

כ"ו תשרי תשפ"א
14 אוקטובר 2020

פרוטוקול

ישיבה: 6-20-0073 תאריך: 14/10/2020 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל
אביב – יפו

רשות רישוי - התנגדות

	מ"מ וסגן ראש העירייה	דורון ספיר - יו"ר	
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם- אוזן	
מ"מ מהנדס העיר	מנהל מחלקת רישוי בניה	אדר' 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/תוספות בניה שוונות (כולל קומת קרקע)	שיטריט סילבאן	בני דן 26	0477-026	20-1121	1

רשות רישוי - התנגדות

מספר בקשה	20-1121	תאריך הגשה	11/08/2020
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)

כתובת	בני דן 26 רחוב ברנדיס 51	שכונה	הצפון החדש - החלק הצפוני
גוש/חלקה	182/6212	תיק בניין	0477-026
מס' תב"ע	תמ"מ 2/5, 3729 א, 50	שטח המגרש	563

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	שיטרית סילבאן	רחוב ברנדיס 51, תל אביב - יפו 6200164
בעל זכות בנכס	שיטרית סילבאן	רחוב ברנדיס 51, תל אביב - יפו 6200164
עורך ראשי	אינגבר אייל	רחוב השקד 10, גבעת שמואל 5405200
מתכנן שלד	גבריאל עופר	רחוב שלדג 16, סביון 5652919

מהות הבקשה: (אדר' הילה גל)

מהות עבודות בניה
<p>אישור בדיעבד לשינויים ותוספות בנייה בקומת הקרקע, בבניין מגורים בן שתי קומות מעל קומת קרקע חלקית, עבור סה"כ 6 יח"ד, הכוללים:</p> <ol style="list-style-type: none"> סגירת כניסה ראשית לבניין מחזית קדמית לרחוב בני דן ממרכז במגרש לטובת הרחבת היח"ד המזרחית, ובמקומה כניסה ראשית לבניין ולגרעין המדרגות המשותף מכיוון רחוב ברנדיס מחזית הצד, לרבות שינוי מיקומו הכניסות הראשיות ל- 2 היח"ד בקרקע. שינוי בקונטור הקומה ע"י הרחבת גרם המדרגות המשותף של הבניין תוך שינוי מיקומו והרחבת היח"ד המערבית לכיוון דרום, שינוי קונטור הבניין בפינה הצפון-מערבית באופן המאושר בהיתר. שינויים בחלוקה הפנימית של שטחי שתי הדירות בקומת הקרקע. הרחבת פתחים קיימים ויצירת פתחים חדשים בכלל החזיתות בקומה.

מצב קיים:

<p>על מגרש פינתי בין הרחובות ברנדיס ובני דן קיים בניין מגורים בעל שתי קומות טיפוסיות מעל קומת קרקע חלקית עבור סה"כ 6 יח"ד (2 בקומת הקרקע ו-2 בכל קומה טיפוסית) למגרש שתי כניסות- האחת מרחוב בני דן והשנייה מרחוב ברנדיס כאשר הכניסה הראשית לבניין ולגרעין המדרגות המשותף הינה מרחוב ברנדיס ואילו בפינת הבניין הצפון מערבית קיימת כניסה ראשית לדירה המערבית בקרקע.</p>

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר מקורי	היתר להקמת בניין מגורים בין קומה אחת מעל קומת עמודים מפולשת חלקית עבור 4 יח"ד סה"כ. קומת העמודים כוללת 2 מחסנים, שטח פתוח בין עמודים, 2 יח"ד, קומה א' הכוללת 2 יח"ד. הכניסה הראשית לבניין ולגרעין המדרגות המשותף הינו ממרכז המגרש מצפון.	1945	827
	היתר להוספת קומה ב' לבניין עבור 2 יח"ד נוספות.	1945	682

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 5 תתי חלקות בבעלות פרטית. ע"ג מפרט הבקשה חתום בעלי הזכות בנכס לתת חלקה 1 להלן המבקש (מר שיטריט סאליבן). נשלחו הודעות ליתרת בעלי הזכות בנכס בהתאם לתקנה 36 ב' והתקבלו התנגדויות.

התאמה לתכנית 3729א (רובע 4), 50 תכנית ראשית - המגרש נמצא ברחוב שאינו ראשי ומחוץ לאזור ההכרזה

- ההיתר המקורי להקמת הבניין הינו משנת 1945

סטייה	מוצע	מותר	סגירת קומת עמודים מפולשת
בבקשה הנדונה מבוקשת סגירת קומת עמודים בחזית הבניין לבני דן לטובת הרחבת הדירה המזרחית, כאשר באופן זה לא נותרה רצועה מפולשת כלל, לא ניתן לאשר.	לא בהתאם.	תותר סגירת עמודים מפולשת/קומת עמודים חלקית, למעט רצועה מפולשת ברוחב שלא יפחת ב-3.0 מ' מקו חזית הבניין. בבניין פינתי יותר בינוי בתחום הרצועה המפולשת באורך שלא יעלה על מחצית מאורך החזיתות הקדמיות ובלבד שהרצועה המפולשת תכלול את קרן הרחובות.	
מבוקשת הרחבת גרעין המדרגות המשותף והרחבתה של הדירה המערבית לכיוון דרום, אל מחוץ לקווי הבניין המותרים, לא ניתן לאשר.	3.60 מ', לא בהתאם.	5.00 מ'	קווי בניין: (בהתאם לתכנית ראשית 50) צדדי

הערות נוספות:

- בתיק הבניין של הבקשה הנדונה נמצא היתר גרפי מקורי להקמת הבניין – מס' היתר 227 משנת 1945 הכולל שתי דירות ושני מחסנים בקומת הקרקע לרבות שטח פתוח (ראה ממצאי תיק בניין). לטענת מבקש הבקשה להלן בעל הזכות בנכס לתת חלקה 1- בשנת 1988 הוא רכש את שתי הדירות בקרקע כאשר השתמש בהן כדירת מגורים אחת (בנסח הטאבו רשומה בקומת הקרקע תת חלקה אחת בלבד בשטח ~157 מ"ר), כאשר בהתאם לדבריו, לא ערך בקומת הקרקע שינויים כלל לאורך השנים. בשנת 1993 ערך המבקש בדיקה וגילה כי טרם רכישת הדירות על ידו בוצעו שינויים בקומת הקרקע ובדירות אותן רכש שלא בהיתר. כעת המבקש מעוניין לבצע הכשרה בדיעבד של השינויים שלא בהיתר תוך שינויים ותוספות נוספים.
- לפי בדיקה בתיק הבניין ובהתאם למידע אשר נמסר ע"י העורך, נמצאו גם המסמכים הבאים:
 - בקשה והחלטת ועדה מאושרת משנת 1949: ההחלטה קבעה כי ניתן לסגור את קומת העמודים עד ל-65% משטח קומה א' בלבד.
 - בקשה מאושרת לרישום בית משותף במנהל המקרקעין בטאבו משנת 1963 הכוללת: תיאור מילולי ותשריט המציינים כי על כלל קומת הקרקע תהיה דירה 1 אשר כולה לשימוש בית ספר, בשטח כולל של 157.62 מ"ר. כמו כן התשריט כולל רצועה רצועה צרה של עמודים לחזית לרחוב בני דן.
 - יש לציין כי לאף אחד מהמסמכים לעיל לא נמצאו היתרי בניה מאושרים ואו תשלומי אגרות עבור בית הספר או עבור סגירת קומת העמודים לכיתות, כך שלא ניתן לומר אם אכן נבנו בפועל. לפיכך ובהתאם לנאמר לעיל, בעת בדיקת הבקשה הנוכחית ניתנה התייחסות כלפיי היתרי הבניה המאושרים בלבד- מס' 227 ומס' 682 (ראה ממצאי תיק בניין).
- מבדיקה שנעשתה בהתאם ל- GIS ולתמונות שהוצגו מצד המבקש וממחלקת פיקוח, נראה כי כיום הכניסה הראשית לבניין ולגרעין המדרגות המשותף הינה מכיוון רחוב ברנדיס מחזית הצד. בקומת הקרקע ישנן 2 דירות - הכניסה הראשית לדירה המערבית בקרקע הינה מכיוון רחוב בני דן בפינת הצפון מערבית של הבניין, והכניסה לדירה המזרחית הינה מכיוון רחוב ברנדיס מחזית הצד של הבניין.
- בנוסף, כפי שמצוין בממצאי תיק הבניין בהיתר מס' 227 קיימים 2 מחסנים בקומת הקרקע, כאשר בבקשה הנדונה, שטחי המחסנים הפכו לשטחי מגורים. שימוש חורג ממחסנים למגורים לא קיבל ביטוי בגוף הבקשה כאשר לא בוצע פרסום כדין בהתאם לנדרש.

התנגדויות:

שם	כתובת	
1. בר קימה אורלי	רחוב בני דן 26, תל אביב - יפו 6200303	בעלי הזכות בנכס לתת חלקה 4
2. גוטשל רונית	רחוב האחים ליטווינסקי 10, רמת גן 5262152	עו"ד המייצגת של בעלי הזכות בנכס הגב' לנדסמן זהבה.
3 לנדסמן זהבה	רחוב בני דן 26, תל אביב - יפו 6200303	בעלי הזכות בנכס לתת חלקה 2
4. לנדסמן שרון	רחוב בני דן 26, תל אביב - יפו 6200303	

עיקרי ההתנגדויות:

בתאריך 11 לאוגוסט נכתב מכתב התנגדות ע"י עו"ד גוטשל רונית המייצג את משפחת לנדסמן (בעלי הזכות בנכס לתת חלקה 2-3) ואת משפחת בר קימה (בעלי הזכות בנכס לתת חלקה 4), להלן סיכום עיקר הדברים:

מאחר ומרשיי קיבלו רק בימים האחרונים עותק של ההודעה כאשר חלק אף לא קיבלו כלל מכתב ו/או הודעה כנדרש, הרי שהם מבקשים להוסיף ולנמק את התנגדותם בהמשך, לפיכך מתבקשת ארכה להגשת נימוקי ההתנגדות.

התייחסות להתנגדויות:

לפי בדיקה שנערכה ובהתאם לדוח שצורף ונבדק ע"י חברת התקשרות נענע- נשלחו הודעות לכלל בעלי הזכות הנכס בבניין הנדון ונתקבלה הודעה אחרונה בתאריך 03/08/2020 כאשר לאחריה היה זמן המתנה של 15 יום על מנת לאפשר תגובה ו/או הגשת התנגדויות בנושא הבקשה הנדונה. כמו כן לפי בדיקה פנימית שנערכה, לא נתקבל מכתב התנגדות נוסף עד ליום זה 22/09/2020.

בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חו"ד מכון רישוי

גלית בלס 18/08/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי גלית בלס שימו לב: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

כיבוי אש

יש לפעול על פי הנחיות העבודה למבנים ברמת סיכון נמוכה. המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: מסתור אשפה תיקונים נדרשים: יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת. המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

גנים ונוף

לבקשה זו אין נגיעה לעצים ועל כן לא נדרשת חוות דעת בנושא זה. המלצה: לאשר את הבקשה

מקלוט

יש לאשר את הפתרון בהליך של פטור בפיקוד העורף המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

יש לעיין בחוות הדעת המלאות של תחנות מכון הרישוי באמצעות מערכת סטאטוס תיקי רישוי ומידע בקישור :
http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya/login.asp

חו"ד מחלקת פיקוח:

אהרון מיכאלי 06/09/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' הילה גל)

לא ניתן לאשר בדיעבד את הבקשה לשינויים ותוספות בנייה בקומת הקרקע, בבניין מגורים בן 3 קומות עבור
סה"כ 6 יח"ד, מהסיבות הבאות:

1. מבוקשת סגירתה של כלל קומת העמודים בקרקע במרווח הקדמי לטובת הרחבת היח"ד המזרחית, בניגוד להוראות תכנית 3729 א'.
2. הדירה המערבית וגרעין המדרגות המשותף הורחבו אל מחוץ לקווי הבניין המותרים כאשר ישנה חריגה של ~1.40 מ', בניגוד להוראות התכנית התקפה.
3. נתבקש שימוש חורג בקומת הקרקע ממחסנים למגורים אשר לא פורסם כדין.

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-20-0073 מתאריך 14/10/2020

לא ניתן לאשר בדיעבד את הבקשה לשינויים ותוספות בנייה בקומת הקרקע, בבניין מגורים בן 3 קומות עבור
סה"כ 6 יח"ד, מהסיבות הבאות:

4. מבוקשת סגירתה של כלל קומת העמודים בקרקע במרווח הקדמי לטובת הרחבת היח"ד המזרחית, בניגוד להוראות תכנית 3729 א'.
5. הדירה המערבית וגרעין המדרגות המשותף הורחבו אל מחוץ לקווי הבניין המותרים כאשר ישנה חריגה של ~1.40 מ', בניגוד להוראות התכנית התקפה.
6. נתבקש שימוש חורג בקומת הקרקע ממחסנים למגורים אשר לא פורסם כדין.