

כ' חשוון תשפ"ג
14 נובמבר 2022

פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0355 תאריך: 13/11/2022 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 או קומות (לא בק"ק)	חזן כרמלה	תדהר דוד 18	3520-016	22-1450	1
3	רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין		שאגאל מארק 11	2291-011		2
4	רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין		רמז דוד 6	0193-101		3

רשות רישוי

מספר בקשה	22-1450	תאריך הגשה	01/09/2022
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)

כתובת	תדהר דוד 18	שכונה	התקוה
גוש/חלקה	98/7069	תיק בניין	3520-016
מס' תב"ע	ג3, א, 3א, 2215, 1א, 2215	שטח המגרש	251 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	חזן כרמלה	רחוב תדהר דוד 18, תל אביב - יפו 6775381
בעל זכות בנכס	חזן כרמלה	רחוב תדהר דוד 18, תל אביב - יפו 6775381
עורך ראשי	עמית רואי	רחוב תירוש 12, תל אביב - יפו 69406
מתכנן שלד	עמית רואי	רחוב תירוש 12, תל אביב - יפו 69406

מהות הבקשה: (אדר' מעיין חזן)

מהות עבודות בניה
שינויים ותוספות כלפי היתר מס' 2019-0997 בדירה קיימת המערבית בקומה השנייה בבניין בן 2 קומות ו-4 יחידות דיור הכוללים: בקומה השנייה הוספת חדר מחוזק ומדרגות פנימיות לעלייה לחדר על הגג הגדלת שטח הבנייה של חדר היציאה על הגג שינוי במיקום מדרגות פנימיות שינויים בפתחים בחומרי הבנייה ובמרפסת הגג.

מצב קיים:

בניין מגורים בן 2 קומות ו-4 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	הבניין הקיים ברובו תואם לקונטור הבניין הקיים בתשריט לתכנית 2215 שהופקדה בשנת 1982. לבקשה הקודמת צורף תצלום אוויר משנת 1981 בו מופיע מבנה בקונטור דומה. במרווח האחורי קיים מבנה בקומת הקרקע שנבנתה אחרי 1980, אך לא שייך למבקש.		
	תוספות בניה-תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	18/02/2020	19-0997

בעלויות:

החלקה, בשטח של 251 מ"ר, רשומה כבית משותף עם 4 תת חלקות. המבקשת, חזן כרמלה בלבד, רשומה כבעל תת חלקה 4 (קומה שנייה) בשטח של 25 מ"ר וגג מוצמד בשטח של 71 מ"ר משותף עם תת חלקה - 2 מקומת הקרקע. נשלחו הודעות לכל בעלי הזכויות לפי תקנה 36 ולא התקבלו התנגדויות.

בנייה על הגג: חדר יציאה לגג מכח ג3א

שטח/ תכסית	מותר	מוצע	סטייה
	עד 23 מ"ר בהתאם לנסיגות	כ-22 מ"ר	
גובה	2.50 מ'	2.50 מ'	

סטייה	מוצע	מותר	
	4.40 מ'	4.50 מ'	
ראה הערה	1.20 מ'	1.20 מ'	נסיגות צדדי
	0 מ'	1.20 מ'	צדדי
	1.40 מ'	1.20 מ'	אחורי
	מוצגת גישה לגג המשותף	גישה לשטח משותף	בינוי
סטייה	מוצע	מותר	
	כ-19 מ"ר	עד 23 מ"ר בהתאם לנסיגות	שטח/ תכנית
	2.8 מ'	2.5 מ'	גובה
0.3 מ'.	1.2 מ' אחורי	אחורי - 1.2 מ'	נסיגות
	מוצגת גישה לגג המשותף	גישה לשטח משותף	בינוי

הערות נוספות:

- חישוב שטחים לא נכון, בקומה השנייה מבוקש חדר מחוזק וחושב כשטח שירות לממ"ד במקום שטח עיקרי קיים.
- על מגרש זה חלה תכנית ג3א, נדרשת נסיגה מחזיתות הבניין – צפונית ודרומית. כפי שאושר בבקשה הקודמת לפי הוראות התכנית ניתן לאשר בניה ללא נסיגה לפי סעיף 6.1 הנחיות מיוחדות. הוצגו נסיגות לא מדויקות, מידות לא נכונות מההיתר הקודם.
- מבוקש קירוי מרפסת גג על גבי מרפסת קיימת בקומה השנייה שנסגרה מחוץ לקו הבניין.

חו"ד מחלקת פיקוח:

לב פוטשניקוב 19/01/2022

תכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י מעיין חזן)

לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

1. שטח חדר מחוזק בדירה הקיימת מבוקש כשטח שירות במקום שטח עיקרי קיים בניגוד לתקנות התכנון והבנייה.
2. מבוקש קירוי של מרפסת גג בהמשך למרפסת קיימת בקומה השנייה שנסגרה הבנויה מחוץ לקווי הבניין, לא ניתן להמשיך מרפסת גג מעל מרפסת בניגוד להוראות התכנית ולהנחיות מרחביות.

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-22-0355 מתאריך 13/11/2022

לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

3. שטח חדר מחוזק בדירה הקיימת מבוקש כשטח שירות במקום שטח עיקרי קיים בניגוד לתקנות התכנון והבנייה.
4. מבוקש קירוי של מרפסת גג בהמשך למרפסת קיימת בקומה השנייה שנסגרה הבנויה מחוץ לקווי הבניין, לא ניתן להמשיך מרפסת גג מעל מרפסת בניגוד להוראות התכנית ולהנחיות מרחביות.

רשות רישוי

בקשה לרישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב -2011

פרטי הנכס

מען הנכס	שטח	חלקת משנה	גוש/חלקה
רחוב שאגאל מארק מס' 11 ואח'	4205 מ"ר		4 / 6883

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

מבוקש לרשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 23.02.2022 החתום ע"י מודד מוסמך נתן שלסינגר להיתרי בניה מס' 06-0305 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 29.03.2006 ואחרים, כמפורט להלן:

פרוט אי ההתאמות	חלקת משנה
התקנת קירוי קל בשטח 10.05 מ"ר מעל המרפסת	4
התקנת קירוי קל בשטח 8.10 מ"ר מעל המרפסת	7
התקנת קירוי קל בשטח 9.20 מ"ר מעל המרפסת	10
התקנת מתקן ג'קוזי בשטח 3.75 מ"ר בתחום המרפסת	19
הצמדה 23ד (מחסן) מהווה חלק ממחסן כללי משותף	23
התקנת קירוי קל בשני מקטעים בשטח (21+27) 48 מ"ר מעל המרפסות	60

החלטת רשות רישוי מספר 1-22-0355 מתאריך 13.11.2022

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 23.02.2022 החתום ע"י מודד מוסמך נתן שלסינגר להיתרי בניה מס' 06-0305 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 29.03.2006 ואחרים, כמפורט להלן:

פרוט אי ההתאמות	חלקת משנה
התקנת קירוי קל בשטח 10.05 מ"ר מעל המרפסת	4
התקנת קירוי קל בשטח 8.10 מ"ר מעל המרפסת	7
התקנת קירוי קל בשטח 9.20 מ"ר מעל המרפסת	10
התקנת מתקן ג'קוזי בשטח 3.75 מ"ר בתחום המרפסת	19
הצמדה 23ד (מחסן) מהווה חלק ממחסן כללי משותף	23
התקנת קירוי קל בשני מקטעים בשטח (21+27) 48 מ"ר מעל המרפסות	60

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
1263 / 6213		5129 מ"ר	רחוב רמז דוד מס' 6, רחוב ארלזורוב מס' 101

חוו"ד מהנדס העיר (ע"י הנד' אשר פדי)

מבוקש לרשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 18.05.2022 החתום ע"י אינג' אביר אברהם להיתרי בניה מס' 12-0753 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 09.10.2012 ואחרים, כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
15	הצמדת מקום חניה אחד מעל המותר לפי תקן ותקנות
31	הצמדת שני מחסנים בניגוד לסעיף 5 לתנאי ההיתר
39	הצמדת שני מקומות חניה מעל המותר לפי תקן ותקנות

החלטת רשות רישוי מספר 1-22-0355 מתאריך 13.11.2022

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 18.05.2022 החתום ע"י אינג' אביר אברהם להיתרי בניה מס' 12-0753 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 09.10.2012 ואחרים, כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
15	הצמדת מקום חניה אחד מעל המותר לפי תקן ותקנות
31	הצמדת שני מחסנים בניגוד לסעיף 5 לתנאי ההיתר
39	הצמדת שני מקומות חניה מעל המותר לפי תקן ותקנות