

כ"ד אלול תש"פ  
 13 ספטמבר 2020

## פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0255 תאריך: 09/09/2020 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 פרדי בן צור	
	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	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	ישי גבריאל	עברי 222	34068-022	20-0994	1
4	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	שחר אירן	גבעתי 14	0460-110	20-1048	2
8	רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין		מיכ"ל 26	0077-026		3

## רשות רישוי

מספר בקשה	20-0994	תאריך הגשה	19/07/2020
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)

כתובת	עברי 222	שכונה	התקוה
גוש/חלקה	82/6135	תיק בניין	4068-022
מס' תב"ע	ע1, ג3/א, ג3, 2215, 1א2215, 2215	שטח המגרש	145

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ישי גבריאל	רחוב שלונסקי 16, ראשון לציון 7577714
בעל זכות בנכס	ישי גבריאל	רחוב שלונסקי 16, ראשון לציון 7577714
עורך ראשי	פדרמן אליה	רחוב רבנו ניסים גאון 30, אלעד 40800
מתכנן שלד	חן איילה	רחוב הגאון אליהו 14, רמת גן 5236483

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות		סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים				
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
		39.26		8.79	240.40	מעל
		86.08				מתחת
		125.34		8.79	240.40	סה"כ

### מהות הבקשה: (רונן סרודי)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים כלפי היתר משנת 2018 הכוללים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- הצמדת המרתף לדירה בקומת הקרקע.</li> <li>- הגדלת חדר יציאה לגג.</li> <li>- שינוי מהלך המדרגות.</li> <li>- שינויים במיקום בלוני גז, אשפה, מים וחשמל.</li> <li>- שינוי שם בעל היתר.</li> </ul> <p>לא מבוקשת תוספת שטח מלבד השינוי בחדר היציאה על הגג.                      מספר יח"ד מבוקש ללא שינוי – 3 יח"ד.</p>

### מצב קיים:

<p>על המגרש מוקם לפי היתר 20181032 מתאריך 10/12/2018, בניין מגורים חדש בן 3 קומות עבור 3 יחידות יח"ד בקיר משותף עם הבניין במגרש בצדו הצפוני ובקו בניין 0 חלקי בצד הדרומי, מעל מרתף משותף. על הגג חדר יציאה לגג.</p>
---

### ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	בניה חדשה-בניין מגורים לא גבוה.	10/12/2018	20181032

### בעלויות:

הנכס בבעלות מושע. המבקש מחזיק ב-350/15336 חלקים מחלקה 82 בגוש 8135, שהם 175 מ"ר. הבקשה חתומה על ידי המבקש. בעל ההיתר הקודם הוא טוישי לוי מרגלית, הוצג חוזה מכירה בין הצדדים משנת 2017. נעשה פרסום ונשלחו הודעות לבעלים אחרים בחלקה, כולל עיריית תל אביב-יפו וחלמיש, לפי תקנה 36ב'. לא התקבלו התנגדויות.

**בנייה על הגג: חדר יציאה לגג מכח גג ו-ג3א.**

שטח/ תכנית	מותר	מוצע	סטייה
גובה	עד 3 מ' עד 4.5 מ'	2.9 מ' 4.1 מ'	
נסיונות	2.0 מ' 1.2 מ' 1.2 מ' 1.2 מ' 1.2 מ' 1.2 מ' לפי ג3א	2.0 מ' 1.2 מ' 1.2 מ' 2.5 מ' 1.2 מ'	
בינוי	גישה לשטח משותף	מוצגת גישה לשטח משותף	

#### הערות נוספות:

- לא מבוקשת תוספת קומות או יח"ד. מבוקשת תוספת שטח רק לחדר היציאה לגג, לפי הוראות ג3א.
- הבנייה המבוקשת במרתף תואמת את הוראות ע1 לעניין שימושים, גודל, קווי בניין וכו'.
- שינוי מהלך המדרגות מסומן באופן לא ברור בתכניות, נדרש לתקנו בהתאם להנחיות בוחן הרישוי.

#### חו"ד מכון רישוי

**שירלי בר 29/07/2020**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שירלי בר

#### כיבוי אש

יש לפעול על פי הנחיות העבודה למבנים ברמת סיכון נמוכה. המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

#### אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: מסתור אשפה נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת. המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

#### גנים ונוף

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

#### מקלוט

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

#### סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

#### חו"ד מחלקת פיקוח:

**לב פוטשניקוב 06/09/2020**

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בבניה:

#### חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רונן סרודי)

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר קיים הכוללים:

- הצמדת המרתף לדירה בקומת הקרקע.
  - הגדלת חדר יציאה לגג.
  - שינוי מהלך המדרגות.
  - שינויים במיקום בלוני גז, אשפה, מים וחשמל.
  - שינוי שם בעל ההיתר.
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים

**הערות**

היתר זה כפוף לכל תנאי ההיתר הקודם שמספרו 2018-1032.

**הערה:** טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

**הערות**

1. היתר זה כפוף לכל תנאי ההיתר הקודם שמספרו 20181032

**הערה:** טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

**ההחלטה: החלטה מספר 1**

**רשות רישוי מספר 09/09/2020 1-20-0255 מתאריך**

**לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר קיים הכוללים:**

- הצמדת המרתף לדירה בקומת הקרקע.
  - הגדלת חדר יציאה לגג.
  - שינוי מהלך המדרגות.
  - שינויים במיקום בלוני גז, אשפה, מים וחשמל.
  - שינוי שם בעל ההיתר.
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים

**הערות**

היתר זה כפוף לכל תנאי ההיתר הקודם שמספרו 2018-1032.

**הערה:** טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

## רשות רישוי

מספר בקשה	20-1048	תאריך הגשה	28/07/2020
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה

כתובת	גבעתי 14 דרך ההגנה 110	שכונה	התקוה
גוש/חלקה	22/6892	תיק בניין	0460-110
מס' תב"ע	תמ"א 34ב/4, ג1, 3/04/6, 2059	שטח המגרש	1750 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	שחר אירן	רחוב גבעתי 14, תל אביב - יפו 6765186
בעל זכות בנכס	שחר אירן	רחוב גבעתי 14, תל אביב - יפו 6765186
עורך ראשי	זאורוב אברהם	רחוב השלום 1, אזור 5801620
מתכנן שלד	זאורוב אברהם	רחוב השלום 1, אזור 5801620

פירוט שטחים					
תיאור	סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים		סך שטחי שירות		
	מבוקש (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	%	
מעל	137.53	3.87			
מתחת					
סה"כ	137.53	3.87			

### מהות הבקשה: (מעין חזן)

מהות עבודות בניה
<p>הרחבה לכיוון צפון ושינויים בדירה בקומה השלישית באגף האמצעי בבניין טורי קיים בן 3 קומות ו- 3 כניסות והוספת חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירה העליונה, מרפסת גג ופרגולה מחומר קל צמודה לחדר. על הגג העליון מערכות סולריות, גישה לגג העליון ע"י סולם מחדר המדרגות המשותף. בניית מעטפת קירות יורדים לדירה בקומה השנייה ולדירה בקומת הקרקע. שינויים פנימיים כולל שינויים באינסטלציה.</p>

### מצב קיים:

<p>בניין טורי עם שלושה אגפים (3 כניסות) ושלוש קומות, סה"כ 18 יח"ד. בבקשות קודמות אושרו הרחבת דירות בקומות 2 ו-3 כולל חדרי יציאה לגג באגף הצמוד ממזרח.</p>
---

### ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	הרחבת דירה בקומה השנייה באגף הקיצוני מזרחי לכיוון צפון	3/11/1981	4/112
	הרחבה לכיוון צפון של שתי דירות בקומת הקרקע באגף הקיצוני מזרחי והוספת מרתפים	26/02/2012	12-0144
	הרחבת 2 דירות מגורים בקומות 2 ו-3 לכיוון צפון באגף הקיצוני מערבי של בניין מגורים טורי בן 3 קומות. הוספת חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירה העליונה מרפסת גג ופרגולה מחומר קל צמודה לחדר. על הגג העליון מערכות סולריות של הדירות באגף. גישה לגג העליון מחדר המדרגות המשותף.	07/10/2019	19-0722

	<p>הרחבת דירת מגורים קיימת בקומה השלישית באגף המזרחי של בניין טורי משותף, מעל מעטפת בקומה השנייה בקונטור ההרחבה. הוספת חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירה, מרפסת גג ופרגולה מחומר קל צמודה לחדר. על הגג העליון מערכות סולריות של הדירות באגף. גישה לגג העליון מחדר המדרגות המשותף.</p>	25/05/2020	20-0219
--	--	------------	---------

**בעלויות:**

<p>הנכס רשום כבית משותף בעל 18 חלקות (דירות), 16 מתוכן בבעלות פרטית, 2 בבעלות רשות הפיתוח. המבקש הינו הבעלים של תת-חלקה מס' 11. הבקשה חתומה על ידי המבקש לשאר הבעלים נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.</p>
---

**התאמה לתב"ע (תכנית 2059)**

סטייה	מוצע	מותר	
10 מ"ר	כ- 97 מ"ר	87 מ"ר 67 מ"ר קיים + 20 מ"ר תוספת	<b>שטחים עיקריים</b> כולל מרפסות ושטח יחסי של חדר מדרגות
	3.8 מ'	3.8 מ'	<b>קווי הרחבה לצפון</b>

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

סטייה	מוצע	מותר	
	40 מ"ר	40 מ"ר	<b>שטח</b>
	4.40 מ'	5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון	<b>גובה</b>
	כ- 2.90 מ' כ- 2.50 מ'	2 מ' לחזית קדמית 1.2 מ' לאחור	<b>נסיגות</b>
	סולם תואם לתכנית עתידית שאושרה	גישה לשטח משותף התאמה לגגות הקיימים	<b>בינוי</b>

**התאמה לתקנות:**

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

**הערות נוספות:**

1. תכנית ג'1 דורשת בבניין משותף הסכמה של כל בעלי זכויות לבנייה על הגג. לפי חו"ד היועצת המשפטית של הועדה ניתן לקבל הסכמת 75% מבעלי הזכויות. **נדרש להציג הסכמה כזו.**
2. הוראות תכנית 2059 קובעות כי בבתים בני 3 קומות ו- 2.5 חדרים תותר תוספת שטח של 20 מ"ר שה"כ שטח עיקרי כולל הקיים כ- 87 מ"ר. לפי חישוב השטחים שהוצג על ידי עורך הבקשה, השטח העיקרי המוצע הינו 97 מ"ר **בחריגה של 10 מ"ר מהוראות התכנית.**

**הקלות מבוקשות:**

נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות:

תאריך הודעה אחרונה: 15/07/2020

### **חו"ד מכון רישוי**

**גלית בלס 29/07/2020**

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

### **כיבוי אש**

יש לפעול על פי הנחיות העבודה למבנים ברמת סיכון נמוכה. המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

### **אצירת אשפה**

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: מסתור אשפה אין צפי לשינוי בנפח האשפה אין בקשות לתחנה. המלצה: לאשר את הבקשה

### **גנים ונוף**

לבקשה זו אין נגיעה לעצים ועל כן לא נדרשת חוות דעת בנושא זה. המלצה: לאשר את הבקשה

### **מקלוט**

יש לאשר את הפתרון בהליך של פטור בפקוד 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)

### **טבלת עצים**

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
4	דקל	9.0	45.0	50.0	שימור	5

### **חו"ד מחלקת פיקוח:**

**לב פוטשניקוב 18/12/2019**

תכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

### **חו"ד נוספות:**

**מרחבים מוגנים-מכון רישוי - גלית בלס 29/07/2020**

תוספת שטח של כ-65 מ"ר, לא הוצג פתרון מיגון. נדרש להציג פתרון מיגון - מקלט קיים:

יש לאשר את הבקשה בפקוד העורף בהליך של פטור, בהתאם להנחיות פיקוד העורף. (אין צורך בחתימתנו על טופס הפטור, הטופס מפורסם בדף תחנת מקלוט באתר העירוני) לאחר אישור יש לטעון את האישור למגירה 1652 אישור סופי של פיקוד העורף לפטור' ולשלוח פנייה לתחנת מקלוט. מנהל התיק במכון הרישוי יבדוק התאמת האישור לתכנית ויסגור את התיאום.

**אשפה-מכון רישוי - גלית בלס 29/07/2020**

בקשה לתוספת שטחים מכוח תכנית הרחבה, מוצג פתרון אשפה קיים במסתור. אין צפי לשינוי בנפח האשפה אין בקשות לתחנה.

### **חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י מעיין חזן)**

לא ניתן לאשר את הבקשה להרחבה שכן לפי חישוב השטחים שהוצג על ידי עורך הבקשה, השטח העיקרי המוצע הינו 97 מ"ר המהווה חריגה של 10 מ"ר מהוראות התכנית. לא הוגשה הסכמת הבעלים לבניה על הגג לפי הוראות תכנית ג'1 וח"ד היועצת המשפטית.

עמ' 7

0460-110 20-1048 19-01026

**ההחלטה : החלטה מספר 2**

**רשות רישוי מספר 1-20-0255 מתאריך 09/09/2020**

לא ניתן לאשר את הבקשה להרחבה שכן לפי חישוב השטחים שהוצג על ידי עורך הבקשה, השטח העיקרי המוצע הינו 97 מ"ר המהווה חריגה של 10 מ"ר מהוראות התכנית.  
לא הוגשה הסכמת הבעלים לבניה על הגג לפי הוראות תכנית ג'1 וחוו"ד היועצת המשפטית.

## 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
71 / 6904		384 מ"ר	רחוב מיכ"ל מס' 26

חוו"ד מהנדס העיר ( ע"י אינג' חיים זילברמן)

מבוקש לרשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 12.08.2020 החתום ע"י אדר' חן אבגי להיתרי בניה מס' 987 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 19.03.1969 ואחרים, כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
7	אין ברשות הוועדה היתר בנייה לקירוי וסגירה מרפסות "א" ו-"ב" בשטח כולל 25.6 מ"ר

#### החלטת רשות רישוי מספר 0255-20-1 מתאריך 09/09/20

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 12.08.2020 החתום ע"י אדר' חן אבגי להיתרי בניה מס' 987 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 19.03.1969 ואחרים, כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
7	אין ברשות הוועדה היתר בנייה לקירוי וסגירה מרפסות "א" ו-"ב" בשטח כולל 25.6 מ"ר