

ט"ז כסלו תשפ"א
02 דצמבר 2020

פרוטוקול

ישיבה: 6-20-0058 תאריך: 09/09/2020 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 פרדי בן צור | |
| | 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 | תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע) | זכרוביץ אליאב | קהילת קייב 16 | 0859-016 | 20-1144 | 1 |

רשות רישוי - התנגדות

| | | | |
|-----------|-----------------|-------------|------------------------------------|
| מספר בקשה | 20-1144 | תאריך הגשה | 16/08/2020 |
| מסלול | תוספות ושינויים | תוספות בניה | תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע) |

| | | | |
|----------|---------------------------------------|-----------|------------------------------|
| כתובת | קהילת קייב 16 | שכונה | 'נאות אפקה א |
| גוש/חלקה | 538/6625 | תיק בניין | 0859-016 |
| מס' תב"ע | ע1, ג1, 375, 291, 2550, א, 1291, 2550 | שטח המגרש | 418 מ"ר מתוך מגרש של 807 מ"ר |

| בעל עניין | שם | כתובת |
|---------------|---------------|---|
| מבקש | זכרוביץ אליאב | רחוב הירקון 165, תל אביב - יפו 63451 |
| מבקש | זכרוביץ מרב | רחוב קהילת קייב 16, תל אביב - יפו 6941011 |
| בעל זכות בנכס | זכרוביץ אליאב | רחוב הירקון 165, תל אביב - יפו 63451 |
| בעל זכות בנכס | זכרוביץ מרב | רחוב קהילת קייב 16, תל אביב - יפו 6941011 |
| עורך ראשי | זכרוביץ אליאב | רחוב הירקון 165, תל אביב - יפו 63451 |
| מתכנן שלד | פלוטקין בוריס | רחוב ניסן 26ב, אשקלון 7872531 |

מהות הבקשה: (אדר' אלון טל חנני)

מהות עבודות בניה

מדובר בבניין קיים בן 2 קומות מעל מקלט במרתף, וחדר כביסה על הגג, מכיל 2 יח"ד עם חדר מדרגות משותף: יח"ד צפונית - דופלקס בקומת קרקע וקומה א' עם מדרגות פנימיות בין המפלסים וכניסה לדירה גם מחדר מדרגות משותף בקומת הקרקע וגם בקומה א, ויח"ד הדרומית הנדונה בנויה בקומה א' עם כניסה מחדר מדרגות משותף בקומה א, מעל קומת עמודים מפולשת לחניה.

השינויים המבוקשים לגבי יח"ד הדרומית בקומה א' מעל עמודים, והכוללים:

בקומה מפולשת: סגירה חלקית של קומת העמודים המפולשת עבור חדר מגורים וממ"ד עם מדרגות פנימיות לעליה לדירה קיימת בקומה א' ועיבוי עמודים הקיימים;

- בקומה א': סגירת בדיעבד של מרפסות מקורות, עיבוי קירות לשם חיזוק המבנה, הוספת מדרגות פנימיות לגישה לקומת הגג;

- בקומת הגג: הריסת חדר כביסה קיים ובניית חדר יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר עם מרפסת גג המקורה בחלקה ע"י פרגולה מעץ;

- על המגרש: הריסת גדר קיימת הפולשת לשטח החלקה הגובלת ובנייתה בגבול המגרש הצדדי המזרחי בגובה 1.50 מ', הסדרת שער כניסה לחניה, שינוי מיקום החניה במגרש, הוספת מסתור אשפה נוסף עבור הדירה הנדונה, הריסת פרגולה ומחסן הקיימים ללא היתר בחצר נטיעות ועקירות.

הערה:

בשנת 2019 הגיש עורך הבקשה בקשה דומה (מספרה 0965-19) במהותה לבקשה הנידונה, עורך הבקשה סגר את הבקשה הקודמת לאור חו"ד שלילית של בוחן הרישוי והבקשה הנידונה מוגשת מחדש וכוללת תוכנית מתוקנת מתאריך 28/04/2020 לאחר תיאום תכנון והתאמת המבוקש למותר ע"פ תב"ע.

מצב קיים:

על המגרש קיים בניין מגורים בן 2 קומות מעל המקלט מרתף המכיל 2 יח"ד עם חדר מדרגות משותף – יח"ד צפונית דופלקס בקומות קרקע ו-א' עם מדרגות פנימיות בין הקומות, ויח"ד הדרומית (הנדונה) בקומה א' מעל קומת עמודים בקומת הקרקע.

ממצאי תיק בניין:

| | | | |
|-----------|-----|-------|-----------|
| מספר היתר | שנה | תיאור | מספר בקשה |
|-----------|-----|-------|-----------|

| | | | |
|---------|--|------|---|
| 19-0965 | בקשה לשינויים ותוספת בנייה ביח"ד הדרומית (הנידונה) הבקשה נסגרה ע"י עורך הבקשה לאור חו"ד שלילית של מהנדס הרישוי טרם שובצה לוועדה. | 2019 | |
| 18-1861 | בקשה לשינויים ותוספת בנייה ביח"ד הדרומית (הנידונה) הבקשה נדחתה ע"י הודעה שכן: -השטחים המוצעים כוללים תוספת בניה בקומה המפולשת הינם מעבר למותר והני"ל מהווה סטייה ניכרת; -הבניה בחלקה מוצעת מעבר לקו הבניין האחורי ב- 10% והני"ל לא מבוקש כהקלה; -מוצעת חריגת בניה בקומת הקרקע ב-1.80 מ' מחוץ לקו הבניין המותר והני"ל מהווה סטייה ניכרת; -למרות שתוספות הבניה מוצעת בחלקן בחזית האחורית, הבניה המוצעת פוגעת בניין מבחינה עיצובית; -דירת התרי-פלקס מוצעת עם 3 כניסות (כניסה בכל מפלס), דבר שלא ניתן לאשר; -המרתף המוצע הינו בניגוד להוראות תב"ע 1, מתוכנן מעבר לקווי בניין, בשטח מעבר למותר, עם 3 כניסות נפרדות, דבר שלא ניתן לאשר; -מוצעת כניסה למרתף מחדר המדרגות המשותף והני"ל לא מבוקש כהקלה; -מוצע משרד אדריכל במרתף בשטח 178 מ"ר מעבר לשטח המותר, הני"ל בניגוד תב"ע 1. -לא התקבלה הסכמת 75% מבעלי הבניין לעניין קומת המרתף המוצמד לדירה, לפי הוראות תב"ע 1; -בקומה א' מוצעת מרפסת גג טכני מעבר לקו הבניין האחורי בניגוד להוראות תכנית החלה על המקום ומהווה סטייה ניכרת; -הבניה על הגג עם כניסה מחדר המדרגות הראשי מהווה אופציה ליח"ד נפרדת; -על המקום לא חלה תב"ע 2550א' ולכן לא ניתן לאשר מוסך חניה עבור 2 מקומות חניה (זה ליד זה); -לא הוצגו פרטי גדרות ופרטי פרגולה; -לא ניתן לאשר חצר אנגלית בחזית שכן נוד הנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה המקומית וניתן להאיר ולאורר את המרתף ע"י חצר אנגלית צדדית. | 2018 | |
| 16-1870 | תוספת בנייה בקומת הקרקע עבור יח"ד צפונית, בשטח של 30 מ"ר בבניין מגורים בן 2 קומות מעל מקלט במרתף. המבוקש בנוי וכעת מדובר באישור בדיעבד. הבקשה נדחתה ע"י הוועדה שכן: - זכויות הבנייה נוצלו במלואן בעבר בעת הוצאת היתרי הבנייה; - הבקשה הוגשה ללא הצגת חישוב שטחים של הבנייה הקיימת והמוצע (בדיעבד), ללא מידות ולא סימון מרחק הבנייה מגבולות המגרש; - הבקשה כוללת תוספת שטח של 30 מ"ר ולא הוצג שום פתרון לממ"ד. | 2016 | |
| | סגירת כל המרפסות בבניין | 1975 | |
| | הקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות ומקלט בקומה התחתונה, מכיל 2 יח"ד – יח"ד קוטג' בקומות קרקע-א' ו דירה בקומה א' מעל קומת עמודים מפולשת, חדר כביסה על הגג. בחצר 2 מקומות חנייה. | 1970 | 6 |

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף מכיל 2 תת חלקות. הבקשה הוגשה בחתימת בעלי זכויות בתת חלקה 2, ונשלחה הודעה לבעל
הזכויות בתת חלקה 1 - לפי תקנה 36 והתקבלה התנגדות.

| מותר | מוצע | סטייה |
|---|--|---|
| גובה נטו לפי גובה קומה (2.70 מ') ולא יעלה על 3 מ' | 2.70 מ' | |
| נסיגות 2 מ' לחזית 1.20 מ' לצד/אחור | 6.55 מ' 1.20 מ' לצד ו 1.40 מ' לחזית אחורית | |
| בינוי גישה לשטח משותף התאמה לגגות הקיימים | לא הוצג גג שכן שטח, ללא חדר יציאה לגג, | הוצגה תוכנית עתידית בהתאם לג' 1. |
| כניסה נוספת הצמדת חדר היציאה לגג לדירה שמתחתיה ע"י מדרגות פנימיות | כניסה מקומה א ומדרגות פנימיות וללא כניסה נוספת מחדר המדרגות המשותף. | |

התאמה לתקנות:

| הערות | לא | כן | |
|---|----|------------|---|
| מבוקשת סגירת מרפסת בתוך קו בניין קידמי והבלטת מרפסת קיימת ב 1.20 מ' מעבר לקו הבניין בהתאם למותר והנ"ל ניתן לאישור. מוצעת פרגולה להריסה בחצר. | | + + | בנייה במרווחים/בליטות |
| מצללה מעץ בשטח של 35 מ"ר. בהתאם למותר, נסיגה של 1.20 מ' מחזית צידית מזרחית ו 2.93 מ' לחזית קדמית. | | + + | מצללה על הגג: - שטח המצללה - קווי בניין/נסיגות בגג |
| מבוקשת בנייה בקומת הקרקע הכוללת חיזוק של חלק מהעמודים, שינויים במיקום החניה והוספת ביתן אשפה נוסף. עקב סכסוך שכנים במגרש מומלץ לאשר ביתן אשפה מוצע עבור יח"ד הנידונה. קיימת גדר לחזית צידית מזרחית מעבר לגבול המגרש המבוקשת להריסה ובנייתה מחדש בגבול המגרש בגובה של 1.50 מ'. מוצע שער כניסה לחניה, יש להפוך את כיוון הפתיחה של השער שלא יפריע לפינוי הפחים. | + | | |
| מבוקש שינוי מיקום חנייה כלפי היתר בהתאם לתשריט בית משותף, הנ"ל סומן ע"ג הבקשה כשינוי כלפי היתר ע"י הזזת החניות לחלק האחורי של קומת העמודים המפולשת וניתן לאישור. | | + | חניה |

הערות נוספות:

יש לציין שבהיתר שניתן לבניין בשנת 1970, אושרו מרפסות מכח נוהג 30% מעבר לשטחים המותרים. בבדיקה שנערכה כל שטח המרפסות נכלל בחישוב השטחים העיקריים, בהתאם להנחיות יועצת המשפטית.
להלן הנחיות יועצת המשפטית מתאריך 19/3/2015: "בדירות בהם אושרו בעבר מרפסת מכח נוהג, בתוספת בניה בגין זכויות בניה שטרם נוצלו מכח תכנית הראשית ובבקשה להתיר לתוספת הקלות כמותיות (כגון – 6%) יש לחשב מחדש את כל השטח הבנוי, לרבות שטח המרפסות, וזה בהתאם לתקנות חישוב השטחים."
כ"כ יש לציין שלבקשה צורף תשריט טאבו, לפיו ניתן לראות שכל הבניה המוצעת בקומת הקרקע, וגג נמצאת בשטחים המוצמדים לדירה הנדונה.

התנגדויות:

| שם וכתובת | נימוקים |
|-----------|---------|
| | |

| שם וכתובת | נימוקים |
|---|--|
| 1. סיון דבורה ויעקב רחוב קהילת קייב 16, תל אביב - יפו 6941011 | תוכנית הבקשה כוללת חריגות מהתב"ע המותרת, לא פורסמו הקלות. התוכנית אינה תואמת את המצב בפועל במגרש. |

התייחסות להתנגדויות:

לא ניתן לקבל את ההתנגדות שהוגשה, עורך הבקשה הציג תכנון תואם תב"ע אשר אינו דורש הקלות, הנ"ל הוגש לאחר שעורך הבקשה קיים מספר פגישות עם מחלקת הרישוי וקיבל הנחיות והסברים כיצד להציג תכנון תואם תב"ע והנחיות מרחביות. ע"פ מחלקת פיקוח לאחר ביקור במגרש, התוכנית תואמת את המצב הקיים במגרש.
בהתאם למפורט לעיל, לדחות את ההתנגדות ולא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חו"ד מכון רישוי

שירלי בר 27/08/2020

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

תנועה וחניה

הבקשה כוללת: הרחבת יחידת דיור קיימת, שינויים פנימיים ושינוי בהסדר חניה לעומת היתר בניה מקורי מס' 6 מ-3.4.70.

דרישת התקן: 0 מקומות חניה.

מתוכנן: שינויים בהסדר 2 מקומות חניה בחצר לעומת היתר מקורי.

חוות דעת: לצורך אישור הסדר חניה המוצע נדרש לתכנן פתח בגדר ברוחב 3.0 מטר לפחות.
המלצה: לאשר את הבקשה

כיבוי אש

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

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: מסתור אשפה

נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

גנים ונוף

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי.
כל העצים הבוגרים לשימור.

ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות.

המלצה: לאשר את הבקשה

מקלוט

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה

המלצה: לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון רישוי

נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

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 |
|----|------------------|------|----------|-----------|-------|----------|
| 1 | אלמוגן כרבולתי | 5.0 | 20.0 | 7.0 | שימור | 4,027 |
| 2 | זית אירופאי | 7.0 | 50.0 | 7.0 | שימור | 8,478 |
| 3 | ושינגטוניה חוטית | 14.0 | 40.0 | 4.0 | שימור | 8,000 |
| 4 | שסק יפני | 3.0 | 5.0 | 4.0 | שימור | 21 |
| 5 | איזדרכת | 8.0 | 20.0 | 6.0 | שימור | 2,110 |
| 6 | תמר מצוי | 5.0 | 40.0 | 8.0 | שימור | 1,080 |
| 7 | הדר לימון | 1.0 | 8.0 | 1.0 | כריתה | 200 |
| 8 | מנגו הודי | 4.0 | 40.0 | 8.0 | שימור | 2,500 |
| 9 | הדר קלמנטינה | 3.0 | 15.0 | 2.0 | שימור | 200 |
| 10 | ושינגטוניה חוטית | 16.0 | 40.0 | 4.0 | שימור | 8,000 |
| 11 | ברוש | 0. | 0. | 0. | שימור | |
| 12 | ברוש | 0. | 0. | 0. | שימור | |

חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטוריה ולודרסקי 16/02/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח.

המבוקש טרם נהרס (מבנה, פרגולה, גדר קיימת, שמסומנים בצבע צהוב), טרם בנוי.

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

1. לדחות את ההתנגדות שהוגשה שכן הבקשה תואמת הוראות תב"ע החלה על המקום, הנחיות מרחביות ומדיניות הועדה.

2. לאשר את הבקשה לתוספת ממ"ד בקומת הקרקע, שינויים בקומה א הכוללים סגירת מרפסות והריסת חדר יציאה לגג ובנייתו מחדש בשטח של 40 מ"ר עבור יח"ד דרומית בבניין קיים בן 2 קומות מעל מקלט במרתף.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים בהיתר

דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה או המומחה המלווה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

הריסת מחסן ופרגולה הקיימים ללא היתר והצגת אישור ממחלקת פיקוח לפני התחלת העבודות בשטח.

תנאים לאיכלוס

יש לבצע כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

תנאים לתעודת גמר

קבלת אישור מכון הרישוי לביצוע המיגון.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 0058-20-6 מתאריך 09/09/2020

3. לדחות את ההתנגדות שהוגשה שכן הבקשה תואמת הוראות תב"ע החלה על המקום, הנחיות מרחביות ומדיניות הועדה.

עמ' 7

0859-016 20-1144 <ms_meyda>

4. לאשר את הבקשה לתוספת ממ"ד בקומת הקרקע, שינויים בקומה א הכוללים סגירת מרפסות והריסת חדר יציאה לגג ובנייתו מחדש בשטח של 40 מ"ר עבור יח"ד דרומית בבניין קיים בן 2 קומות מעל מקלט במרתף.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים בהיתר

דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה או המומחה המלווה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

הריסת מחסן ופרגולה הקיימים ללא היתר והצגת אישור ממחלקת פיקוח לפני התחלת העבודות בשטח.

תנאים לאיכלוס

יש לבצע כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

תנאים לתעודת גמר

קבלת אישור מכון הרישוי לביצוע המיגון.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה