

י"ב טבת תשפ"ג  
05 ינואר 2023

## פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0430 תאריך: 03/01/2023 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 לפי תכנית הרחבה	אביגל בן חיים רעות זיו	דיין משה 18א	0758-018א	22-1843	1
4	רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין		גאולה 19	0112-019		2

## רשות רישוי

מספר בקשה	22-1843	תאריך הגשה	20/11/2022
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה

כתובת	דרך דיין משה 18א	שכונה	כפיר
גוש/חלקה	10/7423	תיק בניין	א0758-018
מס' תב"ע	תמ"א/1, ע1, 465, 460, 3/06/15, 2588, 1790, 2588(1)	שטח המגרש	7909

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אביגל בן חיים רעות זיו	דרך דיין משה 18א, תל אביב - יפו 6765318
בעל זכות בנכס	קין דוד	דרך דיין משה 18א, תל אביב - יפו 6765318
בעל זכות בנכס	אביגל בן חיים רעות זיו	דרך דיין משה 18א, תל אביב - יפו 6765318
עורך ראשי	פינחסוב יוסף	רחוב שז"ר זלמן 33, תל אביב - יפו 6810729
מתכנן שלד	זיבורסקי אלכס	טלפון במשרד: 03-6324777 \ 03-6393449

### מהות הבקשה: (רותם סולומון)

מהות עבודות בניה
שינויים והרחבת דירה הקיימת בקומה השלישית, מעל ובקונטור הרחבה הקיימת בקומה השנייה באגף המערבי של בניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים וקומת מרתף. ההרחבה מוצעת בחזית המערבית וכוללת מרפסת גג לא מקורה בחזית הדרומית. מוצע חדר שיפור מיגון בתוך הדירה.

### מצב קיים:

על המגרש קיים בניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים ומקלט במרתף.
--

### ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	הקמת בניין בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, עבור 8 יח"ד (2 דירות בקומה).	19/08/1982	479
	הרחבת דירה בקומה השנייה באגף המערבי מתחת לדירת המבקש	31/01/2012	12-0110
	הרחבת דירה הקיימת בקומה ב' בחזית המזרחית	02/09/2014	140753
	הרחבת דירה הקיימת בקומה א' בחזית המזרחית	26/08/2014	140752

### בעלויות:

הנכס הוא אחד מ-10 בניינים הבנויים על חלקה זו. החלקה הנדונה רשומה בטאבו כבית משותף עם 105 תתי חלקות. בבניין הנדון 8 תת חלקות, חלקן בבעלות רמ"י, חלמיש וחלקן בבעלות פרטית. המבקש בעל תת חלקה מס' 23 וחתום על הבקשה, לא התקבלו חתימות של הבעלים ונשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' ולא התקבלו התנגדויות.
---

### התאמה לתב"ע (תכנית 2588 ו/1 2588 אזור מגורים 4 טיפוס II) 2691

שטחים עיקריים	מותר	מוצע	סטייה
תוספת של 25 מ"ר עבור יח"ד מטיפוס	25 מ"ר		

סטייה	מוצע	מותר	
		II	שטחי שרות
	3 מ'	3 מ'	קווי בניין להרחבה רוחב ההרחבה מקיר החיצוני לפי תכנית עיצוב
ראה הערה בהמשך	8.33 מ'	6.66 מ'	אורך ההרחבה
	קיימת הרחבה בקומת קרקע וקומה א'	הרחבה רציפה בקומות הקרקע השנייה והשלישית	רצף ההרחבה

### התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
לפי נספח העיצוב הדירות בקומה האחרונה יכולות להרחיב את דירתן כחדר יציאה לגג ולכן המרפסת תישאר לא מקורה גם בעתיד .		+	מרפסת גג מעקה בטיחות מפלס מרפסת הגג
		+	- גודל חדרים - אוורור

### הערות נוספות:

הבקשה תואמת הוראות התכנית 2588 :  
בנספח העיצוב אורך ההרחבה הוא 6.66, אך ההרחבה המבוקשת תואמת את ההרחבות הקיימות בקומת קרקע וקומה א' ולא חורגת בשטח המותר להרחבה .  
לפי הוראות התכנית 2691 הועדה המקומית רשאית לאפשר הרחבה גם באופן שאינו תואם את נספח הבינוי אם קיים, בתנאי שמירה על התחום המותר לבניה ועל שטח ההרחבה המקסימלי הקבוע בתכנית הראשית .

### חו"ד מחלקת פיקוח:

לב פוטשניקוב 26/07/2022

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

### חו"ד נוספות:

מי אביבים - קורל מסיקה 24/07/2022

המלצה לשבץ לוועדה

נכסים - מירי גלברט 19/06/2022

חלקה 10 בגוש 7423 בבעלות פרטית.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

### חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רותם סולומון)

לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת דירה הקיימת בקומה השלישית באגף המערבי לפי תוכנית 2588, בבניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים וקומת מרתף.

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

**תנאים למתן היתר**

1. אישור פיקוד העורף
2. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
3. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
5. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

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

**ההחלטה : החלטה מספר 1**

**רשות רישוי מספר 1-22-0430 מתאריך 03/01/2023**

לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת דירה הקיימת בקומה השלישית באגף המערבי לפי תוכנית 2588, בבניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים וקומת מרתף.

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

**תנאים למתן היתר**

1. אישור פיקוד העורף
2. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
3. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
5. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

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

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## 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
66 / 6914		453 מ"ר	רחוב גאולה מס' 19

חוו"ד מהנדס העיר ( ע"י הנד' אשר פדי )

מבוקש לרשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 24.11.2022 החתום ע"י מודד מוסמך רמזי קעואר להיתרי בניה מס' 16-0968 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 25.01.2017 ואחרים, כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
2	הגבהת מתכת (ברזל) מעל גדרות בנויות בהיתר באורך כולל 23.55 מ'

החלטת רשות רישוי מספר 0430-22-1\_ מתאריך 03/01/2023

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 24.11.2022 החתום ע"י מודד מוסמך רמזי קעואר להיתרי בניה מס' 16-0968 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 25.01.2017 ואחרים, כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
2	הגבהת מתכת (ברזל) מעל גדרות בנויות בהיתר באורך כולל 23.55 מ'