

י"ב חשוון תשפ"ב
18 אוקטובר 2021

פרוטוקול

ישיבה: 6-21-0067 תאריך: 17/10/2021 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/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	כהן אייל	ההגנה 112	0460-112	21-1012	1

רשות רישוי - התנגדות

מספר בקשה	21-1012	תאריך הגשה	25/07/2021
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)

כתובת	דרך ההגנה 112 רחוב בן חיל 9	שכונה	התקוה
גוש/חלקה	27/6892	תיק בניין	0460-112
מס' תב"ע	1330, 2059, 2691, 3/04/4, 3/04/6, 301	שטח המגרש	1677 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	כהן אייל	דרך ההגנה 112, תל אביב - יפו 6763215
בעל זכות בנכס	כהן אייל	דרך ההגנה 112, תל אביב - יפו 6763215
בעל זכות בנכס	כהן אלינור	דרך ההגנה 112, תל אביב - יפו 6763215
עורך ראשי	עמית רואי	רחוב תירוש 12, תל אביב - יפו 69406
מתכנן שלד	עמית רואי	רחוב תירוש 12, תל אביב - יפו 69406

מהות הבקשה: (מעין חזן)

מהות עבודות בניה
הרחבת דירה בקומה השלישית מעל הרחבה קיימת בקומות הקרקע והשנייה, באגף קיצוני-מערבי של בניין קיים למגורים, בן 3 קומות מעל 3 מקלטים וסה"כ 18 יח"ד.

מצב קיים:

בכניסה הנדונה הורחבו שתי דירות בקומת הקרקע ובקומה השנייה, בשתי הכניסות הנותרות הורחבו כבר מרבית הדירות.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	הרחבת דירה בקומה השנייה בכניסה הנדונה, מתחת להרחבה המבוקשת כיום, סימון הרחבה בעתיד של שאר הדירות באגף השלם ובבניין הטורי	1989	4/26

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 18 תת חלקות, המבקשים הינם בעלי הדירה הנדונה בתת חלקה 5, הבקשה חתומה על ידי הבעלים מבקשי הבקשה.
נשלחו הודעות לפי תקנה 36' והתקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 2059)

סטייה	מוצע	מותר	
	כ- 87 מ"ר	87 מ"ר	שטחי דירה עיקרי
	כ- 3.80 מ'	3.80 מ'	קווי הרחבה לפי תשריט תכנית 2059
	19 מ'	19 מ'	קווי בניין קדמי לדרך ההגנה

הערות נוספות:

1. הבקשה שובצה לרשות רישוי והוצאה מסדר יום בעקבות טענות המתנגדים לבדיקה נוספת של חישובים סטטיים. כעת הוסרה ההתנגדות והבקשה הוגשה מחדש. בנוסף התקבלו: טופס וחישוב סטטי חתום ע"י מהנדס שלד ובו צוין שהתוספת המבוקשת לא מהווה סיכון מבחינה הנדסית בבניין הקיים.
2. במסגרת היתר הרחבות משנת 2014 אושר תכנון עתידי לכל הבניין, כולל מיקום הממ"דים. בבקשה הנדונה כיום מבוקש פטור מממ"ד.
3. החלקה גובלת עם תוואי מסילת הרכבת – הקו הסגול עפ"י תמ"א 23א' על כן כל בניה יש לתאם עם חברת נת"ע.

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. כהן אסנת	רחוב בן חיל 9ג, תל אביב - יפו 6760005	מצורף קובץ המפרט היטב את הסיבות להתנגדות.
2. כהן ירון	ת.ד. 157, מיתר 8502500	מצורף קובץ המפרט היטב את הסיבות להתנגדות.

עיקרי ההתנגדויות:

1. תוספת הבנייה המבוקשת מתוכננת מעל דירתי, מעל הרחבה שבוצעה בדירה במסגרת תוספת בניה יחד עם עוד מס' דיירים באגף שלנו ובשאר הבניין בתחילת שנות ה-80. באותה העת הדייר שגר בדירה מעליי (מבקש הבקשה כעת) לא השתתף בהרחבת הבניין. יסודות הבניין נוצקו לצורך בנייה של שתי קומות בלבד.
2. מגיש הבקשה אינו הבעלים על הגג שעליו מתכנן את תוספת הבנייה בבקשתו.
3. מסיום ההרחבה לפני כ-40 שנה, במהלך השנים מופיעים סדקים בדירתי ובדירת השכן מתחתיי (בבעלות חברת 'חלמיש'. הסדקים בין המבנה המקורי לבין ההרחבה שבוצעה, גם הרצפה במבנה שוקעת. ברור כי הוספת קומה נוספת על אותם היסודות תעמיק ותחמיר את מופע הסדקים בדירתי ובדירות אחרות בבניין ובהכרח תהייה ירידה משמעותית בערך הכספי של דירתי.
4. על המבקש להעביר לעיוני חו"ד של מהנדס בנייה מוסמך שיחווה את דעתו על הנזקים שייגרמו או עלולים להיגרם לדירתי ולבניין כולו מתוספת הבנייה המבוקשת וכן מה נדרש לעשות על מנת לתחזק את הבנייה הקיימת והחדשה כדי למנוע החמרה של המצב הקיים ואף לקריסת הבניין.
5. כלל התיקונים והחיזוקים ליסודות ולקישור ההרחבה יבוצעו ע"י מגיש הבקשה ועל חשבונו. מבקשת לקבל התחייבות ובטחונות כספיים ממגיש הבקשה לתוספת הבנייה באופן שיבטח על חשבונו את הנזקים שייגרמו במהלך תוספת הבנייה ובשנים שלאחריה, יפוצו כספית על נזקים אפשריים לבניין הקיים, לחדר המדרגות וכן לפועלים ולצד ג' במהלך הבניה.
6. למגיש הבקשה אין זכות קניינית על היסודות ו/או על הגג עליו מבוקשת תוספת הבנייה. לכן על מגיש הבקשה לפצות כספית את בעלי הדירות שמימנו את בניית היסודות באופן יחסי וכן לפצות על כל הנזקים הישירים והעקיפים ככל שתאושר הבנייה.

התייחסות להתנגדויות:

1. מבקש הבקשה הגיש טופס תצהיר של מתכנן שלד בתוספת בניה לבניין קיים. הטופס חתום ע"י מהנדס שלד על כך שהעבודה המבוקשת כוללת תוספות שאינן עצמאיות מבחינה מבנית, המבנה הקיים והתוספות שאינן עצמאיות, יעמדו בעומסים ובהגבלת התזוזות המפורטים בת"י 413 ללא צורך בחיזוקים.
2. מדובר בהרחבה בקומה השלישית מעל הרחבות קיימות ועל כן אין פגיעה ביסודות הקיימים. רוב הדירות הורחבו בבניין, ההיתר האחרון להרחבה הוצא בשנת 2014.
3. מגיש הבקשה מופיע בנסח הטאבו המעודכן כבעלי הדירה בתת חלקה 5.

בהתאם למפורט לדחות את ההתנגדויות.

חו"ד מחלקת פיקוח:

לב פוטשניקוב 08/05/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י מעיין חזן)

לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה להרחבת דירה בקומה השלישית מעל הרחבה קיימת בקומות הקרקע והשנייה, באגף קיצוני-מערבי של בניין קיים למגורים, בן 3 קומות מעל 3 מקלטים וסה"כ 18 יח"ד.

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

תנאים למתן היתר

1. הגשת התחייבות להנחת דעת מהנדס העיר לשיפוץ הבניין בעת סיום ביצוע כל ההרחבות באגף.
2. החלקה גובלת עם תוואי מסילת הרכבת - הקו הסגול עפ"י תמ"א 23א' על כן כל בניה יש לתאם עם חברת נת"ע.

התחייבויות להוצאת היתר

לשיפוץ הבניין בעת סיום ביצוע כל ההרחבות באגף.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-21-0067 מתאריך 17/10/2021

לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה להרחבת דירה בקומה השלישית מעל הרחבה קיימת בקומות הקרקע והשנייה, באגף קיצוני-מערבי של בניין קיים למגורים, בן 3 קומות מעל 3 מקלטים וסה"כ 18 יח"ד.

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

תנאים למתן היתר

1. הגשת התחייבות להנחת דעת מהנדס העיר לשיפוץ הבניין בעת סיום ביצוע כל ההרחבות באגף.
2. החלקה גובלת עם תוואי מסילת הרכבת - הקו הסגול עפ"י תמ"א 23א' על כן כל בניה יש לתאם עם חברת נת"ע.

התחייבויות להוצאת היתר

לשיפוץ הבניין בעת סיום ביצוע כל ההרחבות באגף.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה