

כ"ז אב תשע"ט
28 אוגוסט 2019

פרוטוקול

ישיבה: 1-19-0235 תאריך: 14/08/2019 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	
ע"י הלל הלמן	מהנדס העיר/מזכיר הועדה	אדרי' אודי כרמלי	
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	
	מזכיר ועדת בניין עיר	עו"ד אילן רוזנבלום	
	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	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	שגיא נעמה	בר יוחאי 70	3514-070	19-0980	1

רשות רישוי

04/08/2019	תאריך הגשה	19-0980	מספר בקשה
	שינוי ללא תוספת שטח/חזית	שינויים	מסלול
		תוספות ושינויים	

שפירא	שכונה	בר יוחאי 70	כתובת
3514-070	תיק בניין	67/6972	גוש/חלקה
359	שטח המגרש	2707, 590, 9026	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב השופטים 7, הרצליה 4644714	שגיא נעמה	מבקש
רחוב שטרן אברהם 13, הרצליה 4641213	פריבנר אליה	מבקש
רחוב בר יוחאי 70, תל אביב - יפו 6603787	סגל ענת	מבקש
רחוב השופטים 7, הרצליה 4644714	שגיא נעמה	בעל זכות בנכס
רחוב שטרן אברהם 13, הרצליה 4641213	פריבנר אליה	בעל זכות בנכס
רחוב בר יוחאי 70, תל אביב - יפו 6603787	סגל ענת	בעל זכות בנכס
דרך קבוץ גלויות 75, תל אביב - יפו 6653608	זאורוב אברהם	עורך ראשי
דרך קבוץ גלויות 75, תל אביב - יפו 6653608	זאורוב אברהם	מתכנן שלד

מהות הבקשה: (ארגש נרית)

מהות עבודות בניה
הבקשה כפי שהוגשה כוללת שינויים פנימיים ובחזיתות ב-2 דירות בקומת הקרקע, כל אחת במחצית משטח הקומה. *השינויים בוצעו בפועל בסטייה מהיתר.

מצב קיים:

בניין מגורים בן 2 קומות, מעל מרתף חלקי למקלט, סה"כ 3 יחידות דיור וביניהן: 2 דירות (נדונות) בקומת הקרקע ודירה אחת בקומה השנייה.
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	היתר לשימוש חורג כלפי ההיתר המקורי, מאולם עבודה ומחסנים בקומת הקרקע, ל-2 יחידות דיור (הנדונות) ושינויים בחלוקת השטחים בקומת הקרקע, לצורך התאמתם למגורים ובניית ממ"דים בעורף הדירות. במסגרת ההיתר נאטמה הגישה הישירה מתוך הבניה בקומת הקרקע למקלט במרתף, כאשר המרתף סומן כקיים ללא שימוש, עם כניסה חיצונית בלבד וכ-"לא שייך להיתר". השטח בקומת הקרקע חולק ל-2 יחידות דיור עם ממ"ד בכל דירה. הדירות הנ"ל, סומנו כחד מפלסיות עם פירוק תקרת הביניים והיציעים, שנבנו בתוך קומת הקרקע ללא היתר וגרמו לחלוקתה לגובה ל-2 מפלסים ותוספת שטח מעבר למותר כתוצאה מכך. בשנת 2015 הוארך ההיתר שנזכר לעיל, לשנתיים נוספות עד ל-8/16	2013	13-0943

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת של 3 בעלים והבקשה חתומה ע"י כל הבעלים.

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	- גודל חדרים - רוחב מסדרון/פודסט - רוחב חדר מדרגות - אזור
מבוקש שינוי בתוואי הגדר הקדמית, אך לא הוצג חתך דרך המקום בו מבוקש השינוי ולא ניתן לראות מה גובה הגדר במקום זה.	+		פיתוח שטח /גדרות

הערות לבקשה:

1. במסגרת הבקשה הנדונה נפתחו כניסה נפרדת (שנייה) לדירה המערבית (מס' 1 במפרט) והגישה למרתף מתוך הדירה, שסומנה לאטימה במסגרת ההיתר. הבקשה הוגשה ללא התייחסות לכך והתכנון מהווה הכנת התשתית לפיצול הדירה.
2. הבקשה כוללת הסדרת קורות במקום תקרת ביניים שסומנו בהיתר להריסה וגורמת לתוספת שטח מעבר למותר. הקורות הנ"ל מאפשרות חלוקת דירה מס' 1 ל-2 מפלסים ותוספת שטח מעבר למותר ובגדר סטייה ניכרת כתוצאה מכך. כמו כן, בעקבות התכנון הנ"ל הגובה הנותר למגורים בדירה הינו 2.40 מ' לעומת הגובה המינימלי שנקבע בתקנות של 2.50 מ'.

חו"ד מחלקת פיקוח: אירינה קריימר 22/05/2019
תכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בנוי במלואו.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י ארגש נרית)

- לא לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים ובחזיתות ב-2 דירות בקומת הקרקע, שכן:
- מדובר בשינויים שבוצעו בפועל בסטייה מהיתר ומהווים תוספת שטח מעבר למותר ובגדר סטייה ניכרת כתוצאה מחלוקת שטח הקומה ל-2 מפלסים;
 - נוגדת את הנקבע בתקנות לעניין שמירת הגובה המינימלי הדרוש למגורים של 2.50 מ';
 - הוגשה ללא התייחסות לכל השינויים בסטייה מהיתר, לרבות צירוף שטח המרתף לאחת הדירות והתכנון מהווה הכנת התשתית לפיצול הדירות.

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-19-0235 מתאריך 14/08/2019

- לא לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים ובחזיתות ב-2 דירות בקומת הקרקע, שכן:
- מדובר בשינויים שבוצעו בפועל בסטייה מהיתר ומהווים תוספת שטח מעבר למותר ובגדר סטייה ניכרת כתוצאה מחלוקת שטח הקומה ל-2 מפלסים;
 - נוגדת את הנקבע בתקנות לעניין שמירת הגובה המינימלי הדרוש למגורים של 2.50 מ';
 - הוגשה ללא התייחסות לכל השינויים בסטייה מהיתר, לרבות צירוף שטח המרתף לאחת הדירות והתכנון מהווה הכנת התשתית לפיצול הדירות.