

כ"ח חשוון תשפ"א
 15 נובמבר 2020

פרוטוקול

ישיבה: 6-20-0084 תאריך: 12/11/2020 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/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	חבשי טארק	קרוא ברוך 4	3825-004	20-1295	1

רשות רישוי - התנגדות

מספר בקשה	20-1295	תאריך הגשה	16/09/2020
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה

כתובת	מייזל זלמן 18 רחוב קרוא ברוך 4	שכונה	יפו ג' ונוה גולן
גוש/חלקה	151/6999	תיק בניין	3826-018
מס' תב"ע	2544, 2691, 3/05/21, 577, 882	שטח המגרש	740

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	חבשי טארק	רחוב מייזל זלמן 18, תל אביב - יפו 6820021
עורך ראשי	זבדה עלי	רחוב בית פלט 31, תל אביב - יפו 6805619
מתכנן שלד	ג'באלי חוסאם	ת.ד. 3360, טייבה 4040000

מהות הבקשה: (נעמה רבן)

<p>מהות עבודות בניה</p> <p>שינויים והרחבת הדירה המזרחית בקומה הראשונה (כולל ממ"ד) מעל המשך קירותיו והעמודים במפלס קומת הקרקע באגף הדרומי .</p>
--

מצב קיים:

בניין למגורים מורכב מ-2 אגפים צמודים זה לזה, בני בן 4 קומות מעל קומת העמודים, עבור 16 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
5-950261	1995	הרחבת 4 יח"ד כולל הדירה הנדונה ו-3 דירות מעליה שלא מומש . אציין כי בהיתר אושרו הרחבות באופן שונה מהמבוקש בבקשה הנדונה ללא ממ"ד (על בסיס מקלט קיים בבניין) . בהמשך הבקשה תוקנה בדומה למאושר במסגרת היתר זה עם פתרון לממ"ד.
5-960128	1996	הקמת חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירה בקומה העליונה באגף הסמוך.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בבעלות חברת חלמיש ומדינת ישראל. הבקשה חתומה ע"י המבקש שרשום כחוכר ולשאר הבעלים ובעלי הדירות שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36 בהתקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 2544 אזור יפו ג')

שטחים	מותר	מוצע	סטייה
שטח השירה הקיימת הוא כ-72 מ"ר. לפי טיפוס בניין ק' השטח המקסימלי המותר למטרות עיקריות לדירה קיימת בשטח 71-76 מ"ר הוא : 101 מ"ר+ ממ"ד מכוח התקנות. כפי שנמסר בתיק המידע	כ- 100 מ"ר עיקרי + ממ"ד בשטח 12 מ"ר. הבקשה כללה מרפסת לכיוון האגף הסמוך בהמשך לדופן החדר הקיצוני בדירה בתוך התחום המותר להרחבה, אשר גרמה לתכנון לא סביר שאינו מאפשר מימוש מלוא הפוטנציאל של ההרחבות. במפרט הבקשה המתוקן שהוגש לאחר שניתן זמן לתיקונים, הוחלפה מרפסת זו בחדר מגורים כך	-	-

סטייה	מוצע	מותר	
	שההרחבה מוצעת באותו הקונטור שהוגשה אך השטח העיקרי הממומש גדל בהתאם למותר לפי התכנית ובהתאם למאושר בהיתר שלא מומש.	ההרחבה תוכל להגיע לשטח המקסימלי כאמור אם ישמרו תנאים נאותים לשאר הדירות לפי שיקול דעת מהנדס העיר.	
-	בהתאם לנקבע בתשריט ובנספח הבינוי.	כמסומן בתשריט : לכיוון השצ"פ שמדרום לבניין- 2.0 מ' לכיוון הבניין השכן בגבול הצדדי מזרחי- 2.0 מ'	קווי בניין

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
מוצע חדר הקטן מהמותר לפי התקנות לעניין שטח מינימלי של חדר מגורים	+	+	- גודל חדרים - רוחב מסדרון/פודסט - רוחב חדר מדרגות - אוורור
לא הוצג פתרון אוורור לחדר הרחצה בניגוד לנקבע בתקנות.	+		
שטח הגזוזטרה אינו עולה על 12 מ"ר כנקבע בתקנות.		+	מרפסת
לא הוגשו חישובים סטטיים נלווים לתצהיר מהנדס השלד.	+		חיזוק וחישובים סטטיים

הערות נוספות:

1. ההרחבה מוצעת מעל המשך קירות ממ"ד בתחום החצר המשותפת במסגרת התחום המותר להרחבה. בהיתר שהוצא בזמנו סומן שטח משותף בתחום קומת העמודים שבמהלך השנים נסגר שלא כדין והבקשה הוגשה ללא התייחסות לכך. השטח הסגור בין העמודים סומן ללא הצגת השימוש וכלא שייך לבקשה.
2. הבקשה הוגשה ללא הרחבת הדירות באגף שלם, אלא הדירה הנדונה בלבד ופורסמה הקלה לכך, אך אינה רלוונטית מאחר ותואמת את הנקבע בתכנית 2691 שמתירה הרחבה ברצף מלמטה למעלה.
3. הבקשה כוללת תכנית פיתוח השטח לפיה השטח בתחום קומת העמודים משמש לגינון ולא לטובת חניה או שביל גישה.
4. הבקשה שהוגשה כללה תכנון שלא אפשר הרחבה מקסימלית בתחום המותר להרחבה והרחבת הדירות בעתיד באופן אופטימלי. ניתן זמן לעורך הבקשה להגיש מפרט מתוקן והדבר אכן נעשה כך שההרחבה המוצעת מאפשרת את מימוש מלוא הזכויות של שאר הדירות בבניין ובהתאם למאושר בהיתר שלא מומש.

הקלות מבוקשות:

- נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות:
1. פטור מהתחייבות בניית הרחבות אגף שלם לכל גובה הבניין.
לאור זאת ניתן לדון בבקשה במסגרת רשות הרישוי.

תאריך הודעה אחרונה: 02/09/2020
והתקבלו התנגדויות.

ההקלה זו איננה רלוונטית לבקשה שכן לפי התב"ע ניתן לאפשר הרחבות ללא בנייה באגף שלם.

התנגדויות:

נימוקים	כתובת	שם
שלום רב, ברצונו להבהיר כי הננו מסכימים לבנייה, אך בכפוף לכך שזכויותינו בנוגע לבנייה עתידית לא תיפגענה. לשם כך יש לוודא 2 נקודות: 1. לוודא שלא קיימת פגיעה המפחיתה 4 מ"ר מאפשרותנו לבנות בעתיד. נמסר לנו כי ההרחבה המקסימלית האפשרית היא לשטח של 110 מ"ר, אך המבקש ביקש הרחבה לשטח כולל לאחר התוספת של 106 מ"ר. מכיוון שהמבקש נמצא בקומה ראשונה, ודירתנו ממוקמת בדיוק מעליו בקומה שלישית, בנייה של פחות מהמקסימום קובעת עובדות	רחוב הרופא 60, חיפה 3436773	1. אליגון דר אורנה

נימוקים	כתובת	שם
<p>בשטח ותמנע מאיתנו בעתיד לממש את מלוא ההרחבה המותרת. אם המידע שבידינו אינו נכון והמקסימום האפשרי הוא 106 מ"ר, כלומר שהבנייה של המבקש לא פוגעת בנו ב-4 מ"ר של בנייה אפשרית, הרי שאין לנו התנגדות. אך אם המקסימום האפשרי הוא 110 מ"ר, על המבקש לבנות בהתאם למקסימום, כדי שלא תהיה פגיעה בדירות השכנים שמעליו.</p> <p>2. מכיוון שהמבקש מבקש לבנות תוספת בנייה בקומה א', ומכיוון שבעתיד גם אנו או שכנים אחרים עשויים לבקש הרחבה דומה ולבנות מעליו, הרי שיש לוודא כי הבנייה תיעשה באופן וביציבות המבטיחים שבנייה עתידית של הרחבה מעל דירת המבקש תהיה אפשרית ובטוחה.</p> <p>לסיכום, ככל שיש פגיעה בזכויות עתידיות - אנו מתנגדים לבקשה, ואם אין פגיעה שכזו - אנו מאחלים לו בהצלחה.</p> <p>בכבוד רב, אורנה אליגון דר</p>		

עיקרי ההתנגדויות:

1. המתנגדת הינה בעלת הדירה בקומה הרביעית באגף הנדון ולטענתה בהרחבה המבוקשת לא מנוצלות מירב הזכויות המותרות לבנייה ובכך נמנע ממנה לממש את מלוא הזכויות בעתיד. לטענת המתנגדת השטח המקסימלי המותר לאחר הרחבה הוא 110 מ"ר.
2. המתנגדת מבקשת לוודא כי הבנייה תעשה באופן וביציבות המבטיחים כי הרחבות עתידיות מעל הדירה הנדונה יהיו אפשריות ובטוחות.

התייחסות להתנגדויות:

לפי תכנית 2544 השטח המקסימלי המותר למטרות עיקריות הוא 101 +ממ"ד מכוח התקנות ולמעשה התכנון לא מאפשר מימוש מלוא השטח של ההרחבה.

כמו כן לפי הנקבע בתכנית 2691 נדרש להציג תכנית הרחבות עתידית שאכן הוגשה במסגרת הבקשה הנדונה כאשר ההרחבה המוצעת היא הראשונה באגף והתכנון מחייב את שאר הדירות להרחיב בעתיד באופן דומה. ניתן זמן לעורך הבקשה לתקן את המפרט שהיה לא מיטבי ולא אפשר לממש מלוא השטח להרחבה משום שסידור המרפסת לכיוון אגף השכן בהמשך לדופן החדר מונע סידור חדרי מגורים בשאר הדירות בעתיד ובזאת מנע מימוש זכויות מקסימליות בתחום המותר להרחבה.

במפרט המתוקן הוחלף שטח המרפסת לכיוון האגף הסמוך לממ"ד באותו הקונטור. התכנון המוצע מאפשר לממש מלוא השטח העיקרי בהתאם למותר לפי התכנית ובדומה למאושר בהיתר שלא מומש.

לפיכך, ניתן לקבל את ההתנגדות כאשר המענה קבל ביטוי במפרט המתוקן במסגרתו מוצעת הרחבה בקונטור דומה אך בשטח גדול יותר (לשם החלפת מרפסת לכיוון אגף הסמוך בממ"ד) שמאפשר מימוש אופטימלי של מלוא הזכויות.

בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חו"ד מכון רישוי

גלית בלס 01/11/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי גלית בלס 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

לבקשה זו אין נגיעה לעצים ועל כן לא נדרשת חוות דעת בנושא זה.
המלצה: לאשר את הבקשה

מקלוט

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה
המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

חו"ד מחלקת פיקוח :

אולג כושצ'ר 07/02/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י נעמה רבן)

1. **לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת הדירה המזרחית בקומה הראשונה, מעל קומת העמודים באגף הדרומי (כולל ממ"ד), מעל המשך קירותיו והעמודים במפלס קומת הקרקע,**

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

2. **לקבל את ההתנגדות כאשר המענה קבל ביטוי במפרט המתוקן במסגרתו מוצעת הרחבה בקונטור דומה , אך בשטח גדול יותר (לשם החלפת מרפסת לכיוון אגף הסמוך בממ"ד) שמאפשר מימוש אפקטיבי של הזכויות להרחבה בדומה למאושר בהיתר שלא מומש.**

תנאים למתן היתר

1. הצגת פתרון אוורור בחדר הרחצה וסימון החדר המזרחי בהתאם לתקנות.
2. הצגת תצהיר מהנדס שלד עבור המפרט המתוקן ובנוסף חישובים סטטיים נלווים למסוגלות לשאת בעומסים לפי תקן ישראלי 413 כנגד רעידת אדמה.
3. הצגת התחייבות מהנדס שלך לטיפול מיוחד בקונסטרוקציית הבית הטרומי כנקבע בהוראות התכנית.
4. הגשת התחייבות לשיפוץ הבניין להנחת דעת חברת שמ"מ.
5. מילוי דרישות מכון הרישוי.

תנאים בהיתר

1. ההיתר אינו מקנה כל אישור לבנייה קיימת ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.
2. שיפוץ הבניין להנחת דעת חברת שמ"מ.

הערה : טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-20-0084 מתאריך 12/11/2020

1. **לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת הדירה המזרחית בקומה הראשונה, מעל קומת העמודים באגף הדרומי (כולל ממ"ד), מעל המשך קירותיו והעמודים במפלס קומת הקרקע,**

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

2. **לקבל את ההתנגדות כאשר המענה קבל ביטוי במפרט המתוקן במסגרתו מוצעת הרחבה בקונטור דומה , אך בשטח גדול יותר (לשם החלפת מרפסת לכיוון אגף הסמוך בממ"ד) שמאפשר מימוש אפקטיבי של הזכויות להרחבה בדומה למאושר בהיתר שלא מומש.**

תנאים למתן היתר

1. הצגת פתרון אוורור בחדר הרחצה וסימון החדר המזרחי בהתאם לתקנות.
2. הצגת תצהיר מהנדס שלד עבור המפרט המתוקן ובנוסף חישובים סטטיים נלווים למסוגלות לשאת בעומסים לפי תקן ישראלי 413 כנגד רעידת אדמה.
3. הצגת התחייבות מהנדס שלך לטיפול מיוחד בקונסטרוקציית הבית הטרומי כנקבע בהוראות התכנית.
4. הגשת התחייבות לשיפוץ הבניין להנחת דעת חברת שמ"מ.

עמ' 5
3825-004 20-1295 <ms_meyda>

5. מילוי דרישות מכון הרישוי.

תנאים בהיתר

1. ההיתר אינו מקנה כל אישור לבנייה קיימת ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.
2. שיפוץ הבניין להנחת דעת חברת שמ"מ.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה