

03/08/2023
ט"ז אב תשפ"ג

פרוטוקול

רשות רישוי - התנגדות ישיבה: 6-23-0058 תאריך: 02/08/2023 שעה: 12:30
 בחדר הישיבות של מכון הרישוי, קומת קרקע, בניין מנהל ההנדסה, פילון 5 תל אביב-יפו, הבניין הירוק

השתתפו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
	דורון ספיר - יו"ר	מ"מ וסגן ראש העירייה	
	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
	אדר' מאיר אלואיל	סגן מנהל אגף ומנהל מחלקת רישוי בניה	
	עו"ד פרדי בן צור	מזכיר ועדת בניין עיר	
	עו"ד שרון אלזסר	מרכזת הועדה	
	רחלי קריספל	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	

#	בקשה	תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	עמו ד
1	23-0423	0829-013	פתחיה מרגנשבורג 13	דפנה וינבאום	תוספות בניה חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר	1



03/08/2023
ט"ז אב תשפ"ג

פרוטוקול רשות רישוי - התנגדות פתחיה מרגנשבורג 13

6623/417	גוש/חלקה	23-0423	בקשה מספר
רביבים	שכונה	14/03/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר	סיווג	0829-013	תיק בניין
743.00	שטח	22-01679	בקשת מידע

מבקש הבקשה

דפנה וינבאום

פתחיה מרגנשבורג 13, תל אביב - יפו 6954913 גיל וינבאום

פתחיה מרגנשבורג 13, תל אביב - יפו 6954913

עורך הבקשה

קלאודיו לוסטהאוס

ביל"ו 21, תל אביב - יפו 65222

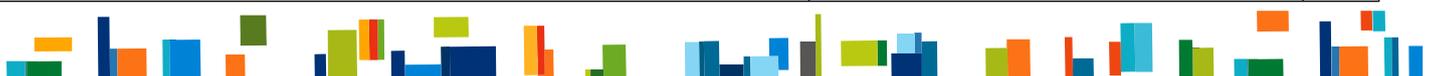
תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: תוספת קומות: אחר: הקמת בריכה בחצר יח"ד+בניית חדר יציאה אל הגג+העתקת גדר אל גבול מגרש מזרחי+פרגולה קומה בה מתבצעת התוספת: קומת קרקע+קומת הגג
פירוט המבוקש לתוספת בניה בקומת הגג: כיוון התוספת: חזית צד, שטח התוספת (מ"ר): 31.82, שטח ניצול חלל הגג (מ"ר): 54.51, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים
הגורם עבורו מתבצעת העבודה: הגורם פרטי,

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	מיה בלומקין - פתחיה מרגנשבורג 15, תל אביב - יפו 6713813	1. התנגדות להריסת קיר התמך הקיים והקמת קיר תמך חדש בגבול המגרש מהנימוקים הבאים: א. שינוי הגדר חייב להיות בהליך של קבלת היתר. ב. הריסת קיר התמך ובנייתו חדש תפגע ביסודות בית המתנגדת וכן בקו הביוב של המתנגדת הקיים במרחק של 0.8 מתוואי הגדר המבוקשת. ג. קיים עץ בתחום מגרש המתנגדת ושינוי והקמת הגדר החדשה עלולה לפגוע בעץ שסומן לשימור. 2. התנגדות להקמת הבריכה לפי התכנון המוצע: א. הבריכה במרחקה המוצע מגבול המגרש עלולה להוות מטרד של רעש וריח למתנגדת וכן אופן ההקמה שלה אינו מאפשר חלחול מי נגר.



#	מתנגדים	נימוק
		<p>ב. בקשה לכריכה חייבת בחו"ד אקוסטית וזאת אינה נמצאת במסמכים שהוגשו בבקשה.</p> <p>ג. הבקשה להיתר לא מפרטת את התאורה המבוקשת בכריכת השחייה.</p> <p>ד. הבריכה עלולה לגרום לסחף של הקרקע וערעור יסודות ביתה של המבקשת.</p> <p>ניר אבן הר, עו"ד בשם ומטעם המתנגדת - גב' מיה בלומקין.</p>

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	<p>1. מומלץ לקבל חלקית את ההתנגדות להריסת קיר תמך קיים והקמת קיר תמך החדש בגבול המגרש המזרחי (בתוך שטח מגרש המבקש):</p> <p>א. הריסת הגדר והקמתה מחדש מבוקשת הליך של בקשה להיתר כנדרש בחוק התכנון והבניה.</p> <p>ב. קיר התמך (ע"פ מפת המדידה, והמתנגד אינו חולק על כך) קיים בתחום המגרש של המבקשים. זכותם של המבקשים לשנות את תוואי הגדר ולהתאים אותו לגבולות המגרש, כל זאת בתנאי שהשינויים המוצעים במגרש שלהם לא יגרמו לנזק של הקיים במגרש המתנגדת.</p> <p>על הבקשה חתום קונסטרוקטור וכן צורף תצהיר מהנדס לכך ששינוי תווי הגדר לא עלול לפגוע בבית המתנגדת.</p> <p>ג. לעניין פגיעה אפשרית בעץ אשר נמצא בתחום מגרש המתנגדת (עץ מס' 101) - מבדיקה של מרחקי הבניה המוצעת מהעץ הקיים, קיימת התכנות לכך שהעץ או שורשיו ייפגעו בזמן עבודות הבניה. לאור זאת, בתאריך 19/7/23 הטעין עורך הבקשה תכנית מתוקנת הכוללת שימור הגדר הקיימת בתוך רדיוס של 2.5 מ' מהעץ המדובר.</p> <p>בנוסף, פרט שימור העץ נוסף (לשלב התכן) לפי חו"ד של גנים ונוף להלן.</p> <p>2. מומלץ לא לקבל את ההתנגדות להקמת הבריכה:</p> <p>א. תכנית 2754 מתירה הקמת בריכת שחיה בחצר אף בצמוד לגבול המגרש (קו בנין 0).</p> <p>הבריכה מרוחקת כ-1.65 מ' מגבול המגרש, ונוסף על כך בית המתנגדת מרוחק בכ-4 מ' נוספים, (סה"כ כ-5.6 מ') בהתייחס לגודלה של הבריכה המוצעת, כ-19 מ"ר, לא נראה שהבריכה תהווה מטריד ורעש מעבר לסביר.</p> <p>לעניין החלחול הנדרש, לבקשה צורפה סכמת חלחול, ולאחר הקמת הבריכה ב. בריכת שחיה פרטית בקוטג' אינה חייבת בהגשת דו"ח אקוסטי, אך לאור חשש המתנגדת, התווספה דרישה להטענת דו"ח אקוסטי בשלב בקרת התכן שתעמוד בדרישות מכון הרישוי.</p> <p>ג. תכנית 2754 שמכוחה מבוקשת בריכת השחיה אינה דורשת פירוט של התאורה המתוכנת במרחב הבריכה. באם המתנגדת תמצא את עצמה נפגעת מהתאורה שתותקן בתחום חצר המבקשים היא יכולה לפנות לערכאות המקובלות.</p>	מומלץ לקבל חלקית



#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
	ד. הבריכה המוצעת היא סטנדרטית בגודלה והבקשה חתומה ע"י מהנדס רשום.	

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י אהוד עמרם)

1. לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים בקומת הקרקע, הגדלת חדר יציאה לגג ובניית מצללה על הגג ביח"ד המזרחית בבניין בן 2 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת מרתף (בחלקה גלויה), עבור 3 יח"ד (קוטג'ים בקיר משותף).
על המגרש: הריסת משטח מרוצף ובמקומו הקמת בריכת שחיה הכוללת חדר מכונות תת-קרקעי עם משטח דק בהיקפה, הקמת מצללה מחומר קל במרווח הצדדי, הריסת גדר (בחלקה קיר תמך) במרווח הצדדי מזרחי והקמתה מחדש בגבול מגרש.
2. לקבל חלקית את ההתנגדות לכך שהריסת קיר התמך הקיים והקמת קיר תמך חדש עלולה לפגוע בעץ מס' 101 הקיים בתחום מגרש המתנגדת. לאור זאת, תכנית מתוקנת שהוטענה בתאריך 19/7/23 כוללת שימור של הגדר הקיימת בתוך רדיוס של 2.5 מ' על מנת שלא לפגוע בעץ הקיים, בהתאם לח"ד של גנים ונוף לעיל (פרט שימור של העץ החתום ע"י אגרונום מוסמך יידרש בשלב בקרת התכן), ולדחות את שאר ההתנגדויות שכן הבריכה המבוקשת תואמת את הוראות תוכנית 2754 והשימוש עבור בריכה הינו שימוש סביר בחצר.
בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (א) (1) לחוק.
3	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
4	בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	מפרט שימור עץ 101 יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
5	תמורת העץ מס' 8 המיועד לכריתה יינטעו עצים ברחבי העיר בערך של 1470.3 ט.ה.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הריסת הבניה הקיימת שלא בהיתר במרווח הצדדי-מזרחי של קומת הקרקע (בסמך למטבח) כפי המסומן בצבע צהוב בתכנית הבקשה.
2	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees



- | # | התנאי |
|---|--|
| 3 | ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון. |
| 4 | הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees |

תנאים לתעודת גמר

- | # | התנאי |
|---|---|
| 1 | אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות. |
| 2 | אישור אגף שפ"ע לשימור 7 עצים במגרש ובסביבתו. |
| 3 | אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ו-3 עצים בסביבתו. |

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 0058-23-6 מתאריך 02/08/2023:

- לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים בקומת הקרקע, הגדלת חדר יציאה לגג ובניית מצללה על הגג ביח"ד המזרחית בבניין בן 2 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת מרתף (בחלקה גלויה), עבור 3 יח"ד (קוטג'ים בקיר משותף).
על המגרש: הריסת משטח מרוצף ובמקומו הקמת בריכת שחיה הכוללת חדר מכונות תת-קרקעי עם משטח דק בהיקפה, הקמת מצללה מחומר קל במרווח הצדדי, הריסת גדר (בחלקה קיר תמך) במרווח הצדדי מזרחי והקמתה מחדש בגבול מגרש.
- לקבל חלקית את ההתנגדות לכך שהריסת קיר התמך הקיים והקמת קיר תמך חדש עלולה לפגוע בעץ מס' 101 הקיים בתחום מגרש המתנגדת. לאור זאת, תכנית מתוקנת שהוטענה בתאריך 19/7/23 כוללת שימור של הגדר הקיימת בתוך רדיוס של 2.5 מ' על מנת שלא לפגוע בעץ הקיים, בהתאם לחו"ד של גנים ונוף לעיל (פרט שימור של העץ החתום ע"י אגרונום מוסמך יידרש בשלב בקרת התכנון), ולדחות את שאר ההתנגדויות שכן הבריכה המבוקשת תואמת את הוראות תוכנית 2754 והשימוש עבור בריכה הינו שימוש סביר בחצר.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:
תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכנון לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק.
3	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) - (מוצג 4402)
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנון הבניה (בקרת תכנון ע"י מהנדס הוועדה)

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים



#	תנאי
	התקפים.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	מפרט שימור עץ 101 יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
5	תמורת העץ מס' 8 המיועד לכריתה יינטעו עצים ברחבי העיר בערך של 1470.3 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הריסת הבניה הקיימת שלא בהיתר במרווח הצדדי-מזרחי של קומת הקרקע (בסמך למטבח) כפי המסומן בצבע צהוב בתכנית הבקשה.
2	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
3	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 7 עצים במגרש ובסביבתו.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ו-3 עצים בסביבתו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

