את המגרש ביעוד מגורים.
- לבקשה צורפו אישורים ממשרד הכלכלה - מנהלת הבטיחות והבריאות התעסוקתית, ממשרד הבריאות ומהחברה המתקינה פז גז בע"מ.
- יצוין כי, עפ"י תכנית 1א111, קוו הבניין לכיוון רחוב לוי אשכול הוא 7 מטר.
- המבוקש הוא במרווח הקדמי מחוץ לקוו הבניין לרחוב לוי אשכול.
- כמו כן, הבקשה הוגשה במסלול הרישוי בדרך המקוצרת ולא ניתן לאשר חריגות שיש בהן הקלה במסגרת מסלול זה.

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

לא לאשר את הבקשה בדיעבד להתקנת צובר גז נייח תת קרקעי, בחלקו המזרחי של המגרש (הפונה לרחוב לוי אשכול) שכן, המבוקש נוגד את תקנות התכנון והבנייה – חלק ד' בנייה מותרת במרווח, תקנה 4.09 לפיה גובה התשתית התת קרקעית, כלי מים או דלק, גז בצובר ולרבות מתקנים עליים הקשורים בהן שגובהם אינו עולה על 1.50 מטרים. המבוקש מוצע בגובה של 1.90 מטר ובנוי במלואו.

|                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------|
| ההחלטה : החלטה מספר 1<br>רשות רישוי מספר 1-20-0141 מתאריך 16/06/2020 |
|----------------------------------------------------------------------|

לא לאשר את הבקשה בדיעבד להתקנת צובר גז נייח תת קרקעי, בחלקו המזרחי של המגרש (הפונה לרחוב לוי אשכול) שכן, המבוקש נוגד את תקנות התכנון והבנייה – חלק ד' בנייה מותרת במרווח, תקנה 4.09 לפיה גובה התשתית התת

עמ' 4

2106-065 20-0401 <ms\_meyda>

קרקעית, כלי מים או דלק, גז בצובר ולרבות מתקנים עליים הקשורים בהן שגובהם אינו עולה על 1.50 מטרים.  
המבוקש מוצע בגובה של 1.90 מטר ובנוי במלואו.

רשות רישוי

|           |             |                       |            |
|-----------|-------------|-----------------------|------------|
| מספר בקשה | 20-0574     | תאריך הגשה            | 28/04/2020 |
| מסלול     | מסלול מקוצר | הקמת מצללה שינוי חזית |            |

|          |               |           |          |
|----------|---------------|-----------|----------|
| כתובת    | קהילת לבוב 21 | שכונה     | הדר-יוסף |
| גוש/חלקה | 277/6636      | תיק בניין | 0822-021 |
| מס' תב"ע | 2204          | שטח המגרש | 793 מ"ר  |

| בעל עניין     | שם                | כתובת                                             |
|---------------|-------------------|---------------------------------------------------|
| מבקש          | פיין נועם         | רחוב קהילת לבוב 21, תל אביב - יפו 6970393         |
| מבקש          | פיין יפעת         | רחוב קהילת לבוב 21, תל אביב - יפו 6970393         |
| בעל זכות בנכס | פיין נועם         | רחוב קהילת לבוב 21, תל אביב - יפו 6970393         |
| בעל זכות בנכס | פיין יפעת         | רחוב קהילת לבוב 21, תל אביב - יפו 6970393         |
| בעל זכות בנכס | רשות מקרקעי ישראל | דרך בגין מנחם 125, תל אביב - יפו 6701201          |
| עורך ראשי     | יחיאלי אהד        | דרך קבוץ גלויות 23, תל אביב - יפו 6607822         |
| מתכנן שלד     | ליברמן שמואל      | רחוב השדרה המרכזית 15, מודיעין-מכבים-רעות 7173002 |

מהות הבקשה: (ריהאם מסרי)

|                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| מהות עבודות בניה                                                                                     |
| שינויים כלפי היתר מס' 0548-2018 הכוללים:                                                             |
| – בחצר: הקמת פרגולה בחזית המערבית.                                                                   |
| – שינויים בגודל הפתחים ובמיקומם בחזיתות הצפונית, המזרחית והמערבית, שינויים בחלוקת השטחים בעליית הגג. |

מצב קיים:

|                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| במגרש קיים בניין טורי עם 3 יחידות דיור צמודות קרקע וגג רעפים, היחידה בה מבוקשת העבודה היא היחידה הקיצונית הפונה לרחוב קהילת לבוב. |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

ממצאי תיק בניין:

| היתרים רלוונטיים | שנה  | תיאור                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 18-0548          | 2018 | תוספות ושינויים – בדירה הקיימת בקומת הקרקע, באגף החיצוני הקדמי לכיוון רח' קהילת לבוב, הכוללים: בקומת הקרקע הריסת חלק מהבניה הקיימת ואישור בדיעבד לתוספת בניה הקיימת, והוספת קומה שניה חלקית ומעליה ניצול חלל גג הרעפים, ושינויים בפיתוח השטח בחצר. |

בעלויות:

|                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| הנכס רשום כבית משותף הכולל 9 תתי חלקות בבעלות רמ"י וחוכרים (באותו נסח טאבו, החלקה הנדונה מס' 277 והחלקה הסמוכה מס' 276 רשומות ביחד) הבקשה הוגשה בחתימת החוכרים של תת חלקה מס' 5, ללא הסכמת רמ"י. נשלחו הודעות לפי תקנה 36' לרמ"י ולשאר הזכאים ולא התקבלו התנגדויות. |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

הערות נוספות:

לציין שהוגשה בקשה דומה בעבר מס' 1485-19, אשר נדחתה ע"י רשות רישוי בתאריך 19.01.2020 שכן בחלק מהשינויים המבוקשים, הוצג שינוי במפלס החצר המשותפת, שינוי במצב הקיים של שער הכניסה והסדרתו ללא הסכמת שאר הבעלים, כמו כן, בשטח החצר קיימת בניה שלא לפי היתר.

יצוין כי, חלק מהשינויים המבוקשים בחצר המשותפת בבקשה הנדונה מבוקשים בפעם נוספת ולא הוצג להם הסכמת בעלים כנדרש.

כמו כן, המוצע הינו במרווח הקדמי, ואינו תואם את ההנחיות המרחביות – פיתוח שטח (סעיף 03.06) לפיו נדרש לפתח רצועת גינון בחזית הפונה לרחוב, כאשר רוחב רצועת הגינון יהיה מחצית ממרווח הקדמי ולא פחות מ 2 מטרים.

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

לא לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 2018-0548 שכן,

1. חלק מהשינויים המבוקשים בפיתוח השטח לרבות; גגון, ביטול הגינון הקיים והסדרת ריצוף עץ במקומו, הצבת מחסן, בחצר המשותפת מהווים בפועל הצמדה, ליחידה נשואת הבקשה, ולא הוצגו הסכמת בעלים בהתאם לנדרש.
2. שינויים אלו קיימים במרווח הקדמי, ולא תואמים את ההנחיות המרחביות – פיתוח שטח (סעיף 03.06) לפיו נדרש לפתח רצועת גינון בחזית הפונה לרחוב, כאשר רוחב רצועת הגינון יהיה מחצית ממרווח הקדמי ולא פחות מ 2 מטרים.

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 16/06/2020 1-20-0141 מתאריך

לא לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 2018-0548 שכן,

3. חלק מהשינויים המבוקשים בפיתוח השטח לרבות; גגון, ביטול הגינון הקיים והסדרת ריצוף עץ במקומו, הצבת מחסן, בחצר המשותפת מהווים בפועל הצמדה, ליחידה נשואת הבקשה, ולא הוצגו הסכמת בעלים בהתאם לנדרש.
4. שינויים אלו קיימים במרווח הקדמי, ולא תואמים את ההנחיות המרחביות – פיתוח שטח (סעיף 03.06) לפיו נדרש לפתח רצועת גינון בחזית הפונה לרחוב, כאשר רוחב רצועת הגינון יהיה מחצית ממרווח הקדמי ולא פחות מ 2 מטרים.