י״ז אלול תש״פ
06 ספטמבר 2020

פרוטוקול

רשות רישוי - התנגדות

ישיבה : 6-20-0057 תאריך : 27/08/2020 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	
	עו״ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
	אדר׳ מאיר אלואיל	מנהל מחלקת רישוי בניה	מ״מ מהנדס העיר
	עו״ד פרדי בן צור	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	20-1036	2192-031	דרזנר יחיאל 35	צימט ענת	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	1

רשות רישוי - התנגדות

מספר בקשה	20-1036	**תאריך הגשה**	27/07/2020	
מסלול	**תוספות ושינויים**	**שינויים**	**שינוי ללא תוספת שטח/חזית**	

כתובת	**דרזנר יחיאל 35**	**שכונה**	'רמת אביב ג
גוש/חלקה	728/6628	**תיק בניין**	2192-031
מס' תב"ע	תעא/(5)1722, ע1, ל1, 1722	**שטח המגרש**	1206

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	שובל ניר	רחוב דרזנר יחיאל 35, תל אביב - יפו 6949777
מבקש	צימט ענת	רחוב דרזנר יחיאל 35, תל אביב - יפו 6949777
בעל זכות בנכס	שובל ניר	רחוב דרזנר יחיאל 35, תל אביב - יפו 6949777
בעל זכות בנכס	צימט ענת	רחוב דרזנר יחיאל 35, תל אביב - יפו 6949777
עורך ראשי	אוסטינוב אלכסנדר	רחוב דרך בגין מנחם 54, פתח תקווה 4973254
מתכנן שלד	אוסטינוב אלכסנדר	רחוב דרך בגין מנחם 54, פתח תקווה 4973254

מהות הבקשה: (מוסקוביץ נעמי)

מהות עבודות בניה
שינויים פנימיים ובחזיתות, ביח"ד אמצעית - מזרחית בבניין טורי בן 2 קומות וחדרי יציאה לגג מעל מרתף עבור 4 יח"ד (4 קוטג'ים) בקירות משותפים. **כ"כ הבקשה כוללת הקמת בריכת שחיה בשטח של כ-18 מ"ר בחצר האחורית עם חדר מכונות תת קרקעי בשטח של 3.50 מ"ר, שינויים בפיתוח שטח.**

מצב קיים:

מבנן טורי מדורג עבור 4 יח"ד, קוטג'ים (בקירות משותפים), בני 2 קומות (דו-מפלסיות) עם חדרי יציאה מעל קומת מרתף כל אחד, לכל יחידה מקומות חניה, מקלט במרתף וחצר עורפית.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור	מסמך
17-0602	17/12/2017	שינויים ותוספות ב-2 יח"ד (דירה 33 מערבית **ודירה 35 מזרחית),** אמצעיות במבנן טורי מדורג הכוללים: - הפיכת חדרי המשק לשטח עיקרי ע"י הריסת קיר הפרדה; - שינויים בחזית הקדמית בקומת הקרקע; - שינויים במבנה גרמי המדרגות הפנימיים והחלל העובר; - הגדלת שטח חדרי היציאה לגג. - הוספת פרגולה בחצר האחורי בדירה המערבית (מס' 33). - הוספת פרגולה בחצר קדמית **בדירה המזרחית (מס' 35 הנדונה).**	16-1053
12-0368	07/05/2012	שינויים ותוספת בניה בקוטג' חיצוני- מזרחי (מס 37) בכל הקומות כולל הגדלת שטח חדר יציאה לגג וקירוי החניה בפרגולה.	12-0140
97-0347	05/05/1997	שינויים פנימיים , הגדלת שטח המרתף שינויים בגג רעפים והקמת גדר בגבול החלקה ביח"ד החיצונית מערבי (מס' 31)	
1/10	1992	הגדלת המרתף ביח"ד אמצעית –מזרחי **(מס' 35 הנדונה)**	

1/17	1984	קירוי חלק מחצר משק ביח"ד אמצעית מערבית (מס' 33)	
66	1982	הזזת ויטרינה בקומות מרתף והגדלת מרפסת בלתי מקורה בקומה א' בבניין מגורים בן 4 קוטג'ים צמודים. (בכל היחידות למעט הנדונה המזרחית)	

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף מכיל 4 תת חלקות. הבקשה הוגשה בחתימת המבקשים בעלי תת חלקה 3.
נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' לשאר בעלי זכויות במגרש הנדון ולבעלי החלקות הגובלות לעניין הקמת בריכת שחיה בהתאם להוראות תב"ע 2754 החלה על המקום והתקבלו התנגדויות .
לפי נסח טאבו לתת חלקה מס' 3 בבעלות המבקשים, מוצמדת קרקע כולל מתחת למבנה בשטח של 246 מ"ר.

התאמה לתקנות:

	כן	לא	הערות
בריכות שחיה (תכ' 2754)	+		הבריכה בלתי מקורה מוצעת ביח"ד אמצעית -מזרחית, בחצר האחורית (צפונית) בשטח של כ-18 מ"ר עם חדר מכונות תת קרקעי צמוד לה. הבריכה מוצעת במרחק של 1.0 מ' מגבולות המגרש אחורי- צפוני, כ-0.30 מגדר המשותף לצד המזרחי וכ-3.0 מ' מגדר המשותף לצד המערבי.
פתוח שטח	+		סביב הבריכה מוצע דק בשטח של כ-20 מ"ר ומעקה בטיחות מזכוכית בגובה 1.30 מ'.

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

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. אחיטוב נורית	רחוב דרזנר יחיאל 33, תל אביב - יפו 6949776	מדובר בחצרות צמודות זו לזו שרק גדר מפרידה ביניהן. רוחב כל חצר 6 מטר. הקוטג'ים מחוברים באופן מדורג, כך שחדר השינה שלנו (מס' 33) משקיף על החצר של מס' 35. כל שיחה שמתנהלת בגינת השכנים נשמעת בברור בביתנו. בשל הצפיפות לא ייפלא שאף אחד מבעלי הקוטג'ים האחרים לאורך רחוב דרזנר לא בנה לעצמו בריכה. הדיירים הקודמים לדיירים הנוכחים בנו ז'קוזי בסוף החצר וכאשר נכדיהם השתמשו בו זה היווה עבורנו מטרד. למבקשים יש ארבעה ילדים ואין כל ספק ששימוש יומיומי בבריכה ישבש את איכות חיינו בצורה חמורה. אנחנו זוג גימלאים ששוהה שעות רבות בבית.
2. אחיטוב ניב	רחוב דרזנר יחיאל 33, תל אביב - יפו 6949776	מדובר ברביעיית קוטג'ים צמודים. הקוטג' שלנו גובל בקוטג' של מש' שובל. יש לנו קיר משותף ולחצרות שלנו יש גדר משותפת. בניית ברכה בחצר של מש' שובל תהווה מטרד לנו. רחצה בבריכה מלווה ברעש של ילדים ומבוגרים, בשעות היום וגם בערבים, ובעיקר בימי שישי ושבת. למש' שובל ארבעה ילדים וסביר להניח שיבואו גם חברים ומבוגרים, והרעש יהיה רב ובלתי נסבל. דבר זה יפחית בהרבה את

שם	כתובת	נימוקים
		איכות החיים בסביבה ובפרט שלנו כי אנחנו הכי קרובים למקום המתוכנן של הבריכה. רוחב כל חצר הוא רק 6 מטר וזה מרחק מאד קצר.

עיקרי ההתנגדויות:
המתנגדים, בעלי יח"ד הצמודה לצד המערבית (בכתובת רח' דרזנר יחיאל מס' 33) של היח"ד הנדונה, הינם זוג גמלאים המתנגדים בעיקר בגלל מטרד רעש שתגרום להם הקמת בירכת שחיה.

התייחסות להתנגדויות:
בהתאם להוראות תב"ע 2754 מותרת הקמת בריכת שחייה.
המרחק בין בריכת שחיה המוצעת לגדר המשותפת לצד המערבית (לכיוון המתנגדים יח"ד מס' 33) מוצע כ-3.0 מ' .
התב"ע מאפשרת הקמת בריכת שחייה עד קו בניין "0".
לטענת המתנגדים שבאזור לא אושרה שום בריכה, נמצא שאושר בעבר בריכת שחיה לפי הוראות תב"ע 2754 בקוטג' ברח' דרזנר 53.

בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חו"ד מכון רישוי
נדב בר 13/08/2020
להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב בר.

אצירת אשפה
=========
מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : מסתור אשפה
תיקונים נדרשים : הצגת כלי האצירה על פי נפחם וצבעם, הצגת חתך דרך מסתור הרשפה, הצגת מסתור האשפה באופן מוצנע שאינו נצפה מהרחוב.
נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.
המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

גנים ונוף
======
במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה של עצים כמפורט בטבלה זו.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 14805 ₪.

עצים מספר 5,9,16,17,18,19,20 ממוקמים במגרש ומיועדים לשימור, מתוכם עצים 5,9 בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.
המלצה : מאושר לעבור לבדיקה מרחבית.

סיכום מכון הרישוי
==========
המלצה : לאשר את הבקשה כפוף 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	איקליפטוס המקור	15.0	70.0	10.0	שימור	20,312
4	תמר קנרי	10.0	50.0	4.0	שימור	2,160
5	ארכי-תמר אלכסנדרה	12.0	22.0	3.0	שימור	5,184
6	ארכי-תמר אלכסנדרה	10.0	25.0	3.0	כריתה	5,760
7	סייגרוס רומנזוף	10.0	35.0	4.0	שימור	4,320
9	ארכי-תמר אלכסנדרה	12.0	45.0	3.0	שימור	6,912

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
10	ארכי-תמר אלכסנדרה	12.0	20.0	3.0	שימור	6,912
11	ווישינגטוניה חסונה	15.0	45.0	3.0	שימור	4,860
15	ארכי-תמר אלכסנדרה	8.0	18.0	3.0	שימור	4,608
16	ארכי-תמר אלכסנדרה	12.0	20.0	3.0	שימור	6,912
17	טרכיקרפוס פורטון	5.0	15.0	2.0	שימור	2,160
18	קריוטה נאה	7.0	15.0	4.0	שימור	1,848
19	ארכי-תמר אלכסנדרה	13.0	30.0	3.0	שימור	7,488
20	ארכי-תמר אלכסנדרה	12.0	20.0	3.0	שימור	5,184
21	ארכי-תמר אלכסנדרה	10.0	22.0	3.0	כריתה	4,320
22	טרכיקרפוס פורטון	4.0	15.0	2.0	כריתה	1,728
23	דקל טבעות	7.0	30.0	3.0	שימור	2,268
24	דקל ניאודיפסיס	5.0	40.0	4.0	שימור	1,485
25	דקל קוקוס	8.0	30.0	2.0	כריתה	1,944
26	דקל קריוטה	5.0	10.0	1.0	כריתה	405
27	דקל טבעות	6.0	30.0	2.0	כריתה	648
29	מנגו הודי	4.0	20.0	6.0	שימור	1,808
30	הדר הלימון	4.0	20.0	2.0	שימור	2,210
31	זית אירופי	5.0	30.0	3.0	שימור	7,692
36	שזיף דובדבני	4.0	25.0	3.0	שימור	2,828

חו"ד מחלקת פיקוח:
אלכס ליסנסקי 22/03/2020
תוכנית תואמת את המצב בשטח .המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי.

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

1.לאשר את הבקשה ל שינויים פנימיים ובחזיתות, והקמת בריכת שחיה בלתי מקורה בשטח של 18 מ"ר עם חדר מכונות תת קרקעית בחצר האחורית , ביח"ד אמצעית- מזרחית (קוטג' צמוד קרקע) בבניין טורי בן 2 קומות וחדרי יציאה לגג מעל מרתף ל-4 יח"ד (קוטג'ים) מדורגים בקירות משותפים, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפרטו בהמשך:

2. לדחות את התנגדויות שכן בריכת שחיה מותרת לפי הראות תב"ע 2754 והינה מתוכננת במרחק של כ-3 מ' מגדר המפרידה בין יח"ד הנדונה ליח"ד של המתנגדים.

תנאים בהיתר

1. בעלי ההיתר אחראים לך שבריכה השחיה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת היתר.

הערות

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

הערה: הודעה על טיוטת חו"ד מהנדס העיר נמסרה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1
רשות רישוי - התנגדות מספר 6-20-0057 מתאריך 27/08/2020

1. **לאשר את הבקשה ל שינויים פנימיים ובחזיתות, והקמת בריכת שחיה בלתי מקורה בשטח של 18 מ"ר עם חדר מכונות תת קרקעית בחצר האחורית , ביח"ד אמצעית- מזרחית (קוטג' צמוד קרקע) בבניין טורי בן 2 קומות וחדרי יציאה לגג מעל מרתף ל-4 יח"ד (קוטג'ים) מדורגים בקירות משותפים, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפרטו בהמשך.**

2. **לדחות את התנגדויות שכן בריכת שחיה מותרת לפי הראות תב"ע 2754 והינה מתוכננת במרחק של כ-3 מ' מגדר המפרידה בין יח"ד הנדונה ליח"ד של המתנגדים.**

תנאים בהיתר
בעלי ההיתר אחראים לך שבריכת השחייה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.

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

הערה: הודעה על טיוטת חו"ד מהנדס העיר נמסרה לעורך הבקשה