

י"ב תמוז תשפ"ב
11 יולי 2022

פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0209 תאריך: 05/07/2022 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/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	כרואן עבד אל ראוף	נחל שורק 2	3492-016	22-0716	1

רשות רישוי

מספר בקשה	22-0716	תאריך הגשה	09/05/2022
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה

כתובת	נחל שורק 2 רחוב נחל עוז 16א	שכונה	מכללת יפו תל אביב ודקר
גוש/חלקה	84/7074	תיק בניין	3492-016
מס' תב"ע	ע1, 576, 432, 3/05/1, 2691, 2673	שטח המגרש	2010 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	כרואן עבד אל ראוף	רחוב נחל עוז 16ד, תל אביב - יפו 6820913
בעל זכות בנכס	כרואן עבד אל ראוף	רחוב נחל עוז 16ד, תל אביב - יפו 6820913
עורך ראשי	סואלחי איאד	רחוב שארית ישראל 2, תל אביב - יפו 6811230
מתכנן שלד	ואקד אחמד	רחוב נסאר ג'ורג' 2, תל אביב - יפו 68172

מהות הבקשה: (אור זנד)

מהות עבודות בניה
שינויים והרחבת הדירה האמצעית בקומת הקרקע כולל ממ"ד וחפירת מרתף מתחת להרחבה עם מדרגות פנימיות מהדירה עבור חדר משחקים צמוד לה.

מצב קיים:

בניין קיים למגורים בן 4 קומות המורכב מחמישה אגפים עם כניסות נפרדות (8 יח"ד באגף), סה"כ 40 יח"ד. בתיק הבניין לא נמצא היתר מקורי להקמת הבניין הנדון.
--

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור	מסמך
14513994	2019	הרחבה הדירה הסמוכה ממזרח באגף הצמוד.	היתר

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 40 תת חלקות, הבקשה חתומה על ידי המבקש ולכל יתר הבעלים נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 2673 אזור מגורים טיפוס D)

סטייה	מוצא	מותר
-	119 מ"ר	119 מ"ר כולל ממ"ד.
-	בתחום המותר להרחבה בצמוד לדירה מורחבת. בחזית צפונית מוצעת הרחבה בקו מרפסת מקורה קיימת.	תחום מותר להרחבה כמסומן בתשריט

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

סטייה	מוצא	מותר
-	1	2
-	חדר משחקים וחדר רחצה	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים

סטייה	מוצע	מותר	
-	המבוקש בהתאם לתכסית החלק היחסי של הדירה במגרש	80% מתכסית קונטור הבניין	תכסית

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
בשטח המגרש - מחסן ללא סימון להריסה או הצגת בעלות. כמו כן הבקשה כוללת הצגת שבילים לגישה לבניין מתוך שצ"פ סמוך בסטייה למסומן בהיתר קודם ובניגוד לחו"ד אגף הנכסים שנמסרה במסגרת תיק המידע על כך שלא תהיה גישה למגרש מתוך השצ"פ.	-		פיתוח שטח / גדרות
לא הוצגו חישובים סטטיים	-		חיזוק וחישובים סטטיים

הערות נוספות:

- על הנכס רשומה הערה בדבר פרסום לפי 77-78 ובבדיקה מול צוות התכנון נמצא כי: על הנכס חל פרסום שאושר בהחלטת וועדה בתאריך 08/12/2021 ולפיו: "לא תותר הוצאת היתרי בניה מכוח תכניות מאושרות ומכוח תמ"א 38".
- הבקשה כוללת סימון פיתוח שטח עם שבילי גישה משותפים לתחום המגרש מתוך השצ"פ הסמוך בניגוד לנקבע בתיק המידע ע"י אגף הנכסים.

חוות דעת מחלקת פיקוח אולג כושצ'ר 17/01/2022:

תכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

חוות דעת נוספת:

בבדיקה מול צוות תכנון יפו (ע"י יותם בן יעקב) לגבי התראה במערכת בגין פרסום 77-78 נמצא כי: על הנכס חל פרסום שאושר בהחלטת וועדה בתאריך 08/12/2021 ולפיו "לא תותר הוצאת היתרי בניה מכוח תכניות מאושרות ומכוח תמ"א 38" בהחלטה הנ"ל צוין שיש תיק מידע בתוקף בכתובת נדונה.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אור זנד)

- לא לאשר את הבקשה להרחבת הדירה בקומת הקרקע וחפירת מרתף באגף האמצעי, שכן:
- בהתאם לתנאים המגבילים שפורסמו לפי סעיף 78 לחוק התו"ב ביום 27.6.22 (י.פ) לפיו: "לא תותר הוצאת היתרי בנייה מכוח תוכניות מאושרות ומכוח תמ"א 38".
 - כוללת סימון פיתוח שטח עם שבילי גישה משותפים לתחום המגרש מתוך השצ"פ הסמוך בניגוד לנקבע בתיק המידע ע"י אגף הנכסים.

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

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-22-0209 מתאריך 05/07/2022

- לא לאשר את הבקשה להרחבת הדירה בקומת הקרקע וחפירת מרתף באגף האמצעי, שכן:
- בהתאם לתנאים המגבילים שפורסמו לפי סעיף 78 לחוק התו"ב ביום 27.6.22 (י.פ) לפיו: "לא תותר הוצאת היתרי בנייה מכוח תוכניות מאושרות ומכוח תמ"א 38".
 - כוללת סימון פיתוח שטח עם שבילי גישה משותפים לתחום המגרש מתוך השצ"פ הסמוך בניגוד לנקבע בתיק המידע ע"י אגף הנכסים.

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