

כ"ג אייר תשפ"א
05 מאי 2021

פרוטוקול

ישיבה: 6-21-0028 תאריך: 04/05/2021 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	אדר' 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)	בר זאב חגית	דיין משה 155	0758-155	21-0135	1

רשות רישוי - התנגדות (דיון נוסף)

מספר בקשה	21-0135	תאריך הגשה	26/01/2021
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)

כתובת	דרך דיין משה 155 רחוב בצרון 38	שכונה	ביצרון ורמת ישראל
גוש/חלקה	390/6150	תיק בניין	0758-155
מס' תב"ע	תמ"א 4/ב34, 2691, 2248, 2104	שטח המגרש	1771
בעל עניין	שם	כתובת	
מבקש	בר זאב חגית	רחוב בצרון 38, תל אביב - יפו 6789489	
בעל זכות בנכס	חיות עומר	רחוב בצרון 38, תל אביב - יפו 6789489	
בעל זכות בנכס	בר זאב חגית	רחוב בצרון 38, תל אביב - יפו 6789489	
עורך ראשי	קוגל יעל	ת.ד. 7142, גן יבנה 70800	
מתכנן שלד	רוזנבאום גיל	רחוב בראשית 18, רמת השרון 4720188	

מהות הבקשה: (אדר' אינה פנסו נמירובסקי)

מהות עבודות בניה
הוספת ממ"ד לדירה קיימת בקומת הקרקע באגף המזרחי של בבניין טורי, בחזית צדדית-דרומית.

מצב קיים:

בניין טורי בן 2 קומות ו-4 אגפים. סה"כ 16 יח"ד. חלק מהדירות הורחבו.
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	הרחבות שונות בבניין	1953-2007	
	הרחבת דירת המבקש. גדר צפונית מחוץ לגבולות המגרש מסומנת להריסה, גדר חדשה מסומנת בגבול המגרש הצפוני.	2007	07-0969
	הרחבת הדירה מעל דירת המבקש, כולל תוספת ממ"ד בחלק הצפוני.	1993	6-930153

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת והבקשה חתומה ע"י מבקש הבקשה. לבעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.
--

התאמה לתב"ע (תכנית 2104, 2169 אזור מגורים א)

סטייה	מוצע	מותר	
	83 מ"ר	83 מ"ר	שטח דירה
	8.8 מ"ר + קירות	9 מ"ר + קירות	שטחי שרות - ממ"ד
	2.5 מ' 6.0 מ'	2.5 מ' 6.0 מ'	קווי בניין קדמי לרחוב בצרון קדמי לרחוב משה דיין
	כ-2.7 מ' כ-5.35 מ'	2.5 מ' 4.00 מ'	לצד צפון לצד דרום

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
בגינה הצפונית מסומן משטח עץ ומדרגות המובילות אליו ומוצמדים לדירה – מוצעים להריסה.		+	פיתוח שטח / גדרות

הערות נוספות:

1. הבניין הוא בית משותף בן 2 קומות, הבנוי באופן מדורג כך שהאגף המזרחי קרוב יותר לגבול המגרש הצפוני, והאגף המערבי קרוב לדרומי. מבוקשת הוספת ממ"ד בחלק הדרומי של הדירה שבקומת הקרקע.
2. קיימת בניה השייכת למבקשים ושלא הוקמה בהיתר בתחום שטח משותף השייך לכלל הדיירים ומבוקשת להריסה.
3. דירת המבקשים הורחבה בעבר (היתר משנת 2007), ללא ממ"ד. כיום מבוקשת הוספת ממ"ד מעבר לקו הבניין דרומי וקו ההרחבה המקסימלי.

חו"ד מכון רישוי

רינת ברקוביץ' 18/02/2021

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

איכות הסביבה

התווספו תנאים בהיתר לנושאים: מיגון מפני רעש. המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

לבקשה זו אין נגיעה לעצים ועל כן לא נדרשת חוות דעת בנושא זה.

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:

איציק אשל 11/04/2020

טרם החלו בבניה

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' אינה פנסו נמירובסקי)

לאשר את הבקשה להוספת ממ"ד לדירה קיימת בקומת הקרקע והריסת כל הבנייה שנבנתה ללא היתר אשר הוצמדה ליח"ד הנ"ל, הכל באגף המזרחי של בניין טורי.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים המפורטים:

תנאים למתן היתר

מילוי כל דרישות מכון הרישוי.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 0047-21-1 מתאריך 01/03/2021

לאשר את הבקשה להוספת ממ"ד לדירה קיימת בקומת הקרקע והריסת כל הבנייה שנבנתה ללא היתר אשר הוצמדה ליח"ד הנ"ל, הכל באגף המזרחי של בניין טורי.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים המפורטים:

תנאים למתן היתר
מילוי כל דרישות מכון הרישוי.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

מהות הדין החוזר:

ביום 20.04.21 התקבלה פנייתו של השירות המשפטי, ע"י עו"ד לירון שחר, בה צוין שלאחרונה הוגשה לוועדת ערר בקשה להארכת מועד להגשת ערר על ידי מתנגדת מזרחי כוכבה, שטענה כי לא דנו בהתנגדותה ומבדיקה עלה כי אכן ההתנגדות הוגשה במועד הקבוע בדין ועל כן יש להחזיר את הבקשה לדין חוזר לצורך דיון בהתנגדות..

נימוקי הדין החוזר:

בתאריך 01.03.21 אישרה רשות הרישוי בקשה להוספת ממ"ד לדירה קיימת בקומת הקרקע של בניין טורי בן 2 קומות, בחזית צדדית-דרומית והריסת מבניין חורגים בתחום המגרש בצמוד לדירה.

הנכס רשום כבית משותף ולא בבעלות משותפת כפי שצוין בפרוטוקול, וכולל 16 תת-חלקות. מבקשת ההיתר רשום כבעל תת-חלקה מס' 7.

לאחר בדיקה בחברת נענע תקשורת בע"מ ובמסמכים במערכת הרישוי נמצא כי ההודעות לכל בעלי הזכויות הרשומות נשלחו לפי תקנה 36 ביום 11.01.21, פרט למתנגדת מזרחי כוכבה וזאת עקב בעיות איתור כתובת מגוריה. לאחר פנייתה לחברת נענע ההודעה נשלחה ביום 18.02.21 לכתובת מגוריה שנמסרה על ידה. ההתנגדות בצירוף נימוקים התקבלה דרך האינטרנט ביום 18.02.21 וזאת לפני שיבוץ הבקשה לדין ברשות הרישוי.

להלן טענות המתנגדת לבקשה:

1. לא קיבלה העתק להודעה בדבר הבנייה המבוקשת בבקשה רק לאחר פנייתה לחברת הפרסום.
2. הבנייה המבוקשת הינה בשטח חצר הפרטית על פי הסכם לא פורמאלי שקיים בין השכנים וחוסמת גישה לחצר ושימוש בה.
3. בעבר הוגשה בקשה דומה וסורבה ולא ברור למה, המתנגדת מבקשת לקבל הסבר לכך.
4. אישור הבקשה תגרום לסכסוך בין שכנים.
5. הבנייה המבוקשת מייצרת צפיפות גדולה יותר ממה שכבר קיים.

התייחסות להתנגדויות:

1. כפי שצוין לעיל הנכס רשום כבית משותף עם 16 תתי חלקות ואין הצמדות ולכן החצר כולה מהווה רכוש משותף.
2. תוספת הבנייה או הרחבת דירות בבניין מותרת במסגרת קווי ההרחבה המקסימליים לפי תכנית ההרחבה 2104. הממ"ד המבוקש מתוכנן בתחום ההרחבה המקסימלי בלבד.
3. בתחום המגרש קיימים שבילים להולכי רגל המחברים החלקות הסמוכות והרחובות. אין היתרי בנייה לגדרות הבנויים לאורך השבילים והן נבנו בפועל ע"י דיירי הבניין בניגוד לחוק. חלקי החצר המשותפת מוקפים בגדרות פנימיות ונוצרו חצרות פנימיות שמוחזקות ע"י דיירי הבניין או דיירי קומת הקרקע. עד היום לא נמצא פתרון משפטי להריסת כל הבנייה החורגת בתחום המגרש.
4. המיקום של הממ"ד לא פוגע בשביל הקיים.

בהתאם למפורט לעיל, מומלץ לדחות את ההתנגדות.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אינה פנסו נמירובסקי)

בהמשך להחלטת רשות הרישוי מתאריך 01.03.21, לדחות את ההתנגדות שכן:

1. הנכס רשום כבית משותף עם 16 תתי חלקות והחצר כולה מהווה רכוש משותף של כל בעלי הזכויות בבניין.
2. הממ"ד המאושר מתוכנן בתחום ההרחבה המקסימלי המותר לפי תכנית 2104.
3. המיקום של הממ"ד לא פוגע בשביל הקיים.

ההחלטה (דיון נוסף): החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 0028-21-6 מתאריך 04/05/2021

עמ' 4
0758-155 21-0135 <ms_meyda>

- בהמשך להחלטת רשות הרישוי מתאריך 01.03.21, לדחות את ההתנגדות שכן:
4. הנכס רשום כבית משותף עם 16 תתי חלקות והחצר כולה מהווה רכוש משותף של כל בעלי הזכויות בבניין.
 5. הממ"ד המאושר מתוכנן בתחום ההרחבה המקסימלי המותר לפי תוכנית 2104.
 6. המיקום של הממ"ד לא פוגע בשביל הקיים.

תנאים למתן היתר
מילוי כל דרישות מכון הרישוי.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה