

ד' אדר ב תשפ"ב
07 מרץ 2022

פרוטוקול

ישיבה: 6-22-0015 תאריך: 06/03/2022 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)	נורוב מיכאל	אבורהם 4	3580-004	22-0239	1

רשות רישוי - התנגדות

מספר בקשה	22-0239	תאריך הגשה	10/02/2022
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)

כתובת	אבודרהם 4	שכונה	שפירא
גוש/חלקה	7/6974	תיק בניין	3580-004
מס' תב"ע	ג1, 9026, 9023, 590, 2691, 245, 2408	שטח המגרש	528 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	נורוב מיכאל	ת.ד. 66177, תל אביב - יפו
בעל זכות בנכס	נורוב מיכאל	ת.ד. 66177, תל אביב - יפו
עורך ראשי	מסיקה סופיה	רחוב התומר 5, חולון 5835224
מתכנן שלד	רוזנבאום גיל	רחוב בראשית 18, רמת השרון 4720188

מהות הבקשה: (אור זנד)

מהות עבודות בניה
הרחבת הדירה המזרחית בקומה השנייה עם חדר שיפור מיגון מעבר לקונטור דירת השכן מעל העמודים לצד ולעורף הדירה והקמת חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירה ופרגולה מעל מרפסת הגג הסמוכה לו.

מצב קיים:

מבנה בן 2 קומות עבור 4 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר	שינוי והרחבת דירת השכן - המערבית בקומה השנייה וניצול שטח בחלל גג רעפים.	2012	12-0667
	בשנת 2013 הוצא היתר נוסף לשינויים והחלפת גג רעפים לגג שטוח והקמת חדר יציאה לגג מעליו עם מדרגות פנימיות מהדירה.	2013	13-2326
היתר	הרחבת דירה מערבית בקומת הקרקע כולל ממ"ד	2013	13-2297

בעלויות:

הנכס בבעלות מושע ונשלחו הודעות לבעלים בהתאם למקובל. כמו כן, בבניין דירה אחת בבעלות פרטית ויתר הדירות בבעלות פיתוח נדל"ן שפירא. הבקשה חתומה ע"י בעלי הדירות בבניין הנדון למעט דיירת אחת המתנגדת לבקשה.

התאמה לתב"ע (תכנית 2408, אזור מגורים א')

סטייה	מוצע	מותר	שטחים עיקריים
-	110 מ"ר כולל חדר שיפור מיגון.	110 מ"ר ליח"ד + ממ"ד	
-	4.5 מ'	2 מ' לרחוב אבודרהם	קווי בניין ואופן הבינוי
	2 מ'	2 מ' לצד	
	4.5 מ'	4.55 לאחור	

סטייה	מוצע	מותר	
	אולם הבקשה לצד ולאחור מוצע מעל העמודים ללא רצף והבקשה הוגשה ללא התייחסות לכך ולא פורסמה הקלה. לא הוצגה תכנית להרחבה העתידית של כל הדירות בבניין כפי שנקבע בתקנות התכנית והתכנון מהווה חסימת חלון בדירת המתנגד בקומת הקרקע ולא הוכח שיאפשר מימוש זכויות עתידית לשכן.		

בנייה על הגג: חדר יציאה לגג מכוח ג'1

סטייה	מוצע	מותר	
-	40 מ"ר	40 מ"ר או 65% בבנייה בו זמנית	שטח/ תכסית
-	4.5 מ'	5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון (בבניה עם גג שטוח)	גובה
-	כנדרש	2 מ' לחזית	נסיגות
-	כנדרש	1.2 מ' לצד/אחור	
-	הוצג פתרון גישה תואם לחדר יציאה קיים	גישה לשטח משותף התאמה לגגות הקיימים	בינוי

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	- גודל חדרים - רוחב מסדרון/פודסט - רוחב חדר מדרגות - אוורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית
ההרחבה המוצעת נתמכת על עמודים חדשים בקומת הקרקע, אך לא הוצג פיתוח שטח ראוי המכיל שבילים, ריצוף וגינון.	+		פיתוח שטח /גדרות
לא צורפו חישובים סטטיים בנוסף לתצהיר מהנדס	+		חיזוק וחישובים סטטיים

הערות נוספות:

1. הבקשה הוגשה בניגוד לתקנות, בין היתר התכניות לא מוצפנות, החזיתות לא מותאמות למצב מוצע, לא הוצגו תכניות, חתכים וחזיתות למצב עתידי, לא סומנו מפלסים ונצבעו קירות כנדרש.
2. הגג לא צמוד בטאבו לדירת המבקש והבקשה הוגשה בהסכמת 75% מבעלי הדירות בבניין כאשר בעל הדירה העליונה עם חדר יציאה לגג מעליה בדומה למבוקש נחשב כמסכים לצורך העניין. הוגשה התנגדות מבעלת הדירה בקומת הקרקע שלא חתמה ע"ג המפרט.

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. מזרחי טובה	אבודרהם 4, תל אביב	בעלת דירה בנכס הטוענת כי מוצע שימוש לא כדן בשטח המשותף וכי תהליך הבנייה מהווה מפגע רעש.

עיקרי ההתנגדויות:

1. הדיירת טוענת שהמבקש עושה שימוש שלא כדן בזכות שבמקרקעין בשטח החצר המשותפת בחצר ובגג.
2. הדיירת מבוגרת וטוענת שהרעש מהבנייה יהיה לה כפגיעה בשגרה ובאורח החיים.

התייחסות להתנגדויות:

לקבל את טענת המתנגדת שכן הבניה ללא רצף מעבר לקונטור הדירה שבבעלותה לא פורסמה ולדחות שאר הטענות מאחר והבקשה לבניה על הגג חתומה ע"י 75% מבעלי הדירות בבניין כמקובל.

חו"ד מחלקת פיקוח ע"י לב פוטשניקוב 21/03/2021

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

חו"ד נוספות:

תאום הנדסי - אורן רחמים 15/07/2021
אין צורך בחוות דעת מנהל בינוי ותשתית

גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 01/07/2021

כל העצים במגרש ובקרבתו מיועדים לשימור.
עץ מס' 4 שונה לבקשתנו לשימור מכיוון שניתן לשמור עליו במרחקי בנייה אלה.
במידה ומעוניינים לכרות אותו מסיבות אחרות שאינן קשורות לבנייה יש לפנות לאגרונום אגף שפ"ע, חיים גבריאלי.
המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

תנאים בהיתר

1. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות.
בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

הסדר קרקע - מיכל תהן 19/04/2021

מאחר ומדובר בתוספת בניה בלבד, וכן החלקה כוללת ריבוי בעלים, פוטרת מהצורך בהסדר קרקע.

נכסים - מירי גלברט 22/03/2021

חלקה 7 בגוש 6974 בבעלות פרטית.
לאחר בדיקה עם אירית ליברמן מנהלת מחלקת מקרקעין באגף הנכסים אין צורך בכתב התחייבות לחריגות הבניה מאחר ומבוקש תוספת בקומה א.
לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה.

מי אביבים - אחישלום מולאי 14/03/2021

מהות הבקשה הינה תוספת קומה לדירה קיימת בקומה א'.
אין שינוי בחיבורים הקיימים לחלקה הנ"ל.
כמו כן, ישנה תוספת של כלים סניטריים ברחבה ותוספת של דירה זו.
בבדיקת התכנית הסניטרית, ייתכן ותעלה דרישה לתכנון מערכת להגברת לחץ לדירה זו.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אור זנד)

1. לא לאשר את הבקשה להרחבת הדירה המערבית בקומה השנייה והקמת חדר יציאה לגג מעליה, שכן:
 - א. מהווה בנייה ללא רצף אלא מעל העמודים סביב דירת השכן והבקשה הוגשה ללא התייחסות לכך ולא פורסמה כהקלה.
 - ב. ההרחבה מוצעת מעל העמודים והתכנון גורם לחסימת חלקי חלון בדירה תחתונה ולא הוצג תכנון עתידי להרחבתה כפי שנקבע בתקנות התכנית שלא מאפשר לבחון האם ניתן לממשו.
 - ג. הוגשה ללא התאמה בין תנוחות הקומות, חתכים וחזיתות לעניין הצגת מערכת העמודים בקומת הקרקע בהתאם למתוכנן בדירה הנדונה.
 - ד. הוגשה ללא תכנית פיתוח השטח וסימון שבילים משותפים כמקובל.
3. לקבל את טענה המתנגדת לעניין בניה ללא רצף שלא פורסמה, כאשר סידור מערכת העמודים כמבוקש עלול למנוע הרחבה העתידית של הדירה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 0015-22-6 מתאריך 06/03/2022

1. לא לאשר את הבקשה להרחבת הדירה המערבית בקומה השנייה והקמת חדר יציאה לגג מעליה, שכן:
 - א. מהווה בנייה ללא רצף אלא מעל העמודים סביב דירת השכן והבקשה הוגשה ללא התייחסות לכך ולא פורסמה כהקלה.
 - ב. ההרחבה מוצעת מעל העמודים והתכנון גורם לחסימת חלקי חלון בדירה תחתונה ולא הוצג תכנון עתידי להרחבתה כפי שנקבע בתקנות התכנית שלא מאפשר לבחון האם ניתן לממשו.
 - ג. הוגשה ללא התאמה בין תנוחות הקומות, חתכים וחזיתות לעניין הצגת מערכת העמודים בקומת הקרקע בהתאם למתוכנן בדירה הנדונה.
 - ד. הוגשה ללא תכנית פיתוח השטח וסימון שבילים משותפים כמקובל.
2. לקבל את טענה המתנגדת לעניין בניה ללא רצף שלא פורסמה, כאשר סידור מערכת העמודים כמבוקש עלול למנוע הרחבה העתידית של הדירה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה