

ג' אייר תשפ"ב
04 מאי 2022

פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0113 תאריך: 17/04/2022 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
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
ע"י מ"מ, עו"ד ליאור שפירא	

מס' דף	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	איכלברג אמנון	כנרת 12	0137-012	22-0387	1
6	רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין		שאגאל מארק 11	2291-011		2
7	רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין		הירקון 14א	א0027-014		3
8	לרישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין		יפת 240	3004-240		4

רשות רישוי

מספר בקשה	22-0387	תאריך הגשה	08/03/2022
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')

כתובת	כנרת 12 רחוב דגניה 28	שכונה	נוה צדק
גוש/חלקה	40/7420	תיק בניין	0137-012
מס' תב"ע	תמא/1, ע1, 2277	שטח המגרש	132

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	איכלברג אמנון	7409607
בעל זכות בנכס	איכלברג לאה	7409607
בעל זכות בנכס	איכלברג אמנון	7409607
עורך ראשי	גרש צבי	4728301
מתכנן שלד	לקס יוגב	4355411

מהות הבקשה: (אדר' אינה פנסו נמירובסקי)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת כל הבינוי הקיים על המגרש. הקמת בניין מגורים חדש עבור יח"ד אחת, בן 2 קומות ועליית גג מעל קומת מרתף. במרתף: פתרון ל-2 מקומות חנייה במתקן חניה אוטומטי, ממ"ד וחדר משחקים. מתקנים טכניים מוסתרים בשיפועי גג הרעפים. הגישה למתקני החניה מבוקשת בזיקת הנאה ממגרש מס' 133 הצמוד ממערב (רח' דגניה), לפי היתר מס' 13-0044. זיקת ההנאה שאושרה. הכניסה הראשית לבניין מרחוב דגניה.</p>

מצב קיים:

בניין בן 3 קומות ללא שימוש וצריף.

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית והבקשה חתומה ע"י שני בעלי הנכס הרשום (המבקש).

התאמה לתב"ע (תכנית 2277 אזור שימור, מגורים מיוחד ב')

מספר קומות	מותר	מוצע	סטייה
מספר קומות	+2 עלית גג	+2 עלית גג	
שטחים מותרים ללא עלית גג - בניה נפחית בתחום קווי הבניין - עלית גג	כ- 110 מ"ר בקומה סה"כ -220 מ"ר כ- 43 מ"ר	217 מ"ר כ- 43 מ"ר	נדרש לכלול את גרם המדרגות בחישוב השטחים (תכנית נפחית - תנאי טכני
קווי בניין קדמיים לרח' כנרת ודגניה צדדי דרומי	0 מ' / 2.5 מ'	0 מ' / 2.5 מ'	

סטייה	מוצע	מותר	
	בקיר משותף 0 מ'	בקיר משותף 0 מ'	צדדי מערבי
	כ - 103 מ"ר	80% שהם 105 מ"ר	תכסית קרקע
	1 יח"ד	132 מ"ר = שטח המגרש ניתן עד 2 יח"ד	מס' יחידות מותר מגרש בשטח עד 180 מ"ר 2 יח"ד. על כל תוספת שטח למגרש עד 80 מ"ר - 1 יח"ד נוספת
	9.20 מ' 6 מ' 6 מ' + מעקה 20% = כ- 27 מ"ר 60% מרוחב החזית עד 1.5 מ' רוחב ועד 2.5 מ' גובה טיח חלק בנוי	10.0 מ' 6 מ' 6 מ' + מעקה 20% = כ- 27 מ"ר 60% מרוחב החזית עד 1.5 מ' רוחב ועד 2.5 מ' גובה טיח חלק בנוי	הוראות בינוי/ עיצוב גובה רכס הגג במטרים (מחייב) תחילת שיפוע הגג (מחייב) שטח פתוח רציף פתחים גמר קירות החוץ מעקה גג
	30 ס"מ מעל מפלס הרחוב	0-30 ס"מ מעל מפלס הרחוב	מפלס הכניסה הקובעת
		1/2 קו הרכס מקביל לרחוב	שיפוע גג רעפים
	במרתף אין חלונות לרחוב	במרתף במבנים בהם קיימים מרתפים פתוחים לרחוב	מקלט לפי 2277 חלונות לרחוב הבלטת תקרת המרתף ממפלס הרחוב בכניסה הראשית
	ללא בליטה מגורים	לא יעלה על 0.5 מ' נטו מגורים + מסחר	שימושים

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע1):

סטייה	מוצע	מותר	
	1	2	קומות
	מכפיל חניה, ממ"ד חדר משחקים, ח. שירותים	חניה/ מחסנים דירתיים/ מקלט/ חדר משחקים	שימוש
	כ- 78%	80%	תכסית

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	- גודל חדרים
		+	- רוחב מסדרון/פודסט
		+	- רוחב חדר מדרגות
		+	- אזורור
		+	מרפסת

הערות	לא	כן	
		+	פיתוח שטח /גדרות

הערות נוספות:

בבקשה הנ"ל מצוינת גישה לחנייה בעזרת זיקת הנאה ממגרש מס' 133 הבנוי בקו בניין 0' ממערב. הבניין במגרש 133 קיבל היתר (היתר מס' 13-0044) עם ציון זיקת ההנאה לרכבים עבור הבקשה הנ"ל. בבקשה זו ניתן לראות את סימון כל דרך הגישה בזיקת ההנאה והוגשה הסכמה של מגרש 133 בבקשה זו.

חו"ד מכון רישוי**רינת ברקוביץ' 30/03/2022**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רינת ברקוביץ'
עדכון בתחנות אשפה ואדריכלות בהתאם לתוכנית שהוטענה במוצג 2500 ב-27.3.2022.

תנועה וחניה

הבקשה כוללת: מבנה החדש בן 2 קומות ובהן יחידת דיור 1.
דרישת התקן: 2 מקומות חניה.

מתוכנן:

2 מקומות חניה על גבי מתקן דו חניון שגישה אליו דרך מעבר משותף לארבעת החלקות (40,41,42,43) שאושר בהיתר בניה מס' 3-0044 1 על ידי רישום זיקת הנאה.
תכנן תנועה דן פוקס- דגש הנדסה.
המלצה: לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: מסתור אשפה.
המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

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

אדריכלות מכון הרישוי

תוכנית הפיתוח אינה ברורה:

יש להציג את חיבור המגרש למים.

יש להציג את פתח האוורור של החניה במפלס הקרקע.

יש להציג פרישת גדר קדמית.

לא ברור מהתוכניות מה מקורה ומה לא. שטח החלחול המסומן אינו תואם את תוכניות מפלס הקרקע והמרתף.
המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי**המלצה: לאשר את הבקשה**

בקרת תכנן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה וכיבוי אש בהתאם למהות הבקשה).

חו"ד נוספות:**נכסים - מירי גלברט 15/11/2021**

חלקה 40 בגוש 7420 בבעלות פרטית.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

חוות דעת מהנדס הוועדה: (ע"י אדר' אינה פנסו נמירובסקי)

לאשר את הבקשה להריסת כל הבינוי הקיים על המגרש והקמת בניין מגורים חדש עבור יח"ד אחת, בן 2 קומות ועליית גג מעל קומת מרתף לפי הוראות תכנית 2277 ו-ע1.

לאשר גישה למתקני החניה דרך מגרש מס' 133 הצמוד ממערב (ברחוב דגניה) בזיקת ההנאה שאושרה בהיתר מס' 13-0044.

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

תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4. תשלום אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר

1. רישום ההערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.
2. המעלית תעמוד בכל התקנים התקפים בעת ביצוע העבודות.
3. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
4. אי-פגיעה ברכוש, בנפש ובתשתיות הקיימות בעת ביצוע ההריסה ופינוי הפסולת.
5. המבקש יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה העתק פוליסת-ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.

תנאים לתעודת גמר

1. רישום בפועל בספרי מקרקעין זיקת הנאה למעבר משותף ושימוש משותף בבמה מסתובבת לארבעת החלקות : 40,41,42,43.

התחייבויות להוצאת היתר

1. רישום הערה בטאבו שכל הקומות מהוות יחידה אחת שלא ניתן לפצלה.
2. תחזוקה ותפעול משותף של מתקן חנייה אוטומטי ומעלית רכב.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

החלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0113-22-1 מתאריך 17/04/2022

לאשר את הבקשה להריסת כל הבינוי הקיים על המגרש והקמת בניין מגורים חדש עבור יח"ד אחת, בן 2 קומות ועליית גג מעל קומת מרתף לפי הוראות תכנית 2277 ו-1ע.
לאשר גישה למתקני החניה דרך מגרש מס' 133 הצמוד ממערב (ברחוב דגניה) בזיקת ההנאה שאושרה בהיתר מס' 13-0044.

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

תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4. תשלום אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר

1. רישום ההערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.
2. המעלית תעמוד בכל התקנים התקפים בעת ביצוע העבודות.
3. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
4. אי-פגיעה ברכוש, בנפש ובתשתיות הקיימות בעת ביצוע ההריסה ופינוי הפסולת.
5. המבקש יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה העתק פוליסת-ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.

תנאים לתעודת גמר

עמ' 5

0137-012 22-0387 <ms_meyda>

רישום בפועל בספרי מקרקעין זיקת הנאה למעבר משותף ושימוש משותף בבמה מסתובבת לארבעת החלקות:
40,41,42,43.

התחייבויות להוצאת היתר

1. רישום הערה בטאבו שכל הקומות מהוות יחידה אחת שלא ניתן לפצלה.
2. תחזוקה ותפעול משותף של מתקן חנייה אוטומטי ומעלית רכב.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

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 שאגאל מארק מס' 11 ואח'	4205 מ"ר		4 / 6883

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

מבוקש לרשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 23.02.2022 החתום ע"י מודד מוסמך נתן שלסינגר להיתרי בניה מס' 06-0305 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 29.03.2006 ואחרים, כמפורט להלן:

פרוט אי ההתאמות	חלקת משנה
התקנת קירוי קל בשטח 10.05 מ"ר מעל המרפסת	4
התקנת קירוי קל בשטח 8.10 מ"ר מעל המרפסת	7
התקנת קירוי קל בשטח 9.20 מ"ר מעל המרפסת	10
התקנת מתקן ג'קוזי בשטח 3.75 מ"ר בתחום המרפסת	19
הצמדה 44ד (מחסן) מהווה חלק ממחסן כללי משותף	44
התקנת קירוי קל בשני מקטעים בשטח (21+27) 48 מ"ר מעל המרפסות	60

החלטת רשות רישוי מספר 17/04/2022 מתאריך 1-22-0113

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 23.02.2022 החתום ע"י מודד מוסמך נתן שלסינגר להיתרי בניה מס' 06-0305 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 29.03.2006 ואחרים, כמפורט להלן:

פרוט אי ההתאמות	חלקת משנה
התקנת קירוי קל בשטח 10.05 מ"ר מעל המרפסת	4
התקנת קירוי קל בשטח 8.10 מ"ר מעל המרפסת	7
התקנת קירוי קל בשטח 9.20 מ"ר מעל המרפסת	10
התקנת מתקן ג'קוזי בשטח 3.75 מ"ר בתחום המרפסת	19
הצמדה 44ד (מחסן) מהווה חלק ממחסן כללי משותף	44
התקנת קירוי קל בשני מקטעים בשטח (21+27) 48 מ"ר מעל המרפסות	60

זכר

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 הירקון מס' 14 א', עזרא הסופר מס' 10	385 מ"ר		5 / 7229

חוו"ד מהנדס העיר (ע"י אינג' ויקטור זמורו)

מבוקש לרשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 01.03.2022 החתום ע"י הנד' גבארה נביל להיתרי בניה מס' 15-0499 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 16.06.2015 ואחרים, כמפורט להלן:

פרוט אי ההתאמות	חלקת משנה
אין ברשות הוועדה היתר בנייה עבור היחידה בצורתה וגודלה (שטח היחידה הוקטן לטובת הגדלת ח"מ 12)	11
אין ברשות הוועדה היתר בנייה עבור היחידה בצורתה וגודלה (שטח היחידה הוגדל ע"ח הקטנת ח"מ 11)	12

החלטת רשות רישוי מספר 17/04/2022-1-22-0113 מתאריך

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 01.03.2022 החתום ע"י הנד' גבארה נביל להיתרי בניה מס' 15-0499 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 16.06.2015 ואחרים, כמפורט להלן:

פרוט אי ההתאמות	חלקת משנה
אין ברשות הוועדה היתר בנייה עבור היחידה בצורתה וגודלה (שטח היחידה הוקטן לטובת הגדלת ח"מ 12)	11
אין ברשות הוועדה היתר בנייה עבור היחידה בצורתה וגודלה (שטח היחידה הוגדל ע"ח הקטנת ח"מ 11)	12

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
61 / 7043		579 מ"ר	רחוב יפת מס' 240

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

מבוקש לרשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 15.01.2022 החתום ע"י מודד מוסמך מוסא גזאוי להיתרי בניה מס' 03-0233 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 19.06.2003 ואחרים, כמפורט להלן:

פרוט אי ההתאמות	חלקת משנה
1	- בניית מחסן בשטח 8.0 מ"ר בשטח הצמדה ב1 ("חניה") תוך מניעת השימוש המאושר בה. - בניית סככה בשטח 16.0 מ"ר מעל הצמדה ב1.
8	- הגדלת הצמדה ג8 (מרפסת) בשני מקטעים (2.20*0.61 + 2.21*0.57) בשטח 2.6 מ"ר - בניית פרגולות בשטח 15.0 מ"ר ו- 30.0 מ"ר - בניית סככה בשטח 6.4 מ"ר

החלטה רשות רישוי מספר 1-22-0113 מתאריך 30/04/2022

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 15.01.2022 החתום ע"י מודד מוסמך מוסא גזאוי להיתרי בניה מס' 03-0233 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 19.06.2003 ואחרים, כמפורט להלן:

פרוט אי ההתאמות	חלקת משנה
1	- בניית מחסן בשטח 8.0 מ"ר בשטח הצמדה ב1 ("חניה") תוך מניעת השימוש המאושר בה. - בניית סככה בשטח 16.0 מ"ר מעל הצמדה ב1.
8	- הגדלת הצמדה ג8 (מרפסת) בשני מקטעים (2.20*0.61 + 2.21*0.57) בשטח 2.6 מ"ר - בניית פרגולות בשטח 15.0 מ"ר ו- 30.0 מ"ר - בניית סככה בשטח 6.4 מ"ר