כ״ב תמוז תשע״ט
25 יולי 2019

פרוטוקול

רשות רישוי - התנגדות

ישיבה : 6-19-0026 תאריך : 18/07/2019 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	
	אדר׳ הלל הלמן	מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה	מ״מ מהנדס העיר
	עו״ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
	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	18-1875	1094-015	סמילנסקי 15	סגול יוסי	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	1
2	19-0803	0187-235	דיזנגוף 235	לוי אבי	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	6

רשות רישוי - התנגדות

מספר בקשה	18-1875		**תאריך הגשה**	24/12/2018
מסלול	**תוספות ושינויים**	**שינויים**	**שינוי ללא תוספת שטח/חזית**	

כתובת	**סמילנסקי 15**	**שכונה**	הצפון החדש-סביבת ככר המדינה
גוש/חלקה	1060/6213	**תיק בניין**	1094-015
מס' תב"ע	3729א', ע'1, 2754, 398	**שטח המגרש**	308

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	סגול יוסי	רחוב סמילנסקי 15, תל אביב - יפו 6215494
בעל זכות בנכס	סגול יוסי	רחוב סמילנסקי 15, תל אביב - יפו 6215494
עורך ראשי	כהן דניאל	ת.ד. 430, תל אביב - יפו 61003
מתכנן שלד	כהן דניאל	ת.ד. 430, תל אביב - יפו 61003

מהות הבקשה: (אדר' הילה גל)

מהות עבודות בניה

תוספות ושינויים בבית מגורים בן 2 קומות מעל קומת מרתף, הכוללים הריסת רוב הבנייה הקיימת גם בתת הקרקע וגם מעל הקרקע:

- **במפלס התת קרקעי השארת שטח מוסך חניה מאושר בהיתר, הריסת שאר חלקי המרתף לרבות מקלט. הקמת מתקנים של בריכת שחייה מתוכננת בחצר.**
- **בקומת הקרקע הריסת כשליש מהבנייה הקיימת בקומה זו, תכנון מחדש של הבנייה הנותרת לרבות סגירת מרפסת עורפית ובניית ממ"ד בעורף הבניין.**
- **הריסת קומה א' של הבניין.**
- **שינוים בפיתוח המגרש, תוספת בריכת שחיה עם דק, ריצוף, נטיעת עצים, תוספת פרגולה מעץ בחצר.**

מצב קיים:

בית מגורים פרטי (קוטג') בן 2 קומות מעל קומת מרתף, עבור יח"ד 1 .

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור	מסמך
1221	1963	בית מגורים בן 2 קומות ומרתף המכיל חניון, חדר כביסה ומקלט. סה"כ 1 יח"ד.	היתר מקורי

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית והבקשה חתומה ע"י בעל הנכס הרשום. **נשלחו הודעות לפי תקנה 36 והתקבלו התנגדויות.**

התאמה לתכנית 3729א רובע 4 ותכנית 2754 (בריכות שחיה פרטיות) - רחוב לא ראשי, מגרש לקוטג'ים לפי תכנית 398

	מותר	מוצע	סטייה

קווי בניין :			
קדמי לסמילנסקי	4.00 מ'	4.00 מ'	
צדי מערבי	0.00 מ'	0.0 מ'.	
צדי מזרחי	3.50 מ'	3.50 מ'.	
אחורי	6.00 מ'	6.00 מ'. כולל מרפסת שנסגרה וממ"ד מוצע.	

הערות נוספות:

1. נשלחו הודעות לחלקות הגובלות באשר לבריכת השחייה המבוקשת בהתאם להוראות תכנית 2754.
2. בריכת השחייה המבוקשת הינה במסגרת קווי הבניין המותרים במרווח הצדי ואינה חורגת מקו הבניין הקדמי.
3. יש להציג את פרטיה של הבריכה המבוקשת (מדרגות, משטחי החלקה, מאחזים וכד') הכול לפי הקנ"מ ודרישות תקנות התכנון והבניה.
4. מצללה יכולה לבלוט מעבר לקו בניין עד 40% אל תוך המרווח ובלבד שהיא בנויה מחורים קלים כגון עץ, מבוקשת בחצר מצללה עשויה עץ החורגת מקוו הבניין הצדי המותר בניגוד לתקנות התכנון והבנייה.
5. יש להציג את פרטי המצללה המבוקשת בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
6. לא הוצגה חו"ד של יועץ אקוסטיקה.
7. לא הוגש תצהיר מתכנן שלד לעמידות המבנה בעומסים הנדרשים.
8. יש להציג פריסת גדרות בהתאם להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה המקומית.

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
פידלמן אורלי	רחוב דנין יחזקאל 14, תל אביב - יפו 6215471	
פידלמן מרק	רחוב דנין יחזקאל 14, תל אביב - יפו 6215471	

עיקרי ההתנגדויות:

1. בעל הזכות בנכס להלן מבקש הבקשה הינם גם הבעלים של החלקה הצפונית. בפועל, מגישי הבקשה מבקשים לאחד את 2 החלקות והבריכה נשוא הבקשה תשמש את שתי החלקות הנ"ל. אם ברצון המבקשים ליצור איחוד חלקות עליהם להגיש בקשה לכך בהתאם.
2. אין גדר בין חלקת הנכס נשוא הבקשה לבין החלקה הצפונית אשר תפריד ביניהם, דבר אשר יגביר את מפגע הרעש מהבריכה.
3. גודל הבריכה המבוקש אינו מתאים לאופי השכונה ויהווה מטרד רעש וסביבתי.
4. יש לתכנן את הבריכה במסגרת קווי בניין המותרים ללא הקלה. ביהמ"ש קובע כי הקלה לחריגה מקווי בניין מותרים תאושר לאחר הוכחה כי אינה מהווה מטרד עבור השכנים, ואילו הבריכה המבוקשת תהווה מטרד ותפגע באיכות חייהם של השכנים.
5. המבקשים הינם גם הבעלים של החלקה הצפונית (רח' דנין 16). בחלקה זו נעשו עבודות בניה החורגות מהיתר, כ"כ בעקבות עבודות הבניה בחלקה זו נגרמו נזקים לביתי. חריגות אלו מהוות סיבה לא לאשר את הבקשה הנ"ל, שכן, הבריכה המיועדת תשמש את הנכס ברח' דנין 16 וכידוע ביתי המשפט הנחו את וועדות הבניה שלא לדון בבקשות להיתר במקום בהן מתבצעות חריגות בניה.

התייחסות להתנגדויות:

1. סעיף 1 : הבקשה הנדונה, דנה בגוש 6213 חלקה 1060 כאשר מהות הבקשה הינה תוספות בניה ושינויים. הבקשה לא כוללת איחוד חלקות ו/או לא נצפתה בקשה לאיחוד חלקות.
2. סעיף 2 : לפי חתך B- B בתכנית הבקשה נראית גדר נמוכה החוצצת בין החלקה הצפונית לחלקה בבקשה הנדונה. יחד עם זאת, אין דרישה לפי תקנות התכנון והבניה ו/או בהנחיות מרחביות/מדיניות הועדה המקומית לגובה גדר מינימלי אלא קיימת הגבלת גובה האוסרת על גובה גדר העולה על 1.50 מ'.
3. סעיפים 3-4 : לא נתבקשה הקלה ו/או בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק באשר לחריגה של הבריכה המבוקשת מקווי הבניין המותרים, כ"כ, הבריכה המבוקשת תואמת את תב"ע 2754 לעניין גודלה ותואמת לקווי הבניין הנדרשים

בהוראות התכנית. בנוגע למטרד רעש, יש צדק בדברי המתנגד שכן לא הוגשה חוו"ד אקוסטי ועורף הבקשה יידרש בהצגת חוו"ד יועץ אקוסטיקה.

4. סעיף 5 : הבקשה הנדונה מתייחסת אך ורק לבית המגורים בכתובת בסמילסנקי 15, באם נעשו חריגות בניה בבניין אחר, רשאי המתנגד לגשת לערכאות המקובלות ולהגיש את התנגדותו באשר לחריגות הבניה אשר נעשו בנכס אחר.

בהתאם למפורט לעיל לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חו"ד מכון רישוי

רוני רבנר 23/01/2019
להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רוני רבנר

לתשומת לבכם : כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים 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.

אצירת אשפה
מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : מסתור אשפה.
לא צפוי שינוי בנפח האשפה.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור.

גנים ונוף
במגרש ובקרבתו קיימים 5 עצים / שיחים :
מיקום העצים - מס' 1,2,5 במגרשי השכנים ,
השאר במגרש .

מס' 1,2,45 (4 יח') מיועדים לשימור .

מס' 3 מיועד לכריתה ותמורתו ישתלו עצים בערך של 1,536 ש"ח .

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.
יש לעיין בחוות הדעת המלאות של תחנות מכון הרישוי באמצעות מערכת סטאטוס תיקי רישוי ומידע בקישור :
http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya/login.asp

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	שפלרה מקרינה	4.0	14.0	5.0	שימור	394
2	זית ארופאי	10.0	30.0	10.0	שימור	3,615
3	טבעות (תמר אלכסנדר)	4.0	30.0	4.0	כריתה	1,536
4	שפלרה מקירנה	12.0	37.0	2.0	שימור	2,775
5	הדר חושחש	4.0	30.0	3.0	שימור	2,711

חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטוריה ולודרסקי 25/12/2018

תוכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש טרם נהרס (בבניין קיים), טרם בנוי.
יש לציין, שבתכניות של קומות חסר סימנים של חתכים א-א, ב-ב.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' הילה גל)

1. **לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבית מגורים בן 2 קומות מעל קומת מרתף, הכוללים הריסת רוב הבנייה הקיימת גם בתת הקרקע וגם מעל הקרקע:**
   - **במפלס התת קרקעי השארת שטח מוסך חניה מאושר בהיתר, הריסת שאר חלקי המרתף לרבות מקלט. הקמת מתקנים של בריכת שחייה מתוכננת בחצר.**
   - **בקומת הקרקע הריסת כשליש מהבנייה הקיימת בקומה זו, תכנון מחדש של הבנייה הנותרת לרבות סגירת מרפסת עורפית ובניית ממ"ד בעורף הבניין.**
   - **הריסת קומה א' של הבניין.**
   - **שינוים בפיתוח המגרש, תוספת בריכת שחיה עם דק, ריצוף, נטיעת עצים, תוספת פרגולה מעץ בחצר**

2. **לא לקבל את ההתנגדויות שכן:**
   הבקשה נבדקה בהתאם להוראות התב"ע החלה על המקום ולתקנות התכנון והבניה ונמצאה תואמת.

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

תנאים להיתר
1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. התאמת המצללה המבוקשת לקווי הבניין המותרים הצדדיים המותרים בהתאם לתקנות התכנון והבניה והצגת פרטיה של המצללה בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
3. הצגת פרטיה של הבריכה המבוקשת (מדרגות, משטחי החלקה, מאחזים וכד') הכול לפי הקנ"מ ודרישות תקנות התכנון והבניה.
4. לא הוצגה פריסת גדרות בהתאם להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה המקומית יש להציג פריסת גדרות סביב כלל המגרש בהתאם.

הערות
ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.

ההחלטה : החלטה מספר 1
רשות רישוי - התנגדות מספר 0026-19-6 מתאריך 18/07/2019

3. **לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבית מגורים בן 2 קומות מעל קומת מרתף, הכוללים הריסת רוב הבנייה הקיימת גם בתת הקרקע וגם מעל הקרקע:**
   - **במפלס התת קרקעי השארת שטח מוסך חניה מאושר בהיתר, הריסת שאר חלקי המרתף לרבות מקלט. הקמת מתקנים של בריכת שחייה מתוכננת בחצר.**
   - **בקומת הקרקע הריסת כשליש מהבנייה הקיימת בקומה זו, תכנון מחדש של הבנייה הנותרת לרבות סגירת מרפסת עורפית ובניית ממ"ד בעורף הבניין.**
   - **הריסת קומה א' של הבניין.**
   - **שינוים בפיתוח המגרש, תוספת בריכת שחיה עם דק, ריצוף, נטיעת עצים, תוספת פרגולה מעץ בחצר**

4. **לא לקבל את ההתנגדויות שכן:**
   הבקשה נבדקה בהתאם להוראות התב"ע החלה על המקום ולתקנות התכנון והבניה ונמצאה תואמת.

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

תנאים להיתר
1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. התאמת המצללה המבוקשת לקווי הבניין המותרים הצדדיים המותרים בהתאם לתקנות התכנון והבניה והצגת

פרטיה של המצללה בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

3. הצגת פרטיה של הבריכה המבוקשת (מדרגות, משטחי החלקה, מאחזים וכד') הכול לפי הקנ"מ ודרישות תקנות התכנון והבניה.
4. לא הוצגה פריסת גדרות בהתאם להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה המקומית יש להציג פריסת גדרות סביב כלל המגרש בהתאם.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.

רשות רישוי - התנגדות

מספר בקשה	19-0803		**תאריך הגשה**	01/07/2019
מסלול	**תוספות ושינויים תוספות ושינויים**	**תוספות בניה שינויים**	**תוספת בניה לפי תכנית הרחבה שינוי ללא תוספת שטח/חזית**	

כתובת	**דיזנגוף 235**	**שכונה**	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	133/6960	**תיק בניין**	0187-235
מס' תב"ע	3616א	**שטח המגרש**	426

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	לוי אבי	רחוב דיזנגוף 235, תל אביב - יפו 6311608
בעל זכות בנכס	לוי אבי	רחוב דיזנגוף 235, תל אביב - יפו 6311608
עורך ראשי	לבנטל דוד	רחוב לבונטין 18, תל אביב - יפו 65112
מתכנן שלד	שניר בוקי	רחוב נילי 36, הרצליה 46707

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

מהות עבודות בניה
שינוים פנימיים בדירה בקומה ה' ובחזית המערבית והרחבת חדר יציאה לגג קיים מעל הדירה הנ"ל. הריסת גרם מדרגות פנימי לעלייה לגג ובניית גרם מדרגות פנימי במקומו במיקום שונה. הגדלת מרפסת הגג המוצמדת לדירה והצמדת שטח גג שטח גג הרשום כשטח משותף ליחידת הדיור.

מצב קיים:

בניין בן 5 קומות מגורים ע"ג קומת קרקע עם חזית מסחרית ומגורים ומרתף, קומת גג חלקית, עבור 2 חנויות 16 יח"ד ו-3 חדרי יציאה לגג.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
990395	1999	הריסת מבנה קיים, הקמת בניין חדש למסחר ומגורים בן 5 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ומרתף וקומת גג חלקית. עבור 2 חנויות, 15 יח"ד ו-3 חדרי יציאה לגג.
3-210422	2001	שינויים ותוספת בנייה לבניין הכוללים הפיכת חלק האחורי של קומת הקרקע ממתקנים טכניים וחדרי שירות וחלק מלובי הכניסה לדירת מגורים חדשה, שינויים פנימיים ובחזיתות, שינויים בפיתוח השטח. סה"כ לאחר שינויים 2 חנויות, 16 יח"ד ו-3 חדרי יציאה לגג.
3-220265	2002	שינויים כלפי היתר מס' 3-990395 משנת 1999 הכוללים : בקומות הבניין-שינויים בחזיתות, על הגג- שינוי צורת ח. יציאה לגג ומתקנים על הגג והוספת מרפסת פתוחה ולא מקורה בחזית האחורית בהמשך לגג המשותף.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 19 חלקות, 17 מהן בבעלות פרטית ו-2 בבעלות 2 חברות בע"מ. הבקשה חתומה ע"י המבקש שהינו בעל זכות בנכס בתת חלקה 17 הכולל הצמדה על הגג בשטח 41.21מ"ר. לכל בעלים שלא חתמו **נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב והתקבלו התנגדויות.**

הערות נוספות:

1. הבקשה הוגשה בצורה שלא מאפשרת את בדיקתה שכן :
   א. התכנית מוגשת על גבי סריקה של היתר הבניין האחרון משנת 2001 שלא בצורה טובה. הסריקה מטושטשת ואינה ניתנת לבדיקה.
   ב. החלק המשורטט ע"ג התכנית הסרוקה מסתיר את הקיים בהיתר המקורי ומשורטט בצורה שאינה ברורה. חסרות מידות, ייעודי חללים, שכבות אינן מסודרות ומסתירות טקסטים.
   ג. חסרה התאמה בין תכניות הקומות, חתכים וחזיתות.
2. הוגשו 9 התנגדויות לבקשה בשל בנייה בשטח הגג המשותף והצמדתו כפרטי, מתוכן 6 התנגדויות הוסרו שכן הוגש תשריט טאבו המוכיח כי השטח הינו פרטי בבעלות מבקש הבקשה.

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
Hazan Annette	רחוב דיזנגוף 235, תל אביב - יפו 6311608	מתנגדים מס' 1
גמרסני יוהנה	רחוב דיזנגוף 235, תל אביב - יפו 6311608	
קאי פמלה	רחוב דיזנגוף 235, תל אביב - יפו 6311608	

עיקרי ההתנגדויות:
- הבנייה מתוכננת להיבנות על שטח ציבורי של כל דיירי הבניין ולא על שטח פרטי.
- לא בוצע פרסום מספק לדיירים ליידוע על הבקשה.

התייחסות להתנגדויות:
- הוגש תשריט טאבו המראה כי שטח הגג בו מבוקשת הבנייה הינו שטח בבעלות פרטית של מבקש הבקשה שהינו בעל הדירה בקומה 5 ובעל חדר היציאה לגג ושטח הגג המבוקש בקומת הגג.
- הוגשה הוכחה כי נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' בתאריך 20/06/19.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

1. לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:
הבקשה הוגשה בצורה שלא מאפשרת את בדיקתה:
א. התוכנית מוגשת על גבי סריקה של היתר הבניין האחרון משנת 2001 שלא בצורה טובה. הסריקה מטושטשת ואינה ניתנת לבדיקה.
ב. החלק המשורטט על גבי התוכנית הסרוקה מסתיר את הקיים בהיתר המקורי ומשורטט בצורה שאינה ברורה. חסרות מידות, ייעודי חללים, שכבות אינן מסודרות ומסתירות טקסטים.
ג. חסרה התאמה בין תוכניות הקומות, חתכים וחזיתות.

2. לדחות את טענות המתנגדים שכן:
- הוגש תשריט טאבו המראה כי שטח הגג בו מבוקשת הבנייה הינו שטח בבעלות פרטית של מבקש הבקשה שהינו בעל הדירה בקומה 5 ובעל חדר היציאה לגג ושטח הגג המבוקש בקומת הגג.
- הוגשה הוכחה כי נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' בתאריך 20/06/19.

הודעה על דחיית הבקשה נשלחה במייל לעורך הבקשה.

ההחלטה : החלטה מספר 2
רשות רישוי - התנגדות מספר 0026-19-6 מתאריך 18/07/2019

1. לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:
הבקשה הוגשה בצורה שלא מאפשרת את בדיקתה:
א. התוכנית מוגשת על גבי סריקה של היתר הבניין האחרון משנת 2001 שלא בצורה טובה. הסריקה מטושטשת ואינה ניתנת לבדיקה.
ב. החלק המשורטט על גבי התוכנית הסרוקה מסתיר את הקיים בהיתר המקורי ומשורטט בצורה שאינה ברורה. חסרות מידות, ייעודי חללים, שכבות אינן מסודרות ומסתירות טקסטים.
ג. חסרה התאמה בין תוכניות הקומות, חתכים וחזיתות.

2. לדחות את טענות המתנגדים שכן:
- הוגש תשריט טאבו המראה כי שטח הגג בו מבוקשת הבנייה הינו שטח בבעלות פרטית של מבקש הבקשה שהינו בעל הדירה בקומה 5 ובעל חדר היציאה לגג ושטח הגג המבוקש בקומת הגג.

- **הוגשה הוכחה כי נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' בתאריך 20/06/19.**

הודעה על דחיית הבקשה נשלחה במייל לעורך הבקשה.