

עמוד מס' 2

תיאור מצב ע"י עורך הבקשה

קיים: מבנה מגורים קיים בעל קומה.

ח"ד ע"י פלוטקין יבגניה

אדריכלית:

לדעת צוות תכנון יפו ע"י חנית אנטמן:
 הבקשה מתואמת מבחינה אדריכלית לשם דיון בוועדה
 ובתנאים:
 1. שיפוץ המבנה יותנה בהריסת המדרגות הצמודות לבנין
 בחלקו המערבי והמזרחי ופירוק הגדרות מחוץ לתחומי
 החלקה.
 2. ביטול הפתחים הפונים למגרשים הסמוכים.
 3. ביצוע צווי הריסה שלא בוצעו עד היום.
 4. תאום סופי של חזיתות המבנה, פרטים, חומרי גמר
 וגוונים עד הוצאת ההיתר.

הערות ע"י פרי אלי

הפיקוח:

התכנית תואמת את המצב בשטח - המבוקש בנוי חלקי.
 הוכן דוח לתביעה משפטית ד.ה.ע מיום 14.9.99 ו-ד.ה.מ.
 303/99 מיום 16.9.99.
 - אי קיום ד.ה.ע מיום 9.11.99.
 - בניה ללא היתר מיום 21.9.99.
 - בניה ללא היתר מיום 26.10.99.

הערות ע"י פלוטקין יבגניה

רישוי:

על המגרש קיים מבנה למגורים בן קומה אחת, יח"ד
 אחת. בתיק הבנין לא נמצא כל היתר לבנין הגדול.

בשנת 1997 הוגשה בקשה לאישור מצב קיים של
 המבנה, חיזוק מבנה, חיזוק יסודות, שינויים פנימיים
 ובחזיתות. כ"כ הבקשה כללה הריסת הבניה מעבר
 לגבולות המגרש (גדרות, קירות תומכים, מדרגות,
 גוונים).

בזמן הטיפול בבקשה דווח לוועדה כפי שמפורט להלן:
 1. בשנת 1982 הוגשה בקשה לתוספת מחסן בחזית הקדמית
 בצמוד למבנה בשטח של 21 מ"ר, בניית מעקה בסחון נגד
 חזית מים מהכביש הסמוך במפלס יותר גבוה מהכניסה
 לבית, בניית מרפסת פתוחה עם גג אסבסט בשטח של 16
 מ"ר בחזית המבנה. בבקשה הוצג שטחו של המבנה
 לפני התוספות של כ-104 מ"ר.

הבקשה לא אושרה ע"י הועדה המקומית מהנימוק של סטיה
 ניכרת (לפני דיווח מחלקת הפיקוח על הבניה המבוקש
 היה בנוי).

2. בתיק הבנין נמצאות תביעות משפטיות מהשנים 1979,

1982 ו-1992 לשינויים ותוספת שטח במבנה הנ"ל.

3. המבנה בנוי בתכנית של 100% ומהווה תוספת שטח
 ביחס למבנה המקורי.

4. המבנה בפינה הדרומית קיים בחלקו בשטח הדרך ומחוץ
 לקו הבנין הקדמי. שאר השטח נמצא בחלקו בשטח ציבורי
 פתוח וחלקו האחר בשטח לפרצלציה. לפי תב"ע החלה על
 המקום "כל בניה בשטח הרפרצלציה לא תורשה לפני
 עיבוד תכנית רפרצלציה ובנוי פרט ל: - תוספת מטבח,
 חדר אמבטיה או בית שמוש לבנין קיים, - תיקונים

לבנין קיים ובלבד שהוצאות התיקון לאותו בנין לא יעלו על 10% מערך הבנין אשר ייקבע ע"י מהנדס העיר".

5. המבנה בנוי בשטח של כ-142 מ"ר לעומת הבניה האותנטית בשטח של כ-104 מ"ר. (1978)
6. הוצאו: צו 3 לחיזוק הצוק לאורך קו החוף ע"י בניית קירות תומכים וצו-4 בגין הריסת מדרגות מסוכנות לכיוון חוף היום (המדרגות לא משמשות לכל מטרה וסומנו בתכנית להריסה).

לאור האמור לעיל הבקשה הנ"ל לא הומלצה ע"י מחלקת רישוי בניה, שכן היא כללה אישור בדיעבד של תוספת שטח למבנה האותנטי הקיים בחלקו בשטח פרצלציה ללא אישור תכנית רפרצלציה ותכנית בינוי וכוללת בניה מעבר לקו הרחוב.

הועדה המקומית החליטה לשוב ולדון בבקשה הנ"ל לאחר בדיקת היועצת המשפטית וצוות יפו לנושא הרקע המשפטי והתיכנוני.

כפי שנדרש ע"י הועדה המקומית התקיימה ישיבה בין היועצת המשפטית, צוות יפו ומחלקת רישוי בניה בה הודגש ש:

- המלצת צוות יפו, ע"י אדרי דני רבס, היתה לאפשר שיפוצים ותוספת מטבח ושרותים.
- המלצת היועצת המשפטית היתה להתבסס על המצב הקיים כפי שהוגש 1981 ולאפשר את שיפוצו.
- הבקשה כפי שהוגשה הציגה את הריסת דוב רובו של הקיים והקמתו מחדש, כלומר הבקשה עלתה בהרבה על 10% מערך הבניה, מסגרת אשר הועדה רשאית לאשר;
- חלק מהבקשה שסומן "לא בתחום טיפול" היה חלק בלתי נפרד מהבית וסומנו בו מדרגות חדשות.
- לדעת מהנדס העיר הקודם ב. יוסקוביץ- לא ניתן לאשר כל בקשה לחיזוק לפני ביצוע צווי ההריסה הכוללים את המשטח הצדדי ומדרגות. לדעתו הועדה אינה רשאית לאשר את הקמת המבנה מחדש אלא היא מוגבלת, גם מכח הנחיית המועצה הארצית לגבי בניה בתחום ה-100 מ', באישור שיפוצים בלבד. כל בקשה לשיפוץ, שתאושר לאחר ביצוע ההריסה לפי החלטת בית- המשפט, תהיה מותנית בהגשת דו"ח מהנדס קרקע, המאשר שאין כל סכנה מביצוע עבודות השיפוץ על הצוק וכל המבנים הקשורים אליו.

בהסתמך על הנ"ל החליטה הועדה המקומית בישיבתה מתאריך 7.1.1998: "לא לאשר את הבקשה שכן לא בוצעו צווי-הריסה שהוצאו ע"י בית המשפט וע"פ התכנון המוגש אין מדובר בשיפוץ מבנה קיים אלא בהקמה מחדש של המבנה".

כעת הוגשה בקשה דומה לבקשה הנ"ל וכוללת אישור מצב קיים לבנין, שינויים פנימיים, חיזוק פנימי של הבנין, החלפת חלקים של הגג. הבניה החורגת סומנה כ"לא שייכת לבקשה", למרות שהמגרש בבעלות אחת והוצאו בעבר צווי הריסה עבור הבניה החורגת, המהווה חלק בלתי נפרד מהבנין.

המבנה הוא (נ"ל)
ס 5

עמוד מס' 4

לא ניתן להמליץ על הבקשה מהנימוקים המפורטים בדיווחי הבקשה הקודמת.
 הבנין בצידו הדרומי קייים עם פתחים בגבול המגרש עם המגרש הסמוך והבקשה כוללת גם פתיחת דלת חדשה נוספת לכיוון הנ"ל. למעשה הבקשה נוגדת תקנות החוק לענין פתחים בקו "ס" ותפגע בבניה עתידית במגרש הסמוך למגורים באם תהיה בקו "ס".
 המגרש בבעלות אחת והבקשה התומה ע"י מיופה כח של בעל הנכס הרשום.

חוו"ד מהנדס העיר:
 ע"י פלוטקין יבגניה

לא לאשר את הבקשה, שכן היא מהווה אישור בדיעבד של תוספת שטח למבנה האותנטי הקיים בחלקו בשטח המיועד לחלוקה מחדש ללא אישור תכנית רפרצלציה ותכנית בינוי, כוללת בניה מחוץ לגבולות החלקה ולא בוצעו צווי ההריסה של בית-המשפט, שכן הבקשה כוללת פתחים בגבול המגרש לכיוון המגרשים הסמוכים בניגוד לתקנות החוק והמבוקש יפגע בבניה עתידית במגרש הסמוך למגורים אם היא תהיה בקו "ס".

מס' 33 פרי ועדת המשנה מס' ישיבה 036 28.06.2000 לה: ט ל ח ה

חוו"ד היועדה המבקרת:
 ביקור בתאריך 17.7.00

נערך ביקור במקום בהשתתפות חברי הועדה ה"ח מ' הועה, א' סולמי, שי גפן, מי טיומקין ו-ד' טורק בנוכחות מנהל האגף ומנהלת המחלקה - יוגש דיווח לוועדה.

תיאור דיווח הועדה המבקרת:
 הדיון:

הוצגו צילומי-אוויר משנת 1963, המראים את הבנין בגודלו הנוכחי.

הוגשה התנגדות יריב זיוה - הועדה מתבקשת להחליט אם לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדות.

דיווח מה' רישוי בניה

ממליצה לא לזמן את הצדדים לשמיעת ההתנגדות הואיל ואין להתנגדת מעמד והמבוקש הינו לפי תב"ע.

חוו"ד היועצת המשפטית

מס' פרי ועדת המשנה מס' ישיבה 038 26.07.2000 לה: ט ל ח ה

לאשר את שיפוץ המבנה במסגרתו הקיימת בתנאים הבאים:
 1. לא תהיה כל בניה במסגרת השצ"פ;
 2. אטימת החלונות לכיוון המזרחי וביטול דלת היציאה לשצ"פ.



הועדה רושמת לפנייה את הודעת המבקש על נכנותו והתנדבותו לבנות גדר בטחון בתאום עם אגף הנכסים לכיוון הצוק.