

כ"ז אלול תש"פ
16 ספטמבר 2020

פרוטוקול

ישיבה: 6-20-0065 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 שוונות (כולל קומת קרקע)	קיידר סרגיי	בני אפרים 293	0801-293	20-1196	1

רשות רישוי - התנגדות

מספר בקשה	20-1196	תאריך הגשה	26/08/2020
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)

כתובת	בני אפרים 293 רחוב בת מרים יוכבד 20	שכונה	תל ברוך צפון
גוש/חלקה	1067/6625	תיק בניין	0801-293
מס' תב"ע	ע1, 53אר, 378, 2754	שטח המגרש	774

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	דלגדו סיגלית	רחוב בני אפרים 293, תל אביב - יפו 6941441
מבקש	קיידר סרגיי	רחוב בני אפרים 293, תל אביב - יפו 6941441
בעל זכות בנכס	דלגדו סיגלית	רחוב בני אפרים 293, תל אביב - יפו 6941441
בעל זכות בנכס	קיידר סרגיי	רחוב בני אפרים 293, תל אביב - יפו 6941441
עורך ראשי	ארליך אירינה	רחוב רוטשילד 61, בת ים 5934422
מתכנן שלד	רוזנבאום גיל	רחוב בראשית 18, רמת השרון 4720188

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות		סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים			מבוקש (מ"ר)	
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%		מבוקש (מ"ר)
	0.31	2.40		4.12	31.85	מעל
						מתחת
	0.31	2.40		4.12	31.85	סה"כ

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

מהות עבודות בניה
הגבהת מפלס החצר הקדמית –דרומית לכיוון רח' בני אפרים בכ-0.30 מ' (מ-36.64 + ל-36.95) והקמת בריכת שחיה בלתי מקורה בשטח של 32 מ"ר בחצר הקדמית לרח' בני אפרים עם חדר מכונות תת קרקעי בשטח של 2.40 מ"ר ומעקה בטיחותי בגובה 1.10 מ' סביבה, בבניין קיים בן 2 קומות מעל מרתף עבור יח"ד אחת (קוטג') החיצוני הדרומי בין 3 קוטג'ים בקירות משותפים.

מצב קיים:

מדובר במגרש פינתי הפונה לכיוון הדרומי לרחוב בני אפרים, לכיוון מזרחי לרחוב 2213 ולכיוון הצפוני לרחוב בת מרים יוכבד. במגרש קיים בניין טורי עם 3 יח"ד צמודות קרקע (קוטג'ים) בקירות משותפים, בני 2 קומות מעל קומת מרתף. כעת מדובר על יח"ד הנמצאת באגף הקדמי – דרומי, בפינת הרחובות בני אפרים ו-2213.
--

ממצאי תיק בניין:

מס' בקשה	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
18-1222	אישור בדיעבד לתוספות ושינויים ביח"ד הנמצאת באגף הקדמי-דרומי, בבניין טורי עם 3 יח"ד צמודות קרקע (קוטג'ים) בקירות משותפים, בני 2 קומות מעל קומת מרתף, הכוללים: -בקומת המרתף: הקמת מדרגות חיצוניות לירידה נוספת למרתף מהחצר, וחצר אנגלית במרווח הקדמי לכיוון רח' 2213, המשך קירות ממ"ד עד למפלס המרתף שמתוכנן בקומת הקרקע.	30/12/2019	19-1026

	<p>קומת הקרקע וקומה א': תוספת בנייה ע"י סגירת חצר פתוחה בקומת הקרקע עם גג קל מעליו, והפיכתו לחדר ממ"ד. סגירת מרפסת פתוחה עם גג קל, שינויים פנימיים ושינויים בחזיתות. -בקומת הגג: ניצול חלל גג הרעפים עבור חדר כביסה. -במגרש: במגרש: הריסת בריכת שחייה לא מקורה שנבנתה ללא היתר בנייה, והקמתה מחדש במרווח הקדמי בחזית לרחוב בני אפרים עם חדר מכונות תת קרקעי לצדו, הריסת מחסן בפינת הרחובות, 2213 ובני אפרים, הריסת סככת ברזנט והקמת פרגולה מחומר קל במרווח הצדדי מערבי, הריסה והגבהת הגדרות הקיימות בהיקף המגרש, הסדרת כניסה נוספת למגרש מרחוב בת מרים יוכבד למרתף, באמצעות מדרגות חיצוניות, הקמת נישת אשפה ופיתוח החצר. יש לציין שהוועדה אישרה את הבקשה בחלקה ולא אישרה הקמת בריכת שחייה במרווח הקדמי שנבנתה ללא היתר וכעת מבוקש אישור בדיעבד, שכן הנ"ל לא אושר ע"י ועדת ערר, ולא ניתן לאשרו, הנ"ל בניגוד להנחיות מרחביות ויש לדרוש הריסתה לפני הוצאת היתר ואישור מחלקת פיקוח גם ועדה לא אישרה הגבהת גדרות הקדמיות עד 4 מ', שכן אין הצדקה תכנונית להגבהתו.</p> <p>היתר הוצא לאחר דו"ח מח' פיקוח שבריכת שחיה הייתה אטומה ע"י מלטה בטון, לכן בגרו טיפול של צו הריסה והוצא היתר ללא בריכת שחיה.</p>		
17-1673	<p>הוגשה בקשה שנדחתה בוועדה מסיבות הבאות : -השטחים העיקריים המבוקשים חורגים מהשטחים המותרים על פי התכנית הראשית, ומהווים סטייה ניכרת. -הבניין מסומן כקיים מעבר לקווי הבניין המותרים, הנ"ל בניגוד להיתר הבנייה. ולא פורסמה הקלה לחריגה זו. -מוצע מחסן במרווח הקדמי מעבר לקווי הבניין המותרים, מעבר לשטחים המותרים היות ולתכנית 53אר לא אושרו שטחי שירות. בנוסף, הנ"ל בניגוד לתקנות התכנון והבנייה. -בריכת השחייה מוצעת במרווח הקדמי לרחוב בני אפרים, לכיוון דרום, בניגוד להנחיות המרחביות. -מוצעות גדרות היקפיות לחזית הרחוב בגובה של כ- 2.80 מ', אולם אין כל הצדקה תכנונית לכך. -בוצעה תוספת שטח בקומת הגג ע"י ניצול חלל הגג וביטול אגדים, ובבקשה אין התייחסות לתוספת שטח זו.</p> <p>המבקשים הגישו ערר ובתאריך 24/6/2018 התקבלה החלטה: א. יסומן המחסן בחצר להריסה ויבוקש אישור לשטחי השירות בקומה א' בהתאם לתכנית ל'. ב. תוספת השטח בחלל הגג יוגש בצורה מפורטת. ג. לא ניתן להיעתר למבקש בנוגע להגבהת הגדר הפונה לרחוב בני אפרים. ד. לא ניתן לאשר את הקמת הברכה הקיימת והשימוש בה. ה. לעניין קווי הבניין ולחריגה מדובר בבליטה הנובעת מציפוי המבנה, אין מקום לדחות את הבקשה בשל קיומה.</p>	2017	
	שינויים בקוטג' הקיצוני הצפוני: שינויים פנימיים ובחזיתות, הצמדת מחסן לדירה בקומת הקרקע עם גישה מהחצר, סידור מרפסת לא מקורה בקומה השנייה.	1996	1-961147
	שינויים במרפסות הפתוחות בקומת הכניסה.	1987	12/2
	הקמת בניין מגורים בן 2 קומות (3 קוטגיים) מעל קומת מרתף למקלט ותקני עזר לכל קוטג'. על המגרש: 2 מקומות חנייה לכל קוטג'.	1985	1-65

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 3 תת חלקות. הבקשה הוגשה בחתימת המבקשים, בעלי תת חלקה 3. נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' לשאר בעלי הזכויות ולבעלי הזכויות בחלקות הגובלות והתקבלו התנגדויות.

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
מוצעת הגבהת מפלס החצר במרווח קדמי בכ-0.30 מ' לכיוון קדמי-דרומי לרח' בני אפרים, עד גבול המגרש הקדמי, בניגוד להנחיות המרחביות.	+		בנייה במרווחים
<u>בריכת שחייה</u> מוצעת במרווח הקדמי לרחוב בני אפרים בניגוד להנחיות המרחביות.	+		בריכות לפי תב"ע 2754
המרפט לא סומנו השינויים בגדר הקדמי והסדרת מקומות החניה כפי שאושרו בהיתר משנת 2019.	+		גדרות/חניה

הערות נוספות:

בריכת שחייה המבוקשת בחצר קדמי הינה בניגוד להנחיות המרחביות של הוועדה המקומית. כ"כ בקשה קודמת להקמת בריכת שחיה נדחתה ע"י הוועדה המקומית וע"י ועדת ערר. **גם במסגרת תיק המידע, שמנסר למבקשים שלא ניתן לאשר בריכת שחיה במרווח הקדמי, ושבימדיע ותוגש בקשה תהיה המלצת מהנדס הוועדה לסרב לה.**

התנגדויות:

נימוקים	כתובת	שם
בריכת שחייה במיקום של בין 4 ל 6 מטר מקו הביניין שלי ומהכניסה הראשית לבייתי מהווה מטרד של רעש. אין אפשרות לנטרל את רמת הרעש מאחר והבריכה הינה חיצונית למיבנה ואינה פנימית. כמו כן הבריכה וכול הגינה של השכן הוגבהו לצורך בניית הבריכה וניבנתה ללא אישור וכעת היא מכוסה בכיסוי מעץ כולשהו. גם כשהבריכה אינה בשימוש כמות הרעש שנובעת בהגבהת הגינה הינה בילתי ניסבלת. בתקופה של כחצי שנה שבה היה שימוש, לא חוקי בבריכה, הרעש היה בילתי ניסבל ולכן אני מיתנגד ניחרצות לאישור השימוש בבריכה.	רחוב בני אפרים 291, תל אביב - יפו 6941440	1. בר נתן גבריאלי
להתנגדות- הקמת הבריכה : 1.1. הבריכה תגרום וגרמה למטרדים תברואתיים ורעש : 1.1.1. הקמת הבריכה חושפת את דיירי הבית המשותף ובתוכם המתנגדת, לנזקים גדולים כתוצאה מבניה ללא תקן ; איטום לקוי ; עייפות חומר ; תחזוקה קלוקלת של הבריכה ; נזקים למערכת האינסטלציה ביוב ומים וכיוצ"ב, כאמור להלן. 1.1.2. נזקי ויברציות ורעש : הבקשה המוצעת אינה נותנת מענה לנזקי הויברציות והרעש הצפויים להיגרם לביתה של המתנגדת מגישת ההתנגדות כתוצאה משימוש בבריכה. 1.1.3. בריכה היא מקור לשימוש של אנשים רבים ; אירועים חברתיים ; מוזיקה ותיצור ויצרה בעבר מטרדי רעש. 1.1.4. הדבר מהווה מקור למטרד רעש סביבתי קשה אשר פוגע באיכות החיים של המתנגדת והסביבה. 1.1.5. כמו כן במצב של תחזוקה לקויה של הבריכה, הבריכה תהווה מדגרת יתושים שתשפיע על המתנגדת ועל כלל הדיירים בסביבה. 1.2. אינסטלציה : אי הגשת תכנית	רחוב בת מרים יוכבד 20א, תל אביב - יפו 6941120	2. בראודה אולגה

נימוקים	כתובת	שם
<p>אינסטלציה או כל התייחסות לנושא זה : 1.2.1. המתנגדת תציין כי כבר במהלך הקמת הברכה בפעם ראשונה ללא אישור, ספגה המתנגדת נזקים משמעותיים בכל הקשור לנושאי האינסטלציה, אשר לא טופלו כראוי מראשית הבניה על ידי המבקש.</p> <p>1.2.2. הדברים מקבלים ביטוי של ממש ביצירת עומסים משמעותיים על קו הזנת המים אשר נפגע על ידי דלגדו במהלך הקמת הברכה, דבר אשר גורם לבזבוז מים משמעותי אשר חלוקתו רובצת על כתפי שלושת הקוטגיים בבית המשותף וכן בהוצאות תיקון של פיצוצי צינורות כתוצאה מפגיעה בקו המים על ידי דלגדו במהלך הקמת הברכה.</p> <p>1.2.3. מבלי לגרוע ביתר נימוקי ההתנגדות, כבר בשלב זה יובהר כי המתנגדת מבקשת כי דלגדו יצרף לבקשתו תכנית אינסטלציה למי אביבים, אשר תפריד את קו הזנת המים מנקודת החיבור של המבקש תוך יצירת נקודת חיבור נפרדת לקוטג'י שלה ולבצע את ההפרדה והכל על חשבונו בלבד.</p> <p>1.2.4. כמו כן ובאותו נושא יוער כי גם מערכת הביוב קורסת תחת העומסים אשר נוצרים על ידי הברכה והמתנגדת חשופה לנזקים משמעותיים כתוצאה מהצפות, על כן בד בבד עם הגשת תכנית האינסטלציה להפרדת קו הזנת המים יש להורות למבקש להגיש תכנית אינסטלציה להפרדת מערכת הביוב ולבצע על חשבונו.</p> <p>1.2.5. מערכות המים והביוב במקרקעין אינן יכולות להתמודד עם מאגר מים כדוגמת הברכה תכבר במהלך בנית בריכה בפעם ראשונה, כבר היו בעיות בביוב ופיצוצים בצנרת, אשר הובילו אותי להוצאות נכרות.</p> <p>לכן אני מתנגדת נחרצות לאישור לברכה.</p>		

עיקרי ההתנגדויות:

המתנגדים בעלי זכויות בבניין הנדון - הקוטג' הצפוני הצמוד (בכתובת רח' בת מרים יוכבד 20א') ובעלי הקוטג' הגובל לכיוון המערבי (בכתובת רח' בני אפרים 291), מתנגדים להקמת הברכה מטרד של רעש, בעיות אינסטלציה ובזבוז מים.

התייחסות להתנגדויות:

ברicht שחיה המוצעת הינה בניגוד להנחיות מרחביות. בנייתה לא אושרה בעבר ע"י הועדה המקומית וע"י ועדת ערר, ולא ניתן לאשרה.

בהתאם למפורט לעיל, לקבלת את התנגדויות ולדחות את הבקשה.

חו"ד מכון רישוי

שירלי בר 03/09/2020

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".

גנים ונוף

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי.
כל העצים לשימור ואינם בוגרים, לא נדרשת נטיעת עצים נוספים.
המלצה: לאשר את הבקשה

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
2	אשכולית	2.5	11.0	2.3	שימור	
3	עץמנגו	3.0	9.0	2.5	שימור	
4	לימון	2.3	10.0	2.5	שימור	
5	אבוקדו	3.5	18.0	2.5	שימור	

חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטוריה ולודרסקי 07/02/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח. טרם החלו לבנות
יש לציין, שלפי החלטת ועדה לבקשה 18-1222, לפני הוצאת היתר מס' 19-1026, בריכת שחיה הייתה אטומה ע"י פלטה
בטון. ע"י כך סגרו טיפול של צו הריסה מס' 16-0296, על בניית בריכה שחיה ללא היתר בניה.

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

לקבל את ההתנגדויות מבעלי החלקות גובלות, שכן תהיה פגישה לשכנים ע"י הקמת בריכת שחיה ולא לאשר את
הבקשה, שכן:

- הקמת בריכת שחיה במרווח הקדמי לכיוון רחוב בני אפרים הינו בניגוד להנחיות המרחביות, הבקשה לא אושרה
בעבר ע"י הועדה המקומית וע"י ועדת ערר.

- הגבהת מפלס הקרקע במרווח קדמי עד גבול המגרש בחזית לרחוב בני אפרים הינה בניגוד להנחיות המרחביות.
- במפרט חסרים את השינויים בגדר הקדמי ומקומות החנייה שאושרו לפי היתר מס' 19-1026 משנת 2019.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-20-0065 מתאריך 09/09/2020

לקבל את ההתנגדויות מבעלי החלקות גובלות, שכן תהיה פגישה לשכנים ע"י הקמת בריכת שחיה ולא לאשר את
הבקשה, שכן:

- הקמת בריכת שחיה במרווח הקדמי לכיוון רחוב בני אפרים הינו בניגוד להנחיות המרחביות, הבקשה לא אושרה
בעבר ע"י הועדה המקומית וע"י ועדת ערר.

- הגבהת מפלס הקרקע במרווח קדמי עד גבול המגרש בחזית לרחוב בני אפרים הינה בניגוד להנחיות המרחביות.
- במפרט חסרים את השינויים בגדר הקדמי ומקומות החנייה שאושרו לפי היתר מס' 19-1026 משנת 2019.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה