

כ"ב סיון תשע"ט
25 יוני 2019

פרוטוקול

ישיבה: 1-19-0178 תאריך: 25/06/2019 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	מ"מ יו"ר וועדת המשנה - אופירה יוחנן וולק	דורון ספיר, עו"ד	
מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה	מ"מ מהנדס העיר	אדרי' הלל הלמן	
מזכיר ועדת בניין עיר		עו"ד אילן רוזנבלום	
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	חזן ביטי	מימון שלמה 22	3530-005	19-0513	1

רשות רישוי

15/04/2019	תאריך הגשה	19-0513	מספר בקשה
	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	תוספות ושינויים	מסלול

שפירא	שכונה	מימון שלמה 22 שדרות חכמי לובלין 5	כתובת
3530-005	תיק בניין	59/6974	גוש/חלקה
539	שטח המגרש	2408 ,2691 ,590 ,9026	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
6687422 יפו - תל אביב - שדרות חכמי לובלין 5,	חזן ביטי	מבקש
6687422 יפו - תל אביב - שדרות חכמי לובלין 5,	חזן שמחה	מבקש
6687422 יפו - תל אביב - שדרות חכמי לובלין 5,	חזן ביטי	בעל זכות בנכס
6687422 יפו - תל אביב - שדרות חכמי לובלין 5,	חזן שמחה	בעל זכות בנכס
6653608 יפו - תל אביב - דרך קבוץ גלויות 75,	זאורוב אברהם	עורך ראשי
6653608 יפו - תל אביב - דרך קבוץ גלויות 75,	זאורוב אברהם	מתכנן שלד

מהות הבקשה: (יהונתן הוכמן)

מהות עבודות בניה
שינויים והרחבת הדירה הדרומית בקומת הקרקע עם תוספת ממ"ד, הקמת גדרות בגבולות המגרש סביב הדירה תוך פירוק גדרות קיימות שנבנו מעבר לקו המגרש.

מצב קיים:

על מגרש פינתי קיים בניין בן 2 קומות, סה"כ 4 יחידות דיור. כאשר בדירה הנדונה בנייה ללא היתר שחלקה מופיעה בבקשה להריסה וחלקה כבנייה חדשה.
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
3/159	הרחבת דירת השכן בקומת הקרקע לכיוון החזית לרחוב חכמי לובלין.	1982	היתר
3/80	הרחבת דירת השכן בקומת הקרקע לכיוון המרווח הצדדי (מערב) עם פתח לכיוון המעבר המשותף.	1983	היתר
15-1237	הרחבת דירת השכן בקומת הקרקע לכיוון החזית לרחוב מימון שלמה.	01/2016	היתר
2018-1467 2018-1387	לדירה הנדונה שני צווי הריסה שנסגרו בחודש יוני 2019, כאשר רוב החריגות נהרסו למעט בניה בצד הדרומי של הדירה שמוצעת לאישור (בין השאר) במסגרת הבקשה הנדונה.	2018	תביעות משפטיות

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף עם 4 תתי חלקות, לכל בעלי הזכות שלא חתמו נשלחו הודעות ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 2408 אזור מגורים 1א)

סטייה	מוצא	מותר	שטח עיקרי
הבקשה הוגשה ללא התייחסות לסככה ומחסן הסמוכים לדירה	+81.35 סככה ומוחסן בשטח של כ-20 מ"ר וסככה בשטח של 15 מ"ר שלא נכללו	110 מ"ר (לפי טיפוס 56ב)	

סטייה	מוצע	מותר	
<p>ושייכים למבקש שנבנו ללא היתר ומהווה הגדלת השטחים העיקריים מעבר למותרים בגדר סטייה ניכרת.</p>	<p>בחישוב. אציין כי במפה הטופוגרפית המחסן סומן כחדר. 9 מ"ר נטו בהתאם לנקבע בתקנות לטובת ממ"ד בדירה הבקשה כוללת מימוש חלקי בלבד של הזכויות המותרות להרחבה ולא הוצגת תכנית עתידית להרחבה מלאה של הדירה הנדונה ושאר הדירות בבניין בהתאם. כך שלא ניתן לבחון האם ההרחבה המוצעת אינה פוגעת במימוש מלוא הזכויות בעתיד ע"י שאר הדירות בבניין.</p>	<p>20% מהשטח העיקרי מהווה 22 מ"ר</p>	<p>שטחי שירות</p>
<p>הבקשה הוגשה ללא התייחסות לבניה בחריגה מקו הבניין המותר ובפלישה לתחום המגרש השכן בגדר סטייה ניכרת. כמו כן</p>	<p>כ- 2.70 מ' כ- 6.20 מ' כ- 3.31 מ' + מחסן וסככה הסמוכים לדירה שסומנו כשייכים למבקש ונבנו ללא היתר עד גבול המגרש מחוץ לקו הבניין המותר ובפלישה לתחום המגרש השכן.</p>	<p>לרחוב חכמי לובלין – 2.0 מ' צדדי מערבי 5.0 מ' צדדי דרומי 2.0 מ'</p>	<p>קווי בניין</p>

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
<p>נוגדת את הנקבע בתקנות לעניין סידור חדר מגורים ללא חלון פונה לאוויר החוץ.</p>	+	+	<p>- גודל חדרים - רוחב מסדרון/פודסט - רוחב חדר מדרגות - אוורור</p>
<p>רוב הגדר הקיימת בחריגה מקווי המגרש סומנה להריסה, אך לא ניתן פתרון לחלק הדרום מערבי של הגדר. הבקשה מהווה שימוש פרטי בחצר המשותפת ללא הסכמה פוזיטיבית של בעלי העניין בנכס. לא ניתן פתרון כמקובל לסידור שבילים משותפים לגישה לבניין, אלא שביל פרטי לגישה לדירה הנדונה מהרחוב.</p>	+		<p>פיתוח שטח /גדרות</p>

חו"ד מכון רישוי

מרינה נלקין 06/05/2019

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נלקין מרינה.

שימו לב: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

איכות הסביבה

התווסף תנאי לקבלת היתר בנושא זיהום קרקע המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים

גנים ונוף

בהתאם למפת המדידה, צילום אוויר והודעתו של עורך הבקשה, במגרש ובמרחק 4 מטר סביב הבניה המבוקשת בקומת קרקע, לא קיימים עצים - מאושר פטור.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור

מקלוט

יש לאשר את הפתרון בפקוד העורף לאחר ועדה.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור כפוף להגשת אישור פיקוד העורף.

סיכום מכון הרישוי

המלצה : להעביר לוועדה לאישור 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

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	לימון	4.0	20.0	4.0	שימור	5

חו"ד מחלקת פיקוח :

לב פוטשניקוב 02/12/2019

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס המבוקש בנוי חלקית : מרפסת בצד דרומי סגורה, הוגש צו הריסה מינהלי מס' 2018-1387, 2018-1467 על סגירת מרפסת ובנית גגון.

חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י יהונתן הוכמן)

לא לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת הדירה הדרומית בקומת הקרקע, שכן :

1. כוללת בניה בחריגה מקו הבניין הצדדי המותר של 2 מ' עד גבול המגרש ובפלישה למגרש השכן בגדר סטייה ניכרת.
2. מהווה הגדלת השטחים מעבר למבוקש במפרט והמותר לפי התב"ע בגדר סטייה ניכרת.
3. כוללת שימוש פרטי בחצר המשותפת ללא הסכמה פוזיטיבית של כל בעלי העניין ולא הוגש פתרון לסידור שבילים משותפים לגישה לבניין באופן מקובל.
4. נוגדת את הנקבע בתקנות לעניין סידור חדר מגורים עם חלון הפונה לאוויר החוץ.
5. נוגדת את הנקבע בתקנות התכנית לעניין הצגת הרחבה עתידית של שאר הדירות בבניין תוך מימוש מולא הזכויות המותרות להרחבה ולא ניתן לבחון האם ההרחבה החלקית כפי שהתבקשה אינה פוגעת בכך.

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 19-0178-1 מתאריך 25/06/2019

לא לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת הדירה הדרומית בקומת הקרקע, שכן :

6. כוללת בניה בחריגה מקו הבניין הצדדי המותר של 2 מ' עד גבול המגרש ובפלישה למגרש השכן בגדר סטייה ניכרת.
7. מהווה הגדלת השטחים מעבר למבוקש במפרט והמותר לפי התב"ע בגדר סטייה ניכרת.
8. כוללת שימוש פרטי בחצר המשותפת ללא הסכמה פוזיטיבית של כל בעלי העניין ולא הוגש פתרון לסידור שבילים משותפים לגישה לבניין באופן מקובל.
9. נוגדת את הנקבע בתקנות לעניין סידור חדר מגורים עם חלון הפונה לאוויר החוץ.
10. נוגדת את הנקבע בתקנות התכנית לעניין הצגת הרחבה עתידית של שאר הדירות בבניין תוך מימוש מולא הזכויות המותרות להרחבה ולא ניתן לבחון האם ההרחבה החלקית כפי שהתבקשה אינה פוגעת בכך.

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.