

ט"ו אדר א תשפ"ב
 16 פברואר 2022

פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0047 תאריך: 16/02/2022 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	שינויים/פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	סילבר בנית רומי חנה	בן ציון 23	0350-023	21-1777	1
4	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	טמבור אלון	חבשוש חיים 28	0396-028	22-0215	2

רשות רישוי

מספר בקשה	21-1777	תאריך הגשה	30/12/2021	נדרש מכון בקרה
מסלול	תוספות ושינויים תוספות ושינויים	שינויים שינויים	פיצול/אחוד/תוספת יח"ד שינוי ללא תוספת שטח/חזית	

כתובת	שדרות בן ציון 23	שכונה	הצפון הישן-החלק הדרומי
גוש/חלקה	55/6904	תיק בניין	0350-023
מס' תב"ע	3440, 58, 9077, א3616	שטח המגרש	450

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	סילבר בנית רומי חנה	שדרות בן ציון 23, תל אביב - יפו 6428605
בעל זכות בנכס	סילבר בנית רומי חנה	שדרות בן ציון 23, תל אביב - יפו 6428605
עורך ראשי	זיק יאיר	ת.ד. 14249, תל אביב - יפו 61142
מתכנן שלד	גוזביץ לאוניד	רחוב הזמיר 56, נהריה 2226054

מהות הבקשה: (אברהם אריאל)

מהות עבודות בניה
איחוד יחידות הדיור העורפיות בקומת הקרקע ובקומה א' לדירה אחת והוספת גרם מדרגות פנימי המחבר בין מפלסי הדירה.

מצב קיים:

בניין בן 3 קומות המכיל 7 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	בניין בן קומה 1 המכיל 1 יח"ד	30/06/1932	627
	הוספת חדר לדירה הקיימת	27/09/1934	1509
	הוספת 1 יח"ד בקומת הקרקע, 2 קומות חדשות המכילות כ"א 2 יח"ד ודירה על הגג. סה"כ בבניין 7 יח"ד.	27/02/1948	832

בעלויות:

בהתאם לרישום בנסח הטאבו הבניין בבעלות קק"ל ובחכירה של חברת "בית השדרות" אגודה שיתופית לשיכון בתל-אביב בע"מ. על חכירת האגודה רשומים 6 חוכרים. על מפרט הבקשה חתומה המבקשת שהינה חוכרת על החכירה של בית השדרות, בבעלותה 1/2 מהזכויות על דירה בקומה ראשונה הפונה לכיוון צפון (דירה 2) והינה מייפנת כוחם של בעלי דירה 4 המבוקשת לאיחוד במסגרת הבקשה, בהתאם לייפוי כוח שנחתם בין הצדדים. נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכניות 58, 3440, א3616 - רחוב לא ראשי, אזור רובע 3 בתחום אזור ההכרזה)

מותר	מוצע	סטייה
בהתאם לשטח המגרש (450 מ"ר) - יח"ד	מבוקש איחוד 2 יח"ד כאשר טרם האיחוד אושרו 7 יח"ד. סה"כ לאחר האיחוד	
צפיפות (58):		

סטייה	מוצע	מותר	
	(בהתאם להיתרים) 6 יח"ד		
	איחוד דירות ללא שינויים בקונטור הקומה.	בהתאם לסעיף 9 של תכנית 3440 - הסדרת שטחי בנייה בעת איחוד דירות	חישוב שטחים
	4.5 מ"ר ממוצע לדירה כתוצאה מאיחוד דירות הממוצע בהתאם למותר.	עד 12 מ"ר לדירה בממוצע	מרפסות

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
מבוקשים חדרי שירותים המוצעים עם פתרון אוורור כנדרש בתקנות התכנון והבניה.		+	אוורור
הוגש תצהיר חתום מטעם מתכנן שלד לכך שהשינויים המבוקשים אינם מהווים פגיעה ביציבות הבניין.		+	חיזוק וחישובים סטטיים

הערות נוספות:

1. איחוד הדירות המבוקש תואם את הוראות תכנית 3440, ואין שינוי בקונטור הקומה כפי שאושרה בהיתר.
2. תכנית 3440 לאיחוד דירות מאפשרת בעת איחוד הדירות לסמן את השטחים העודפים המתקבלים (ממ"דים, מרפסות ומחסנים דירתיים) כשטח עיקרי נוסף. זאת בתנאי שאם ייעשה בעתיד פיצול הדירה חזרה לשתי יחידות דיור נפרדות – יוחזר מצב הממ"ד לקדמותו. באיחוד המבוקש אין תוספת שטח של שטח עיקרי נוסף.
3. מבוקש הסרת מזגנים בחזית מזרחית ופירוק סגירה של מרפסות בחזית מערבית.
4. מבוקשים שינויים פנימיים בחלוקת החלל והוספת מדרגות.

חו"ד מחלקת פיקוח:**אוסקר סילביו קריקון 25/08/2021**

המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אברהם אריאל)

לאשר את הבקשה לאיחוד יחידות הדיור העורפיות בקומת הקרקע ובקומה א' לדירה אחת והוספת גרם מדרגות פנימי המחובר בין מפלסי הדירה.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

הערות

1. ההיתר הינו לתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת בבניין ו/או בשטח המגרש, אשר אינה כלולה בו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 1**רשות רישוי מספר 1-22-0047 מתאריך 16/02/2022**

לאשר את הבקשה לאיחוד יחידות הדיור העורפיות בקומת הקרקע ובקומה א' לדירה אחת והוספת גרם מדרגות פנימי המחובר בין מפלסי הדירה.

עמ' 3

0350-023 21-1777 <ms_meyda>

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

הערות

ההיתר הינו לתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת בבניין ו/או בשטח המגרש, אשר אינה כלולה בו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשות רישוי

מספר בקשה	22-0215	תאריך הגשה	07/02/2022
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	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 הר נבו 2, תל אביב - יפו 6274702
בעל זכות בנכס	חבשוש בע"מ	רחוב הר נבו 2, תל אביב - יפו 6274702
עורך ראשי	ניני אורון	רחוב החצב 10, ראשון לציון 7550715
מתכנן שלד	שילר ערן	רחוב רוזן פנחס 21, תל אביב - יפו 6951246
מורשה חתימה מטעם המבקש	טמבור אלון	רחוב חבשוש חיים 28, תל אביב - יפו 6560772

מהות הבקשה: (אדר' שמעון ברנשטיין)

מהות עבודות בניה
<p>תוספות ושינויים בדיעבד בבניין בן 2 קומות הבנוי על שתי חלקות אשר לא אוחדו המכיל 2 דירות בהיתר הכוללים: בקומת הקרקע: שינויים פנימיים בקירות וקונסטרוקציה בדירה הקיימת. בקומה הראשונה: שינויים פנימיים בדירה השנייה, הקמת מדרגות חיצוניות המגיעות אל הגג ופתיחת מרפסת קדמית לרחוב חבשוש. קומת הגג: הגבהת המעקה. סה"כ לאחר השינוי יתקבל בניין על 2 חלקות בן 2 קומות המכיל 2 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	

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 על 2 מגרשים שגודלם יחד 139 מ- בהיתר.	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	
	בהתאם למותר	שטח הדירה לא יקטן מ- 60 מ"ר	גודל יח"ד

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
מתוכננות מדרגות עם שלח ברוחב של 26 מ' וגובה רום 17 מ' אשר לא עומדות בנוסחה התקנית למדרגות לפי התקנות- ניתן תנאי טכני	+		מדרגות

הערות נוספות:

- הבקשה הוגשה בעבר 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 ולכן היא שובצה לוועדה עם המלצה שלילית. יצויין שלפי כל המסמכים הנמצאים בתיק הבניין ניתן לראות שהבניין תמיד היה על 2 חלקות עם 2 דירות ללא כל הפרדה פיזית ע"י קיר בגבול החלקות.
- קיימים שלושה צווי הריסה שהוצאו ע"י הפיקוח בשנת 2019 אשר לפיהן נעשו שינויים קונסטרוקטיביים הכוללים הריסת עמודים וקורות, הגבהת קירות, בניית גג חדש ללא היתר וסגירת מרפסת קדמית. במסגרת הבקשה החדשה ניתן להסדיר את הצווים חוץ מהמרפסת שנסגרה ללא היתר ואשר סומנה להריסה.

חו"ד מכון רישוי

נדב בר 09/02/2022

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב בר

אצירת אשפה

=====

הבקשה היא לשינויים פנימיים ללא הוספת יח"ד וללא תוספת שטח סה"כ בבנין קיימות 2 יח"ד קיים מסתור אשפה בחזית הקדמית לכיוון הרחוב ובו מכל אשפה המלצה: לאשר את הבקשה

מרחבים מוגנים

=====

קיים מקלט ציבורי המשרת את תושבי השכונה נטען אישור פיקוד העורף לפטור. המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

=====

המלצה: לאשר את הבקשה

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה, כיבוי אש ובקרה הנדסית שלב ב' במסלול של תמ"א 38 יבדקו בהתאם למהות הבקשה).

חו"ד מחלקת פיקוח:

אוסקר סילביו קריקון 19/01/2022

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בנוי חלקית: טרם בוצע הריסה במרפסת קיימת בקומה א'.

קיים צו מנהלי להפסקת עבודה מס' 2019-3036 מתאריך 12.03.2019. קיים צו הריסה מנהלי מס' 2019-1346 מתאריך 31.07.2019. קיים צו הריסה מנהלי מס' 2019-1348 מתאריך 31.07.2019.

חו"ד נוספות:**נכסים - רותם נוימן 07/10/2021**

חלקות 46 ו-47 בגוש 7001 בבעלות פרטית.

שולם בגין המרפסות החורגות בבקשה הקודמת,

לכן, אין מניעה מצידנו לאשר את הבקשה.

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

לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בדיעבד בבניין בן 2 קומות הבנוי על שתי חלקות אשר לא אוחדו, המכיל 2 דירות בהיתר.

סה"כ לאחר השינוי יתקבל בניין על 2 חלקות בן 2 קומות המכיל 2 יח"ד.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:**תנאים למתן היתר**

1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)

תנאים בהיתר

1. ההריסה המסומנת בתכנית ההיתר תבוצע בתוך 60 יום ממועד מסירת ההיתר, ואישור מח' פיקוח על ביצוע ההריסה בפועל, ככל שתנאי זה לא יבוצע במועד ההיתר בטל ומבוטל.

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
 - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
 - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
 - ג. הדירה בקומת הקרקע ובקומה עליונה, כל אחת מהן יהיו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה**ההחלטה: החלטה מספר 2**

רשות רישוי מספר 1-22-0047 מתאריך 16/02/2022

לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בדיעבד בבניין בן 2 קומות הבנוי על שתי חלקות אשר לא אוחדו, המכיל 2 דירות בהיתר.

סה"כ לאחר השינוי יתקבל בניין על 2 חלקות בן 2 קומות המכיל 2 יח"ד.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)

תנאים בהיתר

ההריסה המסומנת בתכנית ההיתר תבוצע בתוך 60 יום ממועד מסירת ההיתר, ואישור מח' פיקוח על ביצוע ההריסה בפועל, ככל שתנאי זה לא יבוצע במועד ההיתר בטל ומבוטל.

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
 - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
 - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
 - ג. הדירה בקומת הקרקע ובקומה עליונה, כל אחת מהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה