

ו' ניסן תש"פ  
31 מרץ 2020

## פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0056 תאריך: 25/02/2020 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	
ע"י מאיר אלואיל	מהנדס העיר/מזכיר הועדה	אדרי' אודי כרמלי	
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	
	מזכיר ועדת בניין עיר	עו"ד אילן רוזנבלום	
	מרכזת הועדה	עו"ד שרון אלזסר	
	ע. בכירה למרכזת הועדה	לימור קנדיל	

מס' דף	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	שינויים/הארכת תוקף החלטה	אבנר יורם	תרסי"ט 13	0343-013	20-0197	1
3	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיסו נדב	יד לבנים 24	0637-022	20-0192	2
8	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	גרבי נעמי	רשפים 16	1082-016	20-0040	3
12	רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין		קרייתי 20	1033-020		4
13	רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין		יערי מאיר 15	2220-015		5
14	רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין		בן שפרוט 2	0578-002		6

## רשות רישוי

05/02/2020	תאריך הגשה	20-0197	מספר בקשה
	הארכת תוקף החלטה	שינויים	מסלול
		תוספות ושינויים	

הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	שדרות תרס"ט 13	כתובת
0343-013	תיק בניין	20/6904	גוש/חלקה
	שטח המגרש	ע1, ג1, 58, 2650	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אבנר יורם	רחוב ארלוזורוב 62, תל אביב - יפו 6248831
בעל זכות בנכס	א.ט.א.ש ארד אחזקות בע"מ	רחוב ארלוזורוב 62, תל אביב - יפו 6248831
עורך ראשי	מינין דורון יעקב	רחוב הירשנברג 10, תל אביב - יפו 6439316
מתכנן שלד	אכברט יובל	רחוב שאול המלך 5, הרצליה 4671205
מורשה חתימה מטעם המבקש	פריסיאדו שולמית	רחוב ארלוזורוב 62, תל אביב - יפו 6248831

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות		סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים				
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
		85.06			864.31	מעל
		314.61			218.78	מתחת
		399.67			1083.09	סה"כ

### מהות הבקשה: (אינה ליבשיץ)

הארכה חריגה לתוקף החלטת הוועדה המקומית מתאריך 10/1/2018 לבקשה מס' 17-0971 לשינויים בבניין לשימור בן 3 קומות וקומת גג חלקית עבור 10 דירות.

### החליטה ועדת משנה לתכנון בתאריך 10/01/2018:

לאשר את הבקשה לתוספת קומה חלקית מעל בניין לשימור בן 3 קומות, מעל 2 קומות מרתף שעליונה ל-3 דירות עם חצרות אחורית וצדדיות צמודות וקומת מרתף תחתונה עבור חניה, ללא עוגנים זמניים. כולל ההקלות הבאות:

- א. תוספת 6% משטח המגרש לזכויות הבנייה המותרות מכוח תכנית 58 (30.48 מ"ר)
- ב. הגבהת קומת הגג לגובה נטו של 2.85 מ' במקום 2.70 מ' הנדרשים בתכנית 2650' ועד גובה ברוטו של 4.00 מ'.
- ג. חפירת חצר מונמכת אחורית וצדדית עד גבולות המגרש והצמדתה לדירות הגן במרתף בהתאם לסך התמריצים המותרים בנספח ד' של תכנית 2650' והמלצת מחלקת השימור.
- ד. מתקן חניה מוטמן במרווח הצדדי, ללא קונסטרוקציה שעולה על פני הקרקע.
2. לא לאשר הקלה לתוספת שטח של 5% משטח המגרש שכן בבניין המבוקש אין חובת התקנת מעלית לפי גובה הבניין ועל כן לא ניתן לאפשר הקלה בשטחים עבור התקנתה.
3. לאשר פטור מדרישת מקומות חניה לרכב דו גלגלי מכוח ת.ב.ע. 2650'- שימור מבנים.
4. לדחות את ההתנגדויות לגבי הקלה בקווי הבניין, פתרון החניה, הגבהת הקומה, חפירת החצר המונמכת- שכן התכנון תואם את הוראות תכנית 2650' הכוללת תמריצים לבניינים לשימור בתוספת הקלות שאופיים והשפעתם על המגרש אושר על ידי מחלקת השימור והומלץ על ידם. יש לציין שחלק מההתנגדות נושא אופי קנייני שדיון עליו יופנה לערכאות המתאימות, שכן הוועדה המקומית בודקת את הבקשה מהפן התכנוני בלבד.
5. לקבל את ההתנגדות בנושא פרסום הקלה לבריכת השחייה ולציין כי עורך הבקשה ביקש להסיר את הבקשה לבריכה בבקשה זאת ולהשאיר רק את הצמדת חלקו של הגג לדירה בקומת הגג.

בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים המפורטים בהחלטה המקורית.

ע"פ בקשת עורך הבקשה, החליטה רשות רישוי בתאריך 03/02/2019 :  
לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת הוועדה המקומית לשנה נוספת, עד לתאריך 10/01/2020 בתנאי החלטה  
המקורית ובתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים.

מצב בקשה מס' 19-0113 לפני סגירתה: מולאו כל דרישות הוועדה ותיאום תכנון והבקשה לאחר בדיקה סופית.

התקבלה בקשה מעורך הבקשה להארכת תוקף החלטה: "ברצוננו לפתוח בקשה להארכת תוקף החלטת ועדה.  
הבקשה התעכבה זמן רב בבדיקה של מהנדסת הרישוי, התבקשו על-ידיה להאריך את תוקף החלטה לצורך תיקונים  
נוספים".

על פי חו"ד אדר' נטלי קוגן, בוחנת רישוי בכירה, לאור הנסיבות המפורטות בפנייתו של עורך הבקשה ומצב הבקשה,  
ממליצה על אורכה נוספת של 90 יום.

בתאריך 03/02/2020 התקבל אישורו של עו"ד אילן רוזנבלום, עוזר סגן ראה"ש ומרכז הוועדה המקומית, להביא את  
הנושא לרשות הרישוי על מנת לשקול אורכה נוספת של 90 יום מיום החלטה.

### חוות דעת מהנדס הוועדה: (ע"י מרגריטה גלזמן)

לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה,  
לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת הוועדה המקומית ל-90 יום נוספים מיום החלטה בשל הנסיבות  
המיוחדות, בתנאי החלטה המקורית, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, ותנאים טכניים.

החלטה: החלטה מספר 1  
רשות רישוי מספר 1-20-0056 מתאריך 26/02/2020

לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה,  
לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת הוועדה המקומית ל-90 יום נוספים מיום החלטה בשל הנסיבות  
המיוחדות, בתנאי החלטה המקורית, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, ותנאים טכניים.

## רשות רישוי

05/02/2020	תאריך הגשה	20-0192	מספר בקשה
	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	תוספות בניה	תוספות ושינויים
			מסלול

יד אליהו	שכונה	שדרות יד לבנים 24	כתובת
0637-022	תיק בניין	487/6133	גוש/חלקה
2816.16	שטח המגרש	2323 ,2691 ,3366 ,9040	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
ת.ד. 16, תל אביב - יפו 6100001	סיידו חן חנה	מבקש
ת.ד. 53, פתח תקווה 4910001	אלבו איתן	מבקש
ת.ד. 16, תל אביב - יפו 6100001	סיסו נדב	מבקש
ת.ד. 16, תל אביב - יפו 6100001	סיידו חן חנה	בעל זכות בנכס
ת.ד. 53, פתח תקווה 4910001	אלבו איתן	בעל זכות בנכס
ת.ד. 16, תל אביב - יפו 6100001	סיסו נדב	בעל זכות בנכס
רחוב הקונגרס 25, תל אביב - יפו 66044	אטלסוב אליסה	עורך ראשי
רחוב ברודסקי יוסף 1, ראשון לציון 7580580	מלמד יעקב	מתכנן שלד

פירוט שטחים						
סך שטחי שירות			סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים			תיאור
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
	0.98	27.52		1.71	168.63	מעל
						מתחת
	0.98	27.52		1.71	168.63	סה"כ

### מהות הבקשה: (מרינה בוז'קר)

<b>מהות עבודות בניה</b>
שינויים והרחבה חד צדדית של 2 דירות קיימות מעל עמודים בקומת הקרקע באגף הקיצוני דרומי (רח' עמק ישראל 17). ההרחבות כוללות ממ"דים מעל המשך קירותיהם ועמוד בקומת הקרקע.

### מצב קיים:

על המגרש בניין טורי קיים, עם 4 אגפים: בן 3 קומות עם 2 חדרי יציאה לגג ובן 3 קומות מעל עמודים באגף הדרומי (נושא הבקשה). לפי המפרט הבקשה, הורחבו מספר הדירות ב-2 אגפים צפוניים ודירה סמוכה אליכן בקומת הקרקע. בחצר המזרחית קיימות גדרות ללא היתר, כולל מחוץ לגבולות המגרש.
---

### ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
אושרה הרחבה חלקית של דירות פנימיות באגף הקיצוני- מערבי, לצד המזרחי בהתאם לנספח הבינוי ( במרחק של 2.6 מ' מהבניה הקיימת).	הרחבה	7/11/1980	4/127
ההרחבה אושרה בקומת הקרקע (בקשה 1337-20) באגף	הרחבה	10/12/2000	60201075

עמ' 4  
0637-022 20-0192 18-00202

אמצעי. ההרחבה לא תואמת נספח הבינוי וקו מקסימלי להרחבה לפי תשריט התכנית, אולם תואמת קוי הבניין המותרים.			
	שינויים-שיפוץ בניה	26/04/2004	
	תוספת בניה-יציאה לגג	21/01/2014	
לפי ההיתר אושרה הרחבת דירה בקומה השניה מעל הדירה שהורחבה לפי היתר 4/127 (בקשה מס' 18-0429).	<b>הרחבה</b>	<b>09/12/2018</b>	<b>18-0918</b>

### בעלויות:

הנכס (חלקה 487 גוש 6133) רשום כבית משותף, בעל 25 תת חלקות, רב החלקות בבעלות פרטית, החלקות 16, 20 ו-25 בבעלות קרן קיימת לישראל, והמבקשים רשומים כחוכרים בתת חלקה 16. לכל זכאים/הבעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב. **התקבלו התנגדויות.**

### התאמה לתב"ע : תכנית 2323 (טיפוס 64 ד') 2691, 3366, אזור מגורים 4 א, יד יליהו)

סטייה	מוצע	מותר	
<u>שטח המדרגות לא הוצג ולא חושב כשטח עיקרי</u>  <u>יש לחשב כשטח עיקרי 1.19 מ"ר</u>	<u>84.3 מ"ר</u> לא כולל מדרגות  <u>13.76 מ"ר</u> 10.9 מ"ר נטו + שטח קירות  *שטח כל הקירות של הממ"ד ניתן לחשב כשטח שרות	<u>מותר 100 מ"ר</u> כולל שטח מחצית של ח' מדרגות  <u>12.57 מ"ר</u> (9 מ"ר נטו + שטח קירות)  שטח קירות לפי המפרט הינו 3.57 מ"ר	<u>שטחים עיקריים של הדירות</u>  <u>שטחי שרות ממ"דים</u> -
	7 מ'	7 מ' לפי תב"ע 2323	<u>קווי בניין :</u> צדדי מזרחי  צדדי מערבי
ראה סעיף 4 בהמשך	1.5 מ'	10 מ' לפי תב"ע 2323  3.5 מ' מתוכם 2 מ' הפקעה לדרך	לרח' עמק איילון לפי תכנית 3366

### התאמה לתקנות:

לא	כן	
	X	- גודל חדרים
	X	- אורור

### הערות נוספות:

1. האגף הדרומי, כולל דירות המבקשים, קיים מעל עמודים בקומת הקרקע, והני"ל לפי טיפוס 64 ד' של התכנית 2323. הרחבת הדירות מוצעת בהמשך לבניה הקיימת - מעל עמוד והמשך קירות הממ"דים בקומת הקרקע.

2. הבניין נבנה בשנת 1960, ולבקשה צורף תצהיר מתכנון השלד בו צוין כי הבניה עומדת בדרישות תקן ישראלי 413 ואין צורך בחיזוק.

3. הבקשה הוגשה ללא סימון הרחבת בית שלם / הרחבות עתידיות, אשר מופיעה בהיתר מס' 18-0918, ללא שינויים במערכת סניטרית (קו ביוב קיים ולשינויו), ללא שינויים בהספקת חשמל ופיתוח חצרות, ללא פרטי עיצוב וחומרי גמר לבניין כולו לשם שיפוצו ושמירת החזית האחידה של הבניין בהתאם לקובץ ההנחיות.

4. תנאים להוצאת היתר:

- תאום הבניה בנוגע לתשתיות ציבוריות קיימות במגרש.  
- חתימת בעלי הקרקע על הבקשה להיתר הבניה.

לא הוגשה הסכמת בעלי הדירות בבניין, אולם נשלחו הודעות לזכאים והתקבלו התנגדויות.

5. לפי מפרט הבקשה, בחצר המשותפת קיימות גדרות שבחלקן מחוץ לגבולות המגרש ולא הוצגה בעלות הגדרות. הגדר הקדמית לרחוב עמק איילון ומסתור אשפה קיימים בתחום ההפקעה של 2 מ'. חו"ד אגף הנכסים: "הרחבה המתוכננת לא נמצאת בשטח ההפקעה ולכן, אין מניעה לאשר את הבקשה".

שינויים בפיתוח החצר המשותפת כוללים העברת עץ 1 שנמצא בתחום הבניה/המשך קירות הממ"ד. הבקשה הומלצה ע"י מכון הרישוי.

#### התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
עיש אילנה	שדרות יד לבנים 24, תל אביב - יפו 6722404	
עיש משה	שדרות יד לבנים 24, תל אביב - יפו 6722404	
פלישר תמר	רחוב עמק איילון 17א, תל אביב - יפו 6722423	

#### עיקרי ההתנגדויות:

1. התנגדות פלישר תמר בעלת הדירה הסמוכה לדירת המבקש בקומה השנייה - בגין החשכת אור, אוויר ונוף וירידת ערך של הדירה שבבעלותו.

#### 2. התנגדות משה ואילנה עיש:

א. לבקשה הנדונה:

- הבניין נמצא במצב יחסית ירוד (ישן) וכל תוספת עלולה לגרום להעמסת היסודות הקיימים תוך גרימת נזקים בלתי הפיכים.

- אישור בניה מהווה אבן נגף ומכשול ביישום תוכנית האב לפיה הבניין מיועד לפינוי בינוי.

ב. להרחבות הקודמות:

- אושרו ללא כל התחשבות בשאר הדיירים וגרמו נזק לבניין (נזק למרזבים ורטיבות), אי יכולת גישה לבורות (ביוב).

- בוצעו חריגות בניה בחלק גדול מאישורי הבנייה ללא שום טיפול של העיריה, מבלי להתייחס לפניות בנושא.

- שכל תוספת בנייה מקטינה את אחוזי הבניה של המתנגדים ושאר הדיירים ביום מועד פינוי הבינוי, דבר שגורר נזק כספי משמעותי.

- עצם מתן האישור למבקש יגרום באופן מידי לאי הסכמה מצידו לחתום על תוכנית הפינוי בינוי.

- כל תוספת בניה הופכת את הבניין לסוג של "סלאמס" אשר גורם לירידת ערך הדירות.

#### התייחסות להתנגדויות:

1. לפי המפרט, אין כל פגיעה במתנגדת.

2. א. לעניין היציבות - הוגש תצהיר מתכנן השלד, בו צוין כי העבודה המבוקשת הינה תוספת עצמאית מבחינת הבית, והיא עומדת בכל דרישות תקן ישראלי 413 (סעיף 7.2.3 לת"י 413) ללא צורך בחיזוקים.

ב. חוות דעת צוות תכנון מזרח:

"יכון להיום, אין תכנית לפינוי-בינוי המקודמת במקום זה".

ג. לאור זאת, וכי הרחבת הדירות לפי התכניות התקפות מהווה זכות מוקנה, אין כל סיבה שלא לאפשר את הבקשה. על מנת שהבנייה לא תראה כמו "סלאמס" נקבע תנאי רלוונטי בתכניות התקפות שלפיו נדרש להתאים את כל

ההרחבה המבוקשת לתכנית להרחבת בית שלם כפי שהוצגה בהיתר הקודם משנת 2018.

ד. שאר ההתנגדויות אינן תכנוניות.

בהתאם למפורט לעיל, אין פגיעה במתנגדים.

חו"ד מכון רישוי

שירלי בר 10/02/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שירלי בר

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

### איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים: זיהום קרקע  
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

### גנים ונוף

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי. כל העצים לשימור, למעט עץ זית אחד להעתקה במגרש. לא נדרשות נטיעות חדשות. ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, ולהעתקות.  
המלצה: לאשר את הבקשה

### מקלוט

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה  
המלצה: לאשר את הבקשה

### אדריכלות מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

### סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

### שירלי בר 03/12/2019

### שירלי בר 30/10/2019

יש להציג פילר חשמל, מדי מים, בלוני גז ואת פתרון האשפה הקיים כולל מכלים ונפחם.

### טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	שסק מלי - לא עץ	3.0	6.0	2.0	שימור	
2	זית אירופאי	7.0	51.0	6.0	העתקה	22,226
3	אזדרכת מצויה	8.0	34.0	6.0	שימור	5,811
4	ציפור גן עדן - לא עץ	1.0	6.0	1.0	שימור	
5	פלפלון דמוי אלה - לא עץ	6.0	10.0	4.0	שימור	
6	הדר מלי - לא עץ	4.0	8.0	3.0	שימור	
7	פלפלון דמוי אלה - לא עץ	6.0	12.0	6.0	שימור	
11	אורן ירושלים	13.0	48.0	8.0	שימור	11,581
12	אורן ירושלים	13.0	52.0	8.0	שימור	13,592
13	אורן ירושלים	13.0	24.0	8.0	שימור	2,895
14	אורן ירושלים	13.0	38.0	8.0	שימור	5,444
15	רימון מצוי	4.0	6.0	3.0	שימור	199

### חו"ד מחלקת פיקוח:

### לב פוטשניקוב 23/10/2019

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

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

1. לדחות את ההתנגדויות, שכן אין פגיעה במתנגדים.

2. לאשר הרחבת שתי הדירות בקומה השנייה והשלישית מכח התכנית 2323 (טיפוס 64 ד'), כולל בניית ממ"דים מעל המשך קירותיהם ועמוד נוסף בקומת הקרקע,

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים.

**ההחלטה : החלטה מספר 2**  
**רשות רישוי מספר 1-20-0056 מתאריך 26/02/2020**

1. לדחות את ההתנגדויות, שכן אין פגיעה במתנגדים.
2. לאשר הרחבת שתי הדירות בקומה השנייה והשלישית מכח התכנית 2323 (טיפוס 64 ד'), כולל בניית ממי"דים מעל המשך קירותיהם ועמוד נוסף בקומת הקרקע, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים.

## רשות רישוי

07/01/2020	תאריך הגשה	20-0040	מספר בקשה
	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תוספות בניה	תוספות ושינויים

התקוה	שכונה	רשפים 16	כתובת
1082-016	תיק בניין	314/6135	גוש/חלקה
481	שטח המגרש	ע1, ג3/א, ג3, 2215, 1א2215	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ג'רבי נעמי	רחוב מקלף מרדכי 19, חולון 5867287
בעל זכות בנכס	חייק משה	רחוב רשפים 16א, תל אביב - יפו 6763963
בעל זכות בנכס	חאיק ויקטוריה	רחוב רשפים 16א, תל אביב - יפו 6763963
עורך ראשי	נבון גבריאל	רחוב דיזנגוף 205, תל אביב - יפו 6311504
מתכנן שלד	עיסא סאמר	ת.ד. 1943, כפר קאסם 4881000

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות		סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים				
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
	6.48	35.65		29.13	259.65	מעל
						מתחת
	6.48	35.65		29.13	259.65	סה"כ

### מהות הבקשה: (רונן סרודי)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים ותוספת בנייה באגף המזרחי של הבניין הקיים, הכוללים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- תוספת בנייה בשתי קומות ע"י הגדלת דירה קיימת בחזית האחורית ובמרווח הצדדי מזרחי. הוספת יח"ד שנייה ע"י חלוקת הדירה ל- 2 דירות והוספת ממ"ד בכל דירה.</li> <li>- הוספת קומה שלישית בקונטור הקומות התחתונות עבור יח"ד השלישית. על הגג חדר מדרגות משותף במרווח הצדדי מזרחי עד גבול המגרש במקום מקום חניה אחד בהיתר.</li> <li>- על הגג הקמת חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירה העליונה ופרגולה מחומרים קלים במרפסת הגג. מוצע גג משותף מעל חדר המדרגות עם מערכת סולרית עבור 2 דירות.</li> <li>על הגג העליון מערכת סולרית של הדירה העליונה.</li> <li>- בחצר: פיתוח, מקום חניה בצמוד לגדר ופרגולה לדירת הקרקע במרווח האחורי.</li> </ul>

### מצב קיים:

<p>בניין מגורים המכיל 2 אגפים במחצית המגרש כל אחד. האגף המערבי בן 3 קומות עם חדר יציאה לגג המכיל 3 יח"ד לפי היתר משנת 2014. בחצר קדמית קיים מקום חניה אחד. האגף המזרחי בן 2 קומות עם יח"ד אחת. במרווח הצדדי וקדמי קיימים 2 מקומות חניה אחד אחרי השני בהיתר.</p>
---

### ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	בניה על הגג שינויים והגדלת חדר על הגג באגף המערבי.	07/08/2016	16-0703
	תוספות בניה באגף המערבי תוספת קומה שלשית, הגדלת דירה - קיימת, חלוקת דירה ל- 2 דירות.	05/01/2014	131265

	חדר יציאה לגג. בבנין 3 דירות. אושר מקום חניה אחד במרווח הקדמי והשתתפות בקרן חניה עבור 2.3 חסרים.		
	קוטג' דו משפחתי בן - 2 קומות לפי תכנית 301	10/05/1990	6-43

### בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית. הוצג צו ירושה מאחד הבעלים הרשום בנסח הטאבו, וייפוי כוח למבקשת הבקשה מהיורשים.  
הבקשה חתומה על ידי המבקשת.  
שטח המגרש 481 מ"ר. בעלי האגף המזרחי הם בעלי הזכויות בחצי המגרש. חישוב הזכויות נעשה משטח מחצית המגרש  
– 240.5 מ"ר.  
נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' לבעלים שלא חתמו. לא התקבלו התנגדויות.

### התאמה לתב"ע (תכנית 2215, 1א2215 אזור מגורים ב')

מס' קומות	מותר	מוצע	סטייה
מס' קומות	3	3	
גובה הבניין	9 מ'	9 מ'	
שטחים עיקריים 100% (לחצי מגרש)	240 מ"ר	235 מ"ר	
שטחי שרות ממ"ד לכל יח"ד	כ- 36 מ"ר	כ- 36 מ"ר	
קווי בניין קדמי לצד מערב	0-2 מ' 0 או 3 מ'	4.5 מ' האגף המערבי בנוי ב- 0 מ' וב- 3.0 מ' 0 מ' חדר מדרגות 3.0 מ' שאר הבניין 7.3 מ'	
לצד מזרח	0 או 3 מ'		
לאחור	5 מ'		
הצפיפות לפי גודל יח"ד ממוצעת שלא יקטן מ- 90 מ"ר כולל ממ"ד, כאשר הועדה רשאית לאשר עד 2 יח"ד בשטח שלא יקטן 70 מ"ר כולל ממ"ד	6 יח"ד למגרש	6 יח"ד למגרש  3 יח"ד למחצית המגרש בשטח ממוצע מעל 90 מ"ר (כולל ממ"דים ולא כולל חדרים על הגג)	
תכסית קרקע	60% ולא יותר מ-70%	41%	

### בנייה על הגג: חדר יציאה לגג מכח ג3א

מותר	מוצע	סטייה
שטח/ תכסית	40 מ"ר לפי הנסיגות המותרות	23 מ"ר
גובה	3 מ'	2.5 מ'
נסיגות	1.2 מ' לחזית 1.2 מ' לצד 1.2 מ' לאחור	3.75 מ' 3.4 מ' 2.0 מ'
בינוי	גישה לשטח משותף	מוצעת גישה לשטח

סטייה	מוצע	מותר	
	המשותף		

### התאמה לתקנות:

לא	כן	
	+	מפלס כניסה קובעת
	+	פרגולה על הגג
	+	בנייה במרווחים

### הערות נוספות:

לא ניתן לאשר גינה מוצמדת לדירה בחזית המגרש. נדרש לאפשר גישה חופשית לגינה עבור כל דיירי הבניין.

### חוו"ד מכון רישוי

**נדב בר 20/01/2020**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב בר.

### תנועה וחניה

הבקשה כוללת: תוספת 2 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר ל-1 יחידת הקיימת דרישת התקן:

2 מקומות חניה לרכב פרטי מתוכנן: 0 מקומות חניה מכיוון שבבניין הקיים שבנוי בקו משותף עם בניין הסמוך אין אפשרות לתכנן חניות הנדרשות. חסר:

2 מקומות חניה לרכב פרטי

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 2 מקומות חניה לרכב פרטי החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח

תבי"ע חי מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים (לדוגמה חניון דופן שכונת התקווה - מתחם תדהר)

### 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 תיקונים נדרשים: הצגה בתכנית הראשית את כלי האצירה ואת נפחם, הצגת חתך דרך מסתור האשפה והצגת מידות ושער לרצף תוואי הפנוי.

נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

### מקלוט

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה. המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

### אדריכלות מכון הרישוי

נושאים מרכזיים בחוות הדעת: הצגת מתקני עזר ופרישת גדר. נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

### סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

**עמי סיידוף 10/09/2019**

מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

**חו"ד מחלקת פיקוח:**

**לב פוטשניקוב 09/09/2019**

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

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

לאשר את הבקשה להרחבה והוספת קומה, הוספת 2 יח"ד חדשות, חדר יציאה לגג עם גישה מהדירה העליונה, הוספת חדר מדרגות משותף והרחבה לאגף המזרחי של בניין קיים. לאשר פתרון חלופי להסדר 2 מקומות חניה לרכב פרטי החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תוכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חנייה אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים (לדוגמה: חניון דופן שכונת התקווה - מתחם תדהר)

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

#### **תנאי להיתר**

ביטול הצמדת הגינה בחזית המגרש לדירה בקומת הקרקע.

#### **התחייבות להוצאת היתר**

השטח הפתוח בקומת הקרקע במרווח הקדמי, חדר המדרגות, הגג העליון והגישה אליהם יהיו לשימוש משותף של כל דיירי הבניין ויירשמו כרכוש משותף על פי מפרט מעודכן לתקנה 27 לפני תעודת הגמר.

#### **תנאי בהיתר**

רישום הערות לפי תקנה 27 ועדכון תשריט בית משותף לפני תעודת הגמר.

#### **הערה**

היתר זה למבוקש בלבד ואין בו כדי לאשר כל בנייה אחרת הקיימת במגרש ואינה כלולה בהיתר זה.

**ההחלטה: החלטה מספר 3**

**רשות רישוי מספר 1-20-0056 מתאריך 26/02/2020**

לאשר את הבקשה להרחבה והוספת קומה, הוספת 2 יח"ד חדשות, חדר יציאה לגג עם גישה מהדירה העליונה, הוספת חדר מדרגות משותף והרחבה לאגף המזרחי של בניין קיים. לאשר פתרון חלופי להסדר 2 מקומות חניה לרכב פרטי החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תוכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חנייה אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים (לדוגמה: חניון דופן שכונת התקווה - מתחם תדהר)

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

#### **תנאי להיתר**

ביטול הצמדת הגינה בחזית המגרש לדירה בקומת הקרקע.

#### **התחייבות להוצאת היתר**

השטח הפתוח בקומת הקרקע במרווח הקדמי, חדר המדרגות, הגג העליון והגישה אליהם יהיו לשימוש משותף של כל דיירי הבניין ויירשמו כרכוש משותף על פי מפרט מעודכן לתקנה 27 לפני תעודת הגמר.

#### **תנאי בהיתר**

רישום הערות לפי תקנה 27 ועדכון תשריט בית משותף לפני תעודת הגמר.

#### **הערה**

היתר זה למבוקש בלבד ואין בו כדי לאשר כל בנייה אחרת הקיימת במגרש ואינה כלולה בהיתר זה.

## 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
136 / 6135		502 מ"ר	רחוב קריית מס' 20

חוו"ד מהנדס העיר ( ע"י אינג' לב פוטשניקוב)

מבוקש לרשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 08.02.2020 החתום ע"י הנד' גבארה נביל להיתרי בניה מס' 314 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 29.07.1970 ואחרים, כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
4	תוספת בנייה בשטח 29 מ"ר

החלטת רשות רישוי 1-20-0056 מספר 4 מתאריך 25.2.2020

לרשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 08.02.2020 החתום ע"י הנד' גבארה נביל להיתרי בניה מס' 314 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 29.07.1970 ואחרים, כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
4	תוספת בנייה בשטח 29 מ"ר

## 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 יערי מאיר מס' 15	1457 מ"ר		21 / 7186

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

מבוקש לרשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 13.09.2019 החתום ע"י מודד מוסמך יאיר נחמיאס להיתרי בניה מס' 1-250867 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 15.12.2005 ואחרים, כמפורט להלן:

פרוט אי ההתאמות	חלקת משנה
הגדלת שטח הדירה ב-6.8 מ"ר ע"ח סגירה וצירוף חלל מסתור כביסה	10
הגדלת שטח הדירה ב-3.65 מ"ר ע"ח סגירה וצירוף חלל מסתור כביסה	13
הגדלת שטח הדירה ב-4.0 מ"ר ע"ח סגירה וצירוף חלל מסתור כביסה	15
הגדלת שטח הדירה ב-6.8 מ"ר ע"ח סגירה וצירוף חלל מסתור כביסה	18
תוספת בנייה 0.55 מ"ר	33
הצמדת 2 מקומות חניה מעל המותר לפי תקן ותקנות	
תוספת בנייה 1.9 מ"ר	36

החלטת רשות רישוי 1-20-0056 מספר 5 מתאריך 25.2.2020

מבוקש לרשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 13.09.2019 החתום ע"י מודד מוסמך יאיר נחמיאס להיתרי בניה מס' 1-250867 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 15.12.2005 ואחרים, כמפורט להלן:

פרוט אי ההתאמות	חלקת משנה
הגדלת שטח הדירה ב-6.8 מ"ר ע"ח סגירה וצירוף חלל מסתור כביסה	10
הגדלת שטח הדירה ב-3.65 מ"ר ע"ח סגירה וצירוף חלל מסתור כביסה	13
הגדלת שטח הדירה ב-4.0 מ"ר ע"ח סגירה וצירוף חלל מסתור כביסה	15
הגדלת שטח הדירה ב-6.8 מ"ר ע"ח סגירה וצירוף חלל מסתור כביסה	18
תוספת בנייה 0.55 מ"ר	33
הצמדת 2 מקומות חניה מעל המותר לפי תקן ותקנות	
תוספת בנייה 1.9 מ"ר	36

## 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
1454 / 6213		1737 מ"ר	רחוב בן שפרוט מס' 2

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

מבוקש לרשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 12.12.2019 החתום ע"י אינג' סרגיי קרדשוב להיתרי בניה מס' 20160465 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 05.08.2016 ואחרים, כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
96	הצמדת מקום חניה אחד מעל המותר לפי תקן ותקנות
103	הצמדת מקום חניה אחד מעל המותר לפי תקן ותקנות

החלטת רשות רישוי 1-20-0056 מספר 6 מתאריך 25.2.2020

מבוקש לרשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 12.12.2019 החתום ע"י אינג' סרגיי קרדשוב להיתרי בניה מס' 20160465 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 05.08.2016 ואחרים, כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
96	הצמדת מקום חניה אחד מעל המותר לפי תקן ותקנות
103	הצמדת מקום חניה אחד מעל המותר לפי תקן ותקנות