

כ"ו כסלו תשפ"ג  
20 דצמבר 2022

## פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0414 תאריך: 18/12/2022 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 מידע	שרון צ'רניאק	
	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	מסלול מקוצר/הקמת גדר	שם טוב רוזה	בלבן מאיר 7	3576-007	22-1869	1
4	מסלול מקוצר/קירות פיתוח	שם טוב רוזה	בלבן מאיר 5	3576-005	22-1889	2

## רשות רישוי

מספר בקשה	22-1869	תאריך הגשה	22/11/2022
מסלול	מסלול מקוצר	הקמת גדר שינוי חזית ריצוף חצר	

כתובת	בלבן מאיר 7	שכונה	שפירא
גוש/חלקה	80/6974	תיק בניין	3576-007
מס' תב"ע	2408 ,245 ,2691 ,590 ,9026	שטח המגרש	510 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	שם טוב רוזה	רחוב בלבן מאיר 7, תל אביב - יפו 6687626
בעל זכות בנכס	שם טוב רוזה	רחוב בלבן מאיר 7, תל אביב - יפו 6687626
בעל זכות בנכס	שם טוב ארז	רחוב בלבן מאיר 7, תל אביב - יפו 6687626
עורך ראשי	בכר יואל	רחוב השומרון 11, חולון 5826514
מתכנן שלד	רדשקובסקי ארקדי	ת.ד. 1, תל אביב - יפו 6100001

### מהות הבקשה: (ריהאם מסרי)

מהות עבודות בניה
<p><b>שינויים בפיתוח שטח הכוללים:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- הריסת רמפה קיימת, שינוי במהלך מדרגות והסדרתן, שינויים בגדר קיימת בתחום המגרש בחזית הצדדית המזרחית והקדמית לכיוון רח' בלבן מאיר, והצבת שער כניסה.</li> <li>- הסדרת שביל גישה משותף, עבור שני המגרשים בתחום החלקות 80 ו-79.</li> <li>- שינויים בגודל הפתחים; פתיחת דלת מהחזית המזרחית עבור דירה בקומת הקרקע.</li> </ul>

### מצב קיים:

על המגרש קיים מבנה למגורים בן 2 קומות, סה"כ 4 יחידות דיור.
--

### ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
4-230456	2003	הרחבת הדירה המזרחית (דירת המבקש) בקומת הקרקע.
15-0547	2015	שינויים פנימיים והרחבת הדירה הנדונה ובניית גדר לחזית הרחוב.

### בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף, בן 4 תתי חלקות. הבקשה חתומה ע"י המבקשים בעלי חלקת המשנה מס' 2. על גבי הבקשה הוצגו חתימות של כל שאר בעלי הזכויות בנכס.
---

### ממצאי הבדיקה המרחבית והתאמה לתב"ע 2408:

הערות	לא	כן	פיתוח שטח: גדרות
הגדר מבוקשת בתחום המגרש לכיוון רחוב בלבן מאיר ולכיוון חזית צדדית בהתאם להוראות התב"ע.		+	גובה: לפי סעיף ד' גובה הגדר לא יעלה על 1.80 מטר ולא יפחת מ 0.60 מטר. החלק האטום לא יעלה על 1.20 מטר.

הערות	לא	כן	
		+	עיצוב הגדר וחומרי הבניה יהיו לפי הנחיות מהנדס העיר.

**הערות נוספות :**

- עפ"י תיק המידע מס' 202200136, המגרש ביעוד מגורים א1, מבנה טיפוס ב/56 לפי תב"ע 2408.
- בהתאם להחלטת ועדת ערר הסדרת שביל הגישה במגרש הנדון עם חלקה 79 תעשה בהסכמת שכנים תוך מתן זיקת הנאה למגרש הנדון במסגרת 2 בקשות לתיקי מידע נפרדות עבור כל מגרש וכן בקשת רישוי נפרדת עבור כל אחד.
- יצוין כי, הבקשה מוגשת בפעם נוספת, ע"י אותם בעלי העניין, וכוללת תיקונים בהתאם לדרישות ועדת ערר והחלטת רשות הרישוי.
- במסגרת הבקשה הנדונה הוצגו הסכמות כנדרש (100% הסכמות מכלל הבעלים) על גבי התכנית האדריכלית.
- במקביל הוגשה בקשת רישוי ע"י מבקשת הבקשה ובהסמכת הבעלים של חלקה 79 בגוש 6974, בכתובת בלבן מאיר 5 להסדרת שביל גישה משותף.
- בשטח החצר המשותפת קיימות סככות ומחסנים ללא היתר. על גבי הבקשה הנדונה בנייה זו סומנה כ"לא שייכת לבקשה" ולמבקשת הבקשה.

**חו"ד מחלקת פיקוח :****לב פוטשניקוב 16/08/2022**

תכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בנוי חלקית: יצוין כי, קיימת דלת בחזית המזרחית.

**חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י ריהאם מסרי)**

לאשר את הבקשה לשינויים בפיתוח שטח הכוללים;

- הריסת רמפה קיימת, שינוי במהלך מדרגות והסדרתן, שינויים בגדר קיימת בתחום המגרש בחזית הקדמית והצדדית, ושינויים בגודל הפתחים.
- הסדרת שביל גישה משותף, עבור שני המגרשים בתחום החלקות 80 ו-79.

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

**תנאים למתן היתר**

הגשת מסמך התחייבות בפני עו"ד של כל בעלי הזכויות לביצוע רישום זיקת הנאה ברישום המקרקעין תוך שישה חודשים ממועד מתן היתר הבניה. את נוסח המסמך יש להציג להערות צוות הרישוי טרם הפקתו.

**תנאים בהיתר**

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. תשלום כל החיובים לפי סעיף 145 לחוק.
3. רישום זיקת הנאה יושלם תוך שישה חודשים ממועד מתן היתר זה בהתאם למסמך התחייבות כל בעלי הזכויות מיום מסירת ההיתר.

**הערות**

1. ההיתר אינו מהווה כל אישור לבנייה הקיימת בתחום המגרש ו/או הבניין, שאינה כלולה בהיתר זה.
2. החלטת רשות רישוי תקפה ל- 45 ימים.

**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה**

**תנאים למתן היתר**

1. הגשת מסמך התחייבות בפני עו"ד של כל בעלי הזכויות לביצוע רישום זיקת הנאה ברישום המקרקעין תוך שישה חודשים ממועד מתן היתר הבניה. את נוסח המסמך יש להציג להערות צוות הרישוי טרם הפקתו.

**תנאים בהיתר**

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. תשלום כל החיובים לפי סעיף 145 לחוק.

3. רישום זיקת הנאה יושלם תוך שישה חודשים ממועד מתן היתר זה בהתאם למסמך התחייבות כל בעלי הזכויות מיום מסירת ההיתר.

**הערות**

1. ההיתר אינו מהווה כל אישור לבנייה הקיימת בתחום המגרש ו/או הבניין, שאינה כלולה בהיתר זה.
2. החלטת רשות רישוי תקפה ל- 45 ימים.

**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה**

**ההחלטה : החלטה מספר 2**

**רשות רישוי מספר 1-22-0414 מתאריך 18/12/2022**

**לאשר את הבקשה לשינויים בפיתוח שטח הכוללים ;**

- הריסת רמפה קיימת, שינוי במהלך מדרגות והסדרתן, שינויים בגדר קיימת בתחום המגרש בחזית הקדמית והצדדית, ושינויים בגודל הפתחים.
- הסדרת שביל גישה משותף, עבור שני המגרשים בתחום החלקות 80 ו- 79.

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

**תנאים למתן היתר**

הגשת מסמך התחייבות בפני עו"ד של כל בעלי הזכויות לביצוע רישום זיקת הנאה ברישום המקרקעין תוך שישה חודשים ממועד מתן היתר הבניה. את נוסח המסמך יש להציג להערות צוות הרישוי טרם הפקתו.

**תנאים בהיתר**

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. תשלום כל החיובים לפי סעיף 145 לחוק.
3. רישום זיקת הנאה יושלם תוך שישה חודשים ממועד מתן היתר זה בהתאם למסמך התחייבות כל בעלי הזכויות מיום מסירת ההיתר.

**הערות**

1. ההיתר אינו מהווה כל אישור לבנייה הקיימת בתחום המגרש ו/או הבניין, שאינה כלולה בהיתר זה.
2. החלטת רשות רישוי תקפה ל- 45 ימים.

**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה**

## רשות רישוי

מספר בקשה	22-1889	תאריך הגשה	24/11/2022
מסלול	מסלול מקוצר	שינויים בפיתוח שטח	

כתובת	בלבן מאיר 5	שכונה	שפירא
גוש/חלקה	79/6974	תיק בניין	3576-005
מס' תב"ע	2408	שטח המגרש	510 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	שם טוב רוזה	רחוב בלבן מאיר 7, תל אביב - יפו 6687626
בעל זכות בנכס	עוזרי אילה	רחוב בלבן מאיר 5, תל אביב - יפו 6687624
עורך ראשי	בכר יואל	רחוב השומרון 11, חולון 5826514
מתכנן שלד	רדשקובסקי ארקדי	ת.ד. 1, תל אביב - יפו 6100001

### מהות הבקשה: (ריהאם מסרי)

מהות עבודות בניה
הסדרת שביל גישה משותף, עבור שני המגרשים בתחום החלקות 79 ו-80 גוש 6974.

### מצב קיים:

על המגרש, קיים בניין למגורים בן 2 קומות, סה"כ 4 דירות.
--

### ממצאי תיק בניין:

בתיק הבניין נמצאו היתרים משנת 1979, 1980, 1989 המעידים על קיומו של המבנה, בן 2 קומות עבור 4 יחידות דיור.
--

### בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף, עם 4 חלקות משנה, הבקשה חתומה ע"י המבקשת בהסכמה של כל הבעלים.
--

### ממצאי הבדיקה המרחבית:

- עפ"י תיק המידע מס' 202200258, המגרש ביעוד מגורים 1, מבנה טיפוס ב/56 לפי תב"ע 2408.
- בהתאם להחלטת ועדת ערר הסדרת שביל הגישה במגרש הנדון עם חלקה 80 תיעשה בהסכמת שכנים תוך מתן זיקת הנאה למגרש הנדון במסגרת 2 בקשות לתיקי מידע נפרדות עבור כל מגרש וכן בקשת רישוי נפרדת עבור כל אחד. הסדרת שביל הגישה תהיה בכפוף לתקנות החוק וההנחיות המרחביות ובלבד שלא תיפגע בהרחבות העתידיות במגרש זה.
- במסגרת הבקשה הנדונה הוצגו הסכמות כנדרש (100% הסכמות מכלל הבעלים) על גבי התכנית האדריכלית.
- במקביל הוגשה בקשת רישוי ע"י מבקשת הבקשה ובהסמכת הבעלים של חלקה 79 בגוש 6974, בכתובת בלבן מאיר 7 להסדרת שביל גישה משותף.

### חו"ד מחלקת פיקוח:

לב פוטשניקוב 10/03/2022

תכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בנוי במלואו.

### חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י ריהאם מסרי)

לאשר את הבקשה להסדרת שביל גישה משותף, עבור שני המגרשים בתחום החלקות 79 ו-80 גוש 6974. בכפוף לכל דין ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

הגשת מסמך התחייבות בפני עו"ד של כל בעלי הזכויות לביצוע רישום זיקת הנאה ברישום המקרקעין תוך שישה חודשים ממועד מתן היתר הבניה. את נוסח המסמך יש להציג להערות צוות הרישוי טרם הפקתו.

**תנאים בהיתר**

1. תשלום כל החיובים לפי סעיף 145 לחוק.
2. רישום זיקת הנאה יושלם תוך שישה חודשים ממועד מתן היתר זה בהתאם למסמך התחייבות כל בעלי הזכויות מיום מסירת ההיתר.

**הערות**

1. ההיתר אינו מהווה כל אישור לבניה, הקיימת בתחום המגרש ו/או הבניין, שאינה כלולה בהיתר זה.
2. החלטת רשות הרישוי תקפה ל: 45 ימים.

**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה**

**ההחלטה : החלטה מספר 2**

**רשות רישוי מספר 1-22-0414 מתאריך 18/12/2022**

**לאשר את הבקשה להסדרת שביל גישה משותף, עבור שני המגרשים בתחום החלקות 79 ו- 80 גוש 6974. בכפוף לכל דין ובתנאים הבאים:**

**תנאים למתן היתר**

הגשת מסמך התחייבות בפני עו"ד של כל בעלי הזכויות לביצוע רישום זיקת הנאה ברישום המקרקעין תוך שישה חודשים ממועד מתן היתר הבניה. את נוסח המסמך יש להציג להערות צוות הרישוי טרם הפקתו.

**תנאים בהיתר**

1. תשלום כל החיובים לפי סעיף 145 לחוק.
2. רישום זיקת הנאה יושלם תוך שישה חודשים ממועד מתן היתר זה בהתאם למסמך התחייבות כל בעלי הזכויות מיום מסירת ההיתר.

**הערות**

1. ההיתר אינו מהווה כל אישור לבניה, הקיימת בתחום המגרש ו/או הבניין, שאינה כלולה בהיתר זה.
2. החלטת רשות הרישוי תקפה ל: 45 ימים.

**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה**