

ד' שבט תשפ"א
17 ינואר 2021

פרוטוקול

ישיבה: 6-21-0002 תאריך: 13/01/2021 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)	קולטון זהבה	חנקין 3	0565-003	20-1563	1

רשות רישוי - התנגדות

מספר בקשה	20-1563	תאריך הגשה	30/11/2020
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)

כתובת	חנקין 3	שכונה	הצפון החדש-סביבת ככר המדינה
גוש/חלקה	1141/6213	תיק בניין	0565-003
מס' תב"ע	בי, 50, 428, 3729א	שטח המגרש	1120

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קולטון זהבה	רחוב חנקין 3, תל אביב - יפו 6250611
בעל זכות בנכס	קולטון זהבה	רחוב חנקין 3, תל אביב - יפו 6250611
עורך ראשי	קוגל יעל	ת.ד. 7142, גן יבנה 70800
מתכנן שלד	לוי ישראל	רחוב ארבל 12, ראשון לציון 7547412

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

מהות עבודות בניה
אישור בדיעבד להרחבת הדירה המזרחית בקומת הקרקע ע"י תוספת חדר בשטח הפתוח בין העמודים בחזית הצד הצפונית שהיא למעשה החזית הקדמית של הבניין.

מצב קיים:

בניין בן 4 קומות (קומת קרקע מלאה + 3) ו- 2 מקלטים בקומת קרקע. עבור 15 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
	1965	תכנית היתר לא חתומה.
1-167	1987	הוספת מעלית במרווח הצדדי בבניין בן 4 קומות.
3-940927	1994	הגדלת שטח דירה קיימת בקומת הקרקע בחזית האחורית של הבניין וסידור ממ"ד בדירה.
3-990810	1998	אישור מצב קיים להרחבת אחת הדירות בקומת הקרקע (בצד המערבי) ע"י סגירת השטח בין העמודים.
3-220859	2002	הרחבת הדירה המזרחית בקומת הקרקע בחזית הקדמית. אטימת היציאה מהמקלט דרך המעבר בינו לבין הדירה.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 15 חלקות משנה. הבקשה חתומה ע"י מבקשת הבקשה שהינה הבעלים של החלקה נשואת הבקשה. לכל בעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' והתקבלו התנגדויות.
--

התאמה לתכנית 3729א', רובע 4, רחוב שאינו ראשי, לא באזור ההכרזה.
- ההיתר המקורי משנת 1965.

סטייה	מוצא	מותר
סגירת קומת עמודים	מוצא בניין בתחום קומת	הועדה המקומית רשאית לאשר

מפולשת:	מותר	מוצע	סטייה
	משיקולים תכנוניים בינוי בתחום הרצועה המפולשת בשיעור שלא יעלה על 1/3 מאורך החזית.	העמודים לסגירה כוללת של כ-70% מאורך הרצועה המפולשת.	בחריגה מהוראות התכנית. לא ניתן לאשר ראה הערה מס' 2
	- הבינוי יהיה בהתאמה עיצובית לעמודים הקיימים. - בשטח שייסגר יותר שימוש למגורים ויוקצו שטחים עבור מבואת כניסה, חדר אשפה וחדר גז	מוצע בינוי שאינו בהתאמה לעמודים הקיימים ולחזיתות הבניין. מוצעת תוספת חדר שינה.	בחריגה מהוראות התכנית. לא ניתן לאשר.

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	- גודל חדרים
		+	אזור

הערות נוספות:

- מדובר בסגירת שטח הנמצא בחזית צדדית, אך למעשה זה חזית ראשית של הבניין המורכב ממספר אנפים וחזית הנ"ל הינה חזית הכוללת שבילים וכניסות לאגפים של הבניין. החזית המדוברת של הבניין הינה באורך של כ-35 מ'. כ-60% מרצועה המפולשת סגורה ע"י מקלטים וחדרי מדרגות ושתוכננו בהיתר המקור וכן שטחי דירות שהוגדלו בהיתרים קודמים שיצאו. מבוקש אישור בדיעבד לתוספת בניה אשר משלימה את סגירת הרצועה המפולשת בחזית לכ-70% מאורך הרצועה המפולשת. בניגוד להוראות התכנית. לא ניתן לאשר.
- חישוב השטחים שהוגש הינו שגוי שכן יש לכלול את השטח שהקיר הנוסף מעבר לתוואי החדר בחישוב שטח התוספת

התנגדויות:

- הוגשה התנגדותה של גב' גרינברג גלית, בעלים של תת חלקה 13 בבניין נשוא הבקשה. להלן עיקרי התנגדותה:
 - מדובר על תוספת בשיעור של למעלה מ-20% משטח דירתה המקורי שהינו 44 מ"ר.
 - המבקשת ניצלה זכויות בניה משותפות כבשלה.
 - בקשת ההיתר הנדונה מוגשת על מנת שיפור מצבה של המבקשת לקראת פרויקט תמ"א 38/2 אשר הבניין נמצא בתהליכים מתקדמים לביצועו.
 - המבקשת פלשה למרחב הציבורי על חשבון גינה המהווה רכוש ציבורי, תוך שהיא מצמצמת את המרחב הציבורי מצדו של שביל הגישה לבניין ופוגעת במרקם הסביבתי החזותי של הבניין.

התייחסות להתנגדויות:

- ההתנגדות אינה מתקבלת שכן:
- הטענה אינה מתקבלת שכן מבוקשת תוספת של 10.32 מ"ר לשטח הדירה. השטח המבוקש עומד בתוספת השטחים הניתנת מתוקף הוראות תכנית 3729 א' החלה על המגרש.
 - הטענה מתקבלת שכן מבוקש אישור בדיעבד לבנייה בתחום שטחי הבניין המשותפים במסגרת קומת הקרקע.
 - ג' ו-ד' הינן טענות קנייניות. יובהר כי הוועדה אינה לוקחת צד בהסכמים קנייניים ודנה בשיקולים תכנוניים בלבד.
- בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חו"ד מכון רישוי

רינת ברקוביץ' 10/01/2021

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 לפעול על פי הנחיות העבודה למבנים ברמת סיכון נמוכה.

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

מקלוט

יש לאשר את הפתרון בהליך של פטור בפיקוד העורף
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

חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטוריה ולודרסקי 09/03/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש בנוי במלואו.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

1. לא ניתן לאשר את הבקשה שכן:
 - מוצע בינוי בתחום קומת העמודים לסגירה כוללת של כ-70% מאורך הרצועה המפולשת.
 - מוצע בינוי שאינו בהתאמה לעמודים הקיימים ולחזיתות הבניין.
 2. לקבל את ההתנגדות בחלקה לעניין בנייה בשטח המשותף.
 3. לא לקבל את יתרת ההתנגדות שכן השטח המבוקש עומד בתוספת השטחים הניתנת מתוקף הוראות תכנית 3729'א' החלה על המגרש, ויתר סעיפי ההתנגדות הינן קנייניים ואין הרשות רישוי לוקחת צד בהסכמים קנייניים ודנה בשיקולים תכנוניים בלבד.
- הערה: הודעה על טיוטת חו"ד מהנדס העיר נמסרה לעורך הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-21-0002 מתאריך 13/01/2021

1. לא ניתן לאשר את הבקשה שכן:
 - מוצע בינוי בתחום קומת העמודים לסגירה כוללת של כ-70% מאורך הרצועה המפולשת.
 - מוצע בינוי שאינו בהתאמה לעמודים הקיימים ולחזיתות הבניין.
 2. לקבל את ההתנגדות בחלקה לעניין בנייה בשטח המשותף.
 3. לא לקבל את יתרת ההתנגדות שכן השטח המבוקש עומד בתוספת השטחים הניתנת מתוקף הוראות תכנית 3729'א' החלה על המגרש, ויתר סעיפי ההתנגדות הינן קנייניים ואין הרשות רישוי לוקחת צד בהסכמים קנייניים ודנה בשיקולים תכנוניים בלבד.
- הערה: הודעה על טיוטת חו"ד מהנדס העיר נמסרה לעורך הבקשה.