



תאריך : 22 מרץ, 2001
כ"ז אדר תשס"א
טל' : 03-5218352
פקס' : 03-5216414
סימוכין : 02841 - 14.1
מספרנו : 18

לכבוד
יורם שדה
רח' זכרון קדושים 3
תל אביב-יפו

שלום רב,

הנדון: הבית ברח' יוטבת 22

מאחר שפנית אלי בנושא שבנדון, אני רואה לנכון להעביר אליך את חוות דעתי שנמסרה למשטרה לפי בקשתה.

בכבוד רב,

אחז בן ארז
היועץ המשפטי



תאריך : 10 ינואר, 2001
ט"ו טבת תשס"א
טל: 03-5218352
פקס: 03-5216414
סימוכין : 01565 - 14.1
מספרנו : 18

אל: רפ"ק משה גולדשטיין, לשכת אח"ק, מחוז ת"א

שלום רב,

הנדון: הבית ברח' יוטבת 22
מכתבך מיום 6.12.00

כפי שהיה ידוע לך, קיימתי במשרדי דיון ביום 7.12.00 ובמהלכו נבדקו התוכניות החלות על הבניין ברחוב יוטבת 22 וכן גודלו של הבניין הקיים. לא הסתפקנו בדברים שנאמרו בדיון ובקשנו חו"ד נוספת לגבי תצלומי האוויר. בתום בירורים אלה אבקש להביא בפניך את ממצאי.

לענין התוכניות

1. הבנין האמור ממוקם בשטח שחלה עליו תוכנית 689. רובו מצוי ב "אזור חוף ים" ומעוטו באזור מגורים ב', בשטח לחלוקה מחדש.
2. כמו כן נכלל הבניין במתחם ב-8 עפ"י תוכנית 2236. לגבי תוכנית זו קיימת החלטה של המועצה הארצית לתכנון ובניה מיום 4.5.93. בסעיף 13 לאותה החלטה נאמר כי "במתחם ב-8 יאופשר בתחום ה - 100 מטר מקו המים, שיפוץ בתים קיימים בהרחבה או תוספת לבתים קיימים בלבד, עפ"י זכויות קיימות ומוקנות בתוכנית".
3. מאחר שעפ"י תוכנית 689 מיועדים הבנינים באזור חוף הים להריסה, הרי לא ניתן להוסיף בהם זכויות. ואולם עפ"י החלטת המועצה הארצית האמורה לעיל ניתן לשפצם.

4. בכך, שונה הבניין ברחוב יוטבת 22 מהבניין ברחוב זיכרון קדושים 5 : את שני הבניינים ניתן לשפץ – אלא שבבניין ברחוב זיכרון קדושים 5 ניתן להוסיף זכויות עפ"י תב"ע 689, ואילו את הבניין ברח' יוטבת 22 – ניתן לשפץ בלבד ללא תוספת זכויות.

5. זו חוות הדעת המשפטית שנמסרה ע"י עו"ד שרי אורן, שעליה חזרה במכתבה אליך מיום 17.11.2000. בחוות הדעת לא נאמר שניתן להוסיף זכויות לבנין ברחוב יוטבת 22, אלא שניתן לשפץ את הבניין בתנאי שאין בו תוספת שטח.

לעניין הבניין הקיים

6. כאמור, ניתן לשפץ "בתים קיימים" והשאלה מהו "בית קיים" עפ"י החלטת המועצה הארצית.

7. בעקבות הדיון שקיימתי, פנינו פעם נוספת למחלקת המדידות בעירייה, וביקשנו כי יבדקו את צילומי האוויר ביסודיות. וכך נעשה. אני מצרף לכאן את התשובה מיום 19.12.00.

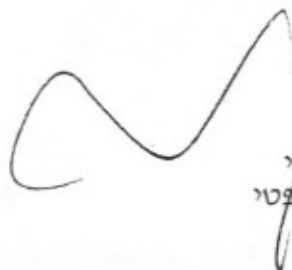
8. מחוה"ד עולה, כי הקונטור המלא של קירות המבנה קיים כבר בצילום האוויר משנת 1949. יצוין כי בחלק מן השליש המזרחי, שבתוך הקונטור, הקירוי איננו מלא כמתואר בתרשים. לעומת זאת בתצ"א מ- 1980 קונטור קירות המבנה כבר מקורה כולו וקיים במלוא היקפו.

9. עפ"י הדיווח שנמסר לוועדה בפרוטוקול הבקשה להיתר שיפוץ, צוין, כי בשנת 1982 הוגשה בקשה לתוספת מחסן בשטח 31 מ"ר ובניית מרפסת פתוחה עם גג אסבסט בשטח של 16 מ"ר. השטח המבוקש - 37 מ"ר - הוא בנוסף לשטח המבנה (104 מ"ר). גם בהתאם לדיווח של מחלקת הפיקוח על הבניה שטחו של המבנה המבוקש היה בנוי כבר ב- 1982 - כ- 141 מ"ר.

10. נוכח כל אלה השאלה היא האם היתר לשיפוץ ניתן על ידי הועדה המקומית כדין? קודם כל נראה לי, על יסוד בדיקתה של מח' המדידות העירונית כי הטענות כאילו החלטתה של הועדה היתה מבוססת על תצ"א "מזויפת" אין לה על מה שתסמוך. ואשר לבסיס המשפטי - ענין לנו בבנין אשר אין ספק כי רובו, דהיינו כל המעטפת החיצונית ומרבית הקירוי, כבר ההיו מושלמים לכל היאוחר ב- 1949. החלטת המועצה הארצית מאפשרת, כאמור את שיפוצו של "בית קיים" בלא הגדרה לגבי המועד שבו הבית קיים. נראה לי כי אם הבנין שבו עסקינן "קיים" כבר לפחות 50 שנה בקונטור הנוכחי, ומקורה במלוא היקפו 20 שנה לפחות, ניתן לראות בו "בית קיים" - ואפשר להתיר את שיפוצו.

11. בנסיבות אלו, אין לדעתי מקום לעכב את הוצאת ההיתר.

12. לגבי הפרטים שביקשת, הרי שאין כל כוונה להסתיר מידע. הבקשה לשיפוץ הוגשה ע"י וליד אבולעפיה, כפי שנרשם בפרוטוקול הדיון המצוי בידכם. באשר לתצלומי האוויר, ביקשתי ממנהל מחלקת המדידות, מר רפי וייס, להעביר אותם לרשותכם.


בכבוד רב,
אחז בן-ארי
היועץ המשפטי

העתק:
סגן ראש העירייה, מיכאל רועה
מנהל מח' המדידות, רפי וייס -תשומת לבך לסעיף 12 למכתב, - לטיפולך
מנהלת רישוי בניה - אינג' ריטה דלל