

כ"ד אב תשפ"א
02 אוגוסט 2021

פרוטוקול

ישיבה: 6-21-0057 תאריך: 15/07/2021 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 שוונות (כולל קומת קרקע)	אבקר חוסיין	ראש פינה 19	0040-019	21-0642	1

רשות רישוי - התנגדות

מספר בקשה	21-0642	תאריך הגשה	05/05/2021
מסלול	תוספות ושינויים ציבורי/תעסוקה	תוספות בניה תעסוקה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע) תוספת בניה מסחר/תעסוקה/משרדים

כתובת	ראש פינה 19	שכונה	נווה שאנן
גוש/חלקה	56/6977	תיק בניין	0040-019
מס' תב"ע	ג1, אף, 219	שטח המגרש	496

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אבקר חוסיין	רחוב רש"י 15, קרית מלאכי 8302090
בעל זכות בנכס	נדלר יוסף	רחוב הבנים 11, כפר סבא 4420711
עורך ראשי	צ'רינוב אולג	רחוב פרנק אנה 29, בת ים 5962624
מתכנן שלד	מחאמיד אברהים	רחוב זלפה 1, מעלה עירון 3092000

מהות הבקשה: (נעמה רבן)

מהות עבודות בניה
הקמת ארובה במרווח הצדדי (המערבי) של הבניין לכל גובהו עבור העסק המערבי בקומת הקרקע (מכבסה).

מצב קיים:

על פי המסומן במפרט הבניין הנדון הוא בן 4 קומות למגורים עם מסחר בקומת הקרקע כאשר כולו סומן כ"לא שייך להיתר" מלבד העסוק הנדון – אחד מתוך 3 יחידות מסחר בקומת הקרקע בחזית לרחוב.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף ולכל בעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' והתקבלו התנגדויות
--

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	בנייה במרווחים/בליטות
הארובה מוצעת במרווח הצדדי בצמוד לקיר החיצוני של הבניין הקיים בקו הבניין של כ- 2.8 מ' לעומת 3.0 מ' המותרים. הארובה מוצעת בבליטה של כ-0.50 מ' ממנו ולמעשה לא תואמת את הנקבע לפיו אורך הבליטה מקו הבניין הצדדי המותר הוא 0.6 מ'. בכל אופן לא סומנו כל המידות לצורך בדיקת המפרט.		+	
הוגש תצהיר מהנדס שלד ללא חישובים סטטיים נלווים.	+		חיזוק וחישובים סטטיים

הערות נוספות:

1. בתיק הבניין לא נמצא היתר שמשקף את הקונטור החיצוני של הבניין כפי שמסומן במפרט ובנוגע לכך נמצא כי:
 - על פי תכניות סניטריות משנת 54 ו-73 בסמוך ליחידת העסק הנדונה קיימת נישא שבמהלך השנים נסגרה והשטח צורף בחלקו לשטח של היחידה. היחידה הנ"ל סומנה בתכניות הסניטריות בשימוש של בית קפה/ חנות.
 - בתיק הבניין נמצא מכתב מתאריך 12/11/2020 לפיו הבניין הוכרז כמבנה מסוכן לשם ביצוע תיקונים בטיחותיים במערכת החיצונית ונשלחו הודעות לבעלי הנכס עם דרישות לטיפול למניעת סכנה לציבור.
 - במפרט סומנו כקיימים ממ"דים עבור כל הדירות בבניין, אולם לא נמצא כל היתר מהשנים הרלוונטיות (שנת 1992 ואילך) בגין הקמתם.
- בבדיקה נוספת מול מחלקת הפיקוח מיום 01.07.2021 עלה כי לא מצאו כל היתר עבור הקמת ממ"דים וממבט חיצוני על הבניין נראה כי לא קיימים בפועל ממ"דים בבניין. בבדיקה מול עורך הבקשה נמצא כי סומנו בטעות לצורך העיניים התכנית כפי שהוגשה אינה משקפת הבניה הקיימת בפועל.

2. במפרט ההגשה הארובה סומנה מפח ללא מחיצה הבנויה מבלוקים והבקשה הוגשה ללא סימון הפיר כפיר בנוי לכל גובה הבניין וללא הצגת חתך לכל גובה הפיר, בניגוד למסר בתיק המידע. הממצאים נמסרו לעורך הבקשה והוגש מפרט מתוקן הוצג בפיר כפיר בנוי, וכמו כן הוצג חתך לכל גובה הפיר.
3. הבניין הנדון הוא בן 4 קומות והארובה הוצעה בבליטה של 1.5 מ' מפני הגג העליון. על פי דרישות מכון הרישוי להנחיות הרשות לאיכות הסביבה נדרש להגביה ב-2 מ' מעל הגג העליון. ניתן זמן לעורך הבקשה לתיקונים ובמפרט המתוקן הארובה מוצעת בבליטה של 2.0 מ' מפני הגג העליון.

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. נצחן ישי	רחוב לוי 3א, רמת גן 5249417	

עיקרי ההתנגדויות:

1. הארובה עלולה להוות מפגע סביבתי ולחשוף את דיירי הבניין לחומרים מסוכנים ולפליטת גזים מזהמים. לא הוצגה חוות דעת של גורם מקצועי לגבי פירוט החומרים המסוכנים והשלכתם על דיירי הבניין והסביבה.
 2. הצמדת הארובה לקיר הבניין עלולה לפגוע באיטום הבניין.
 3. בימים אלו מקודם פרויקט תמ"א 38- הריסה ובנייה מחדש של הבניין הנדון, ומבוקש על ידי המתנגד להבטיח כי במידה ויימסר היתר עבור הקמת הארובה, היתר זה לא יפגע בזכותם של בעלי הזכויות לממש את הפרויקט שמכוח תמ"א 38, באופן בו ייהרס הבניין החדש לרבות הארובה המבוקשת, ככל שתיבנה, וזאת ללא כל צורך במתן פיצוי ו/או שיפוי למבקש ההיתר.
- בנוסף, מבוקש לקבוע, כי עצם קבלת ההיתר המבוקש, לא תהווה זכות להתנגדות לבקשה להיתר שתוגש ע"י בעלי הזכויות בבניין להריסה ובנייה מחדש.

התייחסות להתנגדויות:

ניתן לקבל התנגדות מאחר ובבדיקה מרחבית נמצא כי המפרט שהוגש איננו תואם לקיים בפועל לא משקף את המציאות ולכן לא ניתן לבחון האם הארובה תפגע בבניה הקיימת בפועל כאשר הבניין אף הוכרז כמסוכן.

לא ניתן להמליץ לאשר את הבקשה וניתן לקבל את התנגדות, בהתאם למפורט לעיל, לזמן/ לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חו"ד מכון רישוי**רינת ברקוביץ' 27/06/2021**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רינת ברקוביץ'

איכות סביבה

ארובה עבור מכבסה - מאושר.
המלצה: לאשר את הבקשה.

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה וכיבוי אש בהתאם למהות הבקשה).

חו"ד מחלקת פיקוח:**לב פוטשניקוב 07/01/2021**

ממבט חיצוני לא נראה שקיימים ממ"דים בבניין. הבניין ישן.

לב פוטשניקוב 05/03/2020

. תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י נעמה רבן)

לקבל את התנגדות ולא לאשר את הבקשה להקמת הארובה בצד המערבי של הבניין לכל גובהו עבור העסק של מכבסה בקומת הקרקע, שכן:

- המפרט כולל סימון ממ"דים עבור הדירות בבניין כולל היחידות בקומת הקרקע הסמוכות לעסק הנדון שבתיק הבניין לא נמצא כל היתר בגין הקמתם ובבדיקת מול מחלקת הפיקוח נמצא שלא קיימים בפועל כך שהמפרט איננו משקף את המציאות ולא מאפשר בחינה מרחבית של מיקום הארובה ואופן השפעתה לבניה הקיימת בפועל כאשר הבניין אף הוכרז כמסוכן.

עמ' 3

0040-019 21-0642 <ms_meyda>

- נוגדת את הנקבע בתקנות לעניין הבלטת הארובה עד 0.6 מ' מקו הבניין הצדדי המותר של 3.0 מ' כאשר מפרט הוגש ללא התייחסות לכך וללא סימון כל המידות הרלוונטיות הנדרשות לבחינה מרחבית.

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-21-0057 מתאריך 15/07/2021

לקבל את התנגדות ולא לאשר את הבקשה להקמת הארובה בצד המערבי של הבניין לכל גובהו עבור העסק של מכבסה בקומת הקרקע , שכן :

- המפרט כולל סימון ממ"דים עבור הדירות בבניין כולל היחידות בקומת הקרקע הסמוכות לעסק הנדון שבתיק הבניין לא נמצא כל היתר בגין הקמתם ובבדיקת מול מחלקת הפיקוח נמצא שלא קיימים בפועל כך שהמפרט איננו משקף את המציאות ולא מאפשר בחינה מרחבית של מיקום הארובה ואופן השפעתה לבניה הקיימת בפועל כאשר הבניין אף הוכרז כמסוכן.
- נוגדת את הנקבע בתקנות לעניין הבלטת הארובה עד 0.6 מ' מקו הבניין הצדדי המותר של 3.0 מ' כאשר מפרט הוגש ללא התייחסות לכך וללא סימון כל המידות הרלוונטיות הנדרשות לבחינה מרחבית.