

כ"ה כסלו תשפ"ג
19 דצמבר 2022

פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0403 תאריך: 18/12/2022 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 או קומות (לא בק"ק)	סטל אחמד	רבנו ירוחם 3	3246-003	22-1744	1
4	רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין		מינץ בנימין 18	0825-007		2

רשות רישוי

מספר בקשה	22-1744	תאריך הגשה	02/11/2022
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	ע1, 9016, 2728	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	רחוב שארית ישראל 2, תל אביב - יפו 6811230
מתכנן שלד	פדילה מוחמד	רחוב לונדון בצלאל 1, תל אביב - יפו 6817354

מהות הבקשה: (אור זנד)

מהות עבודות בניה
שינויים ותוספת שטח לדירה צפון מזרחית בקומה הראשונה, מעל קומת עמודים לרבות תוספת חדר מגורים, ממ"ד וגזוזטרה מקורה.

מצב קיים:

על המגרש, 8 בניינים קיימים עם פיתוח שטח, ביניהם הבניין הנדון, בן 4 קומות מעל קומת עמודים, עבור 18 יח"ד ללא הרחבות קודמות. בתיק הבניין לא נמצא היתר להקמת הבניין.
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
בקשה שנדחתה בוועדה	בקשה דומה נדחתה ע"י רשות הרישוי (בין השאר), שכן: הוגשה בניגוד להוראות התכנית: ללא הצגת תכנית הרחבה לכל יחידות הדיור על המגרש ותכנית פיתוח חצרותיו וגדרותיו ולא ניתן לבחון את אופן השפעת הרחבה המוצעת לבנייה העתידית במגרש כולו. הוגשה על בסיס מפת מדידה חלקית ללא סימון גבולות המגרש כולו, ללא הצגת וכל הבניינים הקיימים, המרחקים ביניהם, שפי"פ וכו' שלא מאפשר בחינה מרחבית של הבקשה. הוגשה בצורה שלא מאפשרת לבחון השתלבות הרחבה המוצעת עם הבניה הקיימת והעתידית במגרש כולו והשפעת התוספת להרחבה העתידית של שאר הדירות במגרש כולו, פיתוח השטח והסדרי תנועה.	2020	20-0666
בקשה שנדחתה בוועדה	בקשה דומה נדחתה ע"י רשות הרישוי, שכן: הוגשה ללא הצגת תחום מותר להרחבה עבור כלל הדירות בבניין הנדון ובשאר הבניינים במגרש עם תכנון העתידי בחריגה מתחום המגרש בגדר סטייה ניכרת שלא מאפשר מימוש הזכויות לכל הדירות באופן שווה. נוגדת הוראות התוכנית לעניין הצגת תכנית הרחבה לכל יחידות הדיור על המגרש שלא מאפשר לבחון אופן השפעת הרחבה המוצעת על הבנייה העתידית במגרש. הוגשה בניגוד לתקנות: ללא מתן פתרון אוורור לכל חלקי הדירה, ללא התייחסות לפיתוח השטח והגדרות עבור המגרש כולו.	2021	21-1440

• הבקשה הנדונה לא תוקנה על בסיס האמור לעיל.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף עם 191 תתי חלקות והבקשה חתומה ע"י הבעלים של תת החלקה הנדונה (חלקה 19), לשאר בעלי זכות נשלחו הודעות ולא התקבלו התנגדויות.

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

סטייה	מוצע	מותר	
לא כל השטחים המקורים בקומת הקרקע נכללו בחישובי השטחים המותרים ביחס לשטח הדירה. כמו כן, הבקשה הוגשה בניגוד להוראות תכנית 2728, סעיף 4.1.1 ב' ללא הצגת תכנון עתידי למתחם המאפשר מימוש מלוא הזכויות של בעלי הדירות. הני"ל נקבע גם בהחלטות הקודמות ולא מצא ביטוי בבקשה הנדונה.	110 מ"ר + ממ"ד בשטח של 12 מ"ר.	כל עוד לא נמצא היתר לבניין, יהיו כמות יח"ד כקיים במבנה - 18 יח"ד כאשר שטח הדירה יהיה עד 110 מ"ר ליח"ד. 25% מהשטח העיקרי - 27.5 מ"ר לכל דירה. לפי הנקבע בתכנית 2728, סעיף 4.1.1 ב' בהרחבה הראשונה נדרש להציג תכנון עתידי למתחם המאפשר מימוש מלוא הזכויות של בעלי הדירות.	שטח עיקרי שטחי שרות
מוצעת הרחבה לכיוון שפי"פ מעל קומת עמודים בניגוד להוראות התכנית. בנוסף, לפי המסומן בתשריט ובמפת המדידה הרחבת הדירות בהתאם למבוקש תוביל לחריגה ביחס לקווי הבניין המותרים.	המבנה הנדון (D2 לפי תכנית 1264) נמצא בתחום חלקה 1 ללא שינוי כלפי הצדדים והחזית לרחוב רבנו ירוחם אך מוצעת הרחבה לכיוון שפי"פ מעל קומת עמודים בניגוד להוראות התכנית. בנוסף, לפי המסומן בתשריט ובמפת המדידה הרחבת הדירות בהתאם למבוקש תוביל לחריגה ביחס לקווי הבניין המותרים וצפיית בינוי.	לדרכים ולשפי"פ - 0 מ' לצדדים - 2.4 מ' לאחור - 4 מ' לא תותר הקמת קומת עמודים מפולשת, אולם ראשית הוועדה להתיר קומת עמודים במקרים מיוחדים בתחום המגרש בחלקים שלא פונים לשטחים ציבורים.	קווי בניין
לא הוצג חישוב תכסית כולל למגרש.	הבקשה כוללת סימון תחום הרחבה עתידי לכל הבניינים במגרש ללא חישוב תכסית כולל למגרש.	70% כולל כל השטחים המקורים.	תכסית

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא	
	+		- גודל חדרים - אוורור
	+		מרפסת
הוצג פיתוח שטח לכל המגרש.	+		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:

כפי שנמסר בחוות הדעת בבקשות קודמות (מס' 0666-20-1440-21), מדובר בהרחבה הראשונה במגרש ששטחו כ-10 דונם הכולל 8 בניינים ו-192 יחידות דיור, בהתאם להוראות תוכנית 2728, סעיף 4.1.1 ב' על מנת לבחון את התאמת הבקשה והבנייה המוצעת לאופי המקום יש להציג מסמכים ושרטוטים המציגים את הסביבה הקרובה, תוכניות של כל הקומות במבנים הקיימים וחלוקתם ליחידות דיור, תכניות להרחבת כל יחידות הדיור על המגרש ותכניות לשיפוץ המבנים כולם, כולל חצרותיו וגדרותיו ואישורם מול צוות התכנון ע"י תכנית בינוי. **הבקשה הוגשה ללא תיאום וללא תכנית בינוי.**

חו"ד מכון רישוי ע"י שירלי בר 16/08/2022:

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.

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

דבקרת 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 ע"י אולג כושצ'ר 05/02/2022:
ביקרנו במקום, ותכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

חו"ד נוספות:

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אור זנד)

לא לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת שטח לדירה הצפון מזרחית בקומה הראשונה, מעל קומת עמודים לרבות תוספת חדר מגורים, ממ"ד וגזוזטרה מקורה, שכן:

1. הוגשה בניגוד להוראות תכנית 2728 (סעיף 4.1.1 ב') ללא הצגת תכנון עתידי למתחם כולו לרבות הרחבות עתידיות עבור כל הבניינים ופיתוח חצרות על מנת לבחון התאמת הבנייה המוצעת לאופי המקום והסביבה הקרובה ואופן השתלבותה עם הבניה העתידית בנכס. הנ"ל נמסר בהחלטות רשות הרישוי לבקשות קודמות ולא מצא ביטוי בבקשה הנדונה.
2. הוגשה בניגוד להוראות התכנית עם סידור הרחבה לכיוון שפ"פ שתגרום להרחבה העתידית בחריגה מקווי הבניין המותרים.
3. הוגשה בצורה שלא מאפשרת בחינה מרחבית: ללא סימון ברור של קווי הבניין, גבולות המגרש וכל הבניינים הקיימים, ללא הכללת כל שטחים מקורים בקומת הקרקע במניין שטחי השירות המותרים.

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

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-22-0403 מתאריך 18/12/2022

לא לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת שטח לדירה הצפון מזרחית בקומה הראשונה, מעל קומת עמודים לרבות תוספת חדר מגורים, ממ"ד וגזוזטרה מקורה, שכן:

4. הוגשה בניגוד להוראות תכנית 2728 (סעיף 4.1.1 ב') ללא הצגת תכנון עתידי למתחם כולו לרבות הרחבות עתידיות עבור כל הבניינים ופיתוח חצרות על מנת לבחון התאמת הבנייה המוצעת לאופי המקום והסביבה הקרובה ואופן השתלבותה עם הבניה העתידית בנכס. הנ"ל נמסר בהחלטות רשות הרישוי לבקשות קודמות ולא מצא ביטוי בבקשה הנדונה.
5. הוגשה בניגוד להוראות התכנית עם סידור הרחבה לכיוון שפ"פ שתגרום להרחבה העתידית בחריגה מקווי הבניין המותרים.
6. הוגשה בצורה שלא מאפשרת בחינה מרחבית: ללא סימון ברור של קווי הבניין, גבולות המגרש וכל הבניינים הקיימים, ללא הכללת כל שטחים מקורים בקומת הקרקע במניין שטחי השירות המותרים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש 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
703 / 6636		2859 מ"ר	רחוב מינץ בנימין מס' 18, 22

חוו"ד מהנדס העיר (ע"י אדר' ויקטוריה וולודרסקי)

מבוקש לרשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 10.08.2022 החתום ע"י הנד' באדי דורון להיתרי בניה מס' 17-0633 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 06.09.2017 ואחרים, כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
1	בניית מבנה מחומרים קלים בשטח כ- 4.4 מ"ר בתחום הצמדה 1א
2	התקנת בריכת שחיה בתחום הצמדה 2ב הגבהת גדר בבנייה קלה באורך כולל של כ- 17.5 מ'
40	בניית מבנה מחומרים קלים (קירוי וסגירת מרפסת) בשטח כ- 12.3 מ"ר

החלטת רשות רישוי 0403-22-1 מתאריך 18.12.2022

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 10.08.2022 החתום ע"י הנד' באדי דורון להיתרי בניה מס' 17-0633 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 06.09.2017 ואחרים, כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
1	בניית מבנה מחומרים קלים בשטח כ- 4.4 מ"ר בתחום הצמדה 1א
2	התקנת בריכת שחיה בתחום הצמדה 2ב הגבהת גדר בבנייה קלה באורך כולל של כ- 17.5 מ'
40	בניית מבנה מחומרים קלים (קירוי וסגירת מרפסת) בשטח כ- 12.3 מ"ר