

ח' תשרי תשפ"א
26 ספטמבר 2020

פרוטוקול

ישיבה: 6-20-0070 תאריך: 24/09/2020 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל
אביב – יפו

רשות רישוי - התנגדות

ע"י מ"מ יו"ר הוועדה, הגב' אופירה יוחנן וולק	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
	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	ברוך ברוך רועי	הוז דב 24	0506-024	20-1086	1

רשות רישוי - התנגדות

מספר בקשה	20-1086	תאריך הגשה	05/08/2020
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)

כתובת	הוז דב 24	שכונה	הצפון הישן-החלק הדרומי
גוש/חלקה	44/7113	תיק בניין	0506-024
מס' תב"ע	תמ"א 3/38, א, 9077, 58, 3616 א	שטח המגרש	454 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ברוך ברוך רועי	רחוב ישראל ושרה 17, פתח תקווה 4977142
בעל זכות בנכס	ברוך ברוך רועי	רחוב ישראל ושרה 17, פתח תקווה 4977142
עורך ראשי	שלסקי מאיר	רחוב חורגין 6, רמת גן 52356
מתכנן שלד	שפירא דניאל	חורשה רפידים 22, תל אביב - יפו 6998243

מהות הבקשה: (אדר' יניב מיליס)

מהות עבודות בניה
תוספות ושינויים בקומת הקרקע הכוללים תוספת שטח וממ"ד לדירה בקומת הקרקע.

מצב קיים:

בניין בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית, ומקלט במרתף עם חדר יציאה לגג.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
850	1935	הקמת בניין בן 2 קומות.
288	1939	תוספת דירת מגורים בקומת העמודים.
60	1946	שינוי בקומת קרקע משטח פתוח לחדר.
656	1963	הוספת קומה ג' עם 2 יח"ד.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בעל 9 תת חלקות, בבעלות קרן קיימת לישראל וחוכרים שחלקם לדורות. המפרט חתום ע"י המבקש, חוכר לדורות תת חלקה 3. נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' והתקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע 3616, 58 א - רובע 3, בתחום אזור ההכרזה.

מס' קומות	מותר	מוצע	סטייה
מס' קומות	3 קומות מעל קומת קרקע חלקית.	3 קומות מעל קומת קרקע חלקית.	
קווי בניין קדמי	4.0 מ'	4.0 מ'	
צדדים	3.0 מ'	3.0 מ'	
אחורי	5.0 מ'	5.0 מ'	

הערות נוספות:

1. בקשה קודמת שהוגשה, בקשת רישוי מספר 1170-18, דומה לבקשה זו נדחתה בוועדה.
2. התקיימו 2 פגישות לצורך תיאום מוקדם טרם הגשת בקשה חדשה.
3. בהתאם להוראות תכנית 3616א, רובע 3 בתוספות בנייה לבניינים קיימים - כל תוספת בניה מכוח תכנית זו, מותנית בשיפוץ וחיזוק הבניין או בהוכחת עמידות הבניין בהתאם לתקן (סעיף 4.1.3.ב). למסמכי ההגשה צורף תצהיר של מתכנן שלד בדבר עמידות המבנה ברעידות אדמה בהתאם לתקן ישראלי 4.1.3.
4. לפי תקנון בית משותף, תשריט בית משותף ונסח הטאבו, שצורפו למסמכי הבקשה - הבנייה מבוקשת בתחום שטח המוצמד למבקש שבבעלותו תת חלקה 3. שטח הדירה לאחר תוספת השטח יהיה כ- 77 מ"ר.

התנגדויות:

שם	כתובת	הערות
1. גת אורני	רחוב הוזה דב 24, תל אביב - יפו 6341617	תת חלקה 8, קומה שלישית
2. כבודי רחל	רחוב הוזה דב 24, תל אביב - יפו 6341617	תת חלקה 9, קומה שלישית
3. ציטרון רחל	רחוב הוזה דב 24, תל אביב - יפו 6341617	לא מופיעה בנסח טאבו
4. ויגדורציק אהובה	רחוב הוזה דב 24, תל אביב - יפו 6341617	תת חלקה 5, קומה ראשונה
5. עו"ד רוני צוקרמן	רחוב אחד העם 4, חיפה 3310306	

עיקרי ההתנגדויות:

מתנגדים מספר 1-2, בעלי זכות בנכס נושא הבקשה, מתנגדת מספר 3 ציינה שהיא בעלת דירה בקומה הראשונה בנכס נושא הבקשה אך אינה מופיעה בנסח טאבו. להלן עיקרי התנגדותם:

1. איך יתכן שמר ברוך הולך לבנות לעומק ולצד כשבמקביל אנחנו קיבלנו מהעירייה שזה מבנה מסוכן.
2. מר ברוך הולך לבנות, להשתלט על שטח שלא שייך לו ולחפור לעומק הבניין מבלי שיידרשו ממנו מאומה, ובכוח הוציאו לבניין מבנה מסוכן בכדי שאנו נשפץ את המבנה ולאחר מכן לא יצטרך מר ברוך לעשות חיזוקים נוספים.

מתנגדת מספר 4, בעלת זכות בנכס נושא הבקשה, להלן עיקרי התנגדותה:

1. בנייה בשטחים אלו אינה אפשרית מכיוון שהיא חוסמת את הגישה לשטחים משותפים מאחור.

מתנגד מספר 5, מייצג את אתי לוביאנקר, באמצעות מיופת כוחה, ציטרון רחל (2 השמות אינם מופיעים בנסח טאבו), להלן עיקרי התנגדותו:

1. בבקשה שהגיש רועי, הוא מבקש תוספת של 6% בנוסף ל-140%, דבר שיפחית ויפגע באחוזי הבנייה הכוללים בשטח של שאר הדיירים בבניין.

התייחסות להתנגדויות:

1. בהתאם להוראות תכנית 3616א, רובע 3 בתוספות בנייה לבניינים קיימים - כל תוספת בניה מכוח תכנית זו, מותנית בשיפוץ וחיזוק הבניין או בהוכחת עמידות הבניין בהתאם לתקן (סעיף 4.1.3.ב). למסמכי הבקשה צורף תצהיר של מתכנן שלד בדבר עמידות המבנה ברעידות אדמה בהתאם לתקן ישראלי 4.1.3.
2. הבניין מוכרז כמבנה מסוכן מתאריך 15/07/2020. הבקשה להיתר ואם תאושר אינה מהווה פטור לדרישה של תיקון הליקויים ושיפוץ הבניין בהתאם לצו מבנים מסוכנים (הודעה לפי סעיף 3 לחוק העזר לתל אביב יפו (מבנים מסוכנים) התשס"ב-2001).
3. הבנייה המבוקשת בתחום שטח המוצמד למבקש שבבעלותו תת חלקה 3 - בהתאם למסמכים שצורפו לבקשה: תקנון בית משותף, תיקון תקנון בית משותף, תשריט בית משותף ונסח טאבו.
4. במרווחים הצדדים לא מבוקש כל שינוי וניתן לעבור דרכם אל השטח המשותף בחלקו האחורי של הבניין.
5. הבקשה אינה כוללת הקלות והמבוקש בבקשה תואם להוראות תכנית 3616א, רובע 3.

בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חו"ד מכון רישוי

נדב בר 31/08/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב בר.

תנועה וחניה

בהתאם לתקן החדש אין דרישה לתוספת מקומות חניה עבור הרחבת יחידת דיור- מאושר פטור. המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: מסתור אשפה קיים עם מכלים.
תיקונים נדרשים: יש לסמן את מסתור האשפה בתכנית ובחתיך הכולל את כלי האצירה ע"פ נפחם וצבעם וזאת בהתאם לנדרש עבור 8 יח"ד.
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.
עץ מס' 1 ממוקם במרחק של כ 2.15 מ' מבנייה מתוכננת, הוצג פרט לשימור העץ ונוסף תנאי.
יתר העצים מיועדים לשימור, לא נדרש לבקשה זו ערך לפיצוי הנופי ולא קיימת דרישה לנטיעות במגרש.
המלצה: לאשר את הבקשה.

מקלוט

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה.
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	ושינגטונה חוטית	15.0	65.0	3.0	שימור	4,578
2	פיקוס	5.0	30.0	5.0	שימור	5,000
3	פיקוס	5.0	30.0	5.0	שימור	5,000
4	פיקוס	5.0	30.0	5.0	שימור	5,000
5	פיקוס	5.0	30.0	5.0	שימור	5,000

חו"ד מחלקת פיקוח:

אוסקר סילביו קריקון 16/12/2019

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' יניב מיליס)

1. לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית, ומקלט במרתף עם חדר יציאה לגג הכוללים הכוללים: תוספת שטח וממ"ד לדירה בקומת הקרקע.
2. לדחות את ההתנגדויות מהסיבות הבאות:
 - א. בהתאם להוראות תכנית א3616, רובע 3 בתוספות בנייה לבניינים קיימים - כל תוספת בניה מכוח תכנית זו, מותנית בשיפוץ וחיזוק הבניין או בהוכחת עמידות הבניין בהתאם לתקן (סעיף 4.1.3.ב). למסמכי הבקשה צורף תצהיר של מתכנן שלד בדבר עמידות המבנה ברעידות אדמה בהתאם לתקן ישראלי 4.1.3.
 - ב. הבניין מוכרז כמבנה מסוכן מתאריך 15/07/2020. אין בהיתר כל פטור לדרישה של תיקון הליקויים ושיפוץ הבניין בהתאם לצו מבנים מסוכנים (הודעה לפי סעיף 3 לחוק העזר לתל אביב יפו (מבנים מסוכנים) התשס"ב-2001).
 - ג. הבנייה המבוקשת בתחום שטח המוצמד למבקש שבבעלותו תת חלקה 3- בהתאם למסמכים שצורפו לבקשה: תקנון בית משותף, תיקון תקנון בית משותף, תשריט בית משותף ונסח טאבו.
 - ד. במרווחים הצדדים לא מבוקש כל שינוי וניתן לעבור דרכם אל השטח המשותף בחלקו האחורי של הבניין.
 - ה. הבקשה אינה כוללת הקלות והמבוקש בבקשה תואם להוראות תכנית א3616, רובע 3.

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

תנאים למתן היתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים בהיתר

שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות באישורם וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-20-0070 מתאריך 24/09/2020

1. לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית, ומקלט במרתף עם חדר יציאה לגג הכוללים הכוללים: תוספת שטח וממ"ד לדירה בקומת הקרקע.
2. לדחות את ההתנגדויות מהסיבות הבאות:
 - א. בהתאם להוראות תכנית א3616, רובע 3 בתוספות בנייה לבניינים קיימים - כל תוספת בניה מכוח תכנית זו, מותנית בשיפוץ וחיזוק הבניין או בהוכחת עמידות הבניין בהתאם לתקן (סעיף 4.1.3.ב). למסמכי הבקשה צורף תצהיר של מתכנן שלד בדבר עמידות המבנה ברעידות אדמה בהתאם לתקן ישראלי 4.1.3.
 - ב. הבניין מוכרז כמבנה מסוכן מתאריך 15/07/2020. אין בהיתר כל פטור לדרישה של תיקון הליקויים ושיפוץ הבניין בהתאם לצו מבנים מסוכנים (הודעה לפי סעיף 3 לחוק העזר לתל אביב יפו (מבנים מסוכנים) התשס"ב-2001).
 - ג. הבנייה המבוקשת בתחום שטח המוצמד למבקש שבעלותו תת חלקה 3- בהתאם למסמכים שצורפו לבקשה: תקנון בית משותף, תיקון תקנון בית משותף, תשריט בית משותף ונסח טאבו.
 - ד. במרווחים הצדדים לא מבוקש כל שינוי וניתן לעבור דרכם אל השטח המשותף בחלקו האחורי של הבניין.
 - ה. הבקשה אינה כוללת הקלות והמבוקש בבקשה תואם להוראות תכנית א3616, רובע 3.

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

תנאים למתן היתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים בהיתר

שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות באישורם וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה