

י"ב חשוון תש"פ
10 נובמבר 2019

פרוטוקול

ישיבה: 1-19-0298 תאריך: 06/11/2019 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	דורון ספיר, עו"ד
מ"מ יו"ר, אופירה יוחנן-וולק	עו"ד הראלה אברהם-אוזן
המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	אדרי' מאיר אלואיל
מנהל מחלקת רישוי בניה	עו"ד אילן רוזנבלום
מזכיר ועדת בניין עיר	עו"ד שרון אלזסר
מרכזת הועדה	רחלי קריספל
ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	

מס' דף	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	שינויים/פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	דוראל שרל	כ"ג יורדי הסירה 12	0027-296	19-1201	1
4	רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין		פינסקר 8	0088-008		2

רשות רישוי

03/10/2019	תאריך הגשה	19-1201	מספר בקשה
	פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	שינויים	תוספות ושינויים

הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	כ"ג יורדי הסירה 12 רחוב הירקון 296	כתובת
0027-296	תיק בניין	51/6962	גוש/חלקה
147.34	שטח המגרש	58 א', 3616	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב ויתקין 24, תל אביב - יפו 63474	דוראל שרל	מבקש
רחוב מנורת המאור 8, תל אביב - יפו 6744835	שכנאי גדעון	בעל זכות בנכס
רחוב ויתקין 24, תל אביב - יפו 63474	דוראל שרל	עורך ראשי
רחוב גרניט 5, פתח תקווה 4951404	גוטמן יעקב	מתכנן שלד

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

מהות עבודות בניה
אישור בדיעבד לסגירת מרפסות ופיצול 2 יחידות דיור ל- 4 יחידות דיור בקומה ב' של בניין פינתי בן 3 קומות מגורים מעל קומה מסחרית. סה"כ 8 יח"ד בבניין לאחר הפיצול.

מצב קיים:

בניין פינתי בן 2 קומות מגורים וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע מסחרית עבור 5 יח"ד ו-4 חנויות.

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
בניין פינתי בן 2 קומות מגורים וחדר כביסה על הגג מעל קומת קרקע מסחרית עבור 4 יח"ד ו-4 חנויות.	1960	886
תוספת דירה על הגג ומרפסות בחזית בקומות הטיפוסיות א' ו-ב'. סה"כ בבניין 5 יח"ד ו-4 חנויות.	1960	887

סטטוס	מהות	תאריך	תביעות משפטיות
הועבר לבית משפט	בניה ללא היתר	31/03/1997	49-9-1997-0031
בוטלה התביעה	אי קיום דרישה לפי סעיף 3	17/05/2017	03-2015-0282
יצא צו בית משפט שלא מקוים.	פיצול דירה	07/06/2018	61-4-2016-0138

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 10 תתי חלקות והבקשה חתומה ע"י בעלי החלקה נשואת הבקשה. נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתכנית 3616א' אזור רובע 3, אזור ביעוד מסחרי, רחוב לא ראשי לא בתחום אזור ההכרזה.

מותר	מוצע	סטייה	
צפיפות	4 יח"ד	2 יחידות בסטייה מהצפיפות המותרת על פי הוראות התכנית. לא ניתן לאשר.	סך השטח למגורים המבוקש לחלוקה (עיקרי+שירות) מחולק ב-65. 153מ"ר / 65 = 2.35 יח"ד
שטח	דירה 3 : 35.29מ"ר דירה 4 : 36.5 מ"ר דירה 5 : 36.93 מ"ר דירה 6 : 36.29מ"ר	דירה 3 : 11.71 מ"ר בסטייה דירה 4 : 10.5 מ"ר בסטייה דירה 5 : 10.07 מ"ר בסטייה דירה 6 : 10.71 מ"ר בסטייה בניגוד להוראות התכנית. לא ניתן לאשר.	שטח דירה מינימלי לא יפחת מ-47מ"ר כולל ממ"ד.
סגירת מרפסות	- מבוקשת סגירת מרפסות בזכוכית בלבד. (אישור בדיעבד)	לפי תמונות כל המרפסות כבר נסגרו כולל מרפסות מבוקשות, לא בצורה שווה, בניגוד להוראות התכנית, בחזית לרחוב הירקון.	- בחזית הקדמית תותר סגירת מרפסות בזכוכית בלבד. - סגירת המרפסות בחזית שאינה פונה לרחוב תותר לאחר יידוע כל בעליה זכויות בבניין. - הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית מחייבת לסגירת כל המרפסות בחזית הבניין.

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא	
מוצעים חדרי שירותים ורחצה ללא פתחי אוורור ולא נראה כל פתרון אוורור עבורם. לא ניתן לאשר.		+	אוורור
לא הוצג פתרון המיגון עבור הדירות החדשות המבוקשות מפיצול הדירות הקיימות.		+	מיגון

הערות נוספות:

- לדירות החדשות המתקבלות מהפיצול לא הוצג פתרון מיגון, זאת בניגוד לתקנות התכנון והבנייה.
- הבקשה כפי שהוצגה ערוכה בצורה חסרה ואינה כוללת את כל המידע הדרוש לבדיקתה שכן:
 - כל המרפסת בבניין נסגרו ללא היתר (כולל המרפסות בדירות המבוקשות) כאשר הסגירה נעשתה בצורה שונה בניגוד להוראות התכנית.
 - הבקשה אינה כוללת תכנית אחידה לסגירת כל המרפסות בחזיתות הבניין.
- בשנת 2016 ובשנת 2018 הוגשו בקשות זהות לבקשה הנדונה שנדחו ע"י רשות הרישוי שכן:
 - הוגשה בצורה חסרה ואינה ניתנת לבדיקה.
 - שטח אחת הדירות היה קטן מ- 35 מ"ר בניגוד להחלטת ועדה לגבי דירות באזורים מסחריים.
 - לא הוצע פתרון מיגון לדירות החדשות.
 - לא ניתנה התייחסות לשטחי הדירות הקיימות בשאר קומות הבניין.

חוו"ד מחלקת פיקוח:

דור טפר 08/06/2019

תוכנית תואמת את המצב בשטח. השימוש קיים.

קיימת תביעה משפטית ובה יצא צו בית משפט שלא התקיים. תיק פלילי בת.ט 61-4-2016-0138

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

- לא לאשר את הבקשה לאישור בדיעבד לסגירת מרפסות ופיצול 2 יחידות דיור ל- 4 יחידות דיור בקומה ב' של בניין פינתי בן 3 קומות מגורים מעל קומה מסחרית. סה"כ 8 יח"ד בבניין לאחר הפיצול. מהסיבות הבאות:
- הבקשה כוללת 2 יחידות בסטייה מהצפיפות המותרת על פי הוראות התכנית.
 - שטח הדירות המבוקשות הינו קטן מהשטח המינימלי ליחידת דיור בניגוד להוראות התכנית.
 - התכנית מוצעת ללא פתרון כולל לסגירת כל המרפסות בבניין בצורה אחידה בניגוד להוראות התכנית.

4. לדירות החדשות המתקבלות מהפיצול לא הוצג פתרון מיגון, זאת בניגוד לתקנות התכנון והבנייה.
5. מוצעים חדרי שירותים ורחצה ללא פתחי אוורור ולא נראה כל פתרון אוורור עבורם, בניגוד לתקנות התכנון והבנייה.

הודעה על חוות הדעת לוועדה נשלחה במייל לעורך הבקשה ולמבקש.

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0298-19-1 מתאריך 06/11/2019

- לא לאשר את הבקשה לאישור בדיעבד לסגירת מרפסות ופיצול 2 יחידות דיור ל- 4 יחידות דיור בקומה ב' של בניין פינתי בן 3 קומות מגורים מעל קומה מסחרית. סה"כ 8 יח"ד בבניין לאחר הפיצול. מהסיבות הבאות:
1. הבקשה כוללת 2 יחידות בסטייה מהצפיפות המותרת על פי הוראות התכנית.
 2. שטח הדירות המבוקשות הינו קטן מהשטח המינימלי ליחידת דיור בניגוד להוראות התכנית.
 3. התכנית מוצעת ללא פתרון כולל לסגירת כל המרפסות בבניין בצורה אחידה בניגוד להוראות התכנית.
 4. לדירות החדשות המתקבלות מהפיצול לא הוצג פתרון מיגון, זאת בניגוד לתקנות התכנון והבנייה.
 5. מוצעים חדרי שירותים ורחצה ללא פתחי אוורור ולא נראה כל פתרון אוורור עבורם, בניגוד לתקנות התכנון והבנייה.

הודעה על חוות הדעת לוועדה נשלחה במייל לעורך הבקשה ולמבקש.

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
59 / 6913		685 מ"ר	רחוב פינסקר מס' 8

חוו"ד מהנדס העיר (ע"י אינג' חיים זילברמן)

מבוקש לרשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 03.10.2019 החתום ע"י מודד מוסמך שאול חפץ להיתרי בניה מס' 20110532 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 30.12.2009 ואחרים, כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
6	בניית מחסן בשטח 9.2 מ"ר בקומת מרתף
8	הצמדת מקום חניה אחד מעל המותר לפי תקן ותקנות
10	סידור כניסה נוספת לדירה (פתיחת פתח והתקנת דלת) בקומה ראשונה
16	הצמדת שבעה מקומות חניה מעל המותר לפי תקן ותקנות

החלטת רשות רישוי 0298-19-01 מתאריך 06/11/2019

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 03.10.2019 החתום ע"י מודד מוסמך שאול חפץ להיתרי בנייה מס' 20110532 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 30.12.2009 ואחרים, כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
6	בניית מחסן בשטח 9.2 מ"ר בקומת מרתף
8	הצמדת מקום חניה אחד מעל המותר לפי תקן ותקנות
10	סידור כניסה נוספת לדירה (פתיחת פתח והתקנת דלת) בקומה ראשונה
16	הצמדת שבעה מקומות חניה מעל המותר לפי תקן ותקנות