

ז' תמוז תשפ"ב
 06 יולי 2022

פרוטוקול

ישיבה: 6-22-0044 תאריך: 05/07/2022 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	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 לפי תכנית הרחבה	יצחקי חגית	אנקאווא רפאל הרב 16	4147-016	22-0750	1

רשות רישוי - התנגדות

מספר בקשה	22-0750	תאריך הגשה	15/05/2022
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה

כתובת	אנקאווא רפאל הרב 16 רחוב אנקאווא רפאל הרב 18	שכונה	כפיר
גוש/חלקה	15/7423	תיק בניין	4147-016
מס' תב"ע	תמא/1, 2691, 2588, 1790, 2588(1)	שטח המגרש	8217

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	יצחקי אהוד	גן אלנקווה 16, תל אביב - יפו
מבקש	יצחקי חגית	גן אלנקווה 16, תל אביב - יפו
בעל זכות בנכס	יצחקי אהוד	גן אלנקווה 16, תל אביב - יפו
בעל זכות בנכס	יצחקי חגית	גן אלנקווה 16, תל אביב - יפו
עורך ראשי	פינחסוב יוסף	רחוב שז"ר זלמן 33, תל אביב - יפו 6810729
מתכנן שלד	זיבורסקי אלקסנדר	רחוב שנהב 6, ראשון לציון 7540224

מהות הבקשה: (רותם סולומון)

<p>מהות עבודות בניה</p> <p>שינויים והרחבת דירה קיימת בקומה השנייה בבניין מגורים בן 8 קומות המכיל 12 יח"ד. ההרחבה כוללת:</p> <ul style="list-style-type: none">- תוספת ממ"ד וחדר שינה בחזית הקדמית המזרחית עם מעטפת (קירות יורדים מול דירה קיימת בקומת הקרקע).- הגדלת הסלון בכ-3 מ"ר- הוספת מרפסת בחזית הצפונית של הדירה בלבד בשטח של כ-10 מ"ר. <p>השטח העיקרי של התוספת כ-16 מ"ר ושטח הדירה לאחר ההרחבה כ-89 מ"ר לא כולל ממ"ד.</p>
--

מצב קיים:

על המגרש קיימים 14 מבנים עם חצר פנימית. הבניין הנדון הינו בניין למגורים בן 8 קומות עם חדרי יציאה לגג מעל קומות קרקע חלקית ומעל קומת מרתף.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	היתר מילולי להקמת בניין מגורים בן 8 קומות מעל קומת מרתף.	26/11/1978	520

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף עם 111 תתי חלקות. לכל הבעלים נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' והתקבלה התנגדות.
--

התאמה לתב"ע תכנית 2588 ו-2588/1 אזור הרחבה 4 טיפוס IV ו-1790,2691

שטחים עיקריים	מותר	מוצע	סטייה
תופסת 18 מ"ר עבור יח"ד מטיפוס IV	כ-17 מ"ר		

סטייה	מוצע	מותר	
	12 מ"ר	ממ"ד + קירות	שטחי שרות
חריגה של 1.0 מ' מבוקשת בגלל תכנון ממ"ד אך עד גבול המגרש.	3.70 מ'	2.70 מ'	קווי בניין להרחבה אורך ההרחבה מקיר החיצוני לפי תכנית עיצוב
	מוצעת מעטפת בקומת הקרקע כפתרון להרחבה ברצף.	הרחבה רציפה בקומות הקרקע והשנייה בלבד.	רצף ההרחבה

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
מרפסת בקומה השנייה בלבד בניגוד להנחיות מרחביות ונוגדת תכנית עיצוב	+		בנייה במרווחים/בליטות מרפסת
		+	- גודל חדרים - אורור

הערות נוספות:

לפי תכנית עיצוב ארכיטקטוני מס' 2588/1 שאושרה בשנת 1996, היתר הבניה יינתן עפ"י עקרונות תכנית העיצוב הארכיטקטוני.

תותר הרחבה בשלבים:

התוספות בקומות הקרקע קומה ב' ובקומה ז' יכולות להבנות ללא קשר לשאר הקומות או לחלקי הבניין האחרים. בכל יתר הקומות תידרש בניה ברצף החל מקומות הקרקע ועד לקומה בה מבוקשת התוספת באותו האגף.

התוספת אינה תואמת את תכנית העיצוב הארכיטקטוני שכן:

1. מיקום המרפסת
2. רוחב ההרחבה
3. קירות הממ"ד פוגעים במדרכה הקיימת.

התנגדויות:

נימוקים	כתובת	שם
אני מבקשת לדעת מה נסגר עם התלונה שלי בקשר לבניית המרפסת הלא חוקית של יחזקאל אליאס ברחוב אל נקווה 22 דירה מספר 1. הבנתי שהוא הגיש בקשה להיתר בנייה. מספר בקשה 21941. לדיעתכם הוא הוריד את מודעת ההתנגדות אחרי יומיים בכדי שאנשים לא יתנגדו. אני מתנגדת בכל צורך לבנייה הזאת מכיוון שכשקניתי את הדירה לא הייתה מרפסת ובכל חורף הגגון שלי מתמלא מים ויש צורך להוריד את המים דרך המרזב והוא מתנגד לכך. המים שעומדים בגגון גורמים לרטיבות אצלי בדירה ועובש בקירות ולכן יש צורך במרזב להוריד את המים שעומדים. כיום יש נזק גדול לדירה שלי מהמים שעומדים ובנוסף הוא לא מוכן להשתתף בזיפות הגג. הוא עושה בבניין בכל העולה על רוחו. שם את הדוד שלו על גג המדרגות בקומה רביעית.	רחוב אנקאווא רפאל הרב 22א, תל אביב - יפו 6765571	1. אפריאט נוריאלובר אילנה

נימוקים	כתובת	שם
מתקין מצלמה בכניסה לבניין ללא הסכמת השכנים ובנוסף ממלא את המקלט בחפצים שלו.		

עיקרי ההתנגדויות:

יש לדחות את ההתנגדות מתייחסת לדירות אחרות.

חו"ד מחלקת פיקוח:

לב פוטשניקוב 19/12/2021

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

חו"ד נוספות:

נכסים - ענת איבגי 23/12/2021

חלקה 15 בגוש 7423

אין מניעה לאשר את הבקשה.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רותם סולומון)

לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה, שכן:

1. ההרחבה חורגת מעבר לקו ההרחבה הנקבע בתכנית העיצוב.
2. קירות הממ"ד פוגעים במדרכה הקיימת.
3. המרפסת בקומה אחת לדירת המבקש בלבד נוגדת הנחיות מרחביות והוראות תכנית עיצוב להרחבה.

לדחות את ההתנגדות, שכן טענות המתנגד אינן קשורות לבקשה זו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 0044-22-6 מתאריך 05/07/2022

לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה, שכן:

4. ההרחבה חורגת מעבר לקו ההרחבה הנקבע בתכנית העיצוב.
5. קירות הממ"ד פוגעים במדרכה הקיימת.
6. המרפסת בקומה אחת לדירת המבקש בלבד נוגדת הנחיות מרחביות והוראות תכנית עיצוב להרחבה.

לדחות את ההתנגדות, שכן טענות המתנגד אינן קשורות לבקשה זו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

עמ' 4

4147-016 22-0750 <ms_meyda>