

ל' אדר א תשפ"ב
03 מרץ 2022

פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0066 תאריך: 02/03/2022 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

רשות רישוי

	מ"מ ראש העירייה ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	דורון ספיר, עו"ד	
	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	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	נוראל ליאת	ניסן כהן 4	0918-004	21-1508	1

רשות רישוי

מספר בקשה	21-1508	תאריך הגשה	14/11/2021
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	ניסן כהן 4	שכונה	רמת החייל
גוש/חלקה	378/6638	תיק בניין	0918-004
מס' תב"ע	ע1, ג1, 347, 3407, 2754, 2082	שטח המגרש	603

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	נוריאל שבתאי	רחוב ניסן כהן 4, תל אביב - יפו 6971549
מבקש	נוריאל ליאת	רחוב ניסן כהן 4, תל אביב - יפו 6971549
בעל זכות בנכס	נוריאל שבתאי	רחוב ניסן כהן 4, תל אביב - יפו 6971549
בעל זכות בנכס	נוריאל ליאת	רחוב ניסן כהן 4, תל אביב - יפו 6971549
עורך ראשי	סטולבון ולנטינה	רחוב הירשנברג 12, תל אביב - יפו 64393
מתכנן שלד	בנדרסקי רוברט	שדרות ששת הימים 11, תל אביב - יפו 6729509

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

מהות עבודות בניה
<p>הקמת בריכת שחייה לא מקורה בצמוד לגבול המגרש הצדדי המזרחי בשטח של כ-18 מ"ר עם מיכל גלישה מסלע בשטח של כ-1.50 מ"ר צמוד לבריכה והקמת גדר בטיחות בגובה 1.10 מ', בבניין קיים בן 2 קומות מעל מרתף עבור יח"ד אחת (קוטג' בקיר משותף), בחלק המזרחי של המגרש.</p> <p>הבריכה בוצעה בעומק של 1.26 מ', אך הינה ברובה על קרקעית כלפי הקרקע הקיימת (עם פני המים שווה ל-0.00 הבניין הקיים).</p> <p>כמו כן, מוצע משטח דק בין בריכה ולבין הקיר המזרחי של הבניין (בחלקו המשטח הנ"ל בוצע במרווח הצדדי על סבכות הקיימות מעל חצרות המונמכות הקיימות במרתף). מדובר על משטח מוגבה כלפי הקרקע הקיימת. הערה: לפי דווח מחלקת הפיקוח, הבריכה קיימת וכעת מבוקש אישור בדיעבד.</p>

הערה: יש לציין שבתאריך 27/1/22 ניתן לעורך הבקשה להשלים את התוכנית ולהציג כל השינויים כלפי ההיתר משנת 2007. תכנית המתקנת הוגשה בתאריך 21/2/22 אך בלי להציג כל השינויים. התייחסות בדריפת ניתנה לגבי התוכנית המתקנת שהוגשה מתאריך 21/2/22 גרסה מס' 2.

מצב קיים:

<p>על המגרש בניין מגורים בן 2 קומות עם גג שטוח, מעל מרתף עבור 2- יח"ד, (2 קוטגיים בקיר משותף). כעת מדובר על יח"ד שנמצאת בחלק המזרחי של המגרש.</p>

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
11-0254	הנחת מערכת של 17 תאים פוטו-וולטאים על גגו של הקוטג' מערבי בחלקה שעליה שני קוטגיים למגורים בקיר משותף בהיתר משנת 2007.	08/11/2011	11-0884
07-0380	הוספת שם נוסף של משפ' קפצן ציפורה ואברהם כבעלי היתר מס' 07-0070 מיום 1.03.2007.	10/05/2007	07-0295
06-0173	הריסת הבניה הקיימת על המגרש והקמת בנין חדש למגורים בן 2 קומות ועם גג שטוח מעל מרתף 2- קוטגיים זהים בקיר משותף.	27/02/2007	07-0007
	צו הפסקת עבודה שיפוטי בסטייה מהיתר מספר תיק: 41-3-2007-0240 מספר תביעה: 1	20/06/2007	תביעות משפטיות

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף מכיל 2 תת חלקות. הבקשה הוגשה בחתימת המבקשים בעלי תת חלקה 2, נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' לבעלי תת חלקה 1 ולבעלים של חלקות הגובלות, ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע 2754 – הקמת בריכת שחיה בבתיים פרטיים (אזור רמת החייל)

מיקום	מותר	מוצע	סטייה
	הקמת בריכת שחיה בכל תחום המגרש כולל קו בניין 0 מ'	מוצעת בריכת שחיה במרווח צדדי מזרחי (בקו בניין 0 מ'), עד הגדר הקיימת בגבול המגרש המזרחי.	
	לא קובעת	כ-18 מ"ר	
מתקנים טכניים		לא קיים חדר מכונות, מוצע מיכל גלישה מסלע בשטח כ-1.50 מ"ר על קרקעי צמוד לבריכה.	
גדר בטיחותי	1.10 מ'	1.10 מ'	
התאמה להנחיות מרחביות	הקמת בריכת שחיה במרווח צדדי ואחורי	בריכת שחיה לא מקורה במרווח הצדדי	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
בנייה במרווחים/בליטות		+
לא הוצגו שינויים בפיתוח שטח המגרש במרווח הצדדי- מזרחי, לא הוצגה קומת המרתף ולא ברור מה המצב של החצרות המונמכות הקיימות במרווח זה. לפי תנוחת קומת הקרקע במרווח הצדדי מזרחי ובמרווח האחורי קיימות סככות שלא ניתן לאשר.		+
פיתוח שטח /גדרות		+
גדרות הוצגו כ"קיימות" – לא הוצג גובהן ומפלסי הקרקע בצדדי הגדר.		+
בריכות שחיה	+	
בריכה ברובה על קרקעית, מפלס המים הינו במפלס +00 של הבניין, מתוכננת עד קו המגרש המזרחי ללא נסיגה.		+
מפלס כניסה קובעת	+	
ללא שינוי כלפי היתר.		+

הערות נוספות:

סימון הצפון במפרט אינו נכון, וסומן לכיוון דרום.

חו"ד מכון רישוי

מרינה נלקין 14/12/2021

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי מרינה נלקין

גנים ונוף

לבקשה זו אין נגיעה לעצים ועל כן לא נדרשת חוות דעת בנושא זה.

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה.

בקרת תכנ תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה וכיבוי אש בהתאם למהות הבקשה).

חו"ד מחלקת פיקוח:

אהרון מיכאלי 29/04/2021

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בנוי במלואו.

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

לא לאשר את הבקשה שכן:

- לאחר שניתן לעורך הבקשה לתקן את התכנית, הוגש אחרי כחודש ימים, מפרט זהה פרט להוספת מעקה בטיחותי לבריכה;
- הבקשה הוגשה ללא התייחסות לשינויים שבוצעו בפתוח שטח, כל המפלסים מסומנים במפה טופוגרפית בצבע צהוב שלא ברור מה המשמעות, כי לא נרשמו מפלסים אחרים;
- לא הוצג קומת המרתף ולא הוצגו השינויים מוצעים לקירוי החצרות המונמכות הקיימות לפי היתר;
- לפי המפרט במגרש קיימות סככות שלא ניתן לאשר ואין התייחסות לקיומן;

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0066-22-1 מתאריך 02/03/2022

לא לאשר את הבקשה שכן:

- לאחר שניתן לעורך הבקשה לתקן את התכנית, הוגש אחרי כחודש ימים, מפרט זהה פרט להוספת מעקה בטיחותי לבריכה;
- הבקשה הוגשה ללא התייחסות לשינויים שבוצעו בפתוח שטח, כל המפלסים מסומנים במפה טופוגרפית בצבע צהוב שלא ברור מה המשמעות, כי לא נרשמו מפלסים אחרים;
- לא הוצג קומת המרתף ולא הוצגו השינויים מוצעים לקירוי החצרות המונמכות הקיימות לפי היתר;
- לפי המפרט במגרש קיימות סככות שלא ניתן לאשר ואין התייחסות לקיומן;

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה