

ט"ז אב תשפ"א
25 יולי 2021

פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0161 תאריך: 15/07/2021 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	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/הריסה	טמבור אלון	חבשוש חיים 28	0396-028	21-0643	1

רשות רישוי

מספר בקשה	21-0643	תאריך הגשה	05/05/2021
מסלול	תוספות ושינויים תוספות ושינויים	תוספות בניה שינויים	הריסה שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	חבשוש חיים 28 רחוב קאפח יחיה 13	שכונה	כרם התימנים
גוש/חלקה	47/7001, 46/7001	תיק בניין	0396-028
מס' תב"ע	2510	שטח המגרש	100

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	טמבור אלון	רחוב חבשוש חיים 28, תל אביב - יפו 6560772
מבקש	חבשוש בע"מ	רחוב החשמל 5, קדימה-צורן 6092000
בעל זכות בנכס	חבשוש בע"מ	רחוב החשמל 5, קדימה-צורן 6092000
עורך ראשי	הקטור פליין	רחוב בית ראשון במולדת 1, בית קשת 1524700
מתכנן שלד	שילר ערן	רחוב רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235
מורשה חתימה מטעם המבקש	טמבור אלון	רחוב חבשוש חיים 28, תל אביב - יפו 6560772
מורשה חתימה מטעם בעל זכות	טמבור אלון	רחוב חבשוש חיים 28, תל אביב - יפו 6560772

מהות הבקשה: (אדר' שמעון ברנשטיין)

מהות עבודות בניה
<p>תוספות ושינויים בבניין בן 2 קומות הבנוי על שתי חלקות אשר לא אוחדו, הכוללים: בקומת הקרקע: חלוקה מחודשת של הקומה והקמת 2 יח"ד בה ומבואת כניסה. בקומה הראשונה: חלוקה מחודשת של הקומה והקמת 2 יח"ד בה, הקמת מדרגות חיצוניות המגיעות אל הגג והגבהת הקירות הדרומיים והמערביים הגובלים בקירות משותפים. קומת הגג: הגבהת המעקה וביטול הקולטים הסולריים. סה"כ לאחר השינוי יתקבל בניין על 2 חלקות בן 2 קומות המכיל 4 יח"ד.</p>

מצב קיים:

בניין בן 2 קומות הבנוי על 2 חלקות.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	היתר בערבית שתורגם לבניין בן 2 קומות המכיל, יחידת דיור 2 חדרים ומקלט בקומת הקרקע 21 חדרים ומטבח בקומה הראשונה, סה"כ 2 יחידות דיור.		321
	היתר להקמת חדר כביסה על הגג	13/05/1937	25
רישוי עסקים	הקמת חנות גזוז	06/06/1956	
רישוי עסקים	רישיון למכולת	13/04/1957	
רישוי עסקים	רישיון לייצור מוצרי פלסטיק	01/06/1976	
רישוי עסקים	רישיון לחנות מכולת	12/01/1997	

	צו מנהלי להפסקת עבודה מספר תיק: 62-2-2019-0095 הצו בתוקף-בטיפול פיקוח מספר תביעה: 2019-3036	14/03/2019	תביעות משפטיות
	צו הריסה מינהלי מספר תיק: 62-2-2019-0225 הצו מעוכב מספר תביעה: 2019-1346	04/08/2019	
	צו הריסה מינהלי מספר תיק: 62-2-2019-0228 הצו מעוכב מספר תביעה: 2019-1348	04/08/2019	

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית של חברת חבשוש חיים והבקשה חתומה על ידם וע"י מר טמבור אלון שהוא מורשה החתימה.

התאמה לתב"ע (תכנית 2510 אזור מגורים א' שיקום, לא בתחום אזור ההכרזה)

סטייה	מוצע	מותר	צפיפות- מס' יחידות מותר
2 יח"ד- ראה הערה מס' 1	4 יח"ד על 2 מגרשים שגודלם יחד 139 מ"ר	על שטח של עד 100 מ"ר תותר הקמת 1 יח"ד על שטח מגרש של עד 140 מ"ר תותר הקמת 2 יח"ד	
	מתוכננות 3 דירות בגדלים הקטנים מ- 60 מ"ר: דירה מס' 1- 41 מ"ר דירה מס' 3- 27 מ"ר דירה מס' 4- 52 מ"ר	שטח הדירה לא יקטן מ- 60 מ"ר	גודל יח"ד

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
לא תוכננו ממ"דים לדירות החדשות	+		ממ"דים
קיימים חדרים ללא אוורור טבעי.	+		אוורור חדרים
לא תוכננו דודי אגירה לדירות.	+		דודי אגירה
על תכנית הגגות מסומנים להריסה 2 קולטים ומבלי שניתן פתרון ליחידות הדיור המבוקשות.	+		קולטי שמש
מתוכננות מדרגות עם שלח ברוחב של 29 מ' וגובה רום 15 מ' אשר לא עומדות בנוסחה התקנית למדרגות לפי התקנות.	+		מדרגות

הערות נוספות:

1. הבקשה הוגשה כשינויים פנימיים על פי תיק המידע, כאשר בפועל מבוקשת הסדרת 4 יח"ד על 2 חלקות אשר לא אוחדו מעולם, חלקה 46 – 39 מ"ר וחלקה 47-100 מ"ר, סה"כ שטח של 139 מ"ר, לפי הוראות התכנית 2510 ניתן לאשר 2 יח"ד בלבד.
מבדיקת היתרי הבנייה, ניתן לראות שהבניין הינו 2 קומות עם 2 יחידות דיור, בהמשך ולפי ההיתרים האחרונים שיש מרישוי עסקים, התקיימה בקומת הקרקע חנות מסחרית. ולכן לא ברור מהיכן הבקשה לשינויים פנימיים ל- 4 יחידות דיור.
2. מאחר והבקשה הוגשה כשינויים פנימיים לא נפתחו כל התחנות הנדרשות במכון הרישוי כגון: אשפה, חנייה, אדריכלות ומקלוט ולכן לא קיבלה שום התייחסות לכך שנוספו יחידות דיור.
לא ניתן פתרון מיגון, לא פתרון אשפה ולא התייחסות למתקנים הנדרשים לטובת הדירות.
3. קיימים צווי הריסה שהוצאו ע"י הפיקוח בשנת 2019 אשר לפיהן נעשו שינויים קונסטרוקטיביים הכוללים הריסת עמודים וקורות, הגבהת קירות ובנית גג חדש ללא היתר.

ח"ד מכון רישוי

שירלי בר 28/06/2021

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שירלי בר

תנועה וחניה

הבקשה כוללת: הסדרת 4 יחידות דיור חדשות בשטח קטן מ-120 מ"ר על המגרש ולא שינויים פנימיים בהתאם להערות מהנדס רישוי.
דרישת התקן:
4 מות חניה לרכב פרטי
4 מקומות חניה לאופניים
מתוכנן:
0 מקומות חניה לרכב פרטי
0 מקומות חניה לאופניים
חסרים:
4 מות חניה לרכב פרטי
4 מקומות חניה לאופניים
חוות דעת:
במגרש בנוי עם קווי בניין 0 אין אפשרות להסדיר חניה על פי דרישת התקן, לכן עבור רכב פרטי ינתן פתרון חלופי ע"י השתתפות בקרן חניה.
המלצה:
להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 4 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 9 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים.
המלצה: לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

לא הוצג פתרון אשפה, יש לתכנן פתרון עבור כל שימושי הבניין בתוך קוי הבניין.
המלצה: לדחות את הבקשה

גנים ונוף

לבקשה זו אין נגיעה לעצים ועל כן לא נדרשת חוות דעת בנושא זה.

אדריכלות מכון הרישוי

מוצג ארון חשמל קיים מחוץ לגבול מגרש. לא הוצגו מדי מים ופתרון גז.
תכנית קרקע יש להציג ע"ג תכנית מדידה.
המלצה: לדחות את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לדחות את הבקשה

בקרת תכנן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה וכיבוי אש בהתאם למהות הבקשה).

חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטור זמורו 23/06/2021

תוכנית אינה תואמת מצב בשטח קיימת בניה נוספת שלא סומנה מראה החזית לא מדויק מידות לא נכונות צורת המבנה לא מדויקת אי התאמה בין תנוחה לחתך/חזית

חשוב לציין שבכתובת הנ"ל יצא צו להפסקת עבודה מס' 2019-3036 בגין שינויים קונסטרוקטיביים, הריסה עמודים וקורות, בניה קונסטרוקציה חדשה בקומת קרקע. בנוסף לכך הוצא צו הריסה מנהלי מס' 2019-1346 בגין הגבההת קירות ובניה גג חדש בקומה א. הוצא צו הריסה מנהלי מס' 2019-1348 בגין בניה גג חדש בקומת קרקע.

חו"ד נוספות:

נכסים - ענת איבגי 14/03/2021

חלקות 46 ו-47 בגוש 7001 בבעלות פרטית.
הוטען כתב התחייבות בגין מרפסות חורגות.
שולם בגין המרפסות החורגות.

תנאי בהיתר:

יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.

מי אביבים - אחישלום מולאי 22/12/2020

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' שמעון ברנשטיין)

לא לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין בן 2 קומות הבנוי על שתי חלקות אשר לא אוחדו והסדרת 4 יח"ד, שכן:

1. מבוקשות 4 יח"ד על 2 חלקות שלא אוחדו מעולם ואשר שטחן 139 מ"ר, לפי התכנית על גודל שטח כזה ניתן לאשר עד 2 יח"ד בלבד, כפי שאושר בהיתר המקורי, מעבר לכך תהיה זו סטייה ניכרת.
2. גודל 3 יחידות דיור מתוך הארבעה קטן מ- 60 מ"ר הנדרש לפי התכנית.
3. לא תוכננו ממ"דים לדירות החדשות.
4. הבקשה קיבלה סירוב ממכון הרישוי בתחנות:
 - א. אשפה- שכן לא ניתן פתרון לכך.
 - ב. אדריכלות- הוצג ארון חשמל מחוץ לקו המגרש, לא הוצגו מדי מים ופתרון גז.
5. הבקשה קיבלה סירוב מהפיקוח שכן הבקשה שהוצגה אינה תואמת את המצב בשטח.
6. לא תוכננו קולטי שמש.
7. לא הוצג מיקום דודי האגירה.
8. קיימים חדרי שינה ללא חלונות ואוורור טבעי.
9. קיימים חללים אשר לא ידוע מה שימושם.
10. תוכננו מדרגות לא תקניות לפי תקנות התכנון והבנייה.
11. הבקשה ערוכה בצורה אשר מקשה על בדיקתה שכן:
 - א. הגבהים הפנימיים לא תואמים בין חתך לחתך.
 - ב. מפלסים לא נכונים ולא תואמים.
 - ג. גובה מעקות שונה בין חתך לחתך.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0161-21-1 מתאריך 15/07/2021

לא לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין בן 2 קומות הבנוי על שתי חלקות אשר לא אוחדו והסדרת 4 יח"ד, שכן:

12. מבוקשות 4 יח"ד על 2 חלקות שלא אוחדו מעולם ואשר שטחן 139 מ"ר, לפי התכנית על גודל שטח כזה ניתן לאשר עד 2 יח"ד בלבד, כפי שאושר בהיתר המקורי, מעבר לכך תהיה זו סטייה ניכרת.
13. גודל 3 יחידות דיור מתוך הארבעה קטן מ- 60 מ"ר הנדרש לפי התכנית.
14. לא תוכננו ממ"דים לדירות החדשות.
15. הבקשה קיבלה סירוב ממכון הרישוי בתחנות:
 - ג. אשפה- שכן לא ניתן פתרון לכך.
 - ד. אדריכלות- הוצג ארון חשמל מחוץ לקו המגרש, לא הוצגו מדי מים ופתרון גז.
16. הבקשה קיבלה סירוב מהפיקוח שכן הבקשה שהוצגה אינה תואמת את המצב בשטח.
17. לא תוכננו קולטי שמש.
18. לא הוצג מיקום דודי האגירה.
19. קיימים חדרי שינה ללא חלונות ואוורור טבעי.
20. קיימים חללים אשר לא ידוע מה שימושם.
21. תוכננו מדרגות לא תקניות לפי תקנות התכנון והבנייה.
22. הבקשה ערוכה בצורה אשר מקשה על בדיקתה שכן:

עמ' 5
0396-028 21-0643 <ms_meyda>

- ד. הגבהים הפנימיים לא תואמים בין חתך לחתך.
- ה. מפלסים לא נכונים ולא תואמים.
- ו. גובה מעקות שונה בין חתך לחתך.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה