

ה' ניסן תשפ"ב
 06 אפריל 2022

פרוטוקול

ישיבה: 6-22-0020 תאריך: 05/04/2022 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 לפי תכנית הרחבה	מנחמוב גיורא	צונזר 6	3651-006	22-0269	1

רשות רישוי - התנגדות

מספר בקשה	22-0269	תאריך הגשה	16/02/2022
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה

כתובת	צונזר 6	שכונה	קרית שלום
גוש/חלקה	141/6986	תיק בניין	3651-006
מס' תב"ע	2230, 2691, 3, 06/16, 312, 3578, 874	שטח המגרש	505 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	מנחמוב גיורא	רחוב צונזר 6, תל אביב - יפו 6683812
מבקש	מנחמוב אוקסנה	רחוב צונזר 6, תל אביב - יפו 6683812
בעל זכות בנכס	מנחמוב גיורא	רחוב צונזר 6, תל אביב - יפו 6683812
בעל זכות בנכס	מנחמוב אוקסנה	רחוב צונזר 6, תל אביב - יפו 6683812
עורך ראשי	זאורוב אברהם	רחוב השלום 1, אזור 5801620
מתכנן שלד	זאורוב אברהם	רחוב השלום 1, אזור 5801620

מהות הבקשה: (אור זנד)

מהות עבודות בניה
שינויים והרחבת הדירה המערבית בקומת השנייה בקונטור הדירה המורחבת מתחתיה ותוספת פרגולה מעל מרפסת הגג שנוצרה עבור חדר יציאה לגג הקיים עם מדרגות פנימיות מהדירה. *הדירה קיימת עם ממ"ד.

מצב קיים:

בניין קיים בן 2 קומות, עבור 4 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר	הרחבת הדירה הנדונה לכיוון החזית.	1978	343
היתר	הרחבת הדירה הנדונה לכיוון המרווח האחורי.	1979	5/124
היתר	הרחבת דירה בקומת קרקע תחת הדירה הנדונה לכיוון המרווח האחורי.	1980	5-135
היתר	הריסת מרבית הקירות בדירה הנדונה והקמתה מחדש בצורה מורחבת כולל ממ"ד עם המשך קירות בקומת הקרקע. בניית חדר יציאה לגג והקמת פרגולה מעץ בצמוד לו.	2011	11-0179
היתר	שינויים והרחבת דירה תחת הדירה הנדונה בקומת הקרקע (כולל ממ"ד).	2018	18-1065

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בעל 4 תתי חלקות, שלוש בבעלות פרטית (כולל המבקש) ואחת - בבעלות קק"ל ובחכירה. נשלחו הודעות לפי 36 ב' והתקבלה התנגדות מבעל הדירה בקומת הקרקע שדירתו הורחבה בהתאם לקונטור הדירה הנדונה. הוגש מפרט חתום ע"י שאר בעלי הדירות.
--

התאמה לתב"ע (תכנית 2230 אזור מגורים דירות A)

שטחים עיקריים	מותר	מוצע	סטייה
	126 (במסגרת 25% משטח המגרש כולל חלק יחסי בחדר המדרגות) + ממ"ד מכוח התקנות	120 מ"ר + ממ"ד מכוח התקנות	-

סטייה	מוצע	מותר	
-	2 מ' קדמי לרחוב צונזר 2 מ' לצד 4.5 מ' לאחור	2 מ' קדמי לרחוב צונזר 2 מ' לצד 4.5 מ' לאחור	קווי בניין

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	- גודל חדרים - רוחב מסדרון - אוורור
		+	פיתוח שטח /גדרות
לא צורפו חישובים סטטיים לתצהיר מהנדס שלד	-		חיזוק וחישובים סטטיים
חדר יציאה לגג קיים בהיתר עבור הדירה הנדונה והבקשה כוללת הוספת פרגולה מחומר קל מעל מרפסת הגג שנוצרה בסמוך לו כתוצאה מהרחבת הדירה.		+	פרגולה ומצללה

הערות לבקשה:

תכנית 2230 קבעת תנאים להוצאת היתר ובין השאר, קבלת הסכמת בעלי הדירות להרחבה. מדובר בהרחבה רציפה עם דירת השכן (המתנגד) בקומת הקרקע שדירתו הורחבה באופן דומה והוא נחשב כמסכים לצורך העניין, אך הגיש התנגדות.

התנגדויות:

התייחסות להתנגדויות	עיקרי ההתנגדויות	שם
1. לדחות את הטענה, שכן הבקשה נפתחה על בסיס המסמכים הנדרשים לפי התקנות.	1. לא צורפו המסמכים הנדרשים לפתיחת בקשה להיתר.	אבאייב דניאלה ומישאל בעלי דירת הקרקע באגף הנדון רחוב צונזר 6, תל אביב יפו 6683812
2. לדחות את הטענה, שכן חדר היציאה לגג קיים לפי היתר מספר 11-0179 והבקשה כוללת תוספת פרגולה בלבד מעל מרפסת הגג הסמוכה לו בהתאם לתקנות.	2. לא קיבלו הסכמה לשימוש בגג וכי החדר הקיים על הגג נבנה ללא היתר.	
3. לקבל את הטענה, שכן עורך הבקשה הגיש מפרט מתוקן ללא בניה בשטח המשותף כמאושר בהיתר 18-1065.	3. בלוני הגז אשר בבעלות המבקש מתוכננים בשטח המשמש כשביל גישה.	
4. לדחות את הטענה, שכן הוצג תצהיר מהנדס ונדרשו חישובים סטטיים.	4. תוספת הבנייה עלולה ליצור בעיות בטיחות.	

בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חוו"ד מכון רישוי ע"י שירלי בר 27/02/2022

גנים ונוף

לבקשה זו אין נגיעה לעצים ועל כן לא נדרשת חוות דעת בנושא זה.

מרחבים מוגנים

הוטען אישור פקע"ר המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה, כיבוי אש ובקרה הנדסית שלב ב' במסלול של תמ"א 38 יבדקו בהתאם למהות הבקשה).

חוו"ד מחלקת פיקוח ע"י אולג כושצ'ר 17/11/2021

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

חו"ד נוספות:

נכסים - ענת איבגי 26/08/2021

חלקה 141 בגוש 6986 בבעלות פרטית. אין מניעה לאשר את הבקשה.

מי אביבים - אחישלום מולאי 08/08/2021

מהות הבקשה הינה הרחבת דירה בקומה א'. אין שינוי בחיבורים הקיימים למגרש, כמו כן ישנה תוספת כלים סניטריים.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אור זנד)

1. לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת הדירה המערבית בקומה השנייה בהתאם לקונטור דירת השכן (המתנגד) בקומת הקרקע ותוספת פרגולה בצמוד לחדר יציאה לגג הקיים בהיתר.
 2. לקבל את טענת המתנגדים לעניין קיום בלוני גז שמיקומם תוקן במפרט לפי המאושר בהיתר עבר ולדחות שאר הטענות שכן, המבוקש עומד בתב"ע ובתקנות ומדובר בהרחבה רציפה בהתאם לקונטור דירת המתנגד ואין כל פגיעה בזכויותיו, כאשר חדר יציאה לגג מעל דירת המבקש אושר בהיתר עבר.
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
2. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
3. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
4. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
5. תשלום אגרות והיטלים.
6. הגשת התחייבות לשיפוץ הבניין בהתאם להנחיות חברת שמי"מ.
7. הגשת חישובים סטטיים נלווים לתצהיר מהנדס השלד למסוגלות לשאת בעומסים לפי תקן ישראלי 413 כנגד רעידת אדמה.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. השתתפות בשיפוץ הבניין בהתאם להנחיות חברת שמי"מ.
3. ההיתר אינו מקנה כל אישור לבנייה קיימת ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד

תנאים להתחלת עבודות

1. הריסת כל הבניה החורגת הקיימת בסביבת המגרש הכוללת בין היתר גדרות, מחסנים, סככות, וחלקם אף פולש מתחום המגרש, היה והכל/ או חלק מהמוזכר לעיל, כפי שמופיע במפת המדידה, שייך לבעלי דירות אחרים, יש לצרף תצהיר על שייכות הבניה החריגה וכן לסמן את הבעלות עליהם בתכנית הראשית.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 0020-22-6 מתאריך 05/04/2022

3. לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת הדירה המערבית בקומה השנייה בהתאם לקונטור דירת השכן (המתנגד) בקומת הקרקע ותוספת פרגולה בצמוד לחדר יציאה לגג הקיים בהיתר.
 4. לקבל את טענת המתנגדים לעניין קיום בלוני גז שמיקומם תוקן במפרט לפי המאושר בהיתר עבר ולדחות שאר הטענות שכן, המבוקש עומד בתב"ע ובתקנות ומדובר בהרחבה רציפה בהתאם לקונטור דירת המתנגד ואין כל פגיעה בזכויותיו, כאשר חדר יציאה לגג מעל דירת המבקש אושר בהיתר עבר.
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)

עמ' 4

3651-006 22-0269 <ms_meyda>

- .2 מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
- .3 אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
- .4 הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
- .5 תשלום אגרות והיטלים.
- .6 הגשת התחייבות לשיפוץ הבניין בהתאם להנחיות חברת שמ"מ.
- .7 הגשת חישובים סטטיים נלווים לתצהיר מהנדס השלד למסוגלות לשאת בעומסים לפי תקן ישראלי 413 כנגד רעידת אדמה.

תנאים בהיתר

- .1 מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
- .2 השתתפות בשיפוץ הבניין בהתאם להנחיות חברת שמ"מ.
- .3 ההיתר אינו מקנה כל אישור לבנייה קיימת ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד

תנאים להתחלת עבודות

- .1 הריסת כל הבניה החורגת הקיימת בסביבת המגרש הכוללת בין היתר גדרות, מחסנים, סככות, וחלקם אף פולש מתחום המגרש, היה והכל/ או חלק מהמוזכר לעיל, כפי שמופיע במפת המדידה, שייך לבעלי דירות אחרים, יש לצרף תצהיר על שייכות הבניה החריגה וכן לסמן את הבעלות עליהם בתכנית הראשית.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה