

כ"ב סיון תשפ"ב
21 יוני 2022

פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0191 תאריך: 16/06/2022 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	
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	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	ברקת חן	תמיר שמואל 9	2252-009	22-0814	1
5	רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין		עולי הגרדום 13	0920-013		2
6	רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין		נחלת בנימין 133	0003-133		3

רשות רישוי

מספר בקשה	22-0814	תאריך הגשה	23/05/2022
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	תמיר שמואל 9	שכונה	נופי ים
גוש/חלקה	47/6886	תיק בניין	2252-009
מס' תב"ע	תעא/1116א(7), תעא/1116א/1, תמא/1, 7א1116, א1116	שטח המגרש	744

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ברקת חן	רחוב אשכול לוי 92, תל אביב - יפו 6936177
מבקש	ברקת אור	רחוב אשכול לוי 92, תל אביב - יפו 6936177
בעל זכות בנכס	ברקת חן	רחוב אשכול לוי 92, תל אביב - יפו 6936177
בעל זכות בנכס	ברקת אור	רחוב אשכול לוי 92, תל אביב - יפו 6936177
עורך ראשי	חשפיה קרן	רחוב רבין יצחק 16, קרית אונו 55510
מתכנן שלד	רוזנבאום גיל	רחוב בראשית 18, רמת השרון 4720188

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

מהות עבודות בניה
שינויים בדירה הצפונית הקיימת בקומות הקרקע, בבניין מגורים קיים בן 4 קומות, מעל מרתף, 6 יח"ד, הכוללים: - שינויים פנימיים ובחזית אחורית - מערבית ע"י הסדרת ויטרינה נוספת בדירה במקום חלון; - שינוי בגודל חלון קיים בחזית צדדית-צפונית; - סגירת שטח מקורה בין 3 קירות הפונה לחזית הקדמית המזרחית; - שינוי כלפי היתר ע"י ביטול פרגולה מאושרת בחזית האחורית המערבית (שלא קיימת בפועל) והסדרת מזגנים בצמוד לקיר הדירה בחזית צדדית - צפונית.

הערה: ניתן לעורכת הבקשה לתקן את התכנית. דווח לוועדה הינה לפי תכ' המתוקנת מיום 1/6/2022 גרסה מס' 2.

מצב קיים:

במגרש קיים בניין מגורים בן 4 קומות צמודות קרקע, מעל מרתף ל-6 יח"ד.
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
12-0911	שינויים בדירת דופלקס דרומית עליונה, בבניין מגורים קיים בן 4 קומות (ק. קרקע + 3 קומות) מעל קומת מרתף, עבור 6 יחידות מגורים, הכוללים: תוספת שטח ע"י סגירת חלק ממסתור כביסה בקומה 2 ותוספת פרגולה מעץ ומתכת על עמודי מתכת מעל מרפסת גג בקומה 3.	14/10/2012	12-0885
09-1989	הגדלת שטח של דירה צפונית קיימת בקומת הקרקע ע"י סגירת שטח מקורה בתוך נישה בחזית המזרחית (הקדמית) והגבהת גדרות קיימות בגבולות האחורי והצדדי וגדר במרווח הקדמי עד לגובה 2.1 מ' ע"י הוספת לוחות עץ.	03/10/2010	10-0778
03-1225	סגירת השטח המקורה מאחורי מסתור הכביסה והמזגנים והקמת 2 פרגולות מעץ: אחת בחזית המערבית ואחת בחזית הצפונית, הכל עבור הדירה הצפונית שבקומת הקרקע בבית מגורים בן 4 קומות.	20/09/2004	04-0621

03-1153	סגירת השטח המקורה מאחורי מסתור הכביסה והמזגנים בדירה הדרומית שבקומת הקרקע, בבית מגורים בן 4 קומות.		04-0193
02-1553	שינויים בבניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת מרתף, עבור 6 יח"ד הכוללים: הגדלת שטח מסתורי הכביסה והמזגנים הצמודים לדירות הקיימות בקומת הקרקע וסידור מזגנים בתוך שטח זה.	11/09/2003	03-0588
	שינויים כלפי היתר מס' 1-990497 מתאריך 30.5.99 בבניין מגורים בבניה בן 4 קומות מעל קומת מרתף - 6 יח"ד, הכולל: -בקומת הקרקע: שינויים בסידור החניה ללא שינוי במספר מקומות החניה, שינויים בחזיתות, הוספת 2 עמודים בהמשך הקירות הקיימים, שינוי מיקום פתח בחדר האשפה ושינויים בחדר המדרגות הכללי; -בקומה א' (מעל הקרקע) - הוספת עמודים כמו בקומת הקרקע ושינויים בחדר המדרגות הכללי; -בקומה ב' - הגדלת שטח מרפסת גג פתוחה ולא מקורה ושינוי בחדר המדרגות הכללי.	11/10/2001	01-0842
98-2069	בנין חדש למגורים בן 4 קומות מעל קומת מרתף - 6 יחידות דיור, בנין מס' 2 לפי תב"ע 1116א', המכיל: בקומת המרתף - 6 מקומות חניה, 6 מחסנים דירתיים, מעברים, גרעין חדר מדרגות ופיר מעלית, רמפה ירידה למרתף; בקומת הקרקע - 2 דירות בנות 4 חדרים עם חדרי שרות, מרחב מוגן דירתי כל אחת, לובי כניסה, חדר עגלות, גרעין חדר מדרגות ופיר מעלית; בקומה ב' - 2 דירות בנות 4 חדרים עם חדרי שרות, מרחב מוגן דירתי ומרפסות בלתי מקורות כל אחת, גרעין חדר מדרגות ופיר מעלית; בקומה ג' ו-ד' - 2 דירות דו-פלקס בנות 4 חדרים עם מרחב מוגן דירתי, חדרי שרות ומרפסות גג כל אחת, גרעין חדר מדרגות עם פיר מעלית בקומה ג' ו-המשך חדר מדרגות וחדר מכונות מעלית בקומה ד'; על הגג - מערכת סולרית; על המגרש - פיתוח שטח, גדרות בגבולות המגרש בהתאם לתכנית הפיתוח.	30/05/1999	99-0497
	צו הפסקת עבודה שיפוטי ללא היתר מספר תיק: 41-1-1999-0205 מספר תביעה: 1 הועבר לבית משפט	25/11/1999	תביעות משפטיות
	עבודה אסורה (בסטייה מהיתר) מספר תיק: 41-1-1999-0205 מספר תביעה: 2 הועבר לבית משפט	30/10/2001	
	עבודה אסורה (בסטייה מהיתר) מספר תיק: 41-1-1999-0205 מספר תביעה: 3 בוטלה התביעה	03/09/2002	
	עבודה אסורה (ללא היתר) מספר תיק: 41-9-2003-0022 מספר תביעה: 1 התקבל פסק דין	20/02/2003	
	עבודה אסורה (ללא היתר) מספר תיק: 41-9-2003-0017 מספר תביעה: 1 הועבר לבית משפט	20/02/2003	
	אכלוס ללא טופס 4 מספר תיק: 41-1-1999-0205 מספר תביעה: 4 בוטלה התביעה	25/06/2003	
	אי קיום צו הריסה מספר תיק: 41-9-2003-0022 מספר תביעה: 2 בוטלה-הוצא רשיון	25/07/2004	
	עבודה אסורה (ללא היתר) מספר תיק: 41-2-2009-0391 מספר תביעה: 1 בוטלה התביעה	03/11/2009	

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף מכיל 6 תת חלקות. הבקשה הוגשה בחתימת המבקשים, בעלי תת חלקה 2, נשלחו הודעות לפי סעיף 36ב' לשאר בעלי הזכות בנכס ולא התקבלו התנגדויות.

הערות נוספות:

הבקשה אינה מהווה תוספת שטח שכן מדובר בסגירת שטח מקורה הקיים בין 3 קירות חיצוניות של הבניין. סגירת השטח הנ"ל אושרה במסגרת היתר מס' 10-0778 מיום 3/10/2010 (בקשה מס' 09-1989) כהקלה לניצול 6% יחסית (5.10 מ"ר) + חלק שטח הממ"ד של 4.0 מ"ר – סה"כ 9.10 מ"ר. במפרט ההיתר (משנת 2010) סומנה סגירת הנ"ל חלקית בלבד אך בפועל בוצע כל הסגירה של 9.10 מ"ר. הסגירה הקיימת בפועל וכעת ומבוקש אישור בדיעבד, ואין מניעה לאשר – מדובר בשטח מקורה בין 3 קירות ושחושבה כשטח עיקרי בהיתר משנת 2010.

חו"ד מכון רישוי**מרינה נלקין 02/06/2022**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי מרינה נלקין

גנים ונוף

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

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

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה, כיבוי אש ובקרה הנדסית שלב ב' במסלול של תמ"א 38 יבדקו בהתאם למהות הבקשה).

חו"ד מחלקת פיקוח:**אלכס ליסנסקי 24/03/2022**

תוכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש בנוי במלואו.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אלנה דוידזון/נעמי מוסקוביץ)

לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים ובחזית האחורית-המערבית והצדדית-הצפונית, סגירת שטח מקורה בין 3 קירות בחזית הקדמית, הסדרת מזגנים בצמוד לקיר החיצוני הצדדי-צפוני וביטול פרגולה מאושרת בהיתר (אינה קיימת בפועל), בדירה הצפונית הקיימת בקומת הקרקע בבניין מגורים בן 4 קומות מעל מרתף ל-6 יח"ד, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3. תשלום אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. ביצוע חומרי גמר בהתאם לקיים בהיתר.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה**ההחלטה: החלטה מספר 1****רשות רישוי מספר 0191-22-1 מתאריך 16/06/2022**

עמ' 4

2252-009 22-0814 <ms_meyda>

לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים ובחזית האחורית-המערבית והצדדית-הצפונית, סגירת שטח מקורה בין 3 קירות בחזית הקדמית, הסדרת מזגנים בצמוד לקיר החיצוני הצדדי-צפוני וביטול פרגולה מאושרת בהיתר (אינה קיימת בפועל), בדירה הצפונית הקיימת בקומת הקרקע בבניין מגורים בן 4 קומות מעל מרתף ל-6 יח"ד, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3. תשלום אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. ביצוע חומרי גמר בהתאם לקיים בהיתר.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש.

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

גוש/חלקה	חלקת משנה	שטח	מען הנכס
85 / 6638		1708 מ"ר	רחוב עולי הגרדום מס' 13

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

מבוקש לרשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 26.04.22 החתום ע"י הנד' חנה כהנא להיתרי בניה מס' 21-0861 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 02.10.21 ואחרים, כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
22	הצמדת מקום חנייה אחד (רביעי) מעל המותר לפי תקן ותקנות

החלטת רשות רישוי מספר 1-22-0191 מתאריך 16/06/22

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 26.04.22 החתום ע"י הנד' חנה כהנא להיתרי בניה מס' 21-0861 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 02.10.21 ואחרים, כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
22	הצמדת מקום חנייה אחד (רביעי) מעל המותר לפי תקן ותקנות

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
18 / 8990		624 מ"ר	רחוב נחלת בנימין מס' 133 , רחוב פרנקל ידידיה מס' 49

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

מבוקש לרשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 9.02.2022 החתום ע"י מודד מוסמך ש. חפץ להיתרי בניה מס' 14-1180 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 27.01.2015 ואחרים, כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
4	יעוד מאושר של הצמדה "ו" ("מחסן") הינו חלל טכני ("חדר בזק")
53	בניית סככה בשטח 21.57 מ"ר
55	בניית גלריה (יציע) בשטח 16.37 מ"ר וכולל מדרגות העליה

החלטת רשות רישוי מספר 1-22-0191 מתאריך 16/06/22

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 9.02.2022 החתום ע"י מודד מוסמך ש. חפץ להיתרי בניה מס' 14-1180 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 27.01.2015 ואחרים, כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
4	יעוד מאושר של הצמדה "ו" ("מחסן") הינו חלל טכני ("חדר בזק")
53	בניית סככה בשטח 21.57 מ"ר
55	בניית גלריה (יציע) בשטח 16.37 מ"ר וכולל מדרגות העליה