

כ' אב תש"פ
10 אוגוסט 2020

פרוטוקול

ישיבה: 6-20-0049 תאריך: 09/08/2020 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

רשות רישוי - התנגדות

	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 אילן רוזנבלום	
	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	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	רובינשטיין איתן	בילויה (מעוז) 6	2342-006	20-0716	1

רשות רישוי - התנגדות (דיון נוסף)

מספר בקשה	20-0716	תאריך הגשה	02/06/2020
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)

כתובת	בילויה (מעוז) 6	שכונה	כוכב הצפון
גוש/חלקה	29/7186	תיק בניין	2342-006
מס' תב"ע	תעא/ג1112(2), תעא/ג1112(1), 1, ג1112(3), ג1112	שטח המגרש	2011

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	רובינשטיין איתן	רחוב בילויה (מעוז) 6, תל אביב - יפו 6937006
בעל זכות בנכס	רובינשטיין איתן	רחוב בילויה (מעוז) 6, תל אביב - יפו 6937006
עורך ראשי	סגל אפרת	רחוב יוניצ'מן 21, תל אביב - יפו 6936027
מתכנן שלד	זלדין דמיטרי	ת.ד. 5166, שוהם

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות			סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים			מבוקש (מ"ר)
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
						מעל
	0.56	1997.73				מתחת
	0.56	1997.73				סה"כ

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

מהות עבודות בניה
תוספת מחסן דירתי במרתף התחתון, בשטח של 12 מ"ר על ידי ביטול מקום חנייה מס' 28 (מקום אחד מ-2 מקומות החנייה הטוריים) המוצמדים לדירת המבקש מס' 28 שקיימת בקומה השישית בבניין מגורים בן 12 קומות מעל קומת עמודים, בנייה חלקית ומעל 2 מרתפים ל-48 יח"ד.

מצב קיים:

על המגרש קיים בניין מגורים בן 12 קומות מעל קומת עמודים בנייה חלקית ומעל 2 מרתפים ל-48 יח"ד (במרתפים 96 מקומות חנייה ו-33 מחסנים דירתיים).

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	תוספת 2 יח"ד בנות 3 חדרים וממ"ד בשטח קומת העמודים.	13/12/2010	10-0897
	שינויים כלפי היתר מס' 04-0070 הסדרת 12 מחסנים דירתיים נוספים במרתפים, בניית חדר דואר, שינויים בלובי הכניסה, הקטנת שטח ח' אשפה, שינויים בגרין ח' מדרגות בקומות, סגירת מרפסת מקורה בבניה, ושינויים בחזיתות,	19/09/2007	07-0157
	הקמת בניין מגורים חדש בן 12 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומעל 2 מרתפים ל-46 יח"ד, במרתף התחתון 50 מ"ח, במרתף העליון 46 מ"ר ו-21 מחסנים דירתיים.	27/01/2004	04-0070

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף ומכיל 48 תת חלקות בבעלות עיריית תל אביב ובעלים פרטיים ותת חלקה אחת בבעלות חברת החשמל (חדר טרנספרמציה בקומה המפולשת).
הבקשה הוגשה בחתימת בעל הנכס של תת חלקה 28 אליה מוצמדים 3 מקומות חניה במרתף התחתון (לפי תשריט טאבו), מהם 2 טוריים מס' 28,29 ועוד מ"ח ניפרד מס' 34.
נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' לשאר בעלי זכויות בבניין והתקבלו התנגדויות.

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע / ע1):

קומות	מותר	מוצע	סטייה
2 קומות	קיימות 2 קומות לפי היתר, אין כל שינוי בשטחי המרתף.		
שימוש	חניה/ מחסנים דירתיים בשטח של 12 מ"ר, מספר המחסנים לפי מספר הדירות.	מוצע הקמת מחסן דירתי בשטח של 12 מ"ר ע"י ביטול מקום חניה אחד. גובה המחסן 2.30 מ'. בבניין קיימות 48 יח"ד ו-33 מחסנים דירתיים.	

הערות נוספות

לפי היתרים משנת 2004 ושנת 2007 בבניין אושרו סה"כ 48 יח"ד ובשתי המרתפים 96 מקומות חניה (2 מ"ח לכל דירה ו-33 מחסנים דירתיים).
לבקשה צורף תשריט טאבו לפיו לדירת המבקש מס' 28 בקומה שישית מוצמדים 3 מקומות חניה (מס' 28,29 ו-34), מהם 2 טוריים. המחסן מוצע ע"י ביטול מקום החנייה אחד בין שתי מקומות חנייה הטוריים.
לאחר שינוי זה יהיו במרתפים 95 מקומות חנייה ו-34 מחסנים דירתיים.

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
גארה כהן מאיה	רחוב בילויה (מעוז) 6, תל אביב - יפו 6937006	

עיקרי ההתנגדויות:

- המתנגדת הינה בעלת תת חלקה 14 בקומה 3, אליה מוצמדים 2 מקומות חניה טוריים במרתף התחתון (מס' 33 ו-32) בצמוד לחנייה טוריים של המבקש. להלן טענותיה:
- מבקש הבקשה איתן רובינשטיין מעוניין לבנות מחסן בקומה 2- במקום החנייה הקיימת, יש לציין כי החניות הקיימות הן חניות "טורקיות" קרי אחת אחרי השנייה.
1. נגישות - בניית מחסן במקום החנייה תגרום לקושי בכניסה והיציאה מהחנייה. התמרון יהפוך לבלתי נגיש בחנייה טורקית.
 2. לא ניתן לפתוח את דלת הרכב כמו שצריך ולהוציא את הסל קל מהרכב כאשר יש קיר חוסם.
 3. בעיה בטיחותית - בניית מחסן תחסום את הספרינקלרים והצינורות שממוקמים מעל שטח החנייה ולא תיתן שום גישה אליהם
 4. גלאי העשן ייחסם גם כן כמו כן במידה והספרינקלרים ייכנסו לפעולה קירות המחסן יקשו על מים להגיע לשטח החנייה שלנו
 5. המחסן ייצר קושי בנגישות למדרגות הכניסה לבניין ממשטח החנייה לאור האמור לעילה אני רואה את עצמי נפגעת מבניית מחסן זה ומבקשת לדחות על הסף את בניית המחסן.

התייחסות להתנגדויות:

2 מקומות חנייה בטור של המתנגדת נמצאות בין 2 מקומות החנייה בטור של המבקש לבין קיר חדר משאבות הקיים במרתף.
לפי חוות דעת מכון הרישוי תנועה, אין פגיעה במקומות החנייה של שכנים, לכן לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חו"ד מכון רישוי

חוות דעת תנועה ע"י מרינה נלקין 4/6/2020
הבקשה כוללת: הפיכת חניה למחסן דירתי.

חוות דעת: מחסן דירתי במידות X4.602.40 מטר לא מהווה הפרעה לחניות סמוכות מס' 32, 33.
המלצה: לאשר את הבקשה מהיבט התנועה.

חו"ד מחלקת פיקוח:
אהרון מיכאלי 03/01/2020
תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם בנוי.

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

1. לדחות את ההתנגדויות שכן אין פגיעה למקומות החנייה הקיימים השייכים לשכן ע"י הסדרת המחסן.
2. לאשר את הבקשה לביטול מקום חניה אחורי בין 2 מקומות החנייה בטור הקיימים במרתף התחתון וצמודים לדירת המבקש והקמת מחסן בשטח של 6 מ"ר בלבד בהתאם להוראות תב"ע 1, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בנייה אחרת בבניין ו/או במגרש.
2. לפי היתר זה יהיו במרתפים 95 מקומות חנייה ו-34 מחסנים דירתיים.

ההחלטה: החלטה מספר 1
רשות רישוי - התנגדות מספר 6-20-0024 מתאריך 30/06/2020

1. לדחות את ההתנגדויות שכן אין פגיעה למקומות החנייה הקיימים השייכים לשכן ע"י הסדרת המחסן.
2. לאשר את הבקשה לביטול מקום חניה אחורי בין 2 מקומות החנייה בטור הקיימים במרתף התחתון וצמודים לדירת המבקש והקמת מחסן בשטח של 6 מ"ר בלבד בהתאם להוראות תב"ע 1, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בנייה אחרת בבניין ו/או במגרש.
2. לפי היתר זה יהיו במרתפים 95 מקומות חנייה ו-34 מחסנים דירתיים.

- מהות ונימוקים הדיון הנוסף ע"י נעמי מוסקוביץ:**
- הבקשה מובאת לדיון נוסף לתיקון טעות סופר בהחלטת רשות הרישוי מיום 30/6/2020 לגבי הקמת מחסן במרתף בשטח של 6 מ"ר.
- יש לציין שלפי הוראות תב"ע 1/שטח מותר להקמת מחסן במרתף הינו 12 מ"ר.

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

- לתקון טעות סופר בהחלטת רשות הרישוי מיום 30/6/2020 שנפלה בסעיף מס' 2 ולאשר את הבקשה לביטול מקום חניה אחורי בין 2 מקומות החנייה בטור הקיימים במרתף התחתון וצמודים לדירת המבקש והקמת מחסן בשטח של 12 מ"ר בלבד בהתאם להוראות תב"ע 1.

ההחלטה (דיון נוסף): החלטה מספר 1
רשות רישוי - התנגדות מספר 6-20-0049 מתאריך 09/08/2020

- לתקון טעות סופר בהחלטת רשות הרישוי מיום 30/6/2020 שנפלה בסעיף מס' 2 ולאשר את הבקשה לביטול מקום חניה אחורי בין 2 מקומות החנייה בטור הקיימים במרתף התחתון וצמודים לדירת המבקש והקמת מחסן בשטח של 12 מ"ר בלבד בהתאם להוראות תב"ע 1.

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בנייה אחרת בבניין ו/או במגרש.
2. לפי היתר זה יהיו במרתפים 95 מקומות חנייה ו-34 מחסנים דירתיים.

עמ' 4

2342-006 20-0716 <ms_meyda>