

ה' חשון תשפ"ג
30 אוקטובר 2022

פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0341 תאריך: 27/10/2022 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	שמואלי רוני	דס המכבים 39	0758-148	22-1235	1

רשות רישוי

מספר בקשה	22-1235	תאריך הגשה	31/07/2022
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה

כתובת	דס המכבים 39 דרך דיין משה 148	שכונה	ביצרון ורמת ישראל
גוש/חלקה	530/6150	תיק בניין	0758-148
מס' תב"ע	2248, 2691	שטח המגרש	1834

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	שמואלי רוני	רחוב בית הלל 96, בית הלל 1225500
בעל זכות בנכס	שמואלי רוני	רחוב בית הלל 96, בית הלל 1225500
עורך ראשי	פורת רוני	רחוב עמרמי 11, כפר סבא 4444519
מתכנן שלד	רוזנבאום גיל	רחוב בראשית 18, רמת השרון 4720188

מהות הבקשה: (רותם סולומון)

מהות עבודות בניה
שינויים והרחבת דירה קיימת בקומת הקרקע באגף המזרחי, בבניין מגורים טורי בן 2 קומות עם 18 יח"ד ו-5 כניסות, הכוללים הרחבת הדירה בחזית הצפונית והדרומית. שטח התוספת מוצע כ- 10 מ"ר. שטח דירה לאחר הרחבה כ- 90 מ"ר

מצב קיים:

על המגרש קיים בניין טורי למגורים בן 2 קומות עם 18 יח"ד ו-5 כניסות. המגרש נמצא בין הרחובות משה דיין ודס המכבים.
--

ממצאי תיק בניין:

לא נמצא היתר מקורי להקמת הבניין

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	הרחבת דירה באגף הקיצוני מזרחי בקומת הקרקע	17/09/1997	6970808
	תוספת חדר על הגג בדירה קיימת	28/05/2000	6200486
	אישור מצב קיים לשינויים והרחבת דירה בקומת הקרקע כולל ממ"ד באגף הקיצוני מזרחי (צמודה לדירת המבקש)	05/02/2004	240208
	הרחבת דירה בקומה א' ובניית חדר יציאה לגג	05/10/2014	14-0684
	הרחבת דירה בקומת הקרקע	11/09/2016	16-0623
	הרחבת דירה בקומה א' ובניית חדרי יציאה לגג	05/03/2018	18-0185
	הרחבת דירה בקומה א' ובניית חדרי יציאה לגג	09/08/2018	18-0645

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בבעלות קרן קיימת לישראל ו-18 תת-חלקות בחכירת בעלי הדירות וחלקן בחכירת חברת חלמיש. המבקשים רשומים בתת חלקה מס' 2. נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' לקרן קיימת לישראל ולכל החוכרים כולל חברת חלמיש. לא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 2248 אזור מגורים א' טיפוס C) תכנית 2691

סטייה	מוצע	מותר	
ראה הערות בהמשך	כ-10 מ"ר שטח דירה לאחר הרחבה 90.3 מ"ר	עד 90.70 מ"ר	שטחים עיקריים שטח התוספת 30.14 מ"ר לשטח דירה קיימת של כ- 60 מ"ר
			קווי בניין והרחבה מקסימליים
	3.00 מ'	3.00 מ'	צדדי- צפוני לאחר ההרחבה
	7.00 מ'	7.00 מ'	צדדי –דרומי לאחר ההרחבה

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	בנייה במרווחים/בליטות
		+	- גודל חדרים - אוורור

הערות נוספות :

שטח הדירה נמצא בשטח המותר לבנייה לפי תכנית 2248 אך לא מוצג כפי שצריך.
בפועל קיימת תוספת שטח שלא הוצגה כמבוקש.

לא קיים היתר לתוספת זו ולכן שטח התוספת בפועל הינו כ-20 מ"ר וסה"כ שטח התוספת כ-30 מ"ר בפועל.

התיקון למעשה דורש תיקון חישוב השטחים וגם פתרון לממ"ד עקב שטח התוספת העולה על 13 מ"ר.
בבקשה הנדונה לא הוצג ממ"ד כי שטח התוספת הוצג כ-10 מ"ר.

יצוין שהדירה בקומה השנייה מעל המבוקש טרם הורחבה.
בהיתר האחרון משנת 2018, שניתן להרחבת דירה סמוכה בקומת הקרקע באגף הקיצוני אושרה ההרחבה לפי הוראות התכנית ובנוסף בניית ממ"ד לדירה. בהיתר זה התוספת הקיימת בדירת המבקש לא מופיעה.

בנוסף לא הוצגו תוכניות להרחבות עתידיות, תכנית קומת הקרקע לא מוצגת כראוי שכן הדירה הקיימת בקומת הקרקע מוצגת על גבי מפת מדידה ללא קירות ופתחים של הדירות.

הערות על ליקויים בתכנית 100 נמסרו לעורך הבקשה ובנוסף הוסבר שהתיקונים הנדרשים דורשים הגשת בקשה חדשה ומסודרת כולל פתרון לממ"ד.

חוו"ד מכון רישוי

רינת ברקוביץ' 31/08/2022

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רינת ברקוביץ'

שינויים פנימיים והרחבת דיור.

גנים ונוף

אין עצים במרחק של 4 מ' מהבנייה ולכם לא נדרשת חוות דעת בתחנה זו.
אין דרישה לנטע עצים.

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:

לב פוטשניקוב 04/07/2022

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

חו"ד נוספות:

נכסים - מירי גלברט 03/05/2022

חלקה 530 בגוש 6150 בבעלות פרטית.

המבקש חתם על כתב התחייבות שבו לא תהיה לו התנגדות במידה והעירייה תדרוש את הפינוי של כל החורג לדרך.

לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה .

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

לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה להרחבת הדירה בקומת הקרקע, בבניין מגורים טורי בן 2 קומות , שכן:

1. בפועל בנויה וקיימת תוספת שטח בדירת המבקש שלא הוצג כמבוקש, לא קיים היתר לתוספת זו ולכן שטח התוספת בפועל הינו כ-20 מ"ר וסה"כ שטח התוספת כ-30 מ"ר ולא רק 10 מ"ר כפי שמבוקש.
2. התיקון למעשה דורש תיקון חישוב השטחים וגם פתרון לממ"ד שלא הוצג עקב שטח התוספת העולה על 13 מ"ר.
3. בהיתר האחרון משנת 2018, שניתן להרחבת דירה סמוכה בקומת הקרקע באגף הקיצוני אושרה ההרחבה לפי הוראות התכנית ובנוסף בניית ממ"ד לדירה. בהיתר זה התוספת הקיימת בדירת המבקש לא מופיעה.
4. בנוסף לא הוצגו תוכניות להרחבות עתידיות, תכנית קומת הקרקע לא מוצגת כראוי שכן הדירה הקיימת בקומת הקרקע מוצגת על גבי מפת מדידה ללא קירות ופתחים של הדירות.

הערה: הערות על ליקויים בתכנית 100 והמלצת הצוות נמסרו לעורך הבקשה ובנוסף הוסבר שהתיקונים הנדרשים דורשים הגשת בקשה חדשה ומסודרת כולל פתרון לממ"ד.

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-22-0341 מתאריך 27/10/2022

לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה להרחבת הדירה בקומת הקרקע, בבניין מגורים טורי בן 2 קומות , שכן:

5. בפועל בנויה וקיימת תוספת שטח בדירת המבקש שלא הוצג כמבוקש, לא קיים היתר לתוספת זו ולכן שטח התוספת בפועל הינו כ-20 מ"ר וסה"כ שטח התוספת כ-30 מ"ר ולא רק 10 מ"ר כפי שמבוקש.
6. התיקון למעשה דורש תיקון חישוב השטחים וגם פתרון לממ"ד שלא הוצג עקב שטח התוספת העולה על 13 מ"ר.
7. בהיתר האחרון משנת 2018, שניתן להרחבת דירה סמוכה בקומת הקרקע באגף הקיצוני אושרה ההרחבה לפי הוראות התכנית ובנוסף בניית ממ"ד לדירה. בהיתר זה התוספת הקיימת בדירת המבקש לא מופיעה.
8. בנוסף לא הוצגו תוכניות להרחבות עתידיות, תכנית קומת הקרקע לא מוצגת כראוי שכן הדירה הקיימת בקומת הקרקע מוצגת על גבי מפת מדידה ללא קירות ופתחים של הדירות.

הערה: הערות על ליקויים בתכנית 100 והמלצת הצוות נמסרו לעורך הבקשה ובנוסף הוסבר שהתיקונים הנדרשים דורשים הגשת בקשה חדשה ומסודרת כולל פתרון לממ"ד.

עמ' 4
0758-148 22-1235 <ms_meyda>

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.
ההחלטה התקבלה פה אחד.