

פרוטוקול החלטות

ישיבה: 1-24-0082 תאריך: 06/05/2024 שעה: 12:30
לשכת מהנדס העיר

רשות רישוי

השתתפו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
	ליאור שפירא, עו"ד	מ"מ וסגן ראש העיריה, יו"ר הועדה המקומית ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	
	עו"ד הראלה אברהם-אוזן אדרי מאיר אלואיל	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה מ"מ מהנדס העיר, סגן מנהל אגף לרישוי בנייה	
	עו"ד פרדי בן צור	מזכיר ועדת בניין עיר	
	עו"ד שרון אלזסר	מרכזת הועדה	
	רחלי קריספל	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	

#	בקשה	תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	עמוד
1	24-0244	0882-028	רוממה 28	צילי קרן	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	1
2	23-1121	0187-336	דיזנגוף 336	בנימין רענן	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	3
3	23-1762	0025-157	בן יהודה 157	יהודה זיסאפל	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	5
4	רישוי כללי	2285-005	שטרן אייזק 5		לרישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין	7
5	רישוי כללי	0944-005	רקנאטי ליאון 5		לרישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין	9
6	רישוי כללי	3053-004	דואר שושנה 6		רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין	11

פרוטוקול רשות רישוי רוממה 28

6624/266	גוש/חלקה	24-0244	בקשה מספר
'נאות אפקה ב	שכונה	15/02/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	0882-028	תיק בניין
700.00	שטח	23-00131	בקשת מידע

מבקש הבקשה

צילי קרן

רוממה 28, תל אביב - יפו 6941928

עורך הבקשה

יעל קוגל

ת.ד. 7142, גן יבנה 70800

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: קומה בה מתבצעת התוספת: קרקע, שטח התוספת (מ"ר): 14.00, כיוון התוספת: לחזית לצד, תוספת אחרת: תוספת ממ"ד בלבד

הגורם עבורו מתבצעת העבודה הגורם פרטי,

החלטה: החלטה מספר: 1

רשות רישוי מספר 1-24-0082 מתאריך 06/05/2024

לא לאשר את הבקשה, שכן:

- מוצע ממ"ד לשימוש פרטי בשטח קומת העמודים בניגוד לתוכנית 1740 ותכנית "מ" המתירות שימוש משותף בלבד (וחנייה) בשטח קומת העמודים.
- בניית ממ"ד בקומת העמודים עבור יח"ד הנידונה תפגע בזכויות הדירה השכנה מעל לבנות ממ"ד בעתיד, כמפורט לעיל, ולא ניתן לאשר מאחר וקיים מקום במרווח הצדדי של הבניין המאפשר הקמת ממ"ד באופן שיאפשר בעתיד הקמת ממ"ד ברצף עבור הדירה השכנה מעל.
- תוכנית הבקשה אינה מתייחסת לכניסה חיצונית למרתף הקיימת שלא בהיתר (דרך מבואת כניסה פרטית הקיימת בהיתר בקומת העמודים), וביטול גרם מדרגות לולייני המחבר בין הדירה לשטח הנלווה במרתף (לפי ההיתר המקורי), 2 הנ"ל הם בניגוד לתוכנית ע'1 ולא ניתן לאשר.
- תוכנית הבקשה אינה מתייחסת למצללה (בשטח של כ-15 מ"ר) הקיימת שלא בהיתר במרווח הקדמי, בשטח המוצמד לדירת המבקשים לפי תשריט הבית המשותף, הבולטת כ-3.3 מ' מעבר לקו בניין קדמי מותר של 8 מ' (41.25% המרווח) בניגוד לתקנות החוק ובניגוד להנחיות המרחביות האוסרות הקמת מצללה בחזית הקדמית או במרווח הקדמי של בניין משותף. בנוסף, הבקשה אינה מתייחסת לסככה (בשטח של כ-8 מ"ר) הקיימת שלא בהיתר במרווח הצדדי-צפוני הבולטת כ-3.2 מ' מעבר לקו בניין צדדי מותר של 4 מטרים (80% מהמרווח) המהווה שטח

עיקרי מעבר לקו בניין.

הערה: חוות הדעת נשלחה לעורכי הבקשה ולמבקשים.

פרוטוקול רשות רישוי דיזנגוף 336

6963/4	גוש/חלקה	23-1121	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	24/07/2023	תאריך הבקשה
שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	סיווג	0187-336	תיק בניין
284.00	שטח	22-02745	בקשת מידע

מבקש הבקשה

בנימין רענן

שטרן אברהם 7, הוד השרון 4501894

עורך הבקשה

יאיר זיק

ת.ד. 14249, תל אביב - יפו 61142

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הגורם עבורו מתבצעת העבודתהגורם פרטי,

החלטה: החלטה מספר: 2

רשות רישוי מספר 1-24-0082 מתאריך 06/05/2024

לאשר את הבקשה להצמדת חצר והקמת גדר עם שער כניסה דרך המרווח הצדי לדירת קרקע קיימת בבניין קיים למגורים, בן 6 קומות וחדרי יציאה לגג עם חזית מסחרית בקומת קרקע.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) - (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
---	------

#	תנאי
1	רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, התשע"ב 2011, בלשכת רישום המקרקעין בגין מיקום המגרש בתחום פשט הצפה
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ו. המגרש בתחום פשט הצפה בהתאם להוראות תוכנית א'3616. כפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תוכנית א'3616.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

פרוטוקול רשות רישוי בן יהודה 157

6901/50	גוש/חלקה	23-1762	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	11/12/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0025-157	תיק בניין
424.00	שטח	23-00622	בקשת מידע

מבקש הבקשה

יהודה זיסאפל
אליהו מפרארה 15, תל אביב - יפו 6986565 זוהר זיסאפל
ולנברג ראול 24, תל אביב - יפו 6971920

עורך הבקשה

גדעון רוזן
שז"ר זלמן 7, הוד השרון 4537204

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש במרתפים: ללא מרתף
פירוט נוסף: בנין שבבנה לפי היתר 20-0745, וההיתר עומד לפוג תוקף. נשאר רק הגמרים, החיפויים והפיתוח.
מבוקש לכן היתר על סמך הקיים ללא שום תוספת, ע"מ לסיים את העבודה.
הגורם עבורו מתבצעת העבודה הגורם פרטי,

החלטה: החלטה מספר: 3

רשות רישוי מספר 1-24-0082 מתאריך 06/05/2024

לאשר את הבקשה כמפורט:

- השלמת עבודות גמר בבניין חדש למגורים, בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף, עבור 14 יח"ד ומסחר בקומת קרקע, שטרם הסתיימו לפי היתרים: היתר מס' 17-0344 שתוקפו פג ב-13/07/2023 והיתר לשינויים מס' 20-0745 מ-25/11/2020, הכוללים: גמר טיח, חיפויים, מסגרות, אלומיניום ומעקות, לרבות עבודות פיתוח שונות כגון ריצופים ושתילות.
- בקומת הקרקע הבנויה בפועל: הוספת עמוד יסוד אחד בשטח חנות.
- בקומות טיפוסיות (א' - ו') הבנויות בפועל: שינוי פתרון מעקות לגדר זכוכית פנימית, במרפסות גזזטרה בחזית ובעורף וביטול אדניות בנויות במעקות גזזטרה בחזית קדמית.
- בפיתוח המגרש: שינויים בגובה גדרות בגבולות מגרש צדדיים ואחורי שנבנו בפועל והתאמתם למותר לפי תקנות התכנון והבניה והנחיות מרחביות.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק

#	תנאי
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	אישור רשות הכבאות

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	עדכון הצגת רישום הערה בטאבו פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות במבנה. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בכל צורה שהיא. ג. הדירה בקומת הקרקע על כל מפלסיה, מהווה יחידת דיור אחת שלא ניתן לפצל.
2	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
3	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
4	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

פרוטוקול רשות רישוי שטרן אייזק 5

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
12 / 6885		2628 מ"ר	רחוב שטרן אייזק מס' 5

חוו"ד מהנדס העיר (ע"י אינג' אהרון מיכאלי)

על המקרקעין הידועים כגוש 6885 חלקה 12 נבנה בניין אשר מצוי בהליכי רישום בית משותף.

לצורך הצמדת זכויות בנייה של מחצית החלקה הפנויה, מבוקש ליצור יחידת רישום חדשה ארעית מתוך חלל טכני שמאושר בהיתר 19-0798 מתאריך 16.02.2020.

על כן מבוקש לרשום את חלקת משנה 23 המוצגת בתשריט בית משותף מתאריך 14.01.2024 בתנאי שתאושר לתקופה זמנית בלבד עד למימוש הזכויות ובכפוף להסכמות בעלי הזכויות בבניין - כל זאת בכפוף לרישום ההערה לפי תקנה 29 בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 14.01.2024 החתום ע"י הנד' גבריאלה טורג'מן להיתרי בניה מס' 19-0798 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 16.02.2020 ואחרים, כמפורט להלן:

פרוט אי ההתאמות	חלקת משנה
רישום היחידה כיחידה עצמאית ונפרדת מאושר לתקופה זמנית בלבד, עד למימוש זכויות הבנייה במחצית שניה של החלקה ובכפוף להסכמת בעלי הזכויות בבניין. לאחר מכן היחידה תימחק ושטחה יוחזר לרכוש משותף.	23

החלטה: החלטה מספר: 4

רשות רישוי מספר 0082-1-24 מתאריך 06/05/2024

על המקרקעין הידועים כגוש 6885 חלקה 12 נבנה בניין אשר מצוי בהליכי רישום בית משותף.

לצורך הצמדת זכויות בנייה של מחצית החלקה הפנויה, מבוקש ליצור יחידת רישום חדשה ארעית מתוך חלל טכני שמאושר בהיתר 19-0798 מתאריך 16.02.2020.

על כן מבוקש לרשום את חלקת משנה 23 המוצגת בתשריט בית משותף מתאריך 14.01.2024 בתנאי שתאושר לתקופה זמנית בלבד עד למימוש הזכויות ובכפוף להסכמות בעלי הזכויות בבניין - כל זאת בכפוף לרישום ההערה לפי תקנה 29 בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 14.01.2024 החתום ע"י הנד' גבריאלה טורג'מן להיתרי בניה מס' 19-0798 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 16.02.2020 ואחרים, כמפורט להלן:

פרוט אי ההתאמות	חלקת משנה
רישום היחידה כיחידה עצמאית ונפרדת מאושר לתקופה זמנית בלבד, עד למימוש זכויות הבנייה במחצית שניה של החלקה ובכפוף להסכמת בעלי הזכויות בבניין. לאחר מכן היחידה תימחק ושטחה יוחזר לרכוש משותף.	23

פרוטוקול רשות רישוי רקנאטי ליאון 5

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
863,864 / 6628		6356 מ"ר	רחוב רקנאטי ליאון מס' 5 ואח'

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

מבוקש לרשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 22.02.2024 החתום ע"י מודד מוסמך אברהם טאטור להיתרי בניה מס' 17-1060 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 04.03.2018 ואחרים, כמפורט להלן:

פרוט אי ההתאמות	חלקת משנה
סגירת חזית המרפסת מחומרים קלים	37
סגירת חזית המרפסת מחומרים קלים	41
תוספת שטח לדירה בחלל מסתור כביסה	67
תוספת שטח לדירה בחלל מסתור כביסה	92
תוספת שטח לדירה בחלל מסתור כביסה	102
סגירת חזית המרפסת מחומרים קלים	118
סגירת חזית המרפסת מחומרים קלים	122
בניית פרגולה שלא תואמת תקנות	126
תוספת שטח לדירה בחלל מסתור כביסה	133

החלטה: החלטה מספר: 5
רשות רישוי מספר 1-24-0082 מתאריך 06/05/2024

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 22.02.2024 החתום ע"י מוזד מוסמך אברהמים טאטור להיתרי בניה מס' 17-1060 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 04.03.2018 ואחרים, כמפורט להלן:

פרוט אי ההתאמות	חלקת משנה
סגירת חזית המרפסת מחומרים קלים	37
סגירת חזית המרפסת מחומרים קלים	41
תוספת שטח לדירה בחלל מסתור כביסה	67
תוספת שטח לדירה בחלל מסתור כביסה	92
תוספת שטח לדירה בחלל מסתור כביסה	102
סגירת חזית המרפסת מחומרים קלים	118
סגירת חזית המרפסת מחומרים קלים	122
בניית פרגולה שלא תואמת תקנות	126
תוספת שטח לדירה בחלל מסתור כביסה	133

פרוטוקול רשות רישוי דואר שושנה 6, אבן שושן אברהם 3

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
13,14 / 7080		1241 מ"ר	רחוב דואר שושנה מס' 6 ואח'

חוו"ד מהנדס העיר (ע"י אינג' אולג כושצ'ר)

מבוקש לרשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 25.02.2024 החתום ע"י מודד מוסמך דרור בן נתן להיתרי בניה מס' 95-0697 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 31.07.1995 ואחרים, כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
12	תוספת שטח בשני מקטעים 9.7 A+B (4.3+5.4) מ"ר
20	תוספת שטח בשני מקטעים 12.25 C+D (5.15+7.10) מ"ר
21	הצמדה 221 מהווה איחוד מחסנים דירתיים ושטחו של חלל הלא נגיש עפ"י היתר

החלטה: החלטה מספר: 6

רשות רישוי מספר 1-24-0082 מתאריך 06/05/2024

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 25.02.2024 החתום ע"י מודד מוסמך דרור בן נתן להיתרי בניה מס' 95-0697 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 31.07.1995 ואחרים, כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
12	תוספת שטח בשני מקטעים 9.7 A+B (4.3+5.4) מ"ר

תוספת שטח בשני מקטעים 12.25 (5.15+7.10) C+D מ"ר	20
הצמדה 21 מהווה איחוד מחסנים דירתיים ושטחו של חלל הלא נגיש עפ"י היתר	21