יי״ג ניסן תשע״ט
18 אפריל 2019

פרוטוקול

רשות רישוי - התנגדות

ישיבה : 6-19-0013 תאריך : 17/04/2019 שעה : 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה , רח׳ אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

	דורון ספיר - יו״ר	מ״מ וסגן ראש העירייה	מ״מ יו״ר הוועדה, עו״ד ליאור שפירא
	עו״ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
	אדר׳ הלל הלמן	מנהל מחלקת רישוי בניה	מ״מ מהנדס העיר
	עו״ד אילן רוזנבלום	מזכיר ועדת בניין עיר	
	עו״ד שרון אלזסר	מרכזת הועדה	
	רחלי קריספל	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	

מס׳ החלטה	מספר בקשה	מספר תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	מס׳ דף
1	19-0342	0891-023	אהוד 23	דולן יוסף	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	1

רשות רישוי - התנגדות

מספר בקשה	19-0342		**תאריך הגשה**	26/02/2019
מסלול	**תוספות ושינויים**	**שינויים**	**שינוי ללא תוספת שטח/חזית**	

כתובת	**אהוד 23**	**שכונה**	צהלה
גוש/חלקה	261/6336	**תיק בניין**	0891-023
מס' תב"ע	ע1, ל2, ח, ג1, 2754, 2691, 2550א, 2550, 2533	**שטח המגרש**	698 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	דולן יוסף	רחוב אלון יגאל 57, תל אביב - יפו 6789116
בעל זכות בנכס	דולן גדיש טליה	רחוב אלון יגאל 57, תל אביב - יפו 6789116
עורך ראשי	כהן אלכסנדר	רחוב בית שמאי 11, רמת השרון 47278
מתכנן שלד	לויצקי אמנון	רחוב אוסישקין 52, תל אביב - יפו 6259142

מהות הבקשה: (אדר' אלון טל חנני)

מהות עבודות בניה

שינויים תוך כדי בנייה כלפי היתר מספר 16-0670 מתאריך 05/12/2016 עבור הקמת בניין חדש בן 2 קומות ובניית גג רעפים (ללא ניצול) , מעל מרתף עבור יח"ד אחת (קוטג') השינויים המבוקשים כוללים:

בקומת הקרקע ובקומה ראשונה : עיבוי קירות מקירות בעובי 0.20 מ' לקירות בעובי 0.40 מ' בהתאם לבנוי בפועל במגרש.
בגג : שינוי מיקום ארובה לקמין.
במגרש:
1. שינוי בפילר אשפה ומערכות טכניות והוספת מקום לשעון מים .
2. הריסת גדרות שנבנו בניגוד להיתר ומיקום מחדש בהתאם לבנוי בשטח.
3.שינוי בפיתוח במרווח אחורי צידי לחזית מזרחי בגבול עם השכן וביטול מילוי אדמה שבוצע בניגוד להחלטת הועדה מתאריך 20/01/2016 שקבעה שתנאי להיתר הינו " ביטול מילוי הקרקע בחצר עורפית והנמכת הקרקע עד מפלס הגובל במגרש הסמוך" .

הערה:
בתאריך 04/02/2019 ובתאריך 21/01/2019 הגיש השכן הגובל עם המגרש הנדון בחזית מזרחי צידית , מכתב בבקשה לבטל את ההיתר שכן ע"פ החלטת הועדה שניתנה , לא ניתן היה לאשר מילוי אדמה בחזית עורפית וכחלק מתאים לקבלת היתר נכתב:
"ביטול מילוי הקרקע בחצר עורפית והנמכת הקרקע עד מפלס הגובל במגרש הסמוך" וכן "הנמכת הגדרות עד 1.80 מ' מפני הקרקע במגרש"
במכתב תשובה שנשלח לבא כוחו של השכן בתאריך 13.02.2019 ע"י מחלקה משפטית של עריית תל אביב הוסבר שאכן תשריט ההיתר לא תוקן ואינו תואם את החלטת הועדה המקומית , במסגרת היתר השינויים הנדון תתוקן הבקשה כך שהיא תהלום את החלטת הועדה המקומית מיום 20.01/2016.
התקיימו מספר פגישות בין עורכת הבקשה למהנדס הרישוי אשר בהלכם הובא לידיעת מהנדס הרישוי שחלה טעות במדידה שהוצגה בהיתר הבנייה אשר הציג מפלס קיים במגרש שכן 51.52+ אך בפועל מפלס הקרקע אצל השכן היה והינו 51.09+ כלומר פער של 0.43 מ' בין מפלס קיים בפועל למפלס שהוצג בהיתר.
בהתאם לכך הוחלט שיש להנמיך את הקרקע לגובה של 51.09 + דבר שיביא לתוצאה אליה כיוונה הועדה בהחלטתה מתאריך 20/01/2016 .
בנוסף יש להתאים את גובה הגדר בגבול המגרש המזרחי ל 1.80 מ' מעל מפלס קרקע של השכן כלומר ל +52.89.

מצב קיים:

המבוקש בנוי בשלמותו במגרש , המבקש ממתין לאישור אכלוס , אך לא ניתן לאשר ללא ביטל מילוי אדמה.

ממצאי תיק בניין:

מספר היתר	שנה	תיאור	מספר בקשה
2016-0670	05/12/2016	**הריסת כל הבנייה הקיימת במגרש והקמת בניין חדש בן 2 קומות בניית גג רעפים (ללא ניצול ובתוכו אגדים), מעל מרתף, עבור יח"ד אחת (קוטג').**	15-1937

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית והבקשה חתומה ע"י בעל הנכס הרשום , **נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' והתקבלה התנגדות, אך בהתאם למכתב מהמחלקה המשפטית , אין צורך בהגשת ההתנגדות שכן במסגרת הבקשה הנידונה תתוקן הבקשה כך שהיא תהלום את החלטת הועדה המקומית מיום 20.01/2016.**

התאמה לתקנות:

	כן	לא	הערות
בנייה במרווחים/בליטות		+	מבוקש מתקן טכני נייד לחימום רצפות על משטח בטון בחזית אחורית בפינה המערבית ובפינה המזרחית , ניתן לאשר את הנ"ל בפינה מערבית אך לא ניתן לאשר בפינה המזרחית שכן לא ניתנה אפשרות לשכן להתנגד לנ"ל.
פיתוח שטח		+	1. בהיתר מספר 16-0670 אושר מילוי אדמה מקרקע טבעית במגרש שהייתה בחלקה +51.46 ובחלקה +51.96 ל +52.80 ע"י מסלעה. 2. אישור מילוי הקרקע הנ"ל הינו בניגוד להחלטת הועדה שאישרה בתנאי להיתר ביטול מילוי אדמה בחזית עורפית והתאמה למפלס קרקע אצל השכן. 3.בפועל מפלס הקרקע הקיים ע"פ מדידה עדכנית אצל השכן הינו +51.09. 4.מוצע ביטול מילוי אדמה והנמכת מפלס הקרקע במחצית מהמרווח הצדי המזרחי ל +51.96 5.הנ"ל נוגד את החלטת הועדה ויש לבטל את כל מילוי האדמה בחזית עורפית אחורית מקצה ריצוף הבריכה שהינה במפלס +53.25 ולדרג את הקרקע עי" מסלעה עד למפלס קיים אצל שכן +51.09 כלומר דירוג של 2.16 מ'.
גדרות		+	יש להתאם כך שגובה גדר בגבול מגרש עם השכן תהיה בגובה 1.80 מ' ותסתיים במפלס +52.89 בהתאם להחלטת הועדה משנת 2016 " הנמכת הגדרות עד 1.8 מ' בלבד מפני הקרקע במגרש" .

חו"ד מחלקת פיקוח:

אלכס ליסנסקי 18/02/2019

תוכנית תואמת את המצב בשטח .המבוקש בנוי חלקית.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' אלון טל חנני)

לאשר את הבקשה לשינויים תוך כדי בנייה כלפי היתר מספר 16-0670 מתאריך 05/12/2016 עבור הקמת בניין חדש בן 2 קומות ובניית גג רעפים (ללא ניצול) , מעל מרתף עבור יח"ד אחת (קוטג')

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. ביטול מילוי קרקע בחזית עורפית אחורית מקצה ריצוף הבריכה עד גבול המגרש המזרחי והתאמה למפלס +51.09 בהתאם להחלטת הועדה המקורית משנת 2016 והצגת אישור מחלקת פיקוח על כך.
2. התאמת גובה הגדר בגבול מגרש מזרחי לגובה סופי של +52.89.
3. ביטול משטח בטון ומתקן טכני נייד בגבול מגרש דרום מזרח אחורי.

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-19-0013 מתאריך 17/04/2019

לאשר את הבקשה לשינויים תוך כדי בנייה כלפי היתר מספר 16-0670 מתאריך 05/12/2016 עבור הקמת בניין חדש בן 2 קומות ובניית גג רעפים (ללא ניצול) , מעל מרתף עבור יח"ד אחת (קוטג')

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. ביטול מילוי קרקע בחזית עורפית אחורית מקצה ריצוף הבריכה עד גבול המגרש המזרחי והתאמה למפלס 51.09+ בהתאם להחלטת הועדה המקורית משנת 2016 והצגת אישור מחלקת פיקוח על כך.
2. התאמת גובה הגדר בגבול מגרש מזרחי לגובה סופי של 52.89+.
3. ביטול משטח בטון ומתקן טכני נייד בגבול מגרש דרום מזרח אחורי.