

ח' סיון תשפ"א
19 מאי 2021

פרוטוקול

ישיבה: 6-21-0034 תאריך: 12/05/2021 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 או קומות (לא בק"ק)	יצחקי יצחק	די רוסי 6	3634-006	21-0457	1

רשות רישוי - התנגדות

מספר בקשה	21-0457	תאריך הגשה	05/04/2021
מסלול	תוספות ושינויים תוספות ושינויים	תוספות בניה תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק) תוספת בניה לפי תכנית הרחבה

כתובת	די רוסי 6	שכונה	קרית שלום
גוש/חלקה	50/6983	תיק בניין	3634-006
מס' תב"ע	ג, 1, 3578, 312, 3/06/17, 2691, 2230	שטח המגרש	500 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	יצחקי יצחק	רחוב די רוסי 6, תל אביב - יפו 6683313
מבקש	יצחקי אורנה	רחוב די רוסי 6, תל אביב - יפו 6683313
מבקש	יעקובוב יעקב	רחוב די רוסי 6, תל אביב - יפו 6683313
בעל זכות בנכס	יצחקי יצחק	רחוב די רוסי 6, תל אביב - יפו 6683313
בעל זכות בנכס	יצחקי אורנה	רחוב די רוסי 6, תל אביב - יפו 6683313
בעל זכות בנכס	יעקובוב יעקב	רחוב די רוסי 6, תל אביב - יפו 6683313
עורך ראשי	זבולני תומר	רחוב תל חי 39, כפר סבא 4422908
מתכנן שלד	שחר צבי	רחוב מבוא לולב 17, יהוד-מונוסון 5640318

מהות הבקשה: (אירינה בנדר)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים והרחבת שתי הדירות בקומה השנייה (כולל תוספת ממ"ד חדר מיגון) כוללת תוספת מרפסות לצדן וכלפי חזית לרחוב מעבר לקונטור הדירות מורחבות מתחתיהן, הקמת 2 חדרי יציאה לגג עבורן עם גישה מהדירות הנ"ל ומתוך המשך חדר המדרגות המוצע במפלס הגג.</p> <p>כמו כן הבקשה כוללת שינויים בפיתוח השטח תוך סידור גדר בחזית לרחוב די רוסי.</p> <p>*הבנייה הקיימת על הגג עבור אחת הדירות סומנה לפירוק לשם הקמת חדר יציאה לגג חדש.</p>

מצב קיים:

<p>בניין משותף בן 2 קומות וסה"כ 4 יח"ד . *כל הדירות מורחבות באופן חלקי וקיימת בנייה על הגג באגף המערבי הנדון.</p>

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר	הרחבת הדירה הנדונה בקומה השנייה באגף המזרחי לכיוון החזית עורפית. הוספת שני חדרים והגדלת הול כניסה.	1975	431
היתר	הרחבת דירת השכן בקומת הקרקע באגף המערבי לכיוון החזית העורפית, תוספת שני חדרים, מרפסת והגדלת הול כניסה.	1977	344
היתר	הרחבת הדירה הנדונה בקומה השנייה באגף המערבי לכיוון שלושת החזיתות, תוספת ממ"ד וחדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מתוך הדירה .	2002	220357
היתר	הרחבת דירת השכן בקומת הקרקע באגף המזרחי לכיוון שלושת	2002	220053

	החזיתות והקמת גדר בגובה 1.2 מ' בגבול המזרחי של המגרש. *הריסת הבנייה במרווח הצדדי צפוני עד לקו בניין המותר.		
היתר	הרחבת הדירה הנדונה בקומה השנייה באגף המזרחי לכיוון החזית המזרחית ותוספת חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות ופרגולה צמודה.	2002	220960
היתר	הרחבת דירת השכן בקומת הקרקע באגף המערבי מתחת לקונטור הדירה שמעליה הכוללת תוספת ממ"ד, סידור כניסה נפרדת לדירה מהחצר בנוסף לקימת מחדר המדרגות המשותף.	2008	080014
בקשה נדחתה ע"י הוועדה	בקשה דומה לנדונה לשינויים והרחבת 2 דירות בקומה השנייה (העליונה) ובניית חדרי יציאה לגג עבורן, סורבה ע"י הוועדה שכן: 1. כוללת אישור הבניה בחריגה מקו הבניין הצדדי המותר של 2.0 מ' שפורסמה במסגרת הקלות של 10% ו-40%, אך בניגוד לנקבע בתקנות בגדר סטייה ניכרת. 2. מהווה הגדלת שטח של כל הדירות בבניין ללא ביטוי בחישובי השטחים וללא הוכחת התאמה למותר ופרסום החריגות כפי שנקבע בתקנות. 3. מהווה בניה ללא התאמה ארכיטקטונית בין הקיים והמוצע וכוללת הרחבה ללא רצף לצד ולאחור, אך הוגשה ללא התייחסות לכך ולא פורסמה הקלה בנושא. 4. כוללת בניה על הגג המשותף ללא הסכמה פוזיטיבית של 75% מבעלי הדירות והוגשה בניגוד לנקבע בתקנות ללא מתן פתרון לגישה משותפת למערכת סולרית. 5. נוגדת את הוראות תכנית 1ג לעניין שמירת שטח הפרגולה ביחס לשטח מרפסת הגג ואת הנסיגות של הפרגולה מחזית הבניין. 6. הוגשה ללא תכנית פיתוח השטח ומתן פתרון לסידור שבילי גישה משותפים לבניין ברוחב המקובל בניגוד לנקבע בתקנות התכנית. לבקשה הוגשה התנגדות אשר הטענה בעניין חריגות מקווי הבניין, תוספת שטח, בניה ללא רצף, בניה על הגג המשותף ללא הסכמות כמקובל שמהווה מטריד למתנגדים התקבלה על ידי הוועדה.	2020	20-1002

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף עם 4 תתי חלקות בבעלות פרטית.
הבקשה חתומה ע"י 3 מהבעלים ולבעל הדירה שלא חתם נשלחה הודעה לפי תקנה 36 ב' והתקבלה התנגדות.

התאמה לתב"ע (תכנית 2230)

סטייה	מוצע	מותר	קווי בניין
בניה בסטייה להיתר בחריגה מקו הבניין הצדדי המותר של 2.0 מ' בגדר סטייה ניכרת	2.5 מ' חלקי מהקירות הקיימים נבנו בחלקם בחריגה מקו הבניין הצדדי המותר של 2 מ' שלא בהתאם להיתר והבקשה כוללת שינויים בקירות הנ"ל בגדר סטייה ניכרת. 4.45 מ' (לפי מדידה גרפית) הדירה בנויה בחריגה מקו בניין אחורי על פי קונטור הדירה בקומת הקרקע	לרחוב די רוסי – 2.5 מ' לצד מערב – 2.0 מ' לאחור 4.55 מ'	
אופן הבינוי שמעבר לקונטור דירות בקומת הקרקע לחזית ולצד גורם להגדלת התכסית מעבר למותרת	דירה מזרחית – 126 מ"ר (כולל החלק היחסי בחדר המדרגות)	126 מ"ר (כולל החלק היחסי בחדר המדרגות) + ממ"ד	שטח דירה ואופן בינוי.

סטייה	מוצע	מותר	
והרחבה ללא רצף לא פורסמה ולא תואמת עקרונות הבינוי לרבות חזית רציפה.	דירה מערבית – 122 מ"ר (כולל החלק היחסי בחדר המדרגות) + ממ"ד. חישובי השטחים מופיעים ללא רקע אדריכלי, החישובים נעשו באופן גרפי. הבקשה כוללת הוספת גזוזטראות לא מקורות מעבר לקונטור דירות בקומת הקרקע לצדס ולחזית והשטח לא חושב ויגרום להגדלת התכסית מעבר למותרת. כמו כן הבקשה הוגשה ללא בניה רצפה והוגשה ללא הסכמת כל בעלי הדירות בקרקע ולא פורסמה הקלה.		
		בניה ברצף	אופן הבניה

בנייה על הגג: חדר יציאה לגג לפי 1ג

סטייה	מוצע	מותר	
4 מ"ר מעבר למותר על פי תכנית 1ג בגדר סטייה ניכרת.	170 מ"ר על פי מדידה גרפית על פי מדידה גרפית – קיימת חריגה של 4 מ"ר	65% בבנייה בו זמנית על פי מדידה גרפית מותר 166 מ"ר	שטח/ תכסית
	4.70 מ'	5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון (בבניה עם גג שטוח)	גובה
	5.6 מ' *למעט הפרגולה	2.0 מ' מחזית קדמית או אחורית	נסיגות
	מוצעת גישה למתקנים המשותפים על הגג.	גישה לשטח משותף	בינוי

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	- גודל חדרים - רוחב מסדרון/פודסט - רוחב חדר מדרגות - אזור
		+	מצללה על הגג: - שטח המצללה - קווי בניין/נסיגות בגג
		+	מרפסת
הוגשה תכנית פיתוח שטח ללא סימון ברור של שבילי הגישה לבניין ללא סימון מידות רוחב שבילים וללא סידור הגדר המערבית בתחום המגרש (מדובר בדירה האחרונה המוצעת להרחבה)		+	פיתוח שטח /גדרות
תצהיר מהנדס ללא חישובים סטטיים נלווים.	-		חיזוק וחישובים סטטיים

הערות נוספות:

1. הגג לא צמוד בטאבו לדירות, אלא מדובר בגג משותף אך הבקשה הוגשה בהסכמת 75% מבעלי הדירות לבניה על הגג.
2. אין התאמה עיצובית בין החזית לרבות הבניה המוצעת והבניה הקיימת בקומת הקרקע .
3. מוצעת כניסה נפרדת לחדרי היציאה לגג מתוך חדר המדרגות המשותף בניגוד לנקבע בתכנית ג1 ובגדר סטייה ניכרת.

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. חנימוב זיוה	רחוב די רוסי 6, תל אביב - יפו 6683313	1. הבניין נבנה בשנת 1952 במקור הדירה 2.5 חדרים שבנויים בלי קלונסאות אלה עם קורות קשר שבעומק 80 סינטים בלבד! הבניין לא יחזיק מעמד שיוסיפו עליו משקל של 70 מ' בקומה שלישית בכל דירה.(בשתי הדירות העליונות . 2. אני גרה בקומת קרקע מעליי גר יצחק יצחקי הבית שלו בנוי יותר 155 מ' כולל חדר על הגג, כל תוספת שתבוא בעתיד זה לצורך שכירות וחלוקה לא חוקית של דירה . אני מתנגדת בתוקף!!!! בעל הדירה שצמוד ליצחקי יש לו כרגע דיירים בשכירות שהם אסירים לשעבר ואנשים בעלי רקע בעייתי ביותר. כולם עוברים דרך החצר שלי כולל יצחקי שעובר במעבר הזה. 3. יצחקי תיקן נזילה - הבית שלי היה מוצף לאחר שקיבל מכתב מעורך הדין הבנאדם לא אחראי ואנחנו לא רוצים אתר בניה ליד הבית כי הבית ייהרס ממנו. אני לא סומכת עליו כי במהלך השנים היו ליקויים רבים סביב הבית שלי שלא טופלו כראוי ואני באופן אישי לא סומכת על הרצינות שלו 4. יש סכנה ממשית לי לילדי ולה כי הורי המבוגרים , אבי לאחר ניתוח מורכב וזקוק למנוחה. מבוגרים עם מחלות רקע קשות 5. אני מתנגדת שהוא יעמיד עמודים סביב הבית שלי שזה סמוך לחלונות ביתי ויחסום את אור השמש לביתי בנוסף ערך הדירה יפגע וירד משמעותית ואני מתנגדת לכך בצורה נחרצת!!! ליצחקי יש מרפסת בלעדית למעלה ענקית .
2. זהבי מיכאל	רחוב דן 9 רמת השרון 4700161	הוגשה התנגדות בעבר שהתקבלה ברובה (אסמכתא 20-04-000400). בשיחה עם מגיש הבקשה הוסבר לי שההקלות אינן נוגעות למגרש האחורי עליו ממוקם ביתי. משום שאייני מומחה בקריאת תוכניות אדריכליות כמו גם בשפה המנוסחת בבקשה המחודשת להיתר, ברצוני לציין שאין לי התנגדות לבקשה בכפוף להחרגות כדלקמן: 1. ההתנגדות הראשונה שהגשתי נשארת בעינה 2. אין לפגוע בזכויות הבניה ששיכות לדירה שלי במידה ומדובר במגרש משותף או כל סיבה אחרת שבגללה הסכמה להקלה לבקשת המבקש, תפגע או תינתן על חשבון זכויות שלי- אם ל% בניה אם בכל תחום אחר

עיקרי ההתנגדויות:

1. מדובר בבניה ישנה (1952), 2.5 חדרים והרחבת הבניין לא יחזיק בעומס הבנייה הנוספת מבחינה קונסטרוקטיבית.
2. תוספת הבניה המבוקשת היא לצורך שכירות וחלוקה לא חוקית של הדירה, היום הדירה נמצאת בשכירות לאסירים לשעבר , בעל הדירה והמשכירים עוברים דרך החצר שלי .
3. יצחקי יצחק תיקן בעבר נזילה שגרמה להצפת הדירה שלי, קיימים ליקויים רבים סביב הבית שלא טופלו כראוי ואני לא סומכת על הרצינות שלו.
4. אני מתנגדת שהוא יעמיד עמודים סביב הבית שלי שזה סמוך לחלונות ביתי ויחסום את אור השמש לביתי בנוסף ערך הדירה יפגע וירד משמעותית.
5. לא קיימת התנגדות להרחבה במידה ואין פגיעה בזכויות הבניה של שאר הבעלים בקרקע.

התייחסות להתנגדויות:

1. יש לדחות את הטענה שהבניה יכולה לפגוע עומס ההרחבה המוצעת מוגשת עם תצהיר קונסטרוקטור וחישובים סטטיים למסוגלות המבנה לעמוד בעומסים.

עמ' 5

3634-006 21-0457 <ms_meyda>

- יש לקבל את הטענה שהבקשה מוצעת עם כניסות נפרדות לחדרי היציאה המוצעים בקומת הגג ויכולים להוות הכנה לחלוקת עתידית של הדירות לשתי יחידות נפרדות ונוגד את הוראות תכנית ג1 סעיף 9.1.2 בגדר סטייה ניכרת.
 - הוועדה דנה בנושאים תכנוניים בלבד.
 - לדחות את ההתנגדות לעניין העמודים המוצעים היורדים אל קומת הקרקע סביב דירת השכן בטענה שהם חוסמים את כניסת האור לדירה, על פי הנבדק המוצע לא חוסם כניסה של אור לדירות בקומת הקרקע.
 - על פי תכנית הזכויות בניה בנכס מתחלקות ל25% לכל אחד וזכויות הבניה של שאר הבעלים לא נפגעו.
- בהתאם למפורט לעיל, לזמן/ לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חו"ד מכון רישוי

שירלי בר 27/04/2021

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שירלי בר שימו לב: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

אצירת אשפה

מוצג מסתור אשפה קיים בחלק האחורי של המגרש עבור מכל אחד. יש לתכנן פתרון אשפה ע"פ ההנחיות באתר העירוני עבור כל יח"ד במבנה ובמרחק תקין מהכביש עבור פיניו. כמו כן יש להציג נטיעות של 3 עצים חדשים במגרש. המלצה: לדחות את הבקשה

גנים ונוף

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

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לדחות את הבקשה

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה, מרחבים מוגנים וכיבוי אש בהתאם למהות הבקשה).
הועברה לעורך הבקשה רשימת תיקונים לפני ועדה. במידה ותיקונים אלו יושלמו עד למועד שנקבע תעודכן חוות דעת זו.
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

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	הדר	3.0	14.0	2.5	שימור	
2	הדר	3.0	14.0	2.5	שימור	
3	נוי	8.0	22.0	3.5	שימור	

חו"ד מחלקת פיקוח:

אולג כושצ'ר 14/02/2021

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

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אירינה בנדר)

- לא לאשר את הבקשה ל שינויים והרחבת שתי הדירות בקומה השנייה (כולל תוספת ממ"ד חדר מיגון) מעבר לקונטור הדירות בקומת הקרקע, הקמת 2 חדרי יציאה לגג המוצמדים לדירות הנ"ל עם מדרגות פנימיות מהדירות ובניית המשך חדר המדרגות המשותף למפלס הגג עם כניסות נפרדות לחדרים על הגג ולקבל את ההתנגדויות כולן, שכן:
- נבנתה בחריגה מקו בניין אחורי וצדדי בניגוד להיתר, ללא התייחסות ובגדר סטייה ניכרת.
 - נבנתה בחריגה מהשטחים המותרים בבנייה בו זמנית על הגג על פי ג1 ועם כניסות נפרדות לחדרי היציאה לגג ובגדר סטייה ניכרת.
 - הוגשה ללא התאמה עיצובית בין החזית המוצעת והבניה הקיימת בקומת הקרקע.

4. הוגשה תכנית פיתוח ללא סימון שבילי גישה, מידות וסידור גדר בתחום קווי המגרש.
5. המרפסות מוצעות מעבר לקונטור הדירות בקומת הקרקע ללא רצף בניגוד לתוכנית 2230 ולא פורסמה הקלה ולא הוכחה אי חריגה בזכויות הבנייה המותרות לדירות בקומת הקרקע .
6. הבקשה סורבה על ידי מכון הרישוי.

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-21-0034 מתאריך 12/05/2021

- לא לאשר את הבקשה ל שינויים והרחבת שתי הדירות בקומה השנייה (כולל תוספת ממ"ד חדר מיגון) מעבר לקונטור הדירות בקומת הקרקע , הקמת 2 חדרי יציאה לגג המוצמדים לדירות הנ"ל עם מדרגות פנימיות מהדירות ובניית המשך חדר המדרגות המשותף למפלס הגג עם כניסות נפרדת לחדרים על הגג ולקבל את ההתנגדויות כולן, שכן:
7. נבנתה בחריגה מקו בניין אחורי וצדדי בניגוד להיתר, ללא התייחסות ובגדר סטייה ניכרת.
 8. נבנתה בחריגה מהשטחים המותרים בבנייה בו זמנית על הגג על פי ג 11 ועם כניסות נפרדות לחדרי היציאה לגג ובגדר סטייה ניכרת.
 9. הוגשה ללא התאמה עיצובית בין החזית המוצעת והבניה הקיימת בקומת הקרקע.
 10. הוגשה תכנית פיתוח ללא סימון שבילי גישה, מידות וסידור גדר בתחום קווי המגרש.
 11. המרפסות מוצעות מעבר לקונטור הדירות בקומת הקרקע ללא רצף בניגוד לתוכנית 2230 ולא פורסמה הקלה ולא הוכחה אי חריגה בזכויות הבנייה המותרות לדירות בקומת הקרקע .
 12. הבקשה סורבה על ידי מכון הרישוי.