

כ"א אדר ב תשע"ט
28 מרץ 2019

פרוטוקול

ישיבה: 6-19-0011 תאריך: 27/03/2019 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' הלל הלמן	
	מזכיר ועדת בניין עיר	עו"ד אילן רוזנבלום	
	מרכזת הועדה	עו"ד שרון אלזר	
	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/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	לוי גבריאל	אריאל 4	0758-033	18-1715	1

רשות רישוי - התנגדות

מספר בקשה	18-1715	תאריך הגשה	26/11/2018
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)

כתובת	אריאל 4 דרך דיין משה 33	שכונה	התקוה
גוש/חלקה	11/6892	תיק בניין	0758-033
מס' תב"ע	2059, 3/04/4	שטח המגרש	1704

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	לוי מרסל	ת.ד. 5137, בית שאן
מבקש	לוי גבריאל	ת.ד. 5137, בית שאן
בעל זכות בנכס	לוי מרסל	ת.ד. 5137, בית שאן
בעל זכות בנכס	לוי גבריאל	ת.ד. 5137, בית שאן
עורך ראשי	לוי הילה	רחוב אוסישקין 2ב, באר שבע 8429601
מתכנן שלד	חן אילה	רחוב הגאון אליהו 14, רמת גן 5236483

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות		סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים				
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
	0.81	13.84		0.77	79.90	מעל
						מתחת
	0.81	13.84		0.77	79.90	סה"כ

מהות הבקשה: (מרינה בוז'קר)

מהות עבודות בניה
שינויים והרחבת דירה אחת בקומת הקרקע באגף האמצעי של הבניין למגורים קיים בן 3 קומות. הבקשה כוללת:
1. תוספת שטח כ-26.8 מ"ר בחזית האחורית (צפונית),
2. שינויים פנימיים ובחזיתות.

מצב קיים:

בניין מגורים טורי קיים בין 2 רחובות מקבילים- משה דיין ואריאל, בן 3 קומות, עם 3 אגפים בו 18 דירות.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	היתר להקמת חדר יציאה לגג מעל דירה אחת מורחבת (פנימית)	1992	
	בשנת 1982 ניתן היתר להרחבת 6 דירות באגף המערבי.	1981	
	היתר להקמת הבניין	1952	

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף עם 18 תת חלקות, בבעלות בעלים פרטיים. המבקש רשום כבעלים של חלקה מס' 7, והבקשה חתומה על ידו.

נשלחו הודעות לפי תקנה 36 למנהל מקרקעי ישראל, לחברה חלמיש, ולכל בעלים שלא חתמו.
התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 2059, אזור התקווה)

סטייה	מוצע	מותר	
	86.65 מ"ר	87 מ"ר	שטחים עיקריים שטח הדירה לאחר ההרחבה
	12 ר"	12 מ"ר	שטחי שרות
	3.66 מ"ר	3.8 מ'	רוחב הרחבה לצד הצפוני כפי שסומן בתשריטת התכנית שהינו קו הרחבה מקסימלי

הערות נוספות:

1. מיקום הפתחים לא תואם למיקומם בדירות השכנים שהורחבו קודם.

2. לפי מפת המדידה, חלקי החצר המשותפת בצד הדרומי של הבניין, כולל חלק החצר בקרבה לדירת המבקש, מגודרים בגדרות פנימיות לאורך השביל המשותף בין המגרשים.

הבקשה כוללת בניית מרפסת קרקע בשטח החצר המגודר בגדרות, שלא ניתן להתיר בניגוד לתקנות התכנון והבניה.

בתיק הבניין לא נמצא כל היתר לבנייה הגדרות. גובה הגדרות כ-1.70 מ'.
היות ולא הוצגה הוכחה שהגדר נבנתה ע"י המבקש, יש לבטל כל סימן שייכות הגדר והחצר המגודרת למבקש.

3. לא הוצגו שינויים בקווי מים, ביוב והספקת חשמל.

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
בן שמואל גאולה	רחוב אריאל 4ב, תל אביב - יפו 6765127	
ברדס ברוך	רחוב אריאל 4ב, תל אביב - יפו 6765127	
ברדס דליה	רחוב אריאל 4ב, תל אביב - יפו 6765127	
דר מוטי	רחוב אריאל 4ב, תל אביב - יפו 6765127	
דר סמדר	רחוב אריאל 4ב, תל אביב - יפו 6765127	
טל אריק	רחוב אריאל 4ב, תל אביב - יפו 6765127	
מזרחי נצחיה	רחוב אריאל 4ב, תל אביב - יפו 6765127	
מזרחי צמח	רחוב אריאל 4ב, תל אביב - יפו 6765127	

עיקרי ההתנגדויות:

המבקש לא משלם הוצאות עבור ועד, סתימות, שיפוצים ואיים על הדיירים שיטיל הוצאות של העברת שעוני מים וביוב על כל 6 הדיירים, סגר שער כניסה לגינה הקדמית וטען שזה שטח שלו.
השכנים מקומה השנייה מבקשים פיצוי של סורגים כי דירתם תהיה חשופה ונגישה לגנבים בזמן הבנייה.
המבקש "הרג" את עץ הפיקוס שנמצא מאחורי הבניין קרוב לתחום הבניה ועץ הקלמנטינה בגינה משותפת.

התייחסות להתנגדויות:

אין בהתנגדויות טענות תכנוניות, לכן מומלץ לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.
על המתנגדים לפנות אל המפקחת על הבתים המשותפים.

חו"ד מכון רישוי

גלית בלס 20/12/2018

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי גלית בלס לתשומת לבכם: כאשר תחנה בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים" הכוונה היא כי את המסמכים המתוקנים בהתאם לחוות הדעת יש לטעון לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

כיבוי אש

על עורך הבקשה לפעול בהתאם להנחיות העבודה למבנים ברמת סיכון נמוכה.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

גנים ונוף

מבוקשת תוספת בנייה במבנה טורי ליחידת דיור בקומת קרקע בצד הצפוני, לא מבוקשת בניית גדר .

ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, נטיעות, פיצוי נופי.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

מקלוט

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

סיכום מכון הרישוי

המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	ושינגטוניה חסונה	7.0	40.0	40.0	שימור	
2	קתרוסית מרובעת	3.0	40.0	3.0	שימור	
3	קתרוסית מרובעת	7.0	40.0	3.0	שימור	
4	אראוקריה רמה	8.0	15.0	2.0	שימור	
5	סיגלון חד עלים	7.0	17.0	7.0	שימור	
6	ברכיכטון צפצפתי	8.0	30.0	4.0	שימור	
7	זית אירופי	8.0	40.0	6.0	שימור	
8	זית אירופאי	8.0	40.0	6.0	שימור	
9	ברכיכטון דו גוני	7.0	25.0	4.0	שימור	
10	ברכיכטון דו גוני	7.0	25.0	4.0	שימור	
11	זית אירופאי	8.0	40.0	6.0	שימור	
12	ושינגטוניה חסונה	8.0	40.0	3.0	שימור	
13	ושינגטוניה חסונה	8.0	40.0	3.0	שימור	
14	צפצפה מצולעת	6.0	60.0	3.0	שימור	
15	פיקוס השדרות	7.0	40.0	8.0	שימור	
16	פיקוס השדרות	7.0	40.0	8.0	שימור	
17	סיסם הודי	8.0	70.0	5.0	שימור	
18	אזדרכת מצויה	6.0	30.0	4.0	שימור	

חו"ד מחלקת פיקוח:
אירינה קריימר 29/11/2018
טרם החלו בבניה

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י מרינה בוז'קר)

לאשר את הבקשה להרחבת דירה אחת בקומת הקרקע באגף האמצעי של הבניין למגורים הקיים בן 3 קומות לפי הוראות תכנית 2059, בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים שיפורטו בהמשך.

לדחות את ההתנגדויות מאחר ואינן תכנוניות.

תנאים להיתר

1. ביטול מרפסת קרקע בצד הדרומי ויציאה מהדירה, שכן בניגוד לתקנות התכנון והבניה.

2. ביטול כל השינויים המבוקשים בחצר המשותפת והוספת סימון ש"לא שייכים לבקשה".
3. התאמת הפתחים המוצעים לפתחים הקיימים בדירות הסמוכות שהורחבו קודם.
4. הצגת כל השינויים בקווי מים, ביוב והספקת חשמל בתחום ובקרבה להרחבה.
5. אישור סופי של מכון רישוי.

התחייבות להוצאת היתר :

לשיפוץ המבנה בהתאם להנחיות של חברת שמ"מ.

הערה

ההיתר אינו בא להתיר כל בניה קיימת בבניין או במגרש שאינה כלולה בהיתר זה.

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-19-0011 מתאריך 27/03/2019

לאשר את הבקשה להרחבת דירה אחת בקומת הקרקע באגף האמצעי של הבניין למגורים הקיים בן 3 קומות לפי הוראות תכנית 2059, בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים שיפורטו בהמשך.

לדחות את ההתנגדויות מאחר ואינן תכנוניות.

תנאים להיתר

6. ביטול מרפסת קרקע בצד הדרומי ויציאה מהדירה, שכן בניגוד לתקנות התכנון והבניה.
7. ביטול כל השינויים המבוקשים בחצר המשותפת והוספת סימון ש"לא שייכים לבקשה".
8. התאמת הפתחים המוצעים לפתחים הקיימים בדירות הסמוכות שהורחבו קודם.
9. הצגת כל השינויים בקווי מים, ביוב והספקת חשמל בתחום ובקרבה להרחבה.
10. אישור סופי של מכון רישוי.

התחייבות להוצאת היתר :

לשיפוץ המבנה בהתאם להנחיות של חברת שמ"מ.

הערה

ההיתר אינו בא להתיר כל בניה קיימת בבניין או במגרש שאינה כלולה בהיתר זה.