

כ"א אדר ב תשע"ט  
28 מרץ 2019

## פרוטוקול

ישיבה: 1-19-0085 תאריך: 20/03/2019 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' הלל הלמן        |  |
|                | 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      | תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)          | צרפתי דנה         | רדינג 39         | 0984-039       | 18-1517   | 1         |
| 4      | תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)          | מישלין הלן ליפשיץ | ויסוצקי 16       | 0594-016       | 18-1560   | 2         |
| 9      | תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38                 | בזל 21 בע"מ       | בזל 21           | 0195-021       | 18-1326   | 3         |
| 16     | שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית                   | בכשי מירה         | לוחמי גליפולי 56 | 0647-056       | 18-1589   | 4         |
| 19     | רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין |                   | הנביאים 31       | 0188-031       |           | 5         |

## רשות רישוי

|            |   |                                    |           |
|------------|---|------------------------------------|-----------|
| 16/10/2018 | תאריך הגשה  | 18-1517                            | מספר בקשה |
|            | תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)<br>שינוי ללא תוספת שטח/חזית | תוספות ושינויים<br>תוספות ושינויים | מסלול     |

|          |           |                        |          |
|----------|-----------|------------------------|----------|
| רמת-אביב | שכונה     | רדינג 39               | כתובת    |
| 0984-039 | תיק בניין | 17/6768                | גוש/חלקה |
| 573      | שטח המגרש | ג, 1, 9006, 9003, 2310 | מס' תב"ע |

| כתובת                                 | שם        | בעל עניין     |
|---------------------------------------|-----------|---------------|
| חורשה רדינג 39, תל אביב - יפו         | צרפתי דנה | מבקש          |
| חורשה רדינג 39, תל אביב - יפו         | צרפתי דנה | בעל זכות בנכס |
| רחוב ענבר 6, מודיעין-מכבים-רעות 71725 | גיאת ארז  | עורך ראשי     |
| רחוב יעל 16, ירושלים 9350200          | חגיבי איל | מתכנן שלד     |

### מהות הבקשה: (אדר' אלון טל חנני)

|   |
|---|
| <b>מהות עבודות בניה</b>   |
| שינויים בחלוקת השטחים הפנימית ואישור בדיעבד להגדלת חדר היציאה לגג הקיים עד 32.30 מ"ר עבור הדירה העליונה, , באגף האמצעי המזרחי בבניין טורי בן 3 קומות עם 4 כניסות 24 יח"ד. |

### הערות נוספות:

על הגג, קיימים 6 חדרי יציאה לגג לפי היתר משנת 1987, בבקשה הנידונה קיים חדר יציאה לפי היתר בשטח של 23 מ"ר. יצוין כי עפ"י סעיף 9.2.3 בהוראות התכנית, ניתן לשלב בבנייה החדשה חדרי יציאה לגג הקיימים בבניין בהיתר לפי תכניות קודמות, בתנאי עמידה בהוראות ג1, בנושא שטח ותכנית.

### מצב קיים:

|   |
|---|
| על מגרש פינתי בין הרחובות פיקמן ורדינג, קיימים שני מבנים טוריים. המבנה נשוא הבקשה נמצא בחלקו הדרומי של המגרש, בן 3 קומות כולל קומת הקרקע, עם 4 כניסות, סה"כ 24 דירות ו- 5 חדרי יציאה לגג. |
|---|

### ממצאי תיק בניין:

| מספר בקשה              | תיאור   | שנה  | מספר היתר |
|------------------------|---|------|-----------|
| 2018-0700              | הגדלת חדר היציאה לגג הקיים עבור הדירה העליונה, הנמצאת בחזית הצפון-דרומית, באגף האמצעי בדירה בקיר משותף עם הדירה הנידונה בחזית מערבית, חיבור בין המפלסים ע"י מדרגות פנימיות, ושינויים בחלוקת השטחים במפלס התחתון של הדירה. | 2018 | 18-0973   |
| 2016-0153<br>2013-1869 | שינויים פנימיים והרחבת דירה קיימת בקומה שלישית בדירה הנידונה, באגף האמצעי בעל קונטור דירה בהרחבה בקומה השנייה. תוספת של חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר.   | 2016 | 16-0291   |
|                        | הקמת חדרי יציאה לגג לדירות העליונות עם מדרגות פנימיות מתוכן, במבנה הטורי הנמצא בחלקו הדרומי של המבנה, בן 3 קומות עם 4 כניסות.   | 1987 | 1-135     |

### בעלויות:

|  |
|--|
| הנכס רשום כבית משותף, עם 48 חלקות משנה. בבניין הנדון 24 חלקות והבקשה חתומה ע"י המבקשים המופיעים כבעלים על חלקת משנה 20. נשלחו הודעות לפי תקנה 36/ב ולא התקבלו התנגדויות. |
|--|

**בנייה על הגג: חדר יציאה לגג בניה בשלבים מכוח ג1**

| סטייה/הערות                      | מוצע                     | מותר                                |  |
|----------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|--|
|                                  | 32.30 מ"ר                | 40 מ"ר                              | שטח  |
|                                  | 2.59 מ'                  | 3 מ'                                | גובה<br>- פנימי                                      |
|                                  | 2.80 מ'                  | 5 מ'                                | - כולל מתקנים<br>טכניים                              |
|                                  | 5.50 מ'                  | 2 מ'                                | נסיגות מקו חזית :<br>- לחזית קדמית<br>מהכניסה הראשית |
|                                  | 1.2 מ'                   | 1.2 מ'                              | - לחזיתות צדדיות                                     |
|                                  | 1.2 מ'                   | 1.2 מ'                              | - לחזית האחורית                                      |
| - יש להוסיף סולם גישה לגג עליון. | לא הוצגה גישה לגג העליון | גישה לגג העליון ותכנית בינוי עתידית | בינוי  |

**התאמה לתקנות:**

| הערות                                    | לא | כן |  |
|--|----|----|--|
|  |    | +  | בנייה במרווחים/בליטות                                    |
|  |    | +  | - גודל חדרים<br>- אורור                                  |
| - מבוקשת הריסת פרגולה על הגג לחזית קדמית |    | +  | מצללה על הגג:<br>- שטח המצללה<br>- קווי בניין/נסיגות בגג |
|  |    | +  | חיזוק וחישובים סטטיים                                    |

**חו"ד מחלקת פיקוח:**

**אהרון מיכאלי 11/11/2018**

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בנוי במלואו.

**חו"ד נוספות:**

**מיקלוט-מכון רישוי - שירלי בר 13/02/2019**

עבור תוספת שטח למגורים בשטח שקטן מ-12 מ"ר לא נדרש להציג פתרון מיגון.

**חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' אלון טל חנני)**

לאשר את הבקשה לשינויים בחלוקת השטחים הפנימית והגדלת חדר היציאה לגג עבור הדירה העליונה, בקומה ב באגף האמצעי המזרחי.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס  
הריסת פרגולה בזמן עבודות הבנייה.

**הערות**

ההיתר אינו מהווה כל אישור לבנייה הקיימת בתחום המגרש ו/או הבניין ואינה כלולה בהיתר זה.

## תנאים להיתר

### התחייבויות להוצאת היתר

**תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**  
1. הריסת פרגולה בזמן עבודות הבניה.

### הערות

**ההחלטה : החלטה מספר 1**  
**רשות רישוי מספר 1-19-0085 מתאריך 20/03/2019**

לאשר את הבקשה לשינויים בחלוקת השטחים הפנימית והגדלת חדר היציאה לגג עבור הדירה העליונה, בקומה ב באגף האמצעי המזרחי.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

**תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**  
הריסת פרגולה בזמן עבודות הבנייה.

### הערות

ההיתר אינו מהווה כל אישור לבנייה הקיימת בתחום המגרש ו/או הבניין ואינה כלולה בהיתר זה.

## רשות רישוי

|            |   |  |           |
|------------|---|--|-----------|
| 25/10/2018 | תאריך הגשה  | 18-1560                                  | מספר בקשה |
|            | תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)<br>שינוי ללא תוספת שטח/חזית | תוספות<br>ושינויים<br>תוספות<br>ושינויים | מסלול     |

|                                |           |                              |          |
|--------------------------------|-----------|------------------------------|----------|
| הצפון החדש-סביבת ככר<br>המדינה | שכונה     | ויסוצקי 16 דרך נמיר מרדכי 79 | כתובת    |
| 0594-016                       | תיק בניין | 583/6108                     | גוש/חלקה |
| 3419                           | שטח המגרש | 1136, ג' 3729 א'             | מס' תב"ע |

| בעל עניין     | שם                | כתובת                                  |
|---------------|-------------------|--|
| מבקש          | מישלין הלן ליפשיץ | רחוב ויסוצקי 16, תל אביב - יפו 6233808 |
| בעל זכות בנכס | מישלין הלן ליפשיץ | רחוב ויסוצקי 16, תל אביב - יפו 6233808 |
| עורך ראשי     | אביוב ישראל       | חורשה רומנו 21, תל אביב - יפו          |
| מתכנן שלד     | פיטרמן גרשון      | ת.ד. 2244, כפר סבא 44641               |

### מהות הבקשה: (אדר' הילה גל)

| מהות עבודות בניה  |
|---|
| תוספות ושינויים בבניין מגורים קיים בן 7 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף, הכוללים:<br>בקומה השביעית (עליונה): פיצול הדירה ל-2 דירות, שינויים בחלוקת שטחים פנימיים, שינוי גרם מדרגות דירתי.<br>בגג עליון: הרחבת חדר הציאה לגג המוצמד לדירה מתחת, שינויים בחלוקת שטחים פנימיים, הוספת 2 פרגולות,<br>הריסת תקרת בטון, הרחבת גרעין מדרגות משותף.<br>סה"כ מס' הדירות בבניין לאחר הפיצול: 14 יח"ד. |

### מצב קיים:

|  |
|--|
| בניין מגורים קיים בן 7 קומות עם חדר יציאה לגג מעל קומת קרקע מפולשת חלקית וקומת מרתף למקלט עבור סה"כ 13 יח"ד. |
|--|

### ממצאי תיק בניין:

| מסמך       | תיאור   | שנה  | היתרים<br>רלוונטיים |
|------------|---|------|---------------------|
| היתר מקורי | היתר להקמת בניין בן 8 קומות מעל קומת מרתף עבור מקלט וח"ש,<br>עם מעלית, חדר אשפה ו-14 מקומות חניה, עבור סה"כ 14 יח"ד.        | 1971 | 945                 |
|            | היתר לאישור מצב קיים לחדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות לדירה,<br>עם מרפסת גג, איחוד דירות בקומה ה-8 לדירה אחת. סה"כ 13 יח"ד. | 1993 | 4-930973            |

### בעלויות:

|   |
|---|
| הנכס רשום כרכוש משותף והינו בעל 14 חלקות משנה, הבקשה חתומה ע"י בעלת הזכות בנכס (לתת חלקה 42) ומבקשת הבקשה. נשלחו הודעות ליתרת בעלי הזכויות בנכס לפי תקנה 36 ולא התקבלו התנגדויות. |
|---|

### התאמה לתכנית 1136ג', 3729 א' (רובע 4) רחוב לא ראשי, מחוץ לאזור ההכרזה-

|      |      |       |
|------|------|-------|
| מותר | מוצע | סטייה |
|------|------|-------|

| סטייה          | מוצע  | מותר  |  |
|----------------|---|---|--|
|                | 14 יח"ד בהתאם למקור.  | 14 יח"ד סה"כ.   | <b>צפיפות/ שטח יחידות הדיור:</b>   |
| ראה הערה מס' 3 | 40 מ"ר - בהתאם.<br><br>בהתאם.   | 40 מ"ר לחדר יציאה ותכסית כולל שטח היטל מדרגות פנימיות וכל שטחי השירות השייכים לדירה, התכסית לא תעלה על 65% משטח הגג, או שמטח קומה טיפוסית לפי הקטן מבניהם.<br><br>בניית חדרי יציאה לגג יותרו מעל קומה עליונה ששטחה לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה לא כולל מרפסות ובליטות.   | <b>בניית חדר יציאה לגג:</b><br><br><b>שטח/ תכסית:</b><br><br><b>בנייה מעל קומה עליונה חלקית:</b>   |
|                | 2.80 מ' נטו, בהתאם<br><br>3.42 מ' ברוטו, בהתאם  | גובה חדר כגובה קומה טיפוסית בבניין (2.90) ולא יעלה על 3.00 מ' נטו<br><br>4.50 מ' גובה מרבי כולל מעקה גג עליון ו- 5.00 מ' כולל מתקנים טכניים ומעלית על הגג העליון (בבנייה עם גג שטוח)  | <b>גובה:</b>   |
|                | 4.72 מ' לחזית קדמית דרומית הפונה לרחוב ויסוצקי, בהתאם.<br>2.06 מ' לחזית אחורית צפונית, בהתאם. | 3.00 מ' בחזית קדמית<br><br>2.00 מ' בחזית אחורית   | <b>נסיגות מקו החזית:</b>   |
|                | 10 מ"ר. בהתאם.<br><br>בהתאם<br><br>1.20 מ'<br><br>2.80 מ'<br><br>בהתאם<br><br>בהתאם.          | בהתאם לתקנות התכנון והבניה- 50 מ"ר או 1/4 משטח הגג, הכל לפי הגדול יותר<br><br>בצמוד לדירת הגג/ חדר היציאה לגג<br><br>1.20 מ' ממעקה קדמי או אחורי<br><br>לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות<br><br>לא תותר בניית קירות לפרגולה<br><br>בהתאם להנחיות המרחביות- המרווח הפתוח בין חלקי הפרגולה האטומים יהיה לפחות 40% | <b>מצללות על הגג שטח:</b><br><br><b>מיקום:</b><br><br><b>נסיגות ממעקה הגג:</b><br><br><b>גובה:</b><br><br><b>בינוי:</b><br><br><b>מרווחי קורות המצללה:</b> |

| סטייה | מוצע | מותר |  |
|-------|------|------|--|
|       |      |      |  |

### הערות נוספות:

1. מוצע פיצול דירות מיח"ד אחת בשטח של 228 מ"ר ל-2 יח"ד בחלוקה של 128 מ"ר ו-100 מ"ר. מדובר בפיצול ל-2 יח"ד בהתאם למקור לפי היתר מס' 945 משנת 1971 להקמת הבניין (לאחריו בשנת 1933 בוצע איחוד דירות) - ר' ממצאי תיק בניין. פיצול הדירות נעשה ללא תוספת שטח נוסף וללא שינוי בחזיתות.
2. בבקשה נראו מרפסות אשר נסגרו שלא בהתאם להיתר. על פי מסמכים אשר נמצאו בתיק הבניין ותמונות מהשטח, נראה כי המרפסות הוקמו כסגורות בעת הקמת הבניין בשנת 1971 בצורה אחידה לאורך כל החזית.
3. בחדר היציאה לגג הקיים מבוקשת הריסת תקרת בטון לחדר הצפון-מערבי המאושר בהיתר. עורך הבקשה טוען כי הם מעוניינים לבטל את החדר ולפתוח את החלל הני"ל למרפסת. יש להרוס בהתאם גם את הקירות סביב החדר עד לגובה מעקה גג עליון המותר, לציין ייעוד שטח, ולהעביר חתכים באזור בהתאם.
4. הוצג תצהיר של מהנדס שלד בדבר עמידות המבנה בפני עומסים בנוגע לשינויים המבוקשים.

### חו"ד מכון רישוי

#### נדב פרסקו 16/01/2019

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב פרסקו, לאחר תיקון חוות דעת תנועה לתשומת לבכם: כאשר תחנה בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים" הכוונה היא כי את המסמכים המתוקנים בהתאם לחוות הדעת יש לטעון לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

#### תנועה

דרישת התקן: 0.3 מקום חניה  
מתוכנן: 0 מקומות חניה

המלצה: להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 0.3 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח', היות והנכס מצוי באזור חניה אשר בו מתוכננים חניונים ציבוריים.

#### כיבוי אש

דרישה על עורך הבקשה לפעול בהתאם להנחיות העבודה למבנים ברמת סיכון נמוכה.  
המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

#### אצירת אשפה

לא צפוי גידול משמעותי בנפח האשפה.  
המלצה: להעביר לוועדה לאישור

#### מקלוט

מבוקש פיצול/תוספת יח"ד, לא מוצע פתרון מיגון.  
נדרש להציג פתרון מיגון על ידי חדר מחוזק או מקלט קיים בהליך של פטור.  
המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

#### אדריכלות מכון הרישוי

לא מבוקש שינוי בפיתוח.  
המלצה: להעביר לוועדה לאישור

#### סיכום מכון הרישוי

המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף 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:

אהרון מיכאלי 13/11/2018

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס(גג בטון מעל חדר על הגג קיים)טרם בנוי , לא סומנה בצבע מעלית המבוקשת .

### **חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' הילה גל)**

לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין מגורים קיים בן 7 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף, הכוללים: בקומה השביעית (עליונה): פיצול הדירה ל-2 דירות , שינויים בחלוקת שטחים פנימיים, הרחבת חדר היציאה לגג המוצמד לדירה המזרחית ושינוי גרם מדרגות פנימי המוביל אליו. סה"כ מס' הדירות בבניין לאחר הפיצול: 14 יח"ד.

**בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:**

#### **תנאים להיתר**

עמידה בכל דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

#### **תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**

1. לפני תחילת עבודות הבניה- הריסת קירות החדר המוצמד לחדר יציאה לגג, ויצירת מעקה גג עליון בהתאם למותר.
2. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות מהנדס העיר וסיומן עד גמר עבודות הבניה.

#### **הערות**

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.

#### **תנאים להיתר**

1. עמידה בכל דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

#### **תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**

1. לפני תחילת עבודות הבניה- הריסת קירות החדר המוצמד לחדר יציאה לגג, ויצירת מעקה גג עליון בהתאם למותר.
2. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות מהנדס העיר וסיומן עג גמר עבודות הבניה.

#### **הערות**

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.

**ההחלטה : החלטה מספר 2**

**רשות רישוי מספר 1-19-0085 מתאריך 20/03/2019**

לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין מגורים קיים בן 7 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף, הכוללים: בקומה השביעית (עליונה): פיצול הדירה ל-2 דירות , שינויים בחלוקת שטחים פנימיים, הרחבת חדר היציאה לגג המוצמד לדירה המזרחית ושינוי גרם מדרגות פנימי המוביל אליו. סה"כ מס' הדירות בבניין לאחר הפיצול: 14 יח"ד.

**בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:**

#### **תנאים להיתר**

עמידה בכל דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

עמ' 8

0594-016 18-1560 <ms\_meyda>

### **תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**

1. לפני תחילת עבודות הבניה- הריסת קירות החדר המוצמד לחדר יציאה לגג, ויצירת מעקה גג עליון בהתאם למותר.
2. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות מהנדס העיר וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.

### **הערות**

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.

## רשות רישוי

|           |                 |             |                        |
|-----------|-----------------|-------------|------------------------|
| מספר בקשה | 18-1326         | תאריך הגשה  | 16/08/2018             |
| מסלול     | תוספות ושינויים | תוספות בניה | תוספת בניה לפי תמ"א 38 |

|          |                |           |                          |
|----------|----------------|-----------|--------------------------|
| כתובת    | בזל 21         | שכונה     | הצפון הישן - החלק הצפוני |
| גוש/חלקה | 57/6956        | תיק בניין | 0195-021                 |
| מס' תב"ע | 3616 א', 2710. | שטח המגרש | 338                      |

| בעל עניין     | שם             | כתובת                                 |
|---------------|----------------|---------------------------------------|
| מבקש          | בזל 21 בע"מ    | רחוב אלומות 11, גבעתיים 5320614       |
| בעל זכות בנכס | הדר רמי אברהם  | רחוב זיבוטינסקי 155, רמת גן 5257511   |
| בעל זכות בנכס | וכסלר דינה     | רחוב זיבוטינסקי 155, רמת גן 5257511   |
| בעל זכות בנכס | וכסלר מנחם רון | רחוב זיבוטינסקי 155, רמת גן 5257511   |
| בעל זכות בנכס | לוי קטיה       | רחוב זיבוטינסקי 155, רמת גן 5257511   |
| בעל זכות בנכס | ראש אברהם      | רחוב זיבוטינסקי 155, רמת גן 5257511   |
| בעל זכות בנכס | ראש דינה       | רחוב זיבוטינסקי 155, רמת גן 5257511   |
| בעל זכות בנכס | רנדל רונית     | רחוב זיבוטינסקי 155, רמת גן 5257511   |
| בעל זכות בנכס | ביסמוט בעז     | רחוב זיבוטינסקי 155, רמת גן 5257511   |
| עורך ראשי     | מולכו בני      | רחוב דיזנגוף 111, תל אביב - יפו 64397 |
| מתכנן שלד     | גוטמן יעקב     | רחוב הירקון 67, תל אביב - יפו 6343223 |

### מהות הבקשה: (עידו קויפמן)

חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, בן 3 קומות וקומת גג חלקית עבור 7 יח"ד, הכוללים:

- בקומות המגורים הקיימות (קרקע, א'-ב'): תוספת של קירות הקשחה למעטפת הבניין, חיזוק גרעין המדרגות הכללי, שינויים בחזיתות וסגירת מרפסות קיימות בחזית, עורף ובצד מזרח באמצעות חלונות הזזה. (בקומת הקרקע: שינויים במפלס רצפה בשטח מבואת הכניסה הראשית לבניין).
- על הגג הקיים (קומה ג' חלקית): הריסת כל הבניה הקיימת ובניית הקומה מחדש בהיקף קומה טיפוסית, הסדרת 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, הקמת מרפסות סגורות ומקורות, בחזית ובעורף, מעל קונטור מרפסות בקומות הקיימות שמתחת.
- הקמת קומה ד' מלאה בהיקף הקומות שמתחת, המכילה: 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות סגורות ומקורות מעל קונטור מרפסות בקומות שמתחת.
- קומה ה' חלקית חדשה המכילה: יחידת דיור אחת וממ"ד, מרפסות גג צמודות בחזית ובעורף ופרגולה מבטון ואלומיניום מעל מרפסת גג קדמית.
- על הגג העליון: מערכות סולאריות עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין.
- בכל קומות הבניין: הקמת פיר מעלית חיצונית בצמוד לגרעין המדרגות עם תחנות עצירה בכל הקומות הקיימות ובקומות התוספת.
- בחצר: שינויים בפיתוח פיתוח שטח, ריצוף וגינון, גדרות בגבולות מגרש, הסדרת נישות לאצירת אשפה ולתשתיות מים וגז בצמוד לגדר צדדית מערבית ונישה לפילר חשמל בחזית גדר בגבול המגרש הקדמי.

סה"כ לאחר השינוי יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית המכיל 11 יח"ד, (7 יח"ד + 4 יח"ד חדשות).

מצב קיים:

בניין קיים למגורים, בן 3 קומות וקומת גג חלקית, המכיל 7 יחידות דיור, בחלקו בנוי בקיר משותף עם הבניין בחלקה 56 הגובל מזרח.

### ממצאי תיק בניין:

| היתרים רלוונטיים | שנה        | תיאור   |
|------------------|------------|---|
| 1016             | 21/06/1935 | היתר מקורי להקמת בניין בן 3 קומות, עבור 6 יח"ד (2 יח"ד בכל קומה). |
| 3-28             | 24/07/1973 | הוספת דירה בקומת הגג, סה"כ בבניין 7 יח"ד.                         |

### בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 7 חלקות משנה, המפרט חתום ע"י מבקש הבקשה וכן ע"י מיופה כוחם של כל בעלי הזכויות בנכס.

### התאמה לתכנית 3616 א' (רובע 3) – רחוב שאינו ראשי באזור מחוץ לתחום ההכרזה.

- ההיתר המקורי משנת 1935.  
- ניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה הנדונה ע"י בוחן קונסטרוקציה במכון הרישוי על סמך ביצוע בקרה הנדסית בהתאם לדרישות תמ"א 38.

| מספר קומות:  | מותר  | מוצע   | סטייה   |
|--|---|--|---|
| <b>קווי בניין:</b><br>קדמי דרומי לרחוב בזל:<br>לצד (מערב):<br>לצד (מזרח):<br>לאחור:                  | 5 קומות + קומת גג חלקית   | 5 קומות + קומת גג חלקית<br>(ר' הערה מס' 1)   | 0.51 מ'<br>(קיים + חיזוק)<br>0.43 מ'<br>(קיים + חיזוק)<br>0.25 מ'<br>(קיים + חיזוק) |
| <b>קווי בניין לממ"דים:</b><br>לצד מערב:  | 4.00 מ'<br>3.00 מ'<br>0.00 מ' – (בקיר משותף) ו- 2.50<br>בנסיגה בהמשך לקיר משותף.<br>5.00 מ'   | 3.49 מ' (לא כולל מרפסות קיימות)<br>2.57 מ'<br>0.00 מ' עד גבול המגרש גם מעבר לקיר משותף ו- 2.25 מ' בנסיגה (לא כולל מרפסות קיימות צדדיות)<br>5.30 מ' (לא כולל מרפסות קיימות) |   |
| <b>זכויות בנייה:</b><br>בקומות הקיימות:<br>בקומות התוספת:  | עד 13 מ"ר ליח"ד קיימת בהיתר (לא כולל ממ"ד)<br>בקונטור הקומה המורחבת   | ללא הרחבת בנייה בדירות הקיימות<br>בקונטור הקומה המורחבת  |   |
| <b>מספר יחידות דיור</b><br>בקומה ג' – השלמת הבנייה:<br>בקומה ד' -קומת התוספת:<br>בקומת הגג:<br>סה"כ: | הוספת 1 יחידות דיור ובסה"כ 2 יחידות דיור בהתאם לקומה טיפוסית שאושרה בהיתר.<br>2 יחידות דיור בהתאם לקומה טיפוסית שאושרה בהיתר.<br>1 יחידות דיור (לפי מקדם 70)<br>4 יחידות דיור | 1 יחידות דיור.<br>2 יחידות דיור.<br>1 יחידות דיור<br>4 יחידות דיור   |   |

|  |   |   |  |
|--|---|---|--|
|  | בקומות התוספת : עד 3.40 מ' (ברוטו)  | גובה קומה טיפוסית ולא יעלה עד 3.40 מ' (ברוטו)   | <b>גובה קומה בין רצפות:</b>  |
|  | השטח המוצע לבנייה על הגג קטן מהמותר.<br>3.00 מ'<br>4.50 מ'<br>1.20 מ' ממעקה גג קדמי דרומי.<br>3.00 מ'   | כל שטח הגג למעט הנסיגות הנדרשות לחזית הבניין.<br>3.00 מ'<br>4.50 מ' ברוטו כולל מעקה הגג העליון.<br>לא יפחת מ- 1.20 מ'<br>גובה מצללה לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות. | <b>בנייה על הגג:</b><br>שטח:<br>נסיגה לחזית קדמית:<br>גובה הבנייה ברוטו, (כולל מתקנים טכניים):<br><b>מצללה:</b><br>נסיגות בגג:<br><b>גובה:</b> |
|  | מרפסות קיימות וחדשות החורגות מעבר לקו הבניין הקדמי, האחורי והצדדי מזרחי, נסגרו באמצעות חלונות הזזה לכל גובה הבניין.<br>מוצעות בקומות התוספת, מרפסות סגורות ע"י חלונות הזזה בחזית, עורף ובצד הבניין המזרחי, מעל מרפסות שאושרו בהיתר קודם בסגירה קלה ובאותו תוואי ושטח. | סגירה אחידה וקלה לכל אורך האגף או לחילופין פתיחת כל המרפסות באגף.<br>בקומות התוספת החדשות תותר הקמת מרפסות סגורות בתנאי עיצוב אחיד של המרפסות.                                    | <b>מרפסות:</b><br>סגירת מרפסות :<br><br>תוספת מרפסות :   |
|  | מוצע פתרון אחיד למסתורי כביסה בחזית צדדית מערבית עבור כל יח"ד בבניין (קיימות + מתוכננות).   | - כל יח"ד חדשה תחויב במסתור כביסה.<br>- בתוספת לבניין קיים, תותר הבלטת מסתורי כביסה ממישור החזית המתקבלת) למעט חזית קדמית) בכפוף לפתרון אחיד ורציף לכל גובה הבניין.               | <b>מסתורי כביסה בקומות התוספת:</b>   |
|  | מוצע פתרון מיזוג ליח"ד במסתורים אחידים כנדרש בהוראות תכנית 3616א'.  | ניתן להתקין במקומות הבאים :<br>- בפיר ייעודי.<br>- במרפסת שירות אשר חורגת מקווי בניין.<br>- על הגג העליון.  | <b>מזגנים:</b>   |
|  | לפי חתכים בהתאם למותר.<br>1.94 מ' רוחב בליטה של פיר מעלית מערבי (מעבר לקו הבניין המותר) נותר מעבר של (0.95 מ' נטו)  | עד 3.40 מ' מעל למבנה הקיים<br>לא נקבעה מידת הבלטת המעלית ובלבד שיישאר מעבר חופשי לכל חלקי הבניין.   | <b>מעלית חיצונית לפי תכנית 2710:</b><br>גובה מרבי במטר :<br><br>קווי בניין :<br>לצד (מערב)   |

**התאמות:**

| הערות   | לא | כן |                         |
|---|----|----|-------------------------|
| חדרי שירותים בדירות מתוכננות (בקומות התוספת) מוצעות ללא פתרון אוורור כנדרש בתקנות התכנון והבנייה.   | *  |    | <b>אוורור:</b>          |
| מוצעים מסתורי כביסה מעבר למישור החזית הצדדית מערבית בהבלטה העולה על 0.60 מ' המותרים לפי הנחיות מרחביות/ מדיניות הוועדה.   | *  |    | <b>בליטות</b>           |
| מוצעת מצללה מעל מרפסת גג קדמית ששטחה כ- 11 מ"ר בהתאם למותר בתקנות התכנון והבנייה.<br>הוצגו כל הפרטים הנחוצים בהתאם למותר בתקנות התכנון והבנייה.   |    | *  | <b>מצללה על הגג שטח</b> |
| הוצגה פריסת גדרות, לפיה גובה הגדרות המוצעות בגבולות המגרש הצדדיים והאחורי הינם בהתאם למותר (עד 1.50 מ') כנדרש בתקנות התכנון והבנייה.<br>גובה גדר קדמית המוצעת עולה על 0.70 מ' בניגוד למותר בהנחיות מרחביות/ מדיניות | *  | *  | <b>גדרות:</b>           |

|  |   |  |                    |
|--|---|--|--------------------|
| הוועדה.  |   |  |                    |
| מוצע הצבת דודי אגירה ע"ג מישור הגג העליון בניגוד להנחיות מרחביות / מדיניות הוועדה. | * |  | <b>דודי אגירה:</b> |

**הערות:**

1. לפי הוראות תכנית 3616 א', במקרה של בניה קיימת על הגג המיועדת למגורים (דירת גג או חדר יציאה לגג). שהיתר להקמתה ניתן לפני החלטת הפקדת הרובעים – קרי (מיום 27/06/2011) ניתן יהיה להשלים את הקומה החלקית לקומה מלאה, מעליה קומה מלאה נוספת ובנוסף קומת גג חלקית. במסגרת הבקשה ניתן לאשר את מס' הקומות המבוקשות (5 קומות וקומת גג חלקית) היות ולפי היתר בניה משנת 1990 אושרה הקמת דירת גג ומספר קומות התוספת תואם את הוראות התכנית 3616 א' התקפה.
2. לפי סעיף 9 ב (א2') בהוראות תכנית 2710: בניית פיר מעלית מחוץ לקווי מגרש מחייבת שליחת הודעות לכל השכנים הגובלים במגרש נשוא הבקשה. במסגרת הבקשה נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' לכל החלקות הגובלות כנדרש בהוראות תכנית 2710 ולא התקבלו התנגדויות.

**חו"ד מכון רישוי****רוני רבנר 28/02/2019**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רוני רבנר

לתשומת לבכם: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

**תנועה**

דרישת התקן:

4 מקומות חניה לרכב פרטי

4 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

0 מקומות חניה לרכב פרטי

0 מקומות חניה לאופניים

**חסרים**

4 מקומות חניה לרכב פרטי

4 מקומות חניה לאופניים

**חוות דעת**

1. בבניין הבנוי אין אפשרות לתכנן מקומות חניה הדרושים
2. דרוש וניתן לתכנן מקומות לאופניים ולהגיש תכנית המתוקנת לאחר הועדה

המלצה:

1. להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 4 מקומות חניה חסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים (לדוגמה חניון דיזנגוף 221 א בניין המשטרה)

**כיבוי אש**

נספח בטיחות האש של בקשה זו ייבדק ישירות בתחנת כיבוי תל אביב. המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

**אצירת אשפה**

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: מסתור אשפה. יש להתאים את מסתור האשפה לנפח האשפה החדש במבנה. המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

**גנים ונוף**

במגרש ובקרבתו קיימים 3 עצים / שיחים:

מיקום העצים - במגרש, מתוכם מס' 3 לא מוגן.

לסיכום,  
מס' 1,2 מיועדים לשימור, בליווי אגרונום.  
שטח החצר כ 156 מ"ר.  
ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, נטיעות, פיצוי נופי.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

#### מקלוט

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה.  
המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

#### אדריכלות מכון הרישוי

התבקש שינוי תכנון בתחנת אשפה.  
חוות דעת בתחנה תינתן לאחר תיאום התכנון בתחנת האשפה.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

#### קונסטרוקציה

הוגשו המסמכים הנדרשים לביצוע בקרה הנדסית, נבחנה עמידה בדרישות להגשת בקשה לפי לתמ"א 38 ונמצא שניתן להגיש את הבקשה לדיון בוועדה במסלול תמ"א 38.  
המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

#### סיכום מכון הרישוי

המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף 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 |
|---|-----------------------|------|----------|-----------|-------|----------|
| 1 | ברוש מצוי אופקי       | 12.0 | 42.0     | 4.0       | שימור | 14,187   |
| 2 | ברכיכטון הסלעים       | 5.0  | 78.0     | 5.0       | שימור | 28,670   |
| 3 | הדר הקלמנטינה - לא עץ | 3.0  | 12.0     | 2.0       | כריתה |          |

#### חו"ד מחלקת פיקוח:

#### ויקטוריה ולודרסקי 03/09/2018

תכנית (בקובץ אחרי תיקון) לפי דרישותינו) תואמת את המצב בשטח. המבוקש טרם בנוי. מצורפות תמונות.

#### חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י עידו קויפמן)

1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה, שינויים ותוספות בנייה, בבניין קיים למגורים, בן 3 קומות וקומת גג חלקית, הכוללים:
  - בקומות הקיימות (קרקע, א'-ג'): חיזוק מעטפת הבניין וגרעין חדר המדרגות הקיימים ושינויים בחזיתות המבנה.
  - השלמת קומה ג' לקומה מלאה בהיקף קומה והסדרת 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה
  - תוספת קומה ד' חדשה בהיקף קומה טיפוסית עבור 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה.
  - תוספת קומה ה' חלקית עבור יחידת דיור אחת עם ממ"ד.
  - בכל קומות הבניין: הוספת פיר מעלית חיצוני בחזית צדדית מערבית הכוללת תחנות עצירה בכל הקומות הקיימות ובקומות התוספת.
- סה"כ לאחר השינויים יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית המכיל 11 יח"ד, (7 יח"ד קיימות + 4 יח"ד חדשות).

בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים אשר יפורטו בהמשך.

2. לאשר השתתפות בקרן חנייה עבור 4 מקומות חנייה הנדרשים לפי התקן.

#### תנאים להיתר

1. תיאום וביצוע דרישות תחנות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. התאמת גובה גדר קדמית למותר (עד 0.70 מ' ממפלס פני המדרכה) לפי הנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה.
3. ביטול הצבת דודי אגירה ע"ג גג עליון והצגת פתרון חלופי למיקומם בהתאם להנחיות המרחביות/מדיניות הוועדה.

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. שיפוץ המבנה בהתאם להנחיות מהנדס העיר וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
2. הצגת רישום הערת אזהרה בטאבו לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין רישום שטחים משותפים בבניין.

#### הערות

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

#### תנאים להיתר

1. תיאום וביצוע דרישות תחנות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. התאמת גובה גדר קדמית למותר (עד 0.70 מ' ממפלס פני המדרכה) לפי הנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה.
3. ביטול הצבת דודי אגירה ע"ג גג עליון והצגת פתרון חלופי למיקומם בהתאם להנחיות המרחביות/מדיניות הוועדה.

#### התחייבויות להוצאת היתר

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. שיפוץ המבנה בהתאם להנחיות מהנדס העיר וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
2. הצגת רישום הערת אזהרה בטאבו לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין רישום שטחים משותפים בבניין.

#### הערות

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

### ההחלטה : החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 19-0085-1 מתאריך 20/03/2019

1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה, שינויים ותוספות בנייה, בבניין קיים למגורים, בן 3 קומות וקומת גג חלקית, הכוללים:

- בקומות הקיימות (קרקע, א'-ג'): חיזוק מעטפת הבניין וגרעין חדר המדרגות הקיימים ושינויים בחזיתות המבנה.
- השלמת קומה ג' לקומה מלאה בהיקף קומה והסדרת 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה
- תוספת קומה ד' חדשה בהיקף קומה טיפוסית עבור 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה.
- תוספת קומה ה' חלקית עבור יחידת דיור אחת עם ממ"ד.
- בכל קומות הבניין: הוספת פיר מעלית חיצוני בחזית צדדית מערבית הכוללת תחנות עצירה בכל הקומות הקיימות ובקומות התוספת.

סה"כ לאחר השינויים יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית המכיל 11 יח"ד, (7 יח"ד קיימות + 4 יח"ד חדשות).

בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים אשר יפורטו בהמשך.

2. לאשר השתתפות בקרן חנייה עבור 4 מקומות חנייה הנדרשים לפי התקן.

#### תנאים להיתר

1. תיאום וביצוע דרישות תחנות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.

עמ' 15

0195-021 18-1326 <ms\_meyda>

2. התאמת גובה גדר קדמית למותר (עד 0.70 מ' ממפלס פני המדרכה) לפי הנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה.
3. ביטול הצבת דודי אגירה ע"ג גג עליון והצגת פתרון חלופי למיקומם בהתאם להנחיות המרחביות/מדיניות הוועדה.

#### **תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**

1. שיפוץ המבנה בהתאם להנחיות מהנדס העיר וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
2. הצגת רישום הערת אזהרה בטאבו לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין רישום שטחים משותפים בבניין.

#### **הערות**

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

## רשות רישוי

|            |                          |                 |           |
|------------|--------------------------|-----------------|-----------|
| 04/11/2018 | תאריך הגשה               | 18-1589         | מספר בקשה |
|            | שינוי ללא תוספת שטח/חזית | שינויים         | מסלול     |
|            |                          | תוספות ושינויים |           |

|          |           |                                |          |
|----------|-----------|--------------------------------|----------|
| יד אליהו | שכונה     | לוחמי גליפולי 56 ככר הגייסות 3 | כתובת    |
| 0647-056 | תיק בניין | 965/6133                       | גוש/חלקה |
| 1732     | שטח המגרש | 2323                           | מס' תב"ע |

| בעל עניין     | שם          | כתובת  |
|---------------|-------------|--|
| מבקש          | בכשי מירה   | רחוב לוחמי גליפולי 56, תל אביב - יפו 6706830 |
| בעל זכות בנכס | בכשי מירה   | רחוב לוחמי גליפולי 56, תל אביב - יפו 6706830 |
| עורך ראשי     | ביטרמן דיטה | רחוב דיזנגוף 209, תל אביב - יפו 63115        |
| מתכנן שלד     | רז אודי     | רחוב דרך הרימון 50, בן שמן (מושב) 7311500    |

### מהות הבקשה: (מרינה בוז'קר)

| מהות עבודות בניה  |
|---|
| הבקשה הינה להנגשת (התאמות) החצר וכניסה לדירת המבקשת בקומת הקרקע עבור דייר מוגבל תנועה, שמתגורר בדירתה, וכוללת:<br>סידור שער כניסה נפרדת מרחוב הגייסות לחצר המשותפת ובניית רמפת גישה ישירה מהמדרכה עד לכניסה נוספת לדירה, המוצעת ע"י החלפת חלון בהיתר - לדלת בחזית לרחוב..<br>כ"כ מוצע פתרון גישה חלופי לדירה דרך שער ושביל הקיימים בתחום המגרש. |

### מצב קיים:

|  |
|--|
| על המגרש בין 2 רחובות מקבילים רח' לוחמי גליפולי ורח' הגייסות, קיים בניין מגורים, טורי בן 3 קומות עם 3 אגפים ובו 18 יח"ד. דירת המבקשת הינה באגף הקיצוני-מזרחי בקומת הקרקע הורחבה לאחרונה. |
|--|

### ממצאי תיק בניין:

| היתרים רלוונטיים | שנה  | תיאור   | מסמך |
|------------------|------|---|------|
| 957              | 1954 | היתר להקמת הבניין                             |      |
| 16376            | 2016 | היתר להרחבת דירת המבקשת (בקשה מס' 1383-15 ר') |      |

### בעלויות:

|  |
|--|
| הנכס רשום כבית משותף עם 18 תת-חלקות. המבקשת רשומה כבעלת תת חלקה מס' 1. הנגשת הכניסה לדירה מבוקשת עבור מר לוי עמוס, שלא רשום בנסח הטאבו, אך לדברי עורכת הבקשה, מתגורר בדירת המבקשת כ-12 שנה. לבקשה צורפה תעודת נכה. נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' לכל הבעלים הרשומים ולא התקבלה התנגדות. |
|--|

### הערות לבקשה:

- הבקשה לא כוללת שינויים בדירת המבקשת ביחס להיתר שניתן בשנת 2016 בעניין השטח וקווי הבניין המותרים עפ"י תכנית ההרחבה מס' 2323, החלה במקום.
- במפה הטופוגרפית, שצורפה לבקשה, ניתן לראות שנהרס חלק הגדר בחזית לרחוב הגייסות (מול דירת המבקשת), ברוחב של כ-4 מ', כאשר בבדיקת מ"ח הפיקוח נמצא, שנפלה טעות סופר במפת המדידה. הבקשה לא כוללת כל שינוי במקומות החניה הקיימים לאורך הרחוב.
- מוצעות 2 חלופות לסידור הרמפה, עם כניסה:  
א. דרך שער הכניסה הנוסף מהמדרכה במרחק של כ-8 מ' מהכניסה הקיימת.

ב. דרך שער הכניסה והשביל המשותף הקיימים.  
ניתן להמליץ על חלופה ב, שתואמת הנחיות מרחביות בנושא, ומאפשרת סידור גישה אחת מונגשת לכל בעלי מוגבלויות בבניין.

#### **חו"ד מכון רישוי**

**מרינה נלקין 02/12/2018**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נלקין מרינה

#### **אדריכלות מכון הרישוי**

יש להציג תכנית צבועה המסמנת הריסה ובניה.  
יש להציג את מיקומי המתקנים הטכניים (חשמל/מים/גז) ואשפה במגרש.  
המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

#### **סיכום מכון הרישוי**

המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

#### **ו"ד מחלקת פיקוח:**

**אירינה קריימר 11/06/2018**

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

#### **חו"ד אגף הנכסים:**

יש לתכנן את המבוקש בתוך גבולות המגרש אין לחרוג לשטחי ציבור.

### **חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י מרינה בוז'קר)**

לאשר את הבקשה להנגשת החצר (ביצוע התאמות) וסידור כניסה נוספת לדירת המבקשת בקומת הקרקע עבור דייר מוגבל תנועה, בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### **תנאים אחרי הועדה**

1. סידור גישה למגרש דרך שער הכניסה הקיים ורמפה מהשביל המשותף עד לדלת כניסה נוספת לדירה.
2. השלמת פיתוח החצר ע"י המפלסים החסרים. הצגת פרטי הרמפה, דלת הכניסה וחומרי הגמר העומדים בדרישות התקן.
3. אישור סופי של מכון הרישוי.

**הערה:** ההיתר אינו בא לאשר כל בנייה קיימת ללא היתר בבניין או במגרש אשר לא כלולה בהיתר זה.

#### **ההחלטה: החלטה מספר 4**

**רשות רישוי מספר 1-19-0085 מתאריך 20/03/2019**

לאשר את הבקשה להנגשת החצר (ביצוע התאמות) וסידור כניסה נוספת לדירת המבקשת בקומת הקרקע עבור דייר מוגבל תנועה, בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### **תנאים אחרי הועדה**

1. סידור גישה למגרש דרך שער הכניסה הקיים ורמפה מהשביל המשותף עד לדלת כניסה נוספת לדירה.
2. השלמת פיתוח החצר ע"י המפלסים החסרים. הצגת פרטי הרמפה, דלת הכניסה וחומרי הגמר העומדים בדרישות התקן.
3. אישור סופי של מכון הרישוי.

**הערה:** ההיתר אינו בא לאשר כל בנייה קיימת ללא היתר בבניין או במגרש אשר לא כלולה בהיתר זה.

עמ' 18

0647-056 18-1589 <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 הנביאים מס' 31 | 542 מ"ר |           | 119 / 6951 |

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

מבוקש לרשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 05.02.2019 החתום ע"י אדר' נ. פיין להיתרי בניה מס' 326 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 31.10.1949 , כמפורט להלן:

| פרוט אי ההתאמות   | חלקת משנה |
|---|-----------|
| 1 – אין ברשות הוועדה היתר בנייה עבור הנכס בצורתו, גודלו ויעודו  |           |
| 2 – קירוי וסגירת מרפסת בשטח 4.48 מ"ר  |           |
| 3 – קירוי וסגירת מרפסת בשטח 4.70 מ"ר  |           |
| 4 – סגירת מרפסות מקורות בשטח 7.04 מ"ר ו- 10.70 מ"ר<br>– בניית תוספת בשטח 7.20 מ"ר                       |           |
| 5 – סגירת מרפסות מקורות בשטח 3.40 מ"ר ו- 13.55 מ"ר<br>– העברת שטח 2.50 מ"ר לטובת ח"מ 6                  |           |
| 6 – סגירת מרפסות מקורות בשטח 3.24 מ"ר ו- 7.80 מ"ר<br>– הגדלת דירה בשטח 2.50 מ"ר ע"ח ח"מ 5               |           |
| 7 – סגירת מרפסות מקורות בשטח 7.00 מ"ר ו- 10.76 מ"ר<br>– בניית תוספת בשטח 7.20 מ"ר                       |           |
| 8 – סגירת מרפסות מקורות בשטח 3.40 מ"ר ו- 13.55 מ"ר<br>– העברת שטח 2.50 מ"ר לטובת ח"מ 9                  |           |
| 9 – סגירת מרפסות מקורות בשטח 3.24 מ"ר ו- 7.80 מ"ר<br>– הגדלת דירה בשטח 2.50 מ"ר ע"ח ח"מ 8               |           |
| 10 – סגירת מרפסות מקורות בשטח 7.00 מ"ר ו- 10.76 מ"ר<br>– בניית תוספת בשטח 7.20 מ"ר                      |           |
| 11 – סגירת מרפסות מקורות בשטח 4.15 מ"ר, 7.80 מ"ר ו- 13.55 מ"ר<br>– הגדלת דירה בשטח 29.89 מ"ר ע"ח ח"מ 12 |           |
| 12 – סגירת מרפסת מקורה בשטח 3.24 מ"ר<br>– העברת שטח 29.89 מ"ר לטובת ח"מ 11                              |           |
| 13 – סגירת מרפסות מקורות בשטח 7.00 מ"ר ו- 10.76 מ"ר<br>– בניית תוספת בשטח 7.20 מ"ר                      |           |
| 14 – סגירת מרפסת מקורה בשטח 5.98 מ"ר<br>– קירוי וסגירת מרפסת בשטח 7.60 מ"ר                              |           |
| 15 – סגירת מרפסת מקורה בשטח 4.12 מ"ר  |           |
|   |           |

החלטת רשות רישוי מספר \_\_\_\_\_ מתאריך \_\_\_\_\_

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 05.02.2019 החתום ע"י אדר' נ. פיין להיתרי בנייה מס' 326 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 31.10.1949, כמפורט להלן:

| חלקת משנה | פרוט אי ההתאמות  |
|-----------|--|
| 1         | – אין ברשות הוועדה היתר בנייה עבור הנכס בצורתו, גודלו ויעודו   |
| 2         | – קירוי וסגירת מרפסת בשטח 4.48 מ"ר   |
| 3         | – קירוי וסגירת מרפסת בשטח 4.70 מ"ר   |
| 4         | – סגירת מרפסות מקורות בשטח 7.04 מ"ר ו- 10.70 מ"ר<br>– בניית תוספת בשטח 7.20 מ"ר                      |
| 5         | – סגירת מרפסות מקורות בשטח 3.40 מ"ר ו- 13.55 מ"ר<br>– העברת שטח 2.50 מ"ר לטובת ח"מ 6                 |
| 6         | – סגירת מרפסות מקורות בשטח 3.24 מ"ר ו- 7.80 מ"ר<br>– הגדלת דירה בשטח 2.50 מ"ר ע"ח ח"מ 5              |
| 7         | – סגירת מרפסות מקורות בשטח 7.00 מ"ר ו- 10.76 מ"ר<br>– בניית תוספת בשטח 7.20 מ"ר                      |
| 8         | – סגירת מרפסות מקורות בשטח 3.40 מ"ר ו- 13.55 מ"ר<br>– העברת שטח 2.50 מ"ר לטובת ח"מ 9                 |
| 9         | – סגירת מרפסות מקורות בשטח 3.24 מ"ר ו- 7.80 מ"ר<br>– הגדלת דירה בשטח 2.50 מ"ר ע"ח ח"מ 8              |
| 10        | – סגירת מרפסות מקורות בשטח 7.00 מ"ר ו- 10.76 מ"ר<br>– בניית תוספת בשטח 7.20 מ"ר                      |
| 11        | – סגירת מרפסות מקורות בשטח 4.15 מ"ר, 7.80 מ"ר ו- 13.55 מ"ר<br>– הגדלת דירה בשטח 29.89 מ"ר ע"ח ח"מ 12 |
| 12        | – סגירת מרפסת מקורה בשטח 3.24 מ"ר<br>– העברת שטח 29.89 מ"ר לטובת ח"מ 11                              |
| 13        | – סגירת מרפסות מקורות בשטח 7.00 מ"ר ו- 10.76 מ"ר<br>– בניית תוספת בשטח 7.20 מ"ר                      |
| 14        | – סגירת מרפסת מקורה בשטח 5.98 מ"ר<br>– קירוי וסגירת מרפסת בשטח 7.60 מ"ר                              |
| 15        | – סגירת מרפסת מקורה בשטח 4.12 מ"ר  |
|           |  |