כ״ט אדר א תשפ״ב
02 מרץ 2022

פרוטוקול

רשות רישוי - התנגדות

ישיבה : 6-22-0014 תאריך : 02/03/2022 שעה : 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה , רח׳ אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

	דורון ספיר - יו״ר	מ״מ וסגן ראש העירייה	
	עו״ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
	אדר׳ מאיר אלואיל	מנהל מחלקת רישוי בניה	מ״מ מהנדס העיר
	עו״ד פרדי בן צור	מזכיר ועדת בניין עיר	
	עו״ד שרון אלזסר	מרכזת הועדה	
	רחלי קריספל	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	

מס׳ החלטה	מספר בקשה	מספר תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	מס׳ דף
1	22-0219	3830-010	ארבר מנחם 10	דוידוב אברהם	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	1

רשות רישוי - התנגדות

מספר בקשה	22-0219	**תאריך הגשה**	07/02/2022	
מסלול	**תוספות ושינויים**	**תוספות בניה**	**תוספת בניה לפי תכנית הרחבה**	

כתובת	**ארבר מנחם 10**	**שכונה**	נוה עופר
גוש/חלקה	53/7055	**תיק בניין**	3830-010
מס' תב"ע	תמא/1, 2691, 2603א, 2603, 1925	**שטח המגרש**	8207

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	דוידוב אברהם	רחוב ארבר מנחם 10, תל אביב - יפו 4243811
בעל זכות בנכס	דוידוב אברהם	רחוב ארבר מנחם 10, תל אביב - יפו 4243811
עורך ראשי	סטולבוב סרגיי	רחוב דיזנגוף 61, נתניה 4243811
מתכנן שלד	ג'יבלי יואב	רחוב חטיבת הנח"ל 41, חדרה 4243811

מהות הבקשה: (אור זנד)

מהות עבודות בניה
הרחבת הדירה הצפון מזרחית בקומה א', מעל העמודים (דירה2 במפרט) והוספת מרפסת הצמודה לה, הרחבת דירות מערביות בקומה ג' וד' (דירה 12 ודירה 16 במפרט) והוספת מרפסת הצמודה לכל אחת מהן. **כמו כן הבקשה כוללת 3 מחסנים פרטים בתחום קומת העמודים.**

מצב קיים:

על המגרש 3 מבנים עם 6 אגפים ו104 תתי חלקות.
המבנה הנדון מורכב משני אגפים בני 4 קומות מעל קומת עמודים, עבור סה"כ 32 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
1131	1977	הקמת בניין בן 4 קומות מעל קומת עמודים, לרבות מקלט בקומת הקרקע, שני חדרי מדרגות, חדר כביסה, חדר אשפה, חדר גנרטור ו23 מקומות חניה, עבור 32 דירות בנות 3 חדרים.
5-920846	1992	הקמת חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מתוך הדירה הדרומית-מערבית באגף הסמוך (הצפוני).
5-210601	2001	הרחבת הדירות הצפוניות-מזרחיות בקומות ראשונה-שלישית, מעל עמודים, באגף הנדון, לרבות תוספת מרפסות לכיוון החזית האחורית.
220130	2002	הרחבת הדירה הדרומית-מערבית בקומה הראשונה, מעל עמודים, באגף הנדון.
08-0631	2008	הרחבת הדירה הנדונה בקומה הראשונה, מעל עמודים, לכיוון החזית לרחוב.
12-0612	2012	הרחבת שתי הדירות הצפוניות-מזרחיות בקומה הראשונה והשנייה מעל קומת העמודים, באגף הנדון. הסדרת מחסן משותף בקומת הקרקע מתחת להרחבה.
21-0749	2021	**בקשה שאושרה להוספת מרפסות לכיוון הרחוב עבור הדירות הצפון מזרחיות בקומה א' וב'.**

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף, הבקשה חתומה ע"י המבקשים ולכל בעלי הדירות בבניין הנדון שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' והתקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 2603 / 2603 א' **אזור** מגורים 3, 4)

	מותר	מוצע	סטייה
קווי בניין ואופן הבינוי	ההרחבה תתאפשר בהתאם לתחום המותר לבנייה בכפוף למסומן בתשריט תכנית 2603 א'. ניתן להבליט מרפסות פתוחות בלבד מעבר לתחום המאושר להרחבה בכפוף לתקנות החוק לגבי הבלטתן ושטחן.	הבקשה הוגשה בצורה שלא מאפשרת בחינה מרחבית: ללא סימון מערכת רציפה של חדרים בדירות נדונות וללא הצגת מידות וייעוד החדרים כלל, מיקום המטבחים, חלונות והעמודים לתמיכת הרחבה בשטח קומת העמודים מפולשת כמקובל לצורך בדיקה. לאור זאת לא ניתן לבחון האם הבקשה תואמת את התחום המותר להרחבה כפי שמסומן במפרט. כמו כן מוצעת מרפסות לצד הבניין בחריגה של 2.5 מ' מתחום זה בניגוד לנקבע בתקנות והבקשה הוגשה ללא התייחסות לכך. הדירות באגף המערבי (12 ו16) מוצעות ללא בנייה ברצף בניגוד להוראות התכנית וללא פרסום הקלה בנושא.	- הבקשה הוגשה בצורה שלא מאפשרת בחינה מרחבית. -כמו כן לאור חוסר של פרטים ומידות לא ניתן לבחון האם ההרחבה מוצעת בתחום המותר כפי שסומן במפרט. - מוצעות מרפסות לצד הבניין בחריגה של 2.5 מ' מתחום המותר בניגוד לנקבע בתקנות והבקשה הוגשה ללא התייחסות לכך. בניה ללא רצף בניגוד להוראות התכנית והבקשה הוגשה ללא התייחסות לכך.

התאמה לתקנות:

	כן	לא	הערות
גודל חדרים		+	החלוקה הפנימים בהרחבות המוצעות לא ברורה.
חיזוק וחישובים סטטיים		+	לא צורפו חישובים סטטיים, צורפה הצהרת מתכנן שלד. לא הוכח כי המבוקש עומד בתקן רעידות אדמה.

הערות נוספות:

1. רוחב המרפסות עבור דירות בקומות ג' ו-ד' לכיוון חזית לרחוב לא תואם את הנקבע בתקנות של 1.20 מ' .
2. הבקשה נוגדת תקנות התכנית לעניין סידור מחסנים פרטים בתחום השטח המשותף בניגוד לנקבע בתקנות התכנית וללא הסכמת כלל בעלי הבניין לכך.
3. לא סומנה מערכת העמודים לתמיכת ההרחבה ולא ניתן לבחון אופן השפעה להסדרי תנועה קיימת בתחום קומת העמודים. כמו כן לא ניתן פתרון ברור לחיזוק הבניין והוגשה התנגדות על כך.
4. הדירות מוצעות ללא פתרון מיגון כאשר סומנו מקלטים קיימים בתחום קומת העמודים.

התנגדויות:

שם	כתובת	עיקרי הנימוקים
1. שמוע פרידה	רחוב ארבר מנחם 10, תל אביב - יפו 6810910	המתנגדים טוענים כי יסודות הבניין אינם חזקים מספיק ובנייה בצד אחד של הבניין מהווה סכנה לחוזק המבנה ולשווי המשקל שלו.

התייחסות להתנגדויות:

מומלץ לקבל את ההתנגדות, שכן הבקשה הוגשה ללא הצגת חישובים סטטיים, ללא התייחסות להשפעת המבוקש על הבניין הקיים וללא הוכחה כי המבוקש עומד בתקן הישראלי לרעידות אדמה.
בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חו"ד מחלקת פיקוח:
רומן זייץ 24/08/2021
תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

חו"ד נוספות:

נכסים - ענת איבגי 18/08/2021
חלקה 53 בגוש 7055 בבעלות פרטית.
אין מניעה לאשר את הבקשה.

מי אביבים - אחישלום מולאי 08/08/2021
לתשומת לבך : אין לעדכן חוות דעת בשלב תנאי סף משום שמלל זה אינו מוצג לעורך הבקשה. את כל ההערות יש לכתוב במסך ההערות (מוצגים) במערכת.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אור זנד)

1. לא לאשר את הבקשה להרחבת הדירות בבניין הקיים , שכן :
- **כוללת סידור מרפסות לצד ולחזית בחריגה מתחום המותר להרחבה בניגוד לנקבע בתקנות והוגשה ללא התייחסות לכך.**
- **הדירות באגף המערבי מוצעות ללא בהרחבה רציפה והבקשה הוגשה ללא הצגת הרחבות העתידיות של שאר הדירות בבניין בניגוד לנקבע בתקנות התוכנית.**
- **נוגדת את הנקבע בתכנית לעניין סידור מחסנים פרטים בתחום השטח המשותף והוגשה ללא התייחסות לכך וללא הסכמת כל בעלי הדירות.**
- **לא סומנה מערכת העמודים לתמיכת ההרחבה ולא ניתן לבחון אופן השפעתה למעברים משותפים והסדרי תנועה קיימת בתחום קומת העמודים ולא ניתן פתרון ברור לחיזוק הבניין.**
- **הוגשה בצורה שלא מאפשרת בחינה מרחבית :ללא סימון מערכת רציפה של חדרים בדירות נדונות וללא הצגת מידות וייעוד החדרים, ללא סימון מיקום המטבחים, חלונות והעמודים לתמיכת הרחבה ולא ניתן לבחון האם תואמת את התחום המותר להרחבה כפי שמסומן במפרט והשטח המותר בהתאם.**

2. לקבל את טענת המתנגדים שכן, הבקשה הוגשה ללא פתרון לחיזוק וללא הצגת אופן תמיכה ההרחבה המוצעת.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1
רשות רישוי - התנגדות מספר 0014-22-6 מתאריך 02/03/2022

1. לא לאשר את הבקשה להרחבת הדירות בבניין הקיים , שכן :
- **כוללת סידור מרפסות לצד ולחזית בחריגה מתחום המותר להרחבה בניגוד לנקבע בתקנות והוגשה ללא התייחסות לכך.**
- **הדירות באגף המערבי מוצעות ללא בהרחבה רציפה והבקשה הוגשה ללא הצגת הרחבות העתידיות של שאר הדירות בבניין בניגוד לנקבע בתקנות התוכנית.**
- **נוגדת את הנקבע בתכנית לעניין סידור מחסנים פרטים בתחום השטח המשותף והוגשה ללא התייחסות לכך וללא הסכמת כל בעלי הדירות.**
- **לא סומנה מערכת העמודים לתמיכת ההרחבה ולא ניתן לבחון אופן השפעתה למעברים משותפים והסדרי תנועה קיימת בתחום קומת העמודים ולא ניתן פתרון ברור לחיזוק הבניין.**
- **הוגשה בצורה שלא מאפשרת בחינה מרחבית :ללא סימון מערכת רציפה של חדרים בדירות נדונות וללא הצגת מידות וייעוד החדרים, ללא סימון מיקום המטבחים, חלונות והעמודים לתמיכת הרחבה ולא ניתן לבחון האם תואמת את התחום המותר להרחבה כפי שמסומן במפרט והשטח המותר בהתאם.**

2. לקבל את טענת המתנגדים שכן, הבקשה הוגשה ללא פתרון לחיזוק וללא הצגת אופן תמיכה ההרחבה המוצעת.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

3830-010 22-0219 <ms_meyda>