

י' אב תשפ"א
19 יולי 2021

פרוטוקול

ישיבה: 6-21-0050 תאריך: 14/07/2021 שעה: 11:00
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 שונות (כולל קומת קרקע)	שנער נילי	אוישקין 36	0202-036	21-0345	1

רשות רישוי - התנגדות

מספר בקשה	21-0345	תאריך הגשה	04/03/2021
מסלול	תוספות ושינויים תוספות ושינויים	תוספות בניה תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע) תוספת גזוזטרה לבניין קיים

כתובת	אסישקין 36	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	60/6963	תיק בניין	0202-036
מס' תב"ע	תמ"מ 2/5, תמ"א 3/38, 58, 3616א, 2710	שטח המגרש	281

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	שנער נילי	רחוב אסישקין 36, תל אביב - יפו 6259133
מבקש	רונאל רני	רחוב אסישקין 36, תל אביב - יפו 6259133
מבקש	ברובסקי יהונתן	ת.ד. 62591, תל אביב - יפו 625913
בעל זכות בנכס	שנער נילי	רחוב אסישקין 36, תל אביב - יפו 6259133
בעל זכות בנכס	רונאל רני	רחוב אסישקין 36, תל אביב - יפו 6259133
בעל זכות בנכס	ברובסקי יהונתן	ת.ד. 62591, תל אביב - יפו 625913
עורך ראשי	מור רחל ליהי	רחוב הנרקיס 14, רעננה 4352214
מתכנן שלד	מידד אמנון	רחוב צה"ל 78, תל אביב - יפו 6993439

מהות הבקשה: (הילה חדד)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים ותוספות בבניין קיים בן 5 קומות וחדר יציאה על הגג עבור 4 יחידות דיור, הבנוי בקיר משותף עם הבניין השכן ממערב בכתובת אסישקין 34, הכוללים:</p> <p>- בקומת הקרקע: הוספת שטח לקומת העמודים לצורך מיקום פתרון לאצירת אשפה וגז בתחום הלובי עם גישה מחזית הצד, הריסת קירות קיימים ללא היתר בתחום קומת העמודים והורדת קירות חיזוק לממ"דים מבוקשים בצמוד לקיר משותף קיים עם הבניין השכן ממערב.</p> <p>- קומות הטיפוסיות ('א'-ד'): שינויים בחלוקת השטחים הפנימית, הריסת חלקם העורפי של הדירות, הוספת ממ"ד לכל זירה בצמוד לקיר המשותף עם הבניין השכן ממערב ומרפסות פתוחות ומקורות בחזית הקדמית.</p> <p>- בקומת הגג החלקית: הריסת שטחים קיימים בחדר היציאה לגג ללא היתר והתאמת קונטור הגג להיתר המקורי.</p> <p>סה"כ לאחר התוספת, בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית המכיל 4 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת.</p>

מצב קיים:

בבניין קיים בן 5 קומות וחדר יציאה על הגג המכיל 4 יחידות דיור, הבנוי בקיר משותף עם הבניין השכן ממערב בכתובת אסישקין 34.
--

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
38	15/08/1982	בניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת קרקע מפולשת לחניה (4 מקומות חניה) וחדר יציאה לגג המכיל 4 יח"ד.

בעלויות:

בהתאם לרישום בנסח הטאבו הנכס רשום כבית משותף בן 4 תתי חלקות, כולן בבעלות פרטית.

מפרט הבקשה חתום ע"י המבקשים שהינם בעלי זכויות בתתי חלקות 1,3-4. נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות מטעם בעלי הזכויות בנכס (התקבלו התנגדויות מטעם השכנים לאור פרסום לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה).

התאמה לתב"ע (תכנית 58, 3616א'- רחוב לא ראשי, אזור רובע 3 מחוץ לאזור ההכרזה)
- ההיתר המקורי משנת 1961.

סטייה	קיים + מוצע	מותר	
	4.00 מ'	3.00 מ'	קווי בניין לממ"דים: אחורי:
	מבוקשים שינויים בחלוקת השטחים הפנימית והרחבתה לרבות פתרון לפחי אשפה וגז בתחום קומת העמודים בהתאם למותר.	בתחום קומת העמודים יוקצו שטחים עבור מבואת כניסה, חדר אשפה וגז.	סגירת קומת עמודים/רצועה מפולשת:
	1.60 מ'	עד 1.60 מ'	מרפסות: תוספת מרפסות: הבלטה בחזית הקדמית: שטח:
	מבוקשות מרפסות בשטח של 10 מ"ר ובמוצע שאינו עולה על 12 מ"ר ליחיד, בהתאם למותר.	עד 14 מ"ר ליחיד ובתנאי ששטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר (144 מ"ר).	נסיגה מהקיר המשותף:
	1.50 מ'	נסיגה של לפחות 1.50 מ' מהקיר המשותף בהתאם לסעיף 65(ג) בהוראות תכנית 58	

התאמות:

הערות	לא	כן	
		+	אוורור:
מבוקש חיפוי בטיח בהיר והדגשות ע"י עץ באישור FSC בהתאם למדיניות/הנחיות מרחביות		+	חומרי גמר:
מוצג גינון במפלס הגבוה ממפלס המדרכה. נראה כי הנ"ל אושר במסגרת היתר מס' 38- לא מבוקשים שינויים מהמאושר.		+	גינון במרווח הקדמי:
בהתאם למפת המדידה. ללא שינוי.		+	מפלס כניסה קובעת

הערות נוספות:

1. טרם הבאת הבקשה לדיון בוועדה, ניתנה האפשרות לעורכת הבקשה לתקן את הבקשה כך שפתרון האשפה והגז יתוכנן בהתאם למותר, שינוי הבלטת הממ"דים כך שלא תתבקש הארכת הקיר המשותף וביטול שימוש מחסן בקומת הקרקע במקום בו אושר מקלט שכן לא בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה.
2. מאחר ושינוי מיקום הממ"דים גורם להריסה של חלק מהדירות בעורף, הועלה מסמך, בצירוף תכנית, חתום ע"י כל בעלי הזכויות בנכס כי הם מאשרים את השינוי המבוקש בדירתם.
3. מאחר ובמסגרת ההיתר המקורי מס' 38 אושר חדר אשפה וגז בתחום הבינוי, במסגרת התיקונים שניתנו, הוצע פתרון בתחום הבינוי הקיים ובהתאם להוראות תוכנית 3616א'.
3. למפרט הבקשה צורפו מסמכים מטעם רשות נחל הירקון ורשות הניקוז כי מאחר ומדובר בתוספות בנייה אין צורך בהתייחסותם.
4. התקבל תצהיר מטעם מהנדס השלד המאשר כי מבוקשות תוספות שאינן עצמאיות מבחינה מבנית וכי הבניין הקיים יעמוד בעומסים.

5. הועלה כתב התחייבות לאי תביעה בגין הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו של המגרש בתחום פשט ההצפה, החתום ע"י אחד מבעלי הזכויות בנכס. נדרש תנאי לאחר ועדה הצגת חתימתם של כל בעלי הזכויות על כתב התחייבות זה.

הקלות מבוקשות:

נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות:
1. הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין אחורי ובנייתו במרחק של 3.00 מ' במקום 5.00 מ' המותרים.

תאריך הודעה אחרונה: 18/02/2021

הקלות מבוקשות:

1. אינה הקלה, בליטת הממ"דים עד ל- 3.00 מ' מקו המגרש הינה בהתאם להוראות תכנית 3616 א' סעיף 4.1.3.ב(11).
במסגרת הבקשה מבוקשת הבלטת הממ"דים בחפיפה עם הקיר המשותף הקיים עם המגרש השכן בכתובת אוסישקין 34 ובמרחק 4.00 מ' מקו הבניין האחורי.

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. גרנדיר ברוריה	רחוב הרצוג 10, תל אביב - יפו 6291509	התנגדות מס' 1- בעלי דירה במגרש השכן בכתובת אוסישקין 34.
2. גרשגורן לזאת	רחוב אוסישקין 34, תל אביב - יפו 6259132	התנגדות מס' 2- בעלי דירה במגרש השכן בכתובת אוסישקין 34.
4. עמיר דורון	רחוב הרצל 80, באר שבע 8422171	התנגדות מס' 3- בעלי דירה במגרש השכן בכתובת אוסישקין 34.
5. פוקס אינה	רחוב ארגוב אלכסנדר (סשא) 18, תל אביב - יפו 6962028	התנגדות מס' 3- בעלי דירה במגרש השכן בכתובת אוסישקין 34.
6. פוקס יונה	רחוב ארגוב אלכסנדר (סשא) 18, תל אביב - יפו 6962028	התנגדות מס' 3- בעלי דירה במגרש השכן בכתובת אוסישקין 34.
7. קואל רון	רחוב ישעיהו 32, תל אביב - יפו 6249427	התנגדות מס' 4- בעלי דירה במגרש השכן בכתובת אוסישקין 34.
3. סולומון יעקב	רחוב צפניה 2, תל אביב - יפו 6259232	התנגדות מס' 5

עיקרי ההתנגדויות:

התנגדות מס' 1-4:

- מבוקשת הוספת ממ"דים, לרבות בניה בתת הקרקע, בצמוד לקיר המשותף המהווה סכנה ממשית לבניין באוסישקין 34 שכן מדובר בבניין ישן. התבקש מהבניין הנדון שיעשו ביטוח צד ג' אך טרם התקבלה התייחסותם.
- הממ"דים מבוקשים בבליטה מעבר לקיר המשותף. הני"ל יגרום לחסימה משמעותית של האוויר המגיע לדירתי הצמודה אל מגדל הממ"דים המבוקש. בנוסף חלון הממ"ד מתוכנן קרוב לחלון דירתי דבר שיגרום לרעש וחוסר בפרטיות.
- מבוקשות מרפסות בחזית הקדמית בצמוד לקיר המשותף המהווה פגיעה קשה בפרטיות, ייצור מטרד רעש, עשן ובטיחות שכן ניתן יהיה לגשת למרפסת שלנו באמצעות המרפסות המבוקשות.

התנגדות מס' 5:

אינה התנגדות. מתגורר בדירת מרתף בזכריה 14/צפניה 2 מבקש הסבר כיצד הבנייה תשפיע על איכות חיינו.

התייחסות להתנגדויות:

התנגדויות: 1-4:

- הוספת הממ"דים מבוקשת בחפיפה עם הקיר המשותף ובהתאם להוראות תכנית 3616 א'. לאור הקמת קירות יורדים אל מתחת לפני הקרקע, בהתאם לתכנית ע"1, ירשם תנאי לתחילת עבודות: " לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו".
- בבקשה המקורית אכן התבקשה הבלטת הממ"דים מעבר לקיר המשותף. בהתאם להוראות תכנית 3616 א', ע"מ להאריך את הקיר המשותף נדרש פרסום בהתאם לסעיף 149 וכן הצגת הסכמה

פוזיטיבית של בעלי הזכויות במגרש השכן.
במסגרת תיקוני הבקשה טרם הדיון בוועדה, בוטלה הארכת הקיר המשותף.
מיקום חלון הממ"ד יתוכנן בהתאם להוראות פיקוד העורף.
3. טרם הדיון בוועדה בוצע עדכון מפרט הבקשה והותאמה הנסיגה של המרפסות המבוקשות בחזית הקדמית מהקיר המשותף ל- 1.50 מ', בהתאם להוראות תכנית 58.

התנגדויות 5 :

התקיימה שיחה בין בוחנת הרישוי למגיש ההתנגדות והוסבר לגבי התכנון המבוקש, לרבות השינויים שנערכו במפרט הבקשה טרם הדיון בוועדה.
בהתאם למפורט לעיל, לקבל את התנגדויות 1-4 בסעיף 1, לדחות את שאר סעיפי ההתנגדויות ולא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חו"ד מכון רישוי

שירלי בר 16/06/2021

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שירלי בר

תנועה וחניה

הבקשה כוללת: תוספת מרפסות בחזית הבניין + ממ"דים בחזית האחורי של בניין + שיניים בהסדרי חניה.
דרישת התקן: 0 מקומות חניה.
חוות דעת: קירות ממ"דים שיורדים לא מהווים שינוי ברוחב חניות שאושרו בהיתר בניה מס' 138 מיום 8.8.1982 בחצר האחורי.
המלצה: לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: מסתור אשפה
המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר 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

חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטוריה ולודרסקי 01/03/2021

תוכנית (אחרי תיקון לפי דרישותינו) תואמת את המצב בשטח. טרם החלו לבנות.
יש לציין, בתכנית קומת הגג של דירת דופלקס, קיימת בנייה ללא היתר, שלא סומנה להריסה או בניה בדיעבד.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י הילה חדד)

1. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בבניין קיים בן 5 קומות וחדר יציאה על הגג עבור 4 יחידות דיור, הבנוי בקיר משותף עם הבניין השכן ממערב בכתובת אוסישקין 34, הכוללים:
 - תוספת ממ"דים לכל הדירות בעורף המגרש ובצמוד לקיר המשותף הקיים עם הבניין הגובל ממערב בכתובת אוסישקין 34.
 - תוספת מרפסות פתוחות ומקורות בחזית הקדמית לכיוון רחוב אוסישקין.
 - הריסת בנייה קיימת ללא היתר בקומת הקרקע ובקומת הגג החלקית.
 - סגירת חלק מקומת העמודים והקמת נישה לאשפה וגז בתחום הבינוי.

סה"כ לאחר התוספת, בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית המכיל 4 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת.

2. לקבל את התנגדויות 1-4 בסעיף 1 ולדחות את שאר סעיפי ההתנגדויות.

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

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הצגת כתב התחייבות לאי תביעה בגין הצפות לאור מיקומו של הבניין בתחום פשט ההצפה החתום ע"י כל בעלי הזכויות בנכס.

תנאים בהיתר

אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.

תנאים להתחלת עבודות

1. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2. הצגת אישור כי חיפוי העץ המבוקש הינו עץ באישור FSC.
3. הריסת הבנייה על הגג (בקומת הגג החלקית) הקיימת ללא היתר בניה.

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
ג. מיקום המגרש בתחום פשט ההצפה
2. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום- 11/07/2019 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 0050-21-6 מתאריך 14/07/2021

1. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בבניין קיים בן 5 קומות וחדר יציאה על הגג עבור 4 יחידות דיור, הבנוי בקיר משותף עם הבניין השכן ממערב בכתובת אוסישקין 34, הכוללים:
- הוספת ממ"דים לכל הדירות בעורף המגרש ובצמוד לקיר המשותף הקיים עם הבניין הגובל ממערב בכתובת אוסישקין 34.
- תוספת מרפסות פתוחות ומקורות בחזית הקדמית לכיוון רחוב אוסישקין.
- הריסת בנייה קיימת ללא היתר בקומת הקרקע ובקומת הגג החלקית.
- סגירת חלק מקומת העמודים והקמת נישה לאשפה וגז בתחום הבינוי.
סה"כ לאחר התוספת, בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית המכיל 4 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת.
2. לקבל את התנגדויות 1-4 בסעיף 1 ולדחות את שאר סעיפי ההתנגדויות.

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

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הצגת כתב התחייבות לאי תביעה בגין הצפות לאור מיקומו של הבניין בתחום פשט ההצפה החתום ע"י כל בעלי הזכויות בנכס.

תנאים בהיתר

אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.

תנאים להתחלת עבודות

עמ' 6

0202-036 21-0345 <ms_meyda>

1. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2. הצגת אישור כי חיפוי העץ המבוקש הינו עץ באישור FSC.
3. הריסת הבנייה על הגג (בקומת הגג החלקית) הקיימת ללא היתר בניה.

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין :
 - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
 - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
 - ג. מיקום המגרש בתחום פשט ההצפה
2. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום- 11/07/2019 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה