

ד' ניסן תשפ"א
17 מרץ 2021

פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0064 תאריך: 17/03/2021 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	סגנית מנהלת אגף רו"פ ומנהלת מחלקת מידע	אינג' ריטה דלל	
	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	מסלול מקוצר/הקמת גדר	פודחרני עינת	בת עין 10	3432-010	21-0229	1

רשות רישוי

מספר בקשה	21-0229	תאריך הגשה	14/02/2021
מסלול	מסלול מקוצר	מסלול מקוצר	הקמת גדר הקמת מצללה החלפה או שינוי רכיבים בבניין שינוי חזית תוספת עד 25 מ"ר על הקרקע למבנה מגורים מחסן

כתובת	בת עין 10 א רחוב הרבי מלילוב 5	שכונה	צהלון ושיכוני חסכון
גוש/חלקה	159/7045	תיק בניין	3432-010
מס' תב"ע	ע1, 9016, 2691, 2563	שטח המגרש	500 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	פודחרני עינת	רחוב הרבי מלילוב 5א, תל אביב - יפו 6808605
בעל זכות בנכס	פודחרני עינת	רחוב הרבי מלילוב 5א, תל אביב - יפו 6808605
עורך ראשי	בר סלע מרית	רחוב רפידיים 20א, תל אביב - יפו 69982
מתכנן שלד	שפירא דניאל	רחוב התומר 5, חולון 5835224

מהות הבקשה: (ריהאם מסרי)

מהות עבודות בניה
- הריסת מערך הדירה בקומת הקרקע למעט מספר עמודים וחלק מקיר קדמי. הבקשה כוללת גם מספר חיזוקים מקומיים.
- בחצר המשותפת הקמת 2 מצללות, בחזית הקדמית ובמרווח הצדדי, הקמת מחסן המרווח הצדדי, שינויים בפיתוח החצר (ריצוף החצר) והקמת גדר חלקית לכיוון רחוב הרבי מלילוב.

מצב קיים:

על המגרש קיים בן 2 קומות, 2 דירות בקומה כאשר הגישה לדירות בקומה שניה הם דרך מדרגות חיצוניות פתוחות הצמודות בטאבו לאותן דירות. המגרש פונה בחזית אחת לרחוב בת עין ובחזית השנייה לרחוב הרבי מלילוב.

ממצאי תיק בניין:

בתיק הבניין לא נמצא ההיתר המקורי להקמת המבנה אך נמצאו בין היתר היתרים משנת 1966 להקמת מרפסות עבור 2 הדירות הקיימות בחזית המזרחית.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף, עם 5 חלקות משנה. הבקשה חתומה ומבוקשת ע"י הבעלים של חלקת המשנה מס' 3 עינת פודחני, המבקשת בבקשה. נשלחו הודעות לפי תקנה 336 ולא התקבלו התנגדויות.

ממצאי הבדיקה המרחבית:

- המגרש ביעוד מגורים ה עפ"י תוכנית 2563 המאפשרת הרחבת הדירות ע"פ התשריט עד גבולות המגרש הצדדיים וזאת ע"פ נספח הבינוי הארכיטקטוני 2563/1 - במקרה זה טיפוס A.
- ציון כי תיק מידע הוגש במסלול רישוי מלא ולא במסלול רישוי המקוצר.

- הבקשה כוללת שינויים קונסטרוקטיביים כאשר רוב הדירה מבוקשת להריסת והקמה מחדש, תוך החלפה רצפה קיימת ובניית רצפה חדשה מבטון. שינויים אלו אינם נמנים ברשימת המהויות שניתן להתיר במסלול ברישוי בדרך המקוצרת.
- במסגרת הבקשה מוצעות 2 מצללות בחצר המשותפת, כאשר אחת מהן מבוקשת בחזית הפונה לרחוב הרבי מלילוב, המבוקש נוגד את ההנחיות המרחביות פרק פיתוח שטח – מצללה בחצר, סעיף 03.07 לפיו בדירה בקומת הקרקע בבניין משותף לא תותר הקמת מצללה בשטחי החצר במרווח הקדמי או בחזית הפונה לרחוב.
- מוצעת גדר חלקית בלבד בגובה שאינו עולה על 1.50 מטר, מכיוון רחוב הרבי מלילוב.
- יצוין שהמהנדס צירף תצהיר שעם ביצוע העבודות המבוקשות הבנין עומד התקן ישראלי 413. תקנות רישוי בדרך מקוצרת לא חלות על עבודה אשר בשלה חלה חובת חיזוק הבניין בפני רעידות אדמה

חו"ד מחלקת פיקוח:

אולג כושצ'ר 10/11/2020

ביקרנו במקום תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י ריהאם מסרי)

1. לא לאשר את הבקשה שכן, המבוקש הינו הריסת מערך הדירה בקומת הקרקע והקמתה מחדש, לרבות החלפת הרצפה הקיימת ובניית רצפה חדשה מבטון ושינויים קונסטרוקטיביים, מהויות אלו לא נכללות ברשימת המהויות שניתן להתיר במסלול רישוי בדרך המקוצרת.
2. כמו כן, חלק מהשינויים המבוקשים נוגדים את ההנחיות המרחביות של עיריית תל אביב-יפו, בנושא פרק פיתוח שטח – מצללה בחצר, עפ"י סעיף 03.07, בדירה בקומת הקרקע בבניין משותף, לא תותר הקמת מצללה בשטח החצר במרווח הקדמי או בחזית הפונה לרחוב.

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-21-0064 מתאריך 17/03/2021

3. לא לאשר את הבקשה שכן, המבוקש הינו הריסת מערך הדירה בקומת הקרקע והקמתה מחדש, לרבות החלפת הרצפה הקיימת ובניית רצפה חדשה מבטון ושינויים קונסטרוקטיביים, מהויות אלו לא נכללות ברשימת המהויות שניתן להתיר במסלול רישוי בדרך המקוצרת.
4. כמו כן, חלק מהשינויים המבוקשים נוגדים את ההנחיות המרחביות של עיריית תל אביב-יפו, בנושא פרק פיתוח שטח – מצללה בחצר, עפ"י סעיף 03.07, בדירה בקומת הקרקע בבניין משותף, לא תותר הקמת מצללה בשטח החצר במרווח הקדמי או בחזית הפונה לרחוב.