

כ"ח אייר תשפ"א
10 מאי 2021

פרוטוקול

ישיבה: 6-21-0031 תאריך: 09/05/2021 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/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	וקסין אבי	הגייסות 8	1078-008	21-0402	1

רשות רישוי - התנגדות

מספר בקשה	21-0402	תאריך הגשה	15/03/2021
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה

כתובת	כיכר הגייסות 8	שכונה	יד אליהו
גוש/חלקה	756/6133	תיק בניין	1078-008
מס' תב"ע	קיי, ע1, ג1, 9040, 691, 566א, 367, 3366, 297, 2691	שטח המגרש	1390

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	טל מיכל	כיכר הגייסות 8, תל אביב - יפו 6706443
מבקש	וקסין אבי	כיכר הגייסות 8, תל אביב - יפו 6706443
בעל זכות בנכס	טל מיכל	כיכר הגייסות 8, תל אביב - יפו 6706443
בעל זכות בנכס	וקסין אבי	כיכר הגייסות 8, תל אביב - יפו 6706443
עורך ראשי	גרינשפון זויה	רחוב ריינס 32, תל אביב - יפו 6458723
מתכנן שלד	גרינשפון זויה	רחוב ריינס 32, תל אביב - יפו 6458723

מהות הבקשה: (מרינה בוז'קר)

מהות עבודות בניה
הרחבת דירה קדמית מערבית בקומה השנייה מעל עמודים עם ממ"ד, מעל המשך קירותיו וקירות נוספות בקומת הקרקע, התומכים בהרחבה המבוקשת.

מצב קיים:

בניין טורי קיים עם 16 יח"ד, בן 4 קומות מעל קומת קרקע למגורים ומסחר.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	היתר להרחבת דירת השכן, המזרחית בקומה הראשונה מעל המשך קירות ממ"ד וקירות בקומת הקרקע.	20/01/2013	

בעלויות:

הנכס (חלקה 756 גוש 6133, שטח 1390 מ"ר) רשום כבית משותף בעל 16 תת חלקות, 2 דירות בבעלות קרן קיימת לישראל, שאר הדירות בבעלות פרטית, כולל דירת המבקשים הרשומים כבעלים בתת חלקה 7. הבקשה חתומה על ידם. לפי תקנה 36' נשלחו הודעות לקרן קיימת לישראל ולשאר בעלי הדירות בבניין והתקבלו התנגדויות.
--

התאמה לתב"ע (תכנית 2323, טיפוס ד/74/1, 2691, 3366 אזור מגורים ג', שכונת יד אליהו)

שטחים עיקריים	מותר	מוצע	סטייה
שטחי שרות	9 מ"ר + קירות	9 מ"ר + קירות	

סטייה	מוצע	מותר	
-	-	ללא הרחבה לרחוב	קווי בניין לרחוב הגייסות 5 מ'
-	3.2 מ'	עומק הרחבה 3.2 מ'	תחום מקסימלי להרחבה מסומן בתשריט התכנית

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
			בנייה במרווחים/בליטות
		X	- גודל חדרים
		X	- רוחב פרוזדור
		X	- אזור

הערות נוספות:

1. ההרחבה מוצעת לפי הוראות התכנית 2323 ובדומה להרחבה שאושרה בהיתר בשנת 2013.
2. לפי סעיף 12ד של התכנית 2323 היתר הבניה יחייב הקמת אגף שלם של הרחבות, לכל גובה הבית בשלב אחד. במקרים מיוחדים ובהסכמת דיירי האגף תהיה הועדה רשאית לא לחייב את ההרחבה של הקומה העליונה. הבקשה תואמת הוראות התכנית 2691 לעניין חובת בנייה ברצף.
3. לא הוצגו שינויים ברשת ביוב והספקת חשמל כנדרש לפי תב"ע.
4. לא מבוקשים שינויים בפיתוח החצר או גדרות.

התנגדויות:

נימוקים	כתובת	שם
הבניין ישן ומצבו רעוע, זמן רב שאנו עדים לתקלות מסוגים שונים שמתגלות בבניין ויש צורך בתיקונים. הדבר מעיד ובאופן ברור על מצבו הירוד של הבניין ואני חרד על שבנייה ותוספת למבנה תערער את יציבותו ובאופן שיהווה סיכון. אי לכך, אני מתריע ודורש בדיקה מוסמכת ואחראית בטרם יוחלט ההיתר בכבוד רב רובינשטיין יעקב	רחוב החושן 21, שוהם 6080251	1. Rubinstein Kobi
מוגשת בזאת התנגדותנו לבקשה לתוספת בנייה מס' 19714 בכתובת כיכר הגייסות 8 ת"א, המתייחסת למכתב הרשום שהתקבל לידינו בתאריך 1.3.2021 (אסמכתא 2100001089) וזאת מהנימוקים הבאים: 1. מבחינה תכנונית לא ניתן לבצע בנייה בחזית הבניין. (כבר כיום קו הבניין קטן מ-4 מטר). 2. בנייה בחזית תפגע בחזית הבניין ובנוסף תוספת בניה מוקדמת יותר שבוצעה בעבר, אושרה רק בצד ולא בחזית. 3. הבקשה להיתר מתייחסת לדירה מעל קומה מסחרית בקומת הקרקע והכניסה לעסק מצויה בחזית הבניין. עבודות בנייה בחזית יפגעו בצורה חמורה בהתנהלות העסק, תסב לו הפסדים רבים ותסכן בטיחותית את העובדים והלקוחות. 4. הבניין כולו ובניינים נוספים במתחם מצויים בהליכי פינוי בינוי ותוספת בנייה רק בדירה אחת תפגע בסיכוי המימוש של פינוי בינוי.	כיכר הגייסות 8, תל אביב - יפו 6706443	2. אוריאל יעקב 3. אוריאל מרגלית
מוגשת בזאת התנגדותי לבקשה לתוספת בנייה מס' 19714 בכתובת כיכר הגייסות 8 תל אביב, המתייחסת למכתב הרשום שהתקבל בתאריך 1.3.2021, אסמכתא 2100001101, וזאת מאותם	כיכר הגייסות 8, תל אביב - יפו 6706443	4. פרץ אביב

נימוקים	כתובת	שם
הנימוקים בדיוק המפורטים בהתנגדות שכבר הוגשה לבקשה בתאריך 3.3.2021, 21-03-000085, על ידי יעקב ומרגלית אוריאל.		

עיקרי ההתנגדויות:

1. מצב הירוד של הבניין. התוספת תערער את יציבותו ובאופן שיהווה סיכון.
2. לא ניתן לבצע בנייה בחזית הבניין.
3. עבודות בנייה בחזית יפגעו בצורה חמורה בהתנהלות העסק/המסחר.
4. תוספת בנייה רק בדירה אחת תפגע בסיכוי המימוש של פינוי בינוי.

התייחסות להתנגדויות:

1. הוצג תצהיר מתכנן השלד, בו צוין כי המבנה הקיים והתוספות שאינן עצמאיות, יעמדו בעומסים ובהגבלת התזוזות המפורטים בת"י 413 (סעיף 7.2.3).
 2. ההרחבה מוצעת בתחום המותר לבניה.
 3. לא קיימת תכנית פינוי בינוי מאושרת בחלקה זו.
- בהתאם למפורט לעיל, מומלץ לדחות את ההתנגדויות מאחר והבקשה מוגשת בהתאם להוראות התכנית 2323 להרחבת דירות, לא מבוקשות הקלות ואין פגיעה במתנגדים.

חו"ד מחלקת פיקוח:

לב פוטשניקוב 01/10/2021
תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י מרינה בוז'קר)

1. לדחות את ההתנגדויות שכן:
 - הוצג תצהיר מתכנן השלד, בו צוין כי המבנה הקיים והתוספות שאינן עצמאיות, יעמדו בעומסים ובהגבלת התזוזות המפורטים בת"י 413 (סעיף 7.2.3).
 - ההרחבה מוצעת בשטח ותחום ההרחבה המותר לבניה לפי תכנית 2323 טיפוס 1/474.
 - לא קיימת תכנית פינוי בינוי מאושרת בחלקה זו.
2. לאשר את הבקשה להרחבת דירה עם ממ"ד בקומה השנייה, מעל המשך קירותיו בקומת הקרקע, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים בהיתר

מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

תנאים לתעודת גמר

אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון.

הערה

ההיתר מתייחס אך ורק למפורט בתוכן ההיתר.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 1
רשות רישוי - התנגדות מספר 0031-21-6 מתאריך 09/05/2021

3. לדחות את ההתנגדויות שכן:

- הוצג תצהיר מתכנן השלד, בו צוין כי המבנה הקיים והתוספות שאינן עצמאיות, יעמדו בעומסים ובהגבלת התזוזות המפורטים בת"י 413 (סעיף 7.2.3).
- ההרחבה מוצעת בשטח ותחום ההרחבה המותר לבניה לפי תכנית 2323 טיפוס 1/ד74.
- לא קיימת תכנית פינוי בינוי מאושרת בחלקה זו.

4. לאשר את הבקשה להרחבת דירה עם ממ"ד בקומה השנייה, מעל המשך קירותיו בקומת הקרקע,

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

תנאים בהיתר

מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

תנאים לתעודת גמר

אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון.

הערה

ההיתר מתייחס אך ורק למפורט בתוכן ההיתר.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה