

ד' חשון תשפ"א
22 אוקטובר 2020

פרוטוקול

רשות רישוי - התנגדות

ישיבה: 6-20-0076 תאריך: 22/10/2020 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

	מ"מ וסגן ראש העירייה	דורון ספיר - יו"ר	
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	
מ"מ מהנדס העיר	מנהל מחלקת רישוי בניה	אדרי' מאיר אלואיל	
	מזכיר ועדת בניין עיר	עו"ד פרדי בן צור	
	מרכזת הועדה	עו"ד שרון אלזסר	
	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	רחלי קריספל	

מס' דף	מחוז הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	גבור יהודית	קדש ברנע 15	0801-203	20-1315	1

רשות רישוי - התנגדות

מספר בקשה	20-1315	תאריך הגשה	23/09/2020	
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	

כתובת	קדש ברנע 15 רחוב בני אפרים 203	שכונה	מעוז אביב
גוש/חלקה	814/6636	תיק בניין	0801-203
מס' תב"ע	2308 , 2691 , 2827 , 355 , 9048	שטח המגרש	72481

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	שני קלרה	רחוב בני אפרים 203א, תל אביב - יפו 6998406
מבקש	גבור יהודית	רחוב הצנחנים 9, תל אביב - יפו 6927009
מבקש	גבור פטר	רחוב הצנחנים 9, תל אביב - יפו 6927009
מבקש	לוי תמר	רחוב בני אפרים 203א, תל אביב - יפו 6998406
מבקש	גזית תומר	רחוב בני אפרים 203א, תל אביב - יפו 6998406
מבקש	כהן גולן	רחוב בני אפרים 203א, תל אביב - יפו 6998406
מבקש	כהן אביגיל שירה	רחוב בני אפרים 203א, תל אביב - יפו 6998406
בעל זכות בנכס	שני קלרה	רחוב בני אפרים 203א, תל אביב - יפו 6998406
בעל זכות בנכס	גבור יהודית	רחוב הצנחנים 9, תל אביב - יפו 6927009
בעל זכות בנכס	גבור פטר	רחוב הצנחנים 9, תל אביב - יפו 6927009
בעל זכות בנכס	לוי תמר	רחוב בני אפרים 203א, תל אביב - יפו 6998406
בעל זכות בנכס	גזית תומר	רחוב בני אפרים 203א, תל אביב - יפו 6998406
בעל זכות בנכס	כהן גולן	רחוב בני אפרים 203א, תל אביב - יפו 6998406
בעל זכות בנכס	כהן אביגיל שירה	רחוב בני אפרים 203א, תל אביב - יפו 6998406
עורך ראשי	זרחי רות	רחוב רפידים 20ב, תל אביב - יפו 6998236
מתכנן שלד	מייל שאול	רחוב סטרומה 5, פתח תקווה 4926305

פירוט שטחים						
סך שטחי שירות			סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים			תיאור
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
				0.07	484.36	מעל
						מתחת
				0.07	484.36	סה"כ

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

מהות עבודות בניה
הרחבת חד-צדדית לכיוון חזית דרומית בלבד של 3 יח"ד קיימות בקומות קרקע, א', ו-ג' ובניית מרפסת מקורה ופתוחה ביח"ד קומה ב', באגף הקיצוני-מערבי בכניסה הקיצונית המערבית (מס' 1), בבניין מגורים טורי בן 4 קומות, 4 כניסות, 30 יח"ד. הבקשה כוללת כניסה נפרדת לדירה בקומת הקרקע מהחצר משותפת. יש לציין שהדירות הנ"ל הורחבו לכיוון הצפוני לפי היתר מס' 0990-96 משנת 1996.

מצב קיים:

על המגרש קיימים 3 בניינים טוריים בני 4 קומות סה"כ 92 יח"ד.
הבניין שבנדון הינו האמצעי במגש, בן 4 קומות, 4 כניסות, 30 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
17-1311	1.הרחבה דו-צדדית של 4 יח"ד קיימות באגף האמצעי המזרחי בכניסה מס' 1 בבניין מגורים טורי בן 4 קומות, 4 כניסות, 30 יח"ד, כמפורט: -בחזית הצפונית: בקומות קרקע, א', ב' ו-ג'; -בחזית דרומית: בקומות קרקע, א', ב' ובקומה ג' –מרפסת פתוחה ומקורה; 2.הקמת מעלית חיצונית בחזית דרומית בצמוד לחדר המדרגות בכניסה מס' 1 (אישור מצב קיים); הכניסה הנדונה	21/07/2018	18-0497
	הקמת מעלית חיצונית באגף אמצעי כניסה מס' 3.	24/12/2001	01-1068
	הרחבה צפונית דירה בקומה ב' באגף אמצעי.	20/05/1997	97-0417
	הרחבת לכיוון צפוני של 4 דירות באגף קיצוני מערבי, הדירות שבנדון.	31/10/1996	96-0990
	הרחבה צפונית של 3 דירות בקומות קרקע, א' ו-ג' ומעטפת בקומה ב'	27/08/1996	96-0775
	הרחבה צפונית של 4 דירות אמצעיות באגף שלם בכניסה מס' 2	07/02/1996	96-0149
	הרחבה צפונית של 4 דירות באגף שלם כניסה מס' 2.	22/11/1994	95-0235

בעלויות:

על המגרש קיימים 3 בניינים נפרדים רשומים כבית משותף בבעלות קרן קיימת לישראל וחוכרים.
הבקשה הוגשה בחתימת המבקשים, חוכרים של הדירות שבנדון (תת חלקות 36,44,52,60). נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' לרמ"י ולשאר החוכרים בבניין והודבקו הודעות בבניינים האחרים שבמגרש והתקבלה התנגדות מבעל הדירה בכניסה הסמוכה מס' 2.

נכסים - מירי גלברט 09/06/2020
חלקה 814 בגוש 6636 בבעלות פרטית.
אין מניעה לאשר את הבקשה.

התאמה לתב"ע (תכנית 2827, 2308 אזור מעוז אביב)

סטייה	מוצע	מותר	
	13.50 מ"ר X 4 סה"כ 54 מ"ר (כולל מרפסת פתוחה ומקורה בקומה ד')	13.50 מ"ר	זכויות הרחבה לפי תב"ע 2827 (הרחבה לכיוון דרומי בלבד)
	120.99 מ"ר כ"א	120.99 מ"ר	סה"כ שטח דירה
	קיים מקלט משותף תת קרקעי, בכל כניסה.	ממ"ד	שטח שירות

הערות	לא	כן	
		+	התאמה לבינוי
לפי תב"ע 2827 סעיף 11 ה' בדירות שבקומת הקרקע תותר פתיחת דלת לגישה לחצר משותפת כפי שמסומן בנספח הבינוי.		+	כניסה נפרדת בדירת קרקע
0.00 + (10.80+) ללא שינוי.		+	מפלס הכניסה

חניה	+	(שטח הדירה הטיפוסית המורחבת כ- 121 מ"ר) הועדה המחוזית אישרה פטור מהסדר חניה לכל הדירות המורחבות בתחום התכנית.
------	---	---

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. לופוביץ דן ויפעת	רחוב בני אפרים 203ב, תל אביב - יפו 6998408	הננו בעלי דירה בקומת של הבניה המבוקשת, היות ואיננו מעוניינים להוסיף שטח לדירתנו, התוספת המבוקשת פוגעת באיכות חיינו ובערך דירתנו בכך שהיא מצלה ומונעת כניסת אור שמש לחדרים בגלל החריגה המשמעותית מהחזית הנוכחית של הבניין. אי לכך אנחנו מבקשים למנוע בנייה זו.

עיקרי ההתנגדויות:

התנגדות הוגש ע"י בעלי תת חלקה 34, בעל דירת הקרקע בכניסה אמצעית מס' 2 והינו קשור לדירה שכעת מבקשים הרחבה.

התייחסות להתנגדויות:

דירת המתנגדים אינה גובלת עם הבניה המוצעת שכן היא נמצאת בכניסה הסמוכה מס' 2. ובבקשה הנדונה מדובר על הרחבת דירות באגף הקיצוני בכניסה מס' 1 ולדירת המתנגד לא תהיה שום פגיעה. בהתאם למפורט לעיל לדחות את התנגדות, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חו"ד מכון רישוי

שרון צ'רניאק 09/06/2020

לתשומת לבך: אין לעדכן חוות דעת בשלב תנאי סף משום שמלל זה אינו מוצג לעורך הבקשה. את כל ההערות יש לכתוב במסך ההערות (מוצגים) במערכת.

חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטוריה ולודרסקי 06/08/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח. טרם החלו לבנות.

חו"ד נוספות:

גנים ונוף-מכון רישוי - נדב בר 03/02/2020

לפי מפת המדידה עץ מספר 3 מיועד לשימור, העץ ממוקם במרחק של כ 2.5 מ' מהבנייה המבוקשת. יש לסמן את העץ לשימור בתכנית הראשית בסימון של אייקון אדום וציון עץ לשימור.

תנאים בהיתר

1. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה או המומחה המלווה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אלנה דוידזון/נעמי מוסקוביץ)

1. לדחות את התנגדות שכן דירת המתנגדים נמצאת בכניסה מס' 2 ובבקשה הנדונה מדובר על כניסה מס' 1 באגף הקיצוני ולא תהיה שום פגיעה לדירת המתנגד.

2. לאשר את הבקשה להרחבה חד צדדית לכיוון הדרומי של 3 יח"ד בקומות קרקע, א' ו-ג' ובניית מרפסת מקורה ופתוחה בדירה בקומה ב', כולל הסדרת כניסה נפרדת לדירה בקומת הקרקע מהחצר המשותפת, באגף הקיצוני מערבי בכניסה מס' 1, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים בהיתר

1. ביצוע שיפוץ באגף שלם עד גמר עבודות הבניה בהתאם להנחיות מהנדס העיר.

2. שימוש בחמרי גמר בהתאם לקיים כולל צבע משקופים.
3. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה או המומחה המלווה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואני מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-20-0076 מתאריך 22/10/2020

1. לדחות את התנגדות שכן דירת המתנגדים נמצאת בכניסה מס' 2 ו בבקשה הנדונה מדובר על כניסה מס' 1 באגף הקיצוני ולא תהיה שום פגיעה לדירת המתנגד.
2. לאשר את הבקשה להרחבה חד צדדית לכיוון הדרומי של 3 יח"ד בקומות קרקע, א' ו-ג' ובניית מרפסת מקורה ופתוחה בדירה בקומה ב', כולל הסדרת כניסה נפרדת לדירה בקומת הקרקע מהחצר המשותפת, באגף הקיצוני מערבי בכניסה מס' 1, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים בהיתר

1. ביצוע שיפוץ באגף שלם עד גמר עבודות הבניה בהתאם להנחיות מהנדס העיר.
2. שימוש בחומרי גמר בהתאם לקיים כולל צבע משקופים.
3. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה או המומחה המלווה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

הערות

- ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואני מקנה אישור לכל בנייה אחרת בבניין ו/או במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה