

כ"ט תמוז תש"פ
21 יולי 2020

פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0161 תאריך: 30/06/2020 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

רשות רישוי

--	--	--	--

מס' דף	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	יגודה ירון	צונזר 16	3651-016	20-0603	1

רשות רישוי

מספר בקשה	20-0603	תאריך הגשה	05/05/2020
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה

כתובת	צונזר 16	שכונה	קרית שלום
גוש/חלקה	88/6986	תיק בניין	3651-016
מס' תב"ע	ע1, 874, 3/06/16, 2691, 2230	שטח המגרש	500

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	יגודה ירון	רחוב צונזר 16, תל אביב - יפו 6683841
בעל זכות בנכס	יגודה ירון	רחוב צונזר 16, תל אביב - יפו 6683841
עורך ראשי	ראביד דגן	רחוב שניאור זלמן 3, תל אביב - יפו 6332605
מתכנן שלד	סייג יגאל	ת.ד. 2639, רעננה 43000

מהות הבקשה: (נעמה רבן)

מהות עבודות בניה
שינויים והרחבת הדירה הצפון-מערבית בקומת הקרקע (כולל ממ"ד), חפירת מרתף חלקי מתחת להרחבה עם מדרגות פנימיות מתוך הדירה, פרגולה וגדרות סביב החצר המשותפת תוך הצמדתה בחלקה לדירה.

מצב קיים:

בניין צמוד קרקע בן 2 קומות עם 4 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	הרחבת דירת השכן בקומת הקרקע באגף הסמוך	1975	264
	הרחבת דירה בקומה השנייה באגף הסמוך	1975	564
	הרחבת הדירה הנדונה לכיוון החזית הקדמית.	1975	631
	שינויים והרחבת הדירה באגף הסמוך בקומה השנייה	1983	3-120
	שינויים כלפי היתר 3-120 בדירה בקומה השנייה באגף הסמוך	1983	3-22

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 4 תתי חלקה בבעלות 4 בעלים פרטיים וביניהם המבקש שחתם על הבקשה ושאר בעל הדירות בבניין נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ולא התקבלו התנגדויות.
--

התאמה לתב"ע (תכנית 2230 אזור קריית שלום)

סטייה	מוצא	מותר	שטחים
-	כ- 118 מ"ר + ממ"ד	125 מ"ר (במסגרת 25% משטח המגרש, כולל החלק היחסי מחדר המדרגות) + ממ"ד מכוח התקנות	
-	2.2 מ'	קדמי לרחוב צונזר- 2 מ'	קווי בניין

סטייה	מוצע	מותר	
מהווה סטייה מטיפוס הבניין לעניין בנייה בתחום המעבר המשותף ופתיחת פתחים לכיוון זה, כאשר בדירת השכן באגף הסמוך בקומה השנייה קיים חלון לכיוון זה. כמו כן הבקשה מהווה שימוש פרטי בחצר המשותפת ללא הסכמת כל בעלי העניין.	2 מ' 4.55 מ' מוצעת חצר אנגלית המוקפת גדר בגובה 1.60 מ' בסמוך לכניסה לבניין בתחום המעבר המשותף ופתיחת חלונות לכיוון המעבר בסטייה לטיפוס.	צדדי- 2 מ' אחורי- 4.55 מ'	

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע / ע1):

סטייה	מוצע	מותר	
-	1	2	קומות
השימוש המוצע- חדר טלוויזיה לא תואם את השימושים המותרים בתכנית ומהווה שימוש עיקרי אך השטח לא חושב בהתאם.	מוצע חדר משחקים וחדר טלוויזיה.	חדר משחקים	שימוש
-	מרתף חלקי בהתאם לתכנית המותרת.	80% משטח המגרש לקומה.	תכנית

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
מסתור כביסה לצידה של הדירה בחלקו מחוץ לקו הבניין הצדדי המותר ובניגוד לנקבע בתקנות לעניין גובהו מפני הקרקע של 2.40 מ' לפחות.	+		בנייה במרווחים/בליטות
		+	- רוחב מסדרון/פודסט - רוחב חדר מדרגות - אורור
הבקשה הוגשה ללא התייחסות לגדרות הקיימות סביב הדירה הדירה שנבנו ללא היתר בחריגה מגבולות המגרש. הבקשה כוללת סידור גדרות בתחום המגרש סביב דירת המבקש ומהווה שימוש פרטי בחצר המשותפת ללא הסכמה כל בעלי העניין. הנ"ל מייצר שבילים משותפים ורוחב קטן מרוחב המינימלי של 1.10 מ'. לא הוצגה תכנית פיתוח שטח לרבות שבילי גישה משותפים ברוחב המקובל של 1.10 מ' כפי שנקבע בתקנות התכנית.	+		פיתוח שטח /גדרות
לא הוצגו חישובים סטטיים נלווים לתצהיר מהנדס השלד.	+		חיזוק וחישובים סטטיים

הערות נוספות:

1. הבקשה הוגשה ללא התייחסות לבניה ללא היתר בתחום המגרש לרבות מחסן, גדרות רשת וגדר עץ שנדרשת הצהרה על בעלותן והריסתן אם בבעלות המבקש.
2. הבקשה הוחזרה לעורך הבקשה לתיקון המפרט אך הדבר לא בוצע במסגרת הזמן הסביר.
3. הבקשה סורבה ע"י מכון הרישוי.
4. לפי הוראות התכנית נדרשת הסכמת כל בעלי הדירות להרחבה. אציין כי דירת השכן בקומה השנייה באגף הסמוך הורחבה בצורה דומה ובעל הדירה נחשב כמסכים לצורך העניין. לא הוגשה הסכמת שאר בעלי הדירות.

חו"ד מכון רישוי

רינת ברקוביץ' 11/06/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רינת ברקוביץ'

שימו לב: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

כיבוי אש

יש להציג נספח בטיחות אש אחרי ועדה המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: מסתור אשפה. יש להתאים את המסתור להנחיות המרחביות, הנחיות מפורטות נכתבו בחוות הדעת. המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

גנים ונוף

במגרש ובקרבתו קיימים עצים. לא נטען סקר עצים. גם מהנדסת הרישוי וגם אני שוחחנו עם עורך הבקשה וביקשנו להעביר את הנתונים למכון הרישוי, אך עד לכתיבת חוות הדעת, במשך שלושה שבועות, לא התקבל סקר. המלצה: לדחות את הבקשה

מקלוט

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

אדריכלות מכון הרישוי

יש לסובב את פתח מסתור האשפה ולהנמיך את הגדר. המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לדחות 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

חו"ד מחלקת פיקוח:

אולג כושצ'ר 17/02/2020

ביקרנו במקום, תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י נעמה רבן)

1. לא לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת הדירה הצפון מערבית בקומת הקרקע וחפירת מרתף חלקי עבודה, שכן: הוגשה בניגוד להוראות התכנית לעניין פיתוח השטח ומהווה סידור שבילים משותפים ברוחב קטן מהמקובל של 1.10 מ' לפחות.
2. מהווה שימוש פרטי בחצר המשותפת והוגשה בניגוד להוראות התכנית לעניין קבלת הסכמת כל בעלי הדירות.
3. מהווה שימוש בשטח המרתף למטרה העיקרית אך הוגשה ללא התייחסות לכך והשטח לא חושב בהתאם.
4. נוגדת את טיפוס הבניין לרבות בנייה בתחום המעבר המשותף והוגשה ללא התייחסות לכך.
5. הוגשה ללא התייחסות לבניה שנבנתה ללא היתר בסמוך לדירה לרבות גדרות מעבר לגבולות המגרש ומחסן
6. נוגדת את התקנות וההנחיות המרחביות לעניין גובה מסתור כביסה בחלקו מחוץ לקו הבניין, סידור גדרות סביב החצרות האנגליות.
7. סורבה ע"י מכון הרישוי בתחנת גנים ונוף.

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-20-0161 מתאריך 30/06/2020

- לא לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת הדירה הצפון מערבית בקומת הקרקע וחפירת מרתף חלקי עבודה , שכן :
1. הוגשה בניגוד להוראות התכנית לעניין פיתוח השטח ומהווה סידור שבילים משותפים ברוחב קטן מהמקובל של 1.10 מ' לפחות.
 2. הוה שימוש פרטי בחצר המשותפת והוגשה בניגוד להוראות התכנית לעניין קבלת הסכמת כל בעלי הדירות.
 3. מהווה שימוש בשטח המרתף למטרה העיקרית אך הוגשה ללא התייחסות לכך והשטח לא חושב בהתאם.
 4. נוגדת את טיפוס הבניין לרבות בנייה בתחום המעבר המשותף והוגשה ללא התייחסות לכך.
 5. הוגשה ללא התייחסות לבניה שנבנתה ללא היתר בסמוך לדירה לרבות גדרות מעבר לגבולות המגרש ומחסן נוגדת את התקנות וההנחיות המרחביות לעניין גובה מסתור כביסה בחלקו מחוץ לקו הבניין, סידור גדרות סביב החצרות האנגליות.
 6. סורבה ע"י מכון הרישוי בתחנת גנים ונוף.