

כ"ח שבט תשפ"ב
30 ינואר 2022

פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0020 תאריך: 19/01/2022 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 לפי תכנית הרחבה	חפזוב יעקב	שקד 40	3707-040	21-1686	1
5	רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין		הקונגרס 33	0032-033		2

רשות רישוי

מספר בקשה	21-1686	תאריך הגשה	14/12/2021
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה

כתובת	שקד 40	שכונה	נוה עופר
גוש/חלקה	121/6993	תיק בניין	3707-040
מס' תב"ע	תמא/1, ע1, ג1, 9061, א852, 720, 432, 3/05/38, 1134, 1990, 2603, א2603, 2691	שטח המגרש	10069

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	חפיזוב יעקב	רחוב שקד 40, תל אביב - יפו 6819837
בעל זכות בנכס	חפיזוב יעקב	רחוב שקד 40, תל אביב - יפו 6819837
עורך ראשי	ביטון מור	רחוב אלחריזי 12, ראשון לציון 7577012
מתכנן שלד	ביטון מור	רחוב אלחריזי 12, ראשון לציון 7577012

מהות הבקשה: (אלון בלום)

מהות עבודות בניה

שינויים והרחבת הדירה האמצעית בקומה השנייה באגף המערבי שאינה רציפה, אלא מוצעת מעבר לקונטור דירת השכן בקומת הקרקע שטרם הורחבה, מעל מעטפת לכיוון החזית והעמודים בעורף סביב דירת השכן והקמת חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירה.

- הדירה מוצעת ללא ממ"ד בהסתמך על המקלט הקיים במרתף.

מצב קיים:

מבנה טורי בן 2 קומות, המחולק ל-2 אגפים זהים, בכל אגף 4 דירות (2 בכל קומה, 2 קומות למבנה) סה"כ 8 דירות במבנה 21 מקלטים חפורים, אחד בכל אגף.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר	הקמת בניין מגורים בן 2 קומות מעל קומת מרתף חלקית בעבור 2 מקלטים (אחד בכל אגף) סה"כ 8 דירות, 8 מקומות חנייה בחצר.	18/07/1976	373
היתר	שינויים והרחבת הדירה הדרומית הקיצונית בקומת הקרקע כולל הוספת ממ"ד וחפירת מרתף מתחת להרחבה, המוצמד לדירה הנ"ל.	16/09/2018	18-0622

בעלויות:

הנכס בעל 5 תת חלקות בבעלות פרטית (תתי חלקות 33, 34, 36-38) ו-3 בבעלות מנהל מקרקעי ישראל (תתי חלקות 39-40 ותת חלקה 35-הדירה הנדונה), כאשר הגג אינו מוצמד בטאבו לדירת המבקש, אלא משותף. נשלחו הודעות לפי 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 2603 אזור נווה עופר, 2691)

סטייה	מוצע	מותר	שטח ואופן בינוי.
	הדירה מוצעת ללא ממ"ד בשטח העיקרי (לאחר ההרחבה) - 118.38 מ"ר. ההרחבה מוצעת בתחום המותר ותואמת את הנקבע בתכנית 2603 א'	תכנית 2603 קובעת תחום המותר להרחבה ושטח דירה מקסימלי של 110 מ"ר. תכנית 2603 א' ביטלה את מגבלת	

סטייה	מוצע	מותר	
- בנייה ללא רצף בעורף הדירה -מעל העמודים סביב דירת השכן בקומת הקרקע לא פורסמה כהקלה.	שביטלה מגבלת השטח המותר להרחבה לשיקול דעת הועדה (ללא דרישת פרסום). ההרחבה מוצעת מעל מעטפת סביב דירת השכן בקומת הקרקע לחזית שמייצר חזית אחידה לכיוון הרחוב בהתאם להוראות התכנית. אולם ההרחבה בעורף הדירה מוצעת ללא רצף, אלא מעל העמודים והבניה ללא רצף לא פורסמה. הדירה מוצעת ללא ממ"ד בהסתמך על פטור מהג"א, כאשר בבניין קיים מקלט, אך סומן במפרט "כלא שייך לבקשה". אציין כי ההרחבה בדירת השכן (הקיצונית בקומת הקרקע) כן אושרה בשעתו עם ממ"ד שנבנה בפועל. למעשה הרחבת הדירה כמבוקש מונעת סידור ממ"ד בדירה מתחתיה בקומת הקרקע בעתיד.	השטח המותר להרחבה כאמור וקבעה כי: "הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר שינויים לא מהותיים בתחום המותר להרחבה וחריגה מתחום ההרחבה בשיעור של עד 10% מרוחב ההרחבה המסומן בתשריט". הנ"ל ללא דרישה לפרסום הקלה. כמו כן לפי הנקבע בתקנות התכנית: "ניתן להבליט מרפסות פתוחות בלבד מעבר לתחום המאושר להרחבה בכפוף לתקנות החוק לגבי הבלטותן ושטחן".	

בנייה על הגג: חדר יציאה לג מכוח ג1

סטייה	מוצע	מותר	
-	בהתאם למותר	40 מ"ר או 65% בבנייה בו זמנית לפי תכנית ג-1	שטח/ תכנית
-	בהתאם למותר	5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון (בבניה עם גג שטוח)	גובה
הנסיגה החלקית המוצעת לחזית קדמית במרחק של 0.50 מ' מקו הבניין, איננה בהתאם למאושר בתכנית, ללא כל התייחסות או פרסום הקלה כנדרש ובגדר סטייה ניכרת.	לחזית - 0.50 מ' המהווה כ-35% מהחזית המוצעת אשר איננה בנסיגה בהתאם למותר.	2 מ' לחזית קדמית - רחוב שקד.	נסיגות
מעקות הבטון המוצעות מהוות שיוך חלק ממרפסת הגג המשותף בבניין, זאת ללא כל הסכמה פוזיטיבית של בעלי הנכס ובניגוד להוראות התכנית.	לאחור - בהתאם למותר. *מוצעת בנייה עד קו הבניין לחזית אחורית אשר איננו ללא מידות ומפלסים וככל הנראה הינו מעקות בטון.	1.2 מ' לצד/אחור	
אי הצגת פתרון גישה בעבור מתקנים טכניים משותפים על הגג הינה בניגוד להוראות התכנית ג/1.	לא מוצג פתרון גישה לגג המשותף בעבור כלל בעלי הנכס.	גישה לשטח משותף	בינוי

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
			בנייה במרווחים/בליטות
		+	- גודל חדרים
		+	- רוחב מסדרון/פודסט
		+	- רוחב חדר מדרגות
ברחבת הדירה המוצעת, מוצג חדר רטוב ללא פתרון אוורור.	+		- אוורור

הערות	לא	כן	
		+	מרפסת
			חיזוק וחישובים סטטיים

הערות נוספות:

1. הבקשה כוללת בנייה על הגג מכוח תכנית ג/1 כאשר הגג אינו צמוד בטאבו לדירת המבקש, אלא משותף ונדרשת הסכמה פוזיטיבית מ75% מבעלי הדירות בבניין, אך הבקשה הוגשה ללא התייחסות לכך. כמו כן ראוי לציין כי הקמת בניה על הגג מגבילה מימוש מלוא הזכויות המותרות מכוח תכנית 1134 שמאפשרת תוספת 2 קומות נוספות מעל המבנה הנ"ל בו באופן תאורטי ניתן להגיע עד 4 קומות.
2. תכנון מערכת העמודים לתמיכת הרחבה העורפית מונע הרחבה העתידית בדירת השכן שאינה הוצגה במפרט בניגוד לנקבע בתקנות התכנית.
3. הבקשה הוגשה ללא התאמה בין תנוחות הקומות, חתכים וחזיתות ואיננה מאפשרת בדיקה מרחבית כנדרש.

חו"ד מכון רישוי

שירלי בר 29/12/2021

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שירלי בר

גנים ונוף

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

מרחבים מוגנים

הוטען אישור פקע"ר
המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

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

חו"ד מחלקת פיקוח:

עידן ענב 21/10/2021

מבדיקה חוזרת של תוכנית הקרקע ושל תוכנית המדידה נראה כי כל הליקויים סומנו ועל כן התוכנית תואמת את המצב בשטח.

המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי.

עידן ענב 18/10/2021

בקרונו במקום, תוכנית אינה תואמת מצב בשטח קיימת בניה נוספת שלא סומנה.

יש לסמן בחזית הבניין את גדר העץ ליד המדרגות + מחסן פלסטיק

בחלקו האחורי של המבנה יש לסמן את גדרות העץ, המרפסת בקומה א' ואת המדרגות לויטרינה.

חו"ד נוספות:

מרחבים מוגנים-מכון רישוי - שירלי בר 29/12/2021

הוטען אישור פקע"ר.

נכסים - רותם נוימן 07/10/2021

חלקה 121 בגוש 6993 בבעלות פרטית, החלקה מהווה חלק ממגרש 2371 הנובע מחלקות מקור: 121, 126 ו-130

חלקות 126 ו-130 בגוש 6993 בבעלות עיריית ת"א-יפו מהווה חלקת השלמה, מאחר ומדובר בדייר אחד אין צורך לדרוש את רכישתה.

לאור האמור, אין מניעה מצידנו לאשר את הבקשה.

מי אביבים - אחישלום מולאי 07/10/2021

לתשומת לבך: אין לעדכן חוות דעת בשלב תנאי סף משום שמלל זה אינו מוצג לעורך הבקשה. את כל ההערות יש לכתוב במסך ההערות (מוצגים) במערכת.

גנים ונוף-מכון רישוי - נדב פרסקו 06/10/2021
הרחבת דירה. אין עצים בקרבת הבנייה המבוקשת.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אלון בלוס)

לא לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת הדירה הפנימית בקומה השנייה באגף הדרומי והוספה חדר על הגג, שכן:

- כוללת הרחבה ללא רצף בעורף הדירה (מעל עמודים) בניגוד להוראות התוכנית והבנייה ללא רצף לא פורסמה.
- תכנון של מערכת העמודים בעורף הדירה מונע הרחבה העתידית של דירת השכן שלא הוצגה כלל בניגוד להוראות התוכנית.
- הוגשה ללא הסכמת 75% מבעלי הדירות לבנייה מכוח תוכנית ג1 על הגג המשותף שמונעת גם מימוש מלוא הזכויות המותרות מכוח תוכנית 1134 לרבות תוספת קומות מעל הבניין הקיים.
- הוגשה בצורה שלא מאפשרת בחינה מרחבית, ללא התאמה בין תנוחות הקומות, חתכים וחזיתות.

ממצאי הבדיקה נשלחו לעורך הבקשה.

ההחלטה : החלטה מספר 1
רשות רישוי מספר 1-22-0020 מתאריך 19/01/2022

לא לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת הדירה הפנימית בקומה השנייה באגף הדרומי והוספה חדר על הגג, שכן:

- כוללת הרחבה ללא רצף בעורף הדירה (מעל עמודים) בניגוד להוראות התוכנית והבנייה ללא רצף לא פורסמה.
- תכנון של מערכת העמודים בעורף הדירה מונע הרחבה העתידית של דירת השכן שלא הוצגה כלל בניגוד להוראות התוכנית.
- הוגשה ללא הסכמת 75% מבעלי הדירות לבנייה מכוח תוכנית ג1 על הגג המשותף שמונעת גם מימוש מלוא הזכויות המותרות מכוח תוכנית 1134 לרבות תוספת קומות מעל הבניין הקיים.
- הוגשה בצורה שלא מאפשרת בחינה מרחבית, ללא התאמה בין תנוחות הקומות, חתכים וחזיתות.

ממצאי הבדיקה נשלחו לעורך הבקשה.

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
44 / 9029		451 מ"ר	רחוב הקונגרס מס' 33

חוו"ד מהנדס העיר (ע"י אינג' לב פוטשניקוב)

מבוקש לרשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 09.02.2021 החתום ע"י אדר' גדי בורגר להיתרי בניה מס' 10-1122 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 27.01.2011 ואחרים, כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
10	הצמדת שני מקומות חניה מעל המותר לפי תקן ותקנות

החלטת רשות רישוי מספר 0020-22-1 מתאריך 19/01/22

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 09.02.2021 החתום ע"י אדר' גדי בורגר להיתרי בניה מס' 10-1122 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 27.01.2011 ואחרים, כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
10	הצמדת שני מקומות חניה מעל המותר לפי תקן ותקנות