

ט' טבת תשפ"ב
13 דצמבר 2021

פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0322 תאריך: 08/12/2021 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/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סטל אחמד	רבנו ירוחם 3	3246-003	21-1440	1

רשות רישוי

מספר בקשה	21-1440	תאריך הגשה	02/11/2021
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)

כתובת	רבנו ירוחם 3	שכונה	מכללת יפו תל אביב ודקר
גוש/חלקה	1/7089	תיק בניין	3246-003
מס' תב"ע	2728, 9016	שטח המגרש	9891.48

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	סטל אחמד	רחוב רבנו ירוחם 3, תל אביב - יפו 6818212
בעל זכות בנכס	סטל אחמד	רחוב רבנו ירוחם 3, תל אביב - יפו 6818212
עורך ראשי	סואלחי איאד	שדרות הבעש"ט 1, תל אביב - יפו 68045
מתכנן שלד	פדילה מוחמד	רחוב לונדון בצלאל 1, תל אביב - יפו 6817354

מהות הבקשה: (יהונתן הוכמן)

מהות עבודות בניה
שינויים ותוספת שטח בדירה הצפון-מזרחית בקומה הראשונה (מעל קומת עמודים) כולל תוספת ממ"ד.

מצב קיים:

על המגרש 8 בניינים קיימים בינם הבניין הנדון בן 4 קומות מעל קומת עמודים, עבור 18 יחידות דיור, ללא הרחבות קודמות. בתיק הבניין לא נמצא היתר מקורי להקמת הבניין.
--

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף עם 192 תתי חלקות, והבקשה חתומה על-ידי הבעלים של תת החלקה הנדונה (19), לשאר בעלי הזכויות בנכס נשלחו הודעות ולא התקבלו התנגדויות.
--

התאמה לתב"ע (תכנית 2728,1264 אזור מגורים ה')

סטייה	מוצע	מותר	
התכנון מוצע ללא התייחסות לשטחי השירות המותרים וללא הצגת חישוב יחסי לבניין ולשאר הבניינים במגרש על מנת להוכיח שמאפשר מימוש מלוא הזכויות.	110 מ"ר ממ"ד בשטח של כ-11.75 מ"ר אך חישוב השטחים נערך שלא כמקובל, ללא הצגת השטח היחסי של חדר המדרגות והמרפסת המוצעת.	110 מ"ר ליחידת דיור 25% מהשטח העיקרי = 27.5 מ"ר	שטח עיקרי שטחי שרות
הוגשה ללא הצגת תחום מותר להרחבה עבור הבניין והבניינים הנוספים במגרש, ללא הצגת שטח פרטי פתוח במרכזו ותכנון העתידי מעבר לגבול המגרש שלא מאפשר מימוש זכויות עבור כל הדירות באופן שווה.	המבנה הנדון (ב') הנמצא בתחום חלקה 1 ללא שינוי כלפי הצדדים והחזית לרחוב רבנו ירוחם. הבקשה הוגשה עם מפת מדידה שמתייחסת למגרש כולו, אך באופן חלקי בלבד, ללא סימון תחום מותר לבניה עבור הבניין הנדון ושאר הבניינים הקיימים, וללא התייחסות ולשטח הפרט הפתוח הסמוך לדירה. התכנון העתידי שהוצג בחלק מהבניינים בחריגה מתחום המגרש ולתחום השטח הפרטי הפתוח ללא כל הצדקה לכך.	לדרכים ולשצ"פ – 0 מ' לצדדים – 2.4 מ' לאחור – 4 מ'	קווי בניין

סטייה	מוצע	מותר	
-	לא הוצג חישוב תכסית כולל למגרש, אך תוספת השטח היחסית במסגרת הזכויות היחסיות המותרות.	70% כולל כל השטחים המקורים	תכסית

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
התכנון העתידי המוצג בחריגה מקווי המגרש בגדר סטייה ניכרת	+		בנייה במרווחים/בליטות
המטבח המוצע בדירה ללא פתרון אוורור התואם לתקנות.	+	+	- גודל חדרים - אוורור
מוצעת גזוזטרה בשטח של כ-12 מ"ר בהתאם לתקנות. אציין כי המרפסות שהוצגו בתכנון העתידי אינן ניתנות למימוש בכל האגפים בבניין ובבניינים השכנים במגרש.	+	+	מרפסת
לא הוצג פיתוח שטח והתייחסות לגדרות בגבולות המגרש ובתוכו.	+		פיתוח שטח /גדרות
לא הוצגו חישובים סטטיים נלווים להצהרת המהנדס, והבקשה כוללת תוספת שטח כלפי המצב הקיים אך הוגשה ללא התייחסות לחיזוק הבניין כנגד רעידות אדמה לפי תקן ישראלי 413.	+		חיזוק וחישובים סטטיים

הערות לבקשה:

- בקשה קודמת דומה לנדונה (מס' 20-0666) נדחתה ע"י הועדה המקומית (בין השאר) מהסיבות הבאות:
 - נוגדת הוראות התכנית לעניין הצגת תכנית הרחבה לכל יחידות הדיור על המגרש ותכנית שיפוץ המבנים כולם כולל חצרותיו וגדרותיו ולא ניתן לבחון את אופן השפעת ההרחבה המוצעת לבניה עתידית במגרש כולו.
 - הוגשה על בסיס מפת מדידה חלקית ללא סימון גבולות המגרש כולו, ללא הצגת כל הבניינים הקיימים, המרחקים ביניהם, שפי"פ וכו' שלא מאפשר בחינה מרחבית של הבקשה.
 - הוגשה בצורה שלא מאפשרת לבחון השתלבות ההרחבה המוצעת עם הבניה הקיימת והעתידית במגרש כולו והשפעת התוספת להרחבה העתידית של שאר הדירות במגרש כולו, פיתוח השטח והסדרי התנועה.
- במסגרת הבקשה הנדונה ללא בוצעו תיקונים כלפי הקודמת, למעט הצגת מפת המדידה לכלל המגרש, אך ללא סימון בה קוי הבניין המותרים (תחום מותר להרחבה).
- התכנון העתידי להרחבה של הדירות בבניין הנדון ובבניינים השכנים באותו מגרש אינו מאפשר הרחבה זהה של כל הדירות בתחום המותר להרחבה, אלא כולל חלקי הרחבה מחוץ לקווי המגרש בגדר סטייה ניכרת. כמו כן, לא הוצגה התייחסות לחצרות, לגדרות, ולהסדרי החנייה והמערכות עבור כלל המגרש.
- כפי שנמסר בחוות הדעת לבקשה הקודמת (20-0666) מדובר בהרחבה הראשונה במגרש ששטחו כ-10 דונם הכולל 8 בניינים ו-192 יחידות דיור. הבקשה נוגדת את הוראות תוכנית 2728 לפיה על מנת לבחון את התאמת הבקשה והבנייה המוצעת לאופי המקום יש להציג מסמכים ושרטוטים המציגים את הסביבה הקרובה. מעבר לכך, במגרשים תפוסים ועם בניינים קיימים יש להציג בנוסף תוכניות של כל הקומות במבנים הקיימים וחלוקתם ליחידות דיור, תכניות להרחבת כל יחידות הדיור על המגרש ותכניות לשיפוץ המבנים כולם, כולל חצרותיו וגדרותיו. הבקשה הוגשה ללא התייחסות למפורט לעיל, ולא מאפשרת בחינת השתלבות הבנייה המוצעת עם הקיימת והעתידית במגרש והשפעת התוספת המוצעת להרחבה העתידית של שאר הדירות במגרש, פיתוח השטח והסדרי תנועה.

חוו"ד מכון רישוי

שירלי בר 23/11/2021

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שירלי בר

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם עגלות המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

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

אדריכלות מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

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

חו"ד מחלקת פיקוח:

רומן זייץ 08/03/2021

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י יהונתן הוכמן)

לא לאשר את הבקשה להרחבת הדירה הצפון-מזרחית בקומה הראשונה מעל קומת עמודים, שכן:

1. הוגשה ללא הצגת התחום המותר להרחבה (קווי הבניין) עבור כלל הדירות בבניין הנדון ובשאר הבניינים במגרש וכוללת תכנון העתידי בחריגה מתחום המגרש בגדר סטייה ניכרת שלא מאפשר מימוש הזכויות לכלל הדירות באופן שווה.
2. נוגדת הוראות התוכנית לעניין הצגת תוכנית הרחבה לכל יחידות הדיור על המגרש שלא מאפשר לבחון אופן השפעת ההרחבה המוצעת על הבנייה העתידיה במגרש כולו.
3. הוגשה בניגוד לתקנות: ללא מתן פתרון אוורור לכל חלקי הדירה, ללא התייחסות לפיתוח השטח והגדרות עבור המגרש כולו.

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0322-21-1 מתאריך 08/12/2021

לא לאשר את הבקשה להרחבת הדירה הצפון-מזרחית בקומה הראשונה מעל קומת עמודים, שכן:

1. הוגשה ללא הצגת התחום המותר להרחבה (קווי הבניין) עבור כלל הדירות בבניין הנדון ובשאר הבניינים במגרש וכוללת תכנון העתידי בחריגה מתחום המגרש בגדר סטייה ניכרת שלא מאפשר מימוש הזכויות לכלל הדירות באופן שווה.
2. נוגדת הוראות התוכנית לעניין הצגת תוכנית הרחבה לכל יחידות הדיור על המגרש שלא מאפשר לבחון אופן השפעת ההרחבה המוצעת על הבנייה העתידיה במגרש כולו.
3. הוגשה בניגוד לתקנות: ללא מתן פתרון אוורור לכל חלקי הדירה, ללא התייחסות לפיתוח השטח והגדרות עבור המגרש כולו.

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.