

ט' סיון תש"פ
01 יוני 2020

פרוטוקול

ישיבה: 6-20-0018 תאריך: 26/05/2020 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	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	בעל טכסא אביב	בני אפרים 253	0801-253	20-0212	1

רשות רישוי - התנגדות

09/02/2020	תאריך הגשה	20-0212	מספר בקשה
	שינוי ללא תוספת שטח/חזית	שינויים	מסלול
		תוספות ושינויים	

תל ברוך	שכונה	בני אפרים 253	כתובת
0801-253	תיק בניין	1103/6625	גוש/חלקה
794	שטח המגרש	ע1, 2754, 256, 1837	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב עמיחי יהודה 6, תל אביב - יפו 6967153	אשבל משה	מבקש
רחוב הגנים 3, רמת השרון 4704304	בעל טכסא אביב	מבקש
רחוב עמיחי יהודה 6, תל אביב - יפו 6967153	תותי-אשבל מירב	מבקש
רחוב עמיחי יהודה 6, תל אביב - יפו 6967153	אשבל משה	בעל זכות בנכס
רחוב הגנים 3, רמת השרון 4704304	בעל טכסא אביב	בעל זכות בנכס
רחוב עמיחי יהודה 6, תל אביב - יפו 6967153	תותי-אשבל מירב	בעל זכות בנכס
ת.ד. 1, גליל ים 4690500	בן דוד סרג'י	עורך ראשי
רחוב המלאכה 2א, רעננה 4366101	סייג יגאל	מתכנן שלד

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

מהות עבודות בניה
שינויים כלפי היתר מס' 1093-18 מיום 14/03/2019 שניתן להקמת בניין בן 2 קומות וחדרי יציאה לגג מעל מרתף עבור 2 יח"ד דיור (קוטג'ים) בקיר משותף (הנמצא בבנייה), הכוללים:
- בקומת מרתף בכל יח"ד שינויים פנימיים והוספת חצר אנגלית נוספת במרווח הצדדי בשטח של כ- 2.50 מ"ר כ"א (יש לציין שבהיתר אושרו חצרות מונמכות בשטח של 9.50 מ"ר לכל יח"ד – אחת מהן יציאת חירום מהממ"ד שאושר במרתף);
- בקומת הקרקע: הוספת בריכת שחיה בלתי מקורה בשטח של כ-40 מ"ר בחצר האחורית עם חדר מכונות תת קרקעי, ביח"ד המערבית.
- בקומות א' ביח"ד המזרחית: שינויים בחזיתות ע"י שינויים בפתחים.

מצב קיים:

על המגרש נמצא בבניה (לפי היתר מס' 1093-18 משנת 2019) בניין מגורים בן 2 קומות וחדרי יציאה לגג מעל מרתף עבור 2 יח"ד דיור (קוטג'ים) בקיר משותף.
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	שינויים-הארכת תוקף החלטה	14/03/2019	

בעלויות:

הנכס בבעלות רמ"י וחכירה פרטית. הבקשה הוגשה בחתימות המבקשים שהינם החוכרים. נשלחו הודעות לרמ"י לפי תקנה 36/ב', ובעלי החלקות הגובלות בהתאם להוראות תב"ע 2754 החלה על המקום והתקבלו התנגדויות.
--

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

שמו	מותר	מוצע	סטייה
שימוש	חניה/ מחסנים דירתיים/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	חדרי משחקים, מחסנים, חדרי שירותים	
תכנית	לפי תכנית המותרת בקומת הקרקע תכנית הראשית	המרתף קיים לפי היתר כולל ממ"ד, אין שינוי בתכנית, מוצעים שינויים פנימיים בלבד	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
הבריכה מוצעת ביח"ד המערבית בלבד, בחצר האחורית (צפונית) בשטח של כ-40 מ"ר, כאשר ביח"ד המזרחית אושרה בריכה דומה בשטח של כ-40 מ"ר לפי היתר המקורי. הבריכה מוצעת במרחק של 1.0 מ' מגבולות המגרש אחורי- צפוני וצדדי-מערבי.		+	בריכות שחיה (תכ' 2754)
מוצע חצר אנגלית בשטח של 2.50 מ"ר בכל יח"ד. החצרות ברוחב של 1.50 מ' במרווחים הצדדיים – מערבי ומזרחי. סה"כ שטח החצרות אנגליות בכל יח"ד הינו כ-12 מ"ר, אחת מהם בשטח 2.25 מ"ר הינו יציאת חירום מהממ"ד.		+	חצר מונמכת

הערות נוספות:

השינויים המוצעים בפתחים בחזיתות אינם פוגעים בעיצוב הבניין, ואין מניעה לאשרם.

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
בן ציון יאיר	רחוב עמרי 32, תל אביב - יפו 6901694	
מירון אליהו	רחוב עמרי 32, תל אביב - יפו 6901694	

עיקרי ההתנגדויות:

המתנגדים הינם בעלי זכויות במגרש הצפוני (חלקה 288) הגובל עם החצר האחורית של המגרש הנדון (לצד בריכות השחיה – המזרחית שאושרה בהיתר המקורי והמערבית המוצעת בבקשה הנדונה) טוענים:

- מיקומה של הברכה המבוקשת, במרחק מטר אחד בלבד מקו מגרש ולפיכך בצמידות לגינות המתנגדים, מהווה מטרד ממשי למתנגדים.
- הם חוששים מפגיעה ממשית באיכות חייהם בגין מטרדי רעש, חדירת מים, הרס צמחיה קיימת הממוקמת בין המגרשים, והיעדר אפשרות להקים צמחיה חדשה שתספק בידוד טבעי בין גינות הבתים.
- יתרה מזו, הברכה המבוקשת ממוקמת מרחק מטר אחד בלבד מגדר ההפרדה הפנימית שבין שני המבנים שבתכנית הבניה, וסמיכותה לבריכה הצמודה לצד הצפוני מהווה מטרד כפול ומכופל למתנגדים.
- הגם שהגשת ההתנגדות ענינה בקשה לתוספת בריכה בצד הדרומי, המתנגדים מבקשים להביע את מורת רוחם ממתן ההיתר לתוספת בריכה בצד הצפוני אשר מעיון בתיק הבניה נחתם בדצמבר 2018. מבקשים להדגיש שמעולם לא נמסרה להם הודעה בדבר בקשות ההיתר שהוגשו בתיק בניין זה, לרבות בקשות ההיתר שהוגשו עבור החלק הצפוני (בו עומד כיום שלד בנוי) וודאי שלא בקשות להוספת הבריכה בחלק הצפוני. מכוון שכך, נבצר מהם להביע את התנגדותם לבקשה להוספת בריכה בחלק הצפוני בשעה שעוד יכלו לעשות כן. יודגש כי אילו הובאה בקשה כאמור לידיעתם היו מביעים התנגדותם למיקום הבריכה וגודלה מהנימוקים המפורטים לעיל.
- יצוין כי מעיון בארכיב האינטרנטי של מינהל הנדסה עולה, כי המגישים הצהירו שהודעות על הגשת הבקשה להיתר נמסרו למתנגדים ביוני 2016. אך לא כך הוא. המתנגד האחד, מר מירון, אינו מתגורר בנכס מזה כשבע שנים, דבר הידוע למגיש, לפיכך אין בהדבקת הודעה על הדלת החיצונית של הבית אשר בבעלותו בכדי ליידע אותו. ובהקשר למתנגד השני, מר בן ציון, הצהרת המגיש כי הוא "סירב לחתום" אינה אמת. קשה שלא להסיק שהמגישים פעלו בידועין ובמכוון על מנת שתכנית הבניה שלהם תחמוק מעיני שכיניהם הצמודים. בין המגישים לבין המתנגדים התקיימו קשרים טלפוניים מאז 2012. לו רצו המגישים להודיע למתנגדים על כוונתם לבקש היתרים והקלות יכלו

6. להודיעם בפניה טלפונית או באמצעות המייל.
6. המתנגדים מייחסים להתנהלות שאינה תמת לב, ומתנגדים לבקשה לתוספת בריכה.

התייחסות להתנגדויות:

1. בהתאם להוראות תב"ע 2754 מותרת הקמת בריכת שחייה. המרחק של 1.0 מ' מגבול המגרש הצפוני הינו בהתאם לתב"ע, כי התב"ע מאפשרת הקמת בריכת שחייה עד קו בניין "0". כ"כ הבריכה מוצעת במרחק של כ-9 מ' מהבניין הצפוני השכן.
2. אין מניעה שבמרחק זה של 1.0 מ' היה גינון וצמחיה.
3. במגרש שבנדון אושרו 2 יח"ד כ"א עבור יח"ד אחת ובכל יח"ד מותרת בריכת שחיה לפי הוראות תב"ע 2754.
- 4-5. צד הדרומי של המגרש הינו הצד הקדמי של המגרש הפונה לרחוב, ובמרווח הקדמי אסור להקים בריכת שחיה לפי הנחיות המרחביות של עת"א.
- בעת הגשת הבקשה המקורית בשנת 2016, בין היתר פורסמה כהקלה גם הקמת בריכת שחיה ביח"ד המזרחית, וזה לצורך מסירת הודעות לשכנים הגובלים. הכן, הודעת נמסרו ע"י חב' טלנכסים בע"מ (הודעה אחרונה נמסרה בתאריך 30.6.2016) ולא התקבלו התנגדויות לעניין הבריכה.
6. במסגרת הבקשה הנדונה גם נמסרו הודעות לחלקות הגובלות.

בהתאם למפורט לעיל, לדחות את התנגדויות ולא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חו"ד מכון רישוי

שרה לסקה 17/05/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שרה לסקה אדרי' שימו לב: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

כיבוי אש

יש לפעול על פי הנחיות העבודה למבנים ברמת סיכון נמוכה.
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

גנים ונוף

בבקשה להיתר 1735-2018 נתנה חוות דעת גנים ונוף עבור המגרש המבוקש ונמסר היתר 1093-18 בחוות הדעת נכתב:

הוגש סקר עצים, כולל מפת מדידה עם סימון העצים / שיחים הקיימים (במסמכים הסרוקים לבקשה ובקשה).

במגרש ובקרבתו קיימים 4 עצים / שיחים, מתוכם:

מיקום העצים - כולם במגרשי השכנים, בקרבת גבול המגרש.
עץ מס' 1 יבש.

לסיכום,

עצים מס' 2-4 (3 יח') מהסוגים - פלפון, זית, ברכיטון, בגבהים של 4-6 מטר במרחקים של 1 מטר ומעלה מגבול המגרש, מיועדים לשימור.

שטח החצר הלא מקורה כ 540 מ"ר, ישתלו 11 עצים.
המלצה: לאשר את הבקשה

איכות הסביבה

לא קיימת התרעה לזיהום קרקע.

כמו כן לבריכה פרטית במפלס הקרקע לא נדרשת התייחסות.

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

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
---	-----	------	-------------	--------------	------	----------

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פלפלון דמוי אלה	3.0	30.0	2.5	כריתה	
2	ברכיכיסון צפצפתי	6.0	12.0	1.5	שימור	950
3	זית אירופי	4.0	30.0	3.0	שימור	1,385
4	פלפלון דמוי אלה	6.0	36.0	4.0	שימור	1,440

חו"ד מחלקת פיקוח:

יוליה כץ 15/08/2019

שטח מגודר, החלו בבניה.
המבוקש טרם בנוי.

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

- לדחות את התנגדויות, שכן בריכת שחיה המוצעת תואמת הוראות תב"ע 2754 ומוצעת במרחק של כ-9 מ' מהבניין הצפוני השכן;
- לאשר את שינויים המבוקשים, הוספת חצר אנגלית בכל יח"ד והוספת בריכת שחיה בלתי מקורה בשטח של כ-40 מ"ר עם חדר מכונות תת קרקעי בחצר האחורית עבור יח"ד המערבית, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

- ההיתר כפוף לכל תנאי היתר מס' 1093-18 מיום 11/03/2019.
- בעלי ההיתר אחראים לך שבריכה השחיה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת היתר.

הערות

- ההיתר הינו למפורט בתוכן היתר ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש.

החלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 0018-20-6 מתאריך 26/05/2020

- לדחות את התנגדויות, שכן בריכת שחיה המוצעת תואמת הוראות תב"ע 2754 ומוצעת במרחק של כ-9 מ' מהבניין הצפוני השכן;
- לאשר את שינויים המבוקשים, הוספת חצר אנגלית בכל יח"ד והוספת בריכת שחיה בלתי מקורה בשטח של כ-40 מ"ר עם חדר מכונות תת קרקעי בחצר האחורית עבור יח"ד המערבית, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

- ההיתר כפוף לכל תנאי היתר מס' 1093-18 מיום 11/03/2019.
- בעלי ההיתר אחראים לך שבריכה השחיה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת היתר.

הערות

- ההיתר הינו למפורט בתוכן היתר ואינו מקנה אישור לכל בנייה אחרת בבניין ו/או במגרש.