כ״ט תמוז תשע״ט
01 אוגוסט 2019

פרוטוקול

רשות רישוי - התנגדות

ישיבה : 6-19-0027 תאריך : 01/08/2019 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	19-0246	0815-027א	אוגרית 27א	וילוזני שמואל	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	1

רשות רישוי - התנגדות

מספר בקשה	19-0246		**תאריך הגשה**	07/02/2019
מסלול	**תוספות ושינויים**	**תוספות בניה**	**תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)**	

כתובת	**אוגרית 27א**	**שכונה**	תל ברוך
גוש/חלקה	267/6627	**תיק בניין**	0815-027א
מס' תב"ע	2754, 256, 2550א, 2550, 1837	**שטח המגרש**	487 מ"ר מתוך 974 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	וילוזני שמואל	רחוב אוגרית 27א, תל אביב - יפו 6901627
מבקש	וילוזני איריס	רחוב אוגרית 27א, תל אביב - יפו 6901627
בעל זכות בנכס	וילוזני שמואל	רחוב אוגרית 27א, תל אביב - יפו 6901627
בעל זכות בנכס	וילוזני איריס	רחוב אוגרית 27א, תל אביב - יפו 6901627
בעל זכות בנכס	מ.מ.י	ת.ד. 7246, תל אביב - יפו 6107201
עורך ראשי	אינגבר אייל	רחוב השקד 10, גבעת שמואל 5405221
מתכנן שלד	רוזנבאום גיל דוד	רחוב בראשית 18, רמת השרון 4720188

מהות הבקשה: (אדר' מיטל כהן מזרחי)

מהות עבודות בניה
שינויים פנימיים ובחזיתות תוספת בנייה בקומת הקרקע בשטח של 40.28 מ"ר, תוספת בנייה בקומה א' בשטח של 12.45 מ"ר. בבניין קיים בן 2 קומות עם גג שטוח עבור יח"ד אחת (קטע בקיר משותף) במחצית הצפונית של המגרש. **על המגרש: הסדרת 2 פרגולות מעץ בשטח 60.30 מ"ר.** **בחזית קדמית האחורית, ביטול 2 מקומות חנייה זה אחר זה במרווח הצדדי הצפוני ובמקום הקמת 2 מקומות חנייה לא מקורים זה לצד זה במרווח הקדמי. שינויים בגדר הקדמית, הסדרת מסתור אשפה, בהיקף החנייה מוצעת גדר בגובה 1.5 מ'.**

מצב קיים:

על המגרש קיים בניין אחד דו משפחתי, המגרש פונה לרחוב אוגרית בחזית הראשית מזרחית.
בחלק הצפון מזרחי (הבקשה הנדונה) קיים בניין בן 2 קומות עם גג שטוח. בחלק הדרום מערבי קיים בניין בן 2 קומות עבור השכן.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור	מסמך
09-0071	24/02/2009	שינויים ותוספת שטח בקומות קרקע ו-א', פרוק מחסן בחצר האחורית וגגון מעל החצר הצדדית והקמת פרגולה מעץ בחצר האחורית, הכל עבור בניין מגורים קיים במחצית הצפונית של המגרש, קוטג' בו 2 קומות בקיר משותף.	
148	25/05/1970	בנייה חדשה של בית דו משפחתי (החצי הצפוני).הבניין כולל: קומת מרתף, קומת קרקע וקומה ראשונה (גג רעפים) ומחסן.	

בעלויות:

החלקה בבעלות רמ"י ובחכירה של המבקשים החתומים על הבקשה.
נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' והתקבלו התנגדויות ע"י רמ"י וע"י הבעלים של תת החלקה הצמודה .

התאמה לתב"ע (תכנית 256, 1837 **אזור** תל ברוך צפון)

	מותר	מוצע	סטייה
שטחים עיקריים לפי חלק יחסי של המגרש 487 מ"ר - קומת קרקע - קומה א' **סה"כ:**	20% משטח המגרש המהווים 97.8 מ"ר (77.28 מ"ר אושרו בהיתר). 20% משטח המגרש המהווים 97.8 מ"ר (77.28 מ"ר אושרו בהיתר). 40% = 195.6 מ"ר (סה"כ 154.56 מ"ר אושרו בהיתר).	104.07 מ"ר 88.76 מ"ר 192.83 מ"ר	**6.27 מ"ר.** יש לכלול את שטח המבואה בחזית הצפונית, בשטחים העיקריים. **- מניין השטחים בקומת הקרקע גדול מ 20% השטחים המותרים לקומה ולא מבוקש כקלה לניוד שטחים מקומה א' לקומת הקרקע.**
שטחי שירות: **-בליטות** **- ממ"ד**	בהתאם לתקנות. 9 מ"ר + עובי קירות מסביב	מוצע 0.50 מ"ר גדר משותפת בשטח המבקשים. קיים מקלט בקומת המרתף בשטח 11.25 מ"ר.	-גדר משותפת איננה עונה להגדרות של בליטה. - נדרשת הצגת בליטות הגג בחישוב השטחים. - נדרש אישור פיקוד העורף לתקינות המקלט בהתאם להנחיות מכון הרישוי.
קווי בניין: קדמי לרחוב אוגרית אחורי מערבי לצד דרום צידי צפוני	4.50 מ'. 9.00 מ'. קיר משותף עם הבניין הדרומי 4.00 מ'.	12.60 מ' 13.19 מ'. קיר משותף 3.75 מ'.	-קו הבניין מסומן 4.00 מ' במקום 4.50 מ'. **0.25 מ'.** קיימת חריגה נקודתית בחזית צידית צפונית, אך הינה תואמת היתר אחרון מספר 09-0071.
מס' יחידות מותר	2 יח' בקיר משותף למגרש של מינימלי של 900 מ"ר.	2 יחידות 1 בבקשה הנדונה	
מס' קומות	2 קומות + בנייה על הגג	2 קומות עם גג שטוח	
התאמה לנספח תנועה/חניה	2 מקומות חניה בשטח 33 מ"ר.	2 חניות לא מקורות. שטח חנייה של כ 26 מ"ר.	

התאמה לתקנות:

	כן	לא	הערות
בנייה במרווחים/בליטות	+		
- גודל חדרים - רוחב מסדרון/פודסט - רוחב חדר מדרגות - אוורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית	+ + + +		-אין התאמה בן גדלי הפתחים בתוכניות ובחזיתות
מצללה בחצר חזית קדמית			

	כן	לא	הערות
מזרחית: - שטח המצללה - קווי בניין **מצללה בחצר חזית אחורית** **מערבית:** - שטח המצללה - קווי בניין	 + + + +		
מרפסת	+		
פיתוח שטח /גדרות		+	-אין מופע אחיד של גדרות בתוכניות חזיתות וחתכים. - יש להציג חזיתות וגדרות בנפרד.
מפלס כניסה קובעת	+		
חצר חיצונית			
חיזוק וחישובים סטטיים	+		

התנגדויות והתייחסות להתנגדויות:

שם + כתובת	עיקרי ההתנגדויות:	התייחסות להתנגדויות:
אבשלום חמדה עו"ד דרך בגין מנחם 82, תל אביב - יפו 6713829	1.רכשו את ביתם בידיעה, כי יישאר כפי שהוא, בחלקו האחורי של המגרש, ללא אפשרות להרחבה ו/או תוספת בנייה כלשהיא לכוון חזית המגרש.	1.מדובר בטענות קניניות שהוועדה המקומית לא דנה בהם.
וינברג משה ונילי רחוב אוגרית 27, תל אביב - יפו 6901627	2.הרחבת בית המבקשים ובניית קיר במרחק של פחות מ 2.5 מ' מהקיר הצפוני בו נפתחו חלונות לראשונה כבר בשנת 1953 בניגוד לתכנית מפורטת 256 ותכנית מתאר ל' החלות על האזור ותוך חריגה מהותית מקווי בניין מותרים. 3. הוספת הקיר תגרום לאי נוחות, פגיעה בפרטיות וירידת נכס.	2. הרחבת הבית מוצעת בהתאם לתכנית 256 ותכנית 1837 והמוצע מתוכנן במסגרת קווי בניין (וללא פלישה לשטח השכן) ללא הקלות. כל עוד התכנית המוצעת עומדת בזכויות המותרות עפ"י תב"ע לא ניתן למנוע מהמבקשים לנצל את הזכויות המותרות להם. 3.בניית הקיר מוצעת במרחק של 2.43 מ' ובעומק של 4.72 מ' ובגובה של קומה אחת וקומה א' בנסיגה, הנ"ל מוצע בהתאם להגדרת החוק לממדי חצר חיצונית ובאופן שאינו משנה מהותית פגיעה באוויר ובאור.
מינהל מקרקעי ישראל דרך בגין מנחם 125, תל אביב - יפו 6701201	ככל שתכנית זו לא אושרה על-ידנו אנו מתנגדים למתן היתר בניה לאחר קבלת אישרנו.	המבקשים הטעינו תעודת היוון למוצג 2200 (אישורים ומסמכים שונים) ולפי המדיניות לא היה צורך בחתימת רשות מקרקעי ישראל. הרשות למקרקעי ישראל התנגדו רק בגלל שלא קיבלו תכנית . המבקשים דאגו לשלוח אליהם מסמכים ותכנית לאישורם. **במסגרת תנאים להיתר תידרש תכנית חתומה עדכנית ע"י רשות מקרקעי ישראל.**

בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חו"ד מכון רישוי

מרינה נלקין 06/03/2019

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נלקין מרינה
לתשומת לבכם: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

תנועה

דרישת תקן: 2 מקומות חניה.
מתוכנן: 2 מקומות חניה, רוחב פתח כניסה לחניה 5.0 מטר.
חוות דעת: דרוש לצורך תמרון 5.40 מטר רוחב פתח כניסה לחניה.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

אצירת אשפה
מוצג מסתור עם מכל אחד של 360 ליטר כ"א- פתרון לא מאושר.
נדרשים תיקונים בהתאם להנחיות בתחנה.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

גנים ונוף
כל 3 עצים הקיימים במגרש מיועד לשימור.
ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, נטיעות.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור.

מקלוט
פתרון מיגון מבוקש הינו שיפוץ מקלט קיים.
יש לאשר את הבקשה בהליך של פטור בפיקוד העורף,
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
2	הדר הלימון	3.0	15.0	4.0	שימור	

חו"ד מחלקת פיקוח:
ויקטוריה ולודרסקי 17/02/2019
תוכנית (בקובץ אחרי תיקון לפי דרישותינו) תואמת את המצב בשטח. טרם החלו לבנות.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' מיטל כהן מזרחי)

1. **לדחות את התנגדות של תת החלקה הצמודה שכן התכנית המוצעת עומדת בזכויות המותרות עפ"י תב"ע.**
2. **לקבל את התנגדות מנהל מקרקעי ישראל ולדרוש תכנית חתומה עדכנית בטרם הוצאת היתר.**
3. **לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בנייה בקומת הקרקע ובקומה א'.**

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

תנאים להיתר
1. הקטנת שטח קומת הקרקע עד ל 20% המותרים עפ"י תב"ע.
2. הכללת שטח המבואה בחזית הצפונית, בשטחים העיקריים.
3. הצגת בליטות הגג בחישוב השטחים.
4. התאמת גדלי הפתחים בתוכניות וחזיתות.
5. הצגת מופע הגדרות בצורה אחידה בכל התוכניות והחתכים.
6. הצגת חזיתות ללא גדרות
7. פילר אשפה שאושר במכון אינו תואם את התכנית הנדונה. נדרשת בחינה מחודשת ע"י מכון רישוי
8. הגשת תכנית חתומה ע"י רשות מקרקעי ישראל

ההחלטה : החלטה מספר 1
רשות רישוי - התנגדות מספר 0027-19-6 מתאריך 01/08/2019

4. לדחות את התנגדות של תת החלקה הצמודה שכן התכנית המוצעת עומדת בזכויות המותרות עפ"י תב"ע.
5. לקבל את התנגדות מנהל מקרקעי ישראל ולדרוש תכנית חתומה עדכנית בטרם הוצאת היתר.
6. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בנייה בקומת הקרקע ובקומה א'.

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

תנאים להיתר
1. הקטנת שטח קומת הקרקע עד ל 20% המותרים עפ"י תב"ע.
2. הכללת שטח המבואה בחזית הצפונית, בשטחים העיקריים.
3. הצגת בליטות הגג בחישוב השטחים.
4. התאמת גדלי הפתחים בתוכניות וחזיתות.
5. הצגת מופע הגדרות בצורה אחידה בכל התוכניות והחתכים.
6. הצגת חזיתות ללא גדרות
7. פילר אשפה שאושר במכון אינו תואם את התכנית הנדונה. נדרשת בחינה מחודשת ע"י מכון רישוי
8. הגשת תכנית חתומה ע"י רשות מקרקעי ישראל