

י"ב אב תש"פ
 02 אוגוסט 2020

פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0209 תאריך: 29/07/2020 שעה: 12:30
 באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל
 אביב – יפו

רשות רישוי

--	--	--	--

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)	בר אליעזר	עציון גבר 8	3316-008	19-1433	1
5	רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין		הקליר 25	0271-025		2

רשות רישוי

10/12/2019	תאריך הגשה	19-1433	מספר בקשה
	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תוספות בניה	תוספות ושינויים

צפון יפו	שכונה	עציון גבר 8	כתובת
3316-008	תיק בניין	27/7088	גוש/חלקה
801	שטח המגרש	2515, 2606, 9016, 1	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב עציון גבר 8, תל אביב - יפו 6816402	בר אליעזר	מבקש
רחוב שמואל בן עדיה 26, תל אביב - יפו 6817414	נחאס מתילדא	בעל זכות בנכס
רחוב הרוקמים 26, חולון 5885849	חברת עמידר בשם רשות הפיתוח	בעל זכות בנכס
רחוב סוקולוב 8, בת ים 59322	פופר הילה	עורך ראשי
רחוב מבצע קדש 13, חיפה 2627246	דיטל ליאור	מתכנן שלד

מהות הבקשה: (יהונתן הוכמן)

מהות עבודות בניה
<p>אישור מצב קיים למבנה בן קומה אחת שהוצג כמוסך ולתוספת קומה עבורו שנבנתה בפועל ללא היתר והוצגה לשימוש של משרד עם חדר המתנה, שירותים, מקלחון, ומטבח, ואישור סככות סביב המבנה הנ"ל.</p> <p>*בגין הבניה ללא היתר הוגש צו הריסה מנהלי.</p>

מצב קיים:

<p>על המגרש 2 מבנים ביניהם הבניין הנדון ובניין נוסף בחלק המזרחי המסומן כלא שייך לבקשה. בנוסף למבנים קיימות סככות בשני חלקי המגרש בסמוך למבנים ועד גבולות המגרש, לרבות בתחום המסומן להפקעה. לא נמצאו היתרים רלוונטיים בתיק הבניין.</p>

תביעות משפטיות	קיימת תביעה פעילה 64-2-2015-0298 לאי קיום צו הריסה של הבנייה שבוצעה בפועל ללא היתר ונדונה בבקשה זו.
----------------	---

בעלויות:

<p>הנכס בבעלות משותפת של רשות הפיתוח ובעלות פרטית. הבקשה חתומה על-ידי רשות הפיתוח, אך לא חתומה על-ידי הבעלים השני ולא נשלחו הודעות לבעלים שלא חתמו.</p>

התאמה לתב"ע (תכנית 2606,2515 אזור תעשייה ומלאכה)

סטייה	מוצע	מותר	
נערכה ללא חישוב שטחים כמקובל בניגוד לנקבע בתיק, המידע ונמסר בבקשה קודמת שסורבה.	מהווה אישור הבניה שנבנתה בפועל ללא היתר, אך נערכה שלא בהתאם: ללא חישוב השטחים עבור כל הבנייה הקיימת על המגרש כפי שנקבע בתקנות, בניגוד לנמסר בתיק המידע ובבקשה קודמת שסורבה ולא ניתן לבחון התאמה לזכויות המותרות על-פי התכנית.	200% = 1602 מ"ר. (למגרש לאחר הפקעה). שטחים המשמשים לצרכים טכניים במידה והם בגודל המינימלי הדרוש, פיר מעלית, המשך חדר מדרגות לגג.	שטח עיקרי שטח שירות
אישור בדיעבד של בנייה מחוץ לקו	אישור למבנה קיים ללא היתר ותוספת קומה מעליו בעורף המגרש	כמסומן בתשריט: לרחוב עציון גבר - 3.0 מ'	קווי בניין

סטייה	מוצע	מותר	
הבניין עם פתחים בגדר סטייה ניכרת. סידור גדרות בתחום שבין קו הבניין לקו המגרש בניגוד להוראות התכנית.	לכיוון סמטה 3903 בחריגה של עד 1.3 מ' מקו הבניין המותר של 5.0 מ'. כמו כן הבקשה מהווה אישור לסככות שנבנו ללא היתר עד גבולות המגרש הצדדיים בניגוד להוראות התכנית.	לסמטה מס' 3903 – 5.0 מ' לסמטה מספר 3905 – 0.0 מ' לצדדים – 3.0 מ' תותר בניה בקו בניין צדדי 0 בקיר משותף בתנאי הסכמת בעלי החלקה הסמוכה ותהיה מחייבת גם לגביה. השטח בין גבול המגרש לקו הבניין יצורף למדרכה ותינתן בו זיקת הנאה למעבר הציבור. בשטח זה אסור יהיה להקים גדרות ומחסומים.	
לא ניתן לבחון את התאמת התכנית למותר.	לא ניתן לבחון את התכנית היחסית שכן הוגשה ללא חישוב כללי למגרש וללא התייחסות לחלק היחסי של המגרש השייך למבקש.	50%	תכנית
-	2 קומות בגובה יחסי של כ-15 מ'	עד 5 קומות וללא חריגה מגובה מוחלט 23.5 מ'	גובה ומס' קומות
בניגוד להוראות התכנית המאפשרת פתיחת מוסכים לרח' עציון גבר בלבד.	לפי המסומן במפרט מדובר בשימוש של מוסך עם קומת משרדים והמתנה מעליו. הנכס גובל עם רחוב עציון גבר וסמטה 3903 המקבילה לו וכניסת כלי רכב היא מתוך הסמטה. הנ"ל בניגוד להוראות התכנית וכאשר בצדה השני של הסמטה - בנייני מגורים והתכנית המאפשרת פתיחת המוסך לכיוון ציון גבר בלבד.	תעשייה ומלאכה, מסחר ומשרדים הנלווים אליהם בכל הקומות, ובתנאי שלא יהוו מטרד לדיירי הסביבה. <u>לא תותר פתיחת מוסכים לכיוון הרחוב הגובל במגורים אלא לרח' עציון גבר בלבד.</u> הוועדה רשאית לדרוש אמצעים למיגון נגד מטרדים סביבתיים בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה בעירייה כתנאים למתן היתר.	שימוש

הערות נוספות:

- בשנת 2015 הוגשה בקשה דומה (15-0901) אשר סורבה בוועדה מהנימוקים הבאים:
 - כוללת תוספת שטח, אך נערכה ללא חישוב שטחים עבור כל הבנייה הקיימת על המגרש בניגוד לנמסר בתיק המידע ולא ניתן לבחון התאמה לזכויות המותרות על פי התב"ע.
 - התכנון הקיים בקומת הקרקע ומתוכנן בקומה השנייה מתאימים למגורים כפי שקיים בפועל בניגוד לתכליות מותרות באזור תעשייה ומלאכה בו נמצא הנכס.
- אציין כי התכנון המוצע למבנה זהה לבקשה משנת 2015 ומאפשר שימוש כמגורים.

חו"ד מכון רישוי

גלית בלס 07/07/2020

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".

תנועה וחניה

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 7.7.20

הבקשה כוללת: תוספת קומה שניה עבור המשרדים בשטח 39.9 מ"ר לבניין הקיים שהוגדר בתכנית כמוסך, 1 עמדת טיפול רכב

1 - 3 מקומות חניה לרכב פרטי בקומת קרקע

דרישת התקן: 3 מקומות חניה לרכב פרטי, מהם 2 מקומות עבור 1 עמדת טיפול רכב ו- 1 מקום עבור המשרד חוות דעת

תכנית תנועתית, כולל כניסה למוסך אושרה ע"י אגף התנועה ונמצאת במסמכי תנועה וחניה המלצה: לאשר את הבקשה

כיבוי אש

יש להציג נספח בטיחות אש אחרי ועדה המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: אישור מאיר ראובן, על גבי נספח, לפינוי אשפה בעגלה 1100 ליטר במגירה 5200. תיקונים נדרשים: יש להציג את מיקום עגלת האשפה על גבי תכנית ראשית בהתאם לנספח המאושר נכתבו הנחיות מפורטות בתחנה. המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים: חומרים מסוכנים, אקוסטיקה המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

מקלט

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

אדריכלות מכון הרישוי

יש להציג מתקני עזר קיימים/ מתוכננים: בלוני גז/ צובר, חיבור המגרש למים וחשמל. נכתבו הנחיות מפורטות בתחנה. 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:

אולג כושצ'ר 22/12/2019

ביקרנו במקום תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בנוי במלואו, הוגשה תביעה משפטית בגין בנייה נשוא הבקשה ובית המשפט נתן צו הריסה

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

לא לאשר את הבקשה לאישור בדיעבד עבור שינויים במבנה מוסך קיים בן קומה אחת בחלקו המערבי של המגרש, שכן:

- נוגדת הוראות התכנית לעניין קווי הבניין והוגשה ללא התייחסות לכך.
- כוללת אישור לבניה קיימת שנבנתה ללא היתר, אך הוגשה ללא חישוב השטחים לנכס כולו כך שלא מתאפשרת בחינה מרחביות בדבר התאמה לזכויות המותרות ולתכסית המותרת בניגוד לנקבע בתקנות, הדבר נמסר בתיק המידע ובבקשה הקודמת שסורבה ע"י הועדה.
- הוגשה עם כניסת כלי רכב מסמטה 3903 בניגוד להוראות התכנית המאפשרת פתיחת מוסכים לרח' עציון גבר בלבד.
- התכנון מתאים למגורים כפי שהיו קיימים במבנה בעבר בניגוד לתכליות המותרות באזור תעשייה ומלאכה בו נמצא הנכס.
- הוגשה ללא הסכמת כל הבעלים בנכס.

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-20-0209 מתאריך 29/07/2020

לא לאשר את הבקשה לאישור בדיעבד עבור שינויים במבנה מוסך קיים בן קומה אחת בחלקו המערבי של המגרש, שכן:

- נוגדת הוראות התכנית לעניין קווי הבניין והוגשה ללא התייחסות לכך.
- כוללת אישור לבניה קיימת שנבנתה ללא היתר, אך הוגשה ללא חישוב השטחים לנכס כולו כך שלא מתאפשרת בחינה מרחביות בדבר התאמה לזכויות המותרות ולתכסית המותרת בניגוד לנקבע בתקנות, הדבר נמסר בתיק המידע ובבקשה הקודמת שסורבה ע"י הועדה.

עמ' 4

3316-008 19-1433 <ms_meyda>

- הוגשה עם כניסת כלי רכב מסמטה 3903 בניגוד להוראות התכנית המאפשרת פתיחת מוסכים לרח' עציון גבר בלבד.
- התכנון מתאים למגורים כפי שהיו קיימים במבנה בעבר בניגוד לתכליות המותרות באזור תעשייה ומלאכה בו נמצא הנכס.
- הוגשה ללא הסכמת כל הבעלים בנכס.

חוות הדעת נמסרה לעורך 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
283 / 6215		505 מ"ר	רחוב הקליר מס' 25

חוו"ד מהנדס העיר (ע"י אדר' סילביו קריקון)

מבוקש לרשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 19.06.2020 החתום ע"י הנד' שלום יוליה להיתרי בניה מס' 392 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 25.03.1949 ואחרים, כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
1	תוספת בנייה (קירוי וסגירה של מרפסת עורפית) בשטח 11.88 מ"ר
12	תוספת בנייה (סגירת חלל מקורה) בשטח 2.8 מ"ר

החלטת רשות הרישוי מספר 0209-20-1 מתאריך 29/07/20

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 19.06.2020 החתום ע"י הנד' שלום יוליה להיתרי בניה מס' 392 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 25.03.1949 ואחרים, כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
1	תוספת בנייה (קירוי וסגירה של מרפסת עורפית) בשטח 11.88 מ"ר
12	תוספת בנייה (סגירת חלל מקורה) בשטח 2.8 מ"ר