

ה' תמוז תשפ"ב  
04 יולי 2022

## פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0197 תאריך: 30/06/2022 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	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	דיין עיישה ליאת	איתן 2	1071-002	22-0700	1

## רשות רישוי

מספר בקשה	22-0700	תאריך הגשה	08/05/2022
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)

כתובת	סמטת איתן 2 רחוב אריאל 1	שכונה	התקוה
גוש/חלקה	7/6892	תיק בניין	1071-002
מס' תב"ע	ע1, 301, 3/04/6, 3/04/4, 2059	שטח המגרש	1633

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	דיין עיישה ליאת	רחוב אריאל 1, תל אביב - יפו 6765115
בעל זכות בנכס	דיין עיישה ליאת	רחוב אריאל 1, תל אביב - יפו 6765115
עורך ראשי	זיבגורסקי אלכס	רחוב שנהב 6, ראשון לציון 7540224
מתכנן שלד	זיבגורסקי אלכס	רחוב שנהב 6, ראשון לציון 7540224

### מהות הבקשה: (רותם סולומון)

<b>מהות עבודות בניה</b>
שינויים והרחבת דירה קיימת בקומת הקרקע באגף המערבי קיצוני של בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת מרתף המכיל 18 יח"ד. הרחבת הדירה כוללת ממ"ד וחדר מגורים בחזית הצפונית בשטח של כ-13 מ"ר לא כולל ממ"ד. מוצעים גם שינויים בקווי תשתיות ביוב ומים מעבר לתחום ההרחבה לפי הוראות התכנית.

### מצב קיים:

על המגרש קיים בניין טורי למגורים בן 3 קומות מעל קומת מרתף המורכב מ-3 אגפים וסה"כ 18 יח"ד. בחזית הדרומית פונה לרח' קרייתי, בחזית המזרחית לרח' אריאל ובחזית המערבית לרח' סמטת איתן. הורחבו שתי דירות בקומת הקרקע בשני אגפים מערביים.
--

### ממצאי תיק בניין:

בתיק הבניין לא נמצא היתר מקורי לבניין

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	שינויים פנימיים, והרחבה חד צדדית של דירה קיימת בקומת הקרקע באגף הקיצוני המזרחי.	2010	10-0213
	שינויים פנימיים והרחבת דירה קיימת בקומת קרקע באגף האמצעי והסדרת 2 יציאות מהדירה לחצרות המשותפות.	2013	13-1190
	שינויים בחלוקת השטחים בדירה המערבית העליונה הנמצאת בכניסה המזרחית והקמת חדר יציאה לגג, חיבור בין המפלסים באמצעות מדרגות פנימיות.	2019	19-0213

### בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בבעלות 18 תתי חלקות מתוכם 2 חלקות בבעלות מנהל מקרקעי ישראל ושאר הדירות בבעלות פרטית. דירת המבקש בבעלות רמ"י והמבקש אינו רשום בנסח הטאבו. לבקשה מצורף אישור שכירות מחברת עמידר מתאריך ה- 19/01/2022. נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' למנהל מקרקעי ישראל ולכל בעלי הזכויות ולא התקבלו התנגדויות.
---

**התאמה לתב"ע תכנית 2059 שכונת התקווה ותכנית 2691 :**

סטייה	מוצע	מותר	
ראה הערה בהמשך	84 מ"ר 71 מ"ר קיים+13 מ"ר (תוספת)	סה"כ 87 מ"ר	<b>שטחים עיקריים :</b>  דירה קיימת : 67 מ"ר תוספת בנייה : 20 מ"ר
	9 מ"ר נטו + שטח קירות	9 מ"ר נטו + שטח קירות	<b>שטחי שירות :</b>
	3.8 מ'	3.8 מ'	<b>קווי בניין/הרחבה לפי 2059</b>  <b>רוחב הרחבה לצד הצפוני כפי שסומן בתשריט התכנית שהינו קו הרחבה מקסימלי</b>
	5 מ'	5 מ'	<b>לחזית סמטת איתן</b>

**התאמה לתקנות :**

הערות	לא	כן	
		+	- גודל חדרים - אזור

**הערות נוספות :**

- לפי תכנית 2059 ניתן להרחיב את הדירות לצד הצפוני למרחק של כ-3.8 מ'. דירות של 67 מ"ר תינתן תוספת של כ-20 מ"ר כך ששטח הדירה המורחבת יהיה כ-87 מ"ר על פי תכנית הבינוי. לפי היתר אחרון נמצא ששטח הדירות הקיימות הינו כ-71 מ"ר.
- לפי תכנית 2059 נדרשת הרחבת הדירות באגף שלם בלבד. יצוין שתכנית 2059 לא מופיעה ברשימת התכניות שעליהן חלות הוראות תכנית 2691 המאפשרת הרחבת הדירות בשלבים מלמטה כלפי מעלה בכל אגף. למרות זאת מבדיקת היתרי הבנייה בתחום התכנית ומתיקי המידע שנמסרו בעבר נמצא כי חלה תכנית 2691. בנוסף יש להדגיש שהמגרש נמצא בתחום גבולות התכנית 2691.
- מוצעים גם שינויים בקווי תשתיות ביוב ומים מעבר לתחום ההרחבה לפי הוראות התכנית.

**חו"ד מחלקת פיקוח :**

**לב פוטשניקוב 11/08/2021**

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

**חו"ד נוספות :**

**מי אביבים - אחישלום מולאי 12/10/2021**

המלצה לשבץ לוועדה

**נכסים - מירי גלברט 17/08/2020**

חלקה 7 בגוש 6892 בבעלות פרטית.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

**חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רותם סולומון)**

לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת דירה קיימת בקומת הקרקע באגף המערבי קיצוני של בניין טורי למגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת מרתף ע"י הוספת ממ"ד וחדר מגורים בחזית הצפונית.

**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.
5. אישור רשות מקרקעי ישראל

**תנאים להתחלת עבודות**

הריסת כל הבניה החורגת הקיימת בסביבת המגרש הכוללת בין היתר גדרות.

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

**ההחלטה: החלטה מספר 1**

**רשות רישוי מספר 1-22-0197 מתאריך 30/06/2022**

לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת דירה קיימת בקומת הקרקע באגף המערבי קיצוני של בניין טורי למגורים קיים  
בן 3 קומות מעל קומת מרתף ע"י הוספת ממ"ד וחדר מגורים בחזית הצפונית .

**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.
5. אישור רשות מקרקעי ישראל

**תנאים להתחלת עבודות**

הריסת כל הבניה החורגת הקיימת בסביבת המגרש הכוללת בין היתר גדרות.

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