

כ"ה אדר ב תשפ"ב
28 מרץ 2022

פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0088 תאריך: 23/03/2022 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/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	עמידר - חברה לאומית לשיכון בישראל בע"מ	מנוחה 1	3189-001	22-0181	1

רשות רישוי

מספר בקשה	22-0181	תאריך הגשה	01/02/2022
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	מנוחה 1 רחוב קדם 137	שכונה	עגימי וגבעת עליה
גוש/חלקה	25/9000	תיק בניין	3189-001
מס' תב"ע	ע1, 9016, 2660	שטח המגרש	463 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	עמידר - חברה לאומית לשיכון בישראל בע"מ	רחוב הרוקמים 26, חולון 5885849
בעל זכות בנכס	מנהל מקרקעי ישראל	רחוב המלאכה 3, תל אביב - יפו 6721503
בעל זכות בנכס	עמידר - חברה לאומית לשיכון בישראל בע"מ	רחוב הרוקמים 26, חולון 5885849
עורך ראשי	בן שוהם אדיר	רחוב דרך בן גוריון דוד 38, רמת גן 5257354
מתכנן שלד	דאדי מרק	רחוב אנקורים 2, רמת גן 5259502
מיופה כח מטעם המבקש	אורן דנוס	רחוב הרוקמים 26, חולון 5885849

מהות הבקשה: (אור זנד)

מהות עבודות בניה
<p>הריסה ובנייה מחדש של חלקי הגדר בגבולות המגרש לכיוון הרחובות בגובה כ-2.00 מ', שינוי בחדר המדרגות בחזית לרחוב מנוחה והחלפת גג אסבסט מעליו עבור בניין קיים בן 2 קומות.</p> <p>חדר המדרגות סומן כמשמש עבור בניין קיים בן 2 קומות וממוקם בינו ובין בניין קיים חד קומתי בחזית לרחוב מנוחה.</p> <p>*הבניין הקיים בן 2 קומות עבורו מבוקש חדר המדרגות סומן במפרט בקונטור בלבד תוך סימון הריסת הסככות הקיימות סביבו ללא היתר, מחוץ לקוי הבניין המותרים ובפלישה מגבולות המגרש.</p> <p>הבקשה הוגשה ללא התייחסות לבניין הנוסף בן קומה אחד הסמוך לחדר המדרגות שסומן ללא קירותיו, אלא בקונטור בלבד.</p>

מצב קיים:

בניין בן 2 קומות ובניין נוסף בן קומה אחת.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר	אישור לשיפור דירה קיימת תוספת הול לכניסה עבור הבניין הקיים, בן 2 קומות. בהיתר הנ"ל לא סומן בניין נוסף שהוקם במגרש בן קומה אחת בחזית לרח' מנוחה. לפי היתר ניתן לראות כי בבניין 2- יחידות דיור.	1988	5/83
	סי 212 - נגד המבנה מספר תיק: 44-9-2005-0028 מספר תביעה: 1 הוחזר לגנזך	26/01/2005	תביעות משפטיות
	אי קיום דרישה לפי סעיף 3 מספר תיק: 03-2018-0133 מספר תביעה: 1 ממתין לדיון	26/07/2018	

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 5 תתי חלקות : 3 בבעלות רשות הפיתוח ובחכירה ו-2 בבעלות פרטית.
--

הבקשה חתומה ע"י המבקש, נשלחו הודעות לבעלי הדירות ולא התקבלו התנגדויות.

הערות לבקשה:

1. על הנכס חלה תב"ע 2660 ולפיה נמצא באזור מגורים ג'. בתיק הבניין לא נמצא כל היתר להקמת הבניין הנדון והבניין הסמוך לו שלא סומן כלל בהיתר משנת 1988. כמו כן אין אינדיקציה בהיתר הנ"ל לחדר המדרגות הנדון ולמעשה הבקשה היא אישור מצב קיים לחדר המדרגות הנ"ל שנבנה לכל גובה הבניין, אך הבקשה הוגשה ללא התייחסות לכך.
2. מתוך חדר המדרגות סומנה כניסה ל-2 דירות בקומת הקרקע ולא סומנו דירות בקומה השנייה כלל. כלומר הבקשה הוגשה בהתייחס לחדר המדרגות בלבד ללא התייחסות לשאר חלקי הבניין וללא הוכחת הצפיפות הקיימת כדין.
3. חדר המדרגות נצמד לבניין נוסף שהוקם בנכס בחזית לרחוב מנוחה ללא הצגת החיבור ביניהם וקירותיו של הבניין הנוסף בן קומה אחת.
4. המפרט הוגש בניגוד לתקנות, בין היתר לא הוצגו תכניות מצב קיים, תכניות מבנים צמודים, לא סומן גג האסבסט כנדרש.
4. הבקשה נוגדת את הנקבע בתקנות לעניין גובה גדרות מוצעות (מעל 1.50 מ').

חו"ד מחלקת פיקוח ע"י עידן ענב 13/04/2021:

תכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אור זנד)

- לא לאשר את הבקשה להחלפת גג אסבסט מעל חדר המדרגות והשלמת חלקי גדרות בגבולות המגרש לכיוון החזיתות, שכן:
1. מהווה אישור מצב חדר המדרגות המשמש עבור בניין בן 2 קומות מאחר ובתיק הבניין לא נמצא כל היתר שמשקף קיומו כמבוקש, אך הוגשה ללא התייחסות לכך וללא הוכחת צפיפות דיוור בבניין לפי כניסות מתוך חדר המדרגות, כאשר הבניין הנדון והבניין הסמוך לו שנוסף לנכס סומנו בקונטור בלבד.
 2. נוגדת את הנקבע בתקנות לעניין גובה הגדרות מעבר למותר.
 3. הוגשה בניגוד לנקבע בתקנות, ללא הצגת כל הפרטים הנדרשים עבור הבניינים הקיימים בנכס שבתיק הבניין לא נמצא היתר שמשקף מצבם במתכונת הנוכחית כולל צפיפות דיוור ואופן השימוש, ללא סימון גג האסבסט להריסה כמקובל.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש.

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-22-0088 מתאריך 23/03/2022

- לא לאשר את הבקשה להחלפת גג אסבסט מעל חדר המדרגות והשלמת חלקי גדרות בגבולות המגרש לכיוון החזיתות, שכן:
4. מהווה אישור מצב חדר המדרגות המשמש עבור בניין בן 2 קומות מאחר ובתיק הבניין לא נמצא כל היתר שמשקף קיומו כמבוקש, אך הוגשה ללא התייחסות לכך וללא הוכחת צפיפות דיוור בבניין לפי כניסות מתוך חדר המדרגות, כאשר הבניין הנדון והבניין הסמוך לו שנוסף לנכס סומנו בקונטור בלבד.
 5. נוגדת את הנקבע בתקנות לעניין גובה הגדרות מעבר למותר.

עמ' 3

3189-001 22-0181 <ms_meyda>

6. הוגשה בניגוד לנקבע בתקנות, ללא הצגת כל הפרטים הנדרשים עבור הבניינים הקיימים בנכס שבתיק הבניין לא נמצא היתר שמשקף מצבם במתכונת הנוכחית כולל צפיפות דיור ואופן השימוש, ללא סימון גג האסבסט להריסה כמקובל.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש.