

י"ד תמוז תשפ"ב
13 יולי 2022

פרוטוקול

ישיבה: 6-22-0046 תאריך: 11/07/2022 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	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	חלפון משה	נתן 45	4031-045	22-0822	1

רשות רישוי - התנגדות

מספר בקשה	22-0822	תאריך הגשה	24/05/2022
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה שינויים	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	נתן 45	שכונה	התקוה
גוש/חלקה	69/6135	תיק בניין	4031-045
מס' תב"ע	ע1, ג3/א, ג3, 1א2215, 2215	שטח המגרש	130

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	חלפון משה	רחוב דרך בגין מנחם 96א, פתח תקווה 4973295
מבקש	דהן אהרון	רחוב קהתי פנחס 20, ירושלים 9546524
בעל זכות בנכס	חלפון משה	רחוב דרך בגין מנחם 96א, פתח תקווה 4973295
בעל זכות בנכס	דהן אהרון	רחוב קהתי פנחס 20, ירושלים 9546524
עורך ראשי	פדרמן אליה	רחוב רבנו ניסים גאון 30, אלעד 40800
מתכנן שלד	חן אילה	רחוב הגאון אליהו 14, רמת גן 5236483

מהות הבקשה: (אדר' אינה פנסו נמירובסקי)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים בבניין חדש למגורים בן 3 קומות מעל מרתף והגדלת חדר יציאה לגג – כלפי היתר מס' 15-0503 שניתן ביום 13/5/2016 ההיתר המקורי הוארך פעמים לסה"כ 6 שנים עד 21.02.2022.</p> <p>הואיל והשינויים המבוקשים בוצעו לאחר פג תוקפו של היתר ואין אפשרות להאריך לתקופה נוספת, מוגשת הבקשה לקבלת היתר חדש להקמת בניין חדש כאשר מדובר בהשלמת עבודות הבנייה בפועל כלפי ההיתר המקורי.</p> <p>אין שינויים בבקשה עניין קוי בניין, השטח המותר לבנייה ב-3 הקומות, מספר קומות וצפיפות, פרט לשינויים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - תיקון קו בניין קדמי ל-1.00 מ' במקום 0 מ' המותר. - בקומת המרתף: שינויים פנימיים וביטול חצר אנגלית. - בקומת הקרקע: שינויים פנימיים, שינויים בחזית הקדמית של הבניין להסדרת נישות למערכות בקומת הקרקע. - על הגג הגדלת חדר יציאה לגג מהדירה העליונה עד 40 מ"ר במקום 23 מ"ר בהיתר המקורי..

מצב קיים:

בבניה בניין חדש למורים בן 3 קומות וחדר יציאה לגג מעל קומת מרתף משותפת עבור 3 יח"ד. פג תוקפו של ההיתר.
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	הארכת תוקף היתר מס' 15-0503 מ21/2/2019 עד 21/2/2022	5/2/2019	19-0068
	הארכת תוקף היתר מס' 15-0503 מ21/2/2017 עד 21/2/2019	17/10/2017	17-0839
	בניה חדשה-בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ'): הריסת הבניה הקיימת על המגרש והקמת בנין מגורים בן 3 קומות מעל קומת מרתף משותף, עם חדר יציאה לגג עבור הדירה העליונה, סה"כ 3 יח"ד.	13/5/2016	15-0503

פתרון חנייה ניתן ע"י השתתפות בתשלום לקרן חנייה עבור 3 מקומות חנייה חסרים.

בעלויות:

הנכס בבעלות מושע. לפי נסח הטאבו המבקש מחזיק ב-140 מ"ר, שטח המגרש המדוד הינו 130 מ"ר. למ.מ.י, "חלמיש" ולמספר בעלים פרטיים נוספים נשלחו הודעות והתקבלו התנגדויות.

בנייה על הגג: חדר יציאה לגג מכח ג3/ א3א

סטייה	מוצע	מותר	
	40 מ"ר במקום 23 מ"ר בהיתר מקורי מס' 15-0503	עד 40 מ"ר, בכפוף לנסיגות המחייבות המפורטות בתכנית.	שטח
	2.50 מ'	3 מ'	<u>גובה פנימי</u>
	4.10 מ'	4.50 מ'	- סה"כ כולל מתקנים טכניים
	1.6 מ' מגבול המגרש	<u>קדמי</u> : 2 מ' מקו מגרש ולא פחות מ- 1.2 מ' מחזית הבניין	<u>נסיגות קדמי</u>
	1.20 מ'	<u>צדדי</u> : 1.2 מ'	צדדי- צפוני
	1.20 מ'	<u>אחורי</u> : 7 מ' מקו מגרש או 1.2 מ' ממעקה	אחורי-

התנגדויות:

נימוקים	כתובת	שם
	רחוב נתן 43, תל אביב - יפו 6712554	1. עמוס בן דוד

עיקרי ההתנגדויות:

המתנגד הינו בעל נכס בנתן 43, חושש שאישור הבקשה יגרום לירידה בערך הנכס.

התייחסות להתנגדויות:

המבוקש הינו תואם תכנית תקפה ותקנות התכנון והבנייה, ללא שינוי מהותי בתכנון ולכן אין מניע מלאשר את הבקשה. ממליצה לדחות את ההתנגדות.

חו"ד מכון רישוי

רינת ברקוביץ' 04/07/2022

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רינת ברקוביץ'

תנועה וחניה

בהתאם לתקן 2016 אין דרישה לתוספת מקומות חניה עבור הרחבת יחידות דיור- מאושר פטור. המלצה: לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: מסתור אשפה המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

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

אדריכלות מכון הרישוי

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).

חו"ד מחלקת פיקוח:**לב פוטשניקוב 29/06/2021**

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בנוי במלואו

חו"ד נוספות:**נכסים - מירי גלברט 17/11/2021**

חלקה 69 בגוש 6135 בבעלות בעלים שונים
אין מניעה לאשר את הבקשה

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אינה פנסו נמירובסקי)

1. לאשר את הבקשה להשלמת עבודות הבנייה בפועל כלפי ההיתר המקורי להקמת בניין מגורים בן 3 קומות מעל מרתף עבור 3 יח"ד, שניתן ביום 13/5/2016 ותוקפו פג 21/2/2022 אחרי הארכה של סה"כ 6 שנים הואיל והשינויים המבוקשים בוצעו לאחר פג תוקפו של היתר ואין אפשרות להאריך לתקופה נוספת.
2. לאשר בניית חדר יציאה לגג לפי תכנית ג3
3. לדחות את ההתנגדות שכן המבוקש תואם תכנית תקפה ותקנות התכנון והבנייה, ללא שינוי מהותי בתכנון ולכן אין מניע מלאשר את הבקשה.

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

תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4. תשלום אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר

1. מילוי דרישות מחלקת מים וביוב של חברת מי אביבים המפורטים מיום 27.10.2014 ומיום 5.6.2014. ישתלו במגרש 1 עץ חדש בגודל 9 לפחות.
2. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

תנאים לתעודת גמר

יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפורטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

תנאים למתן היתר

1. 1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4. תשלום אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר

1. מילוי דרישות מחלקת מים וביוב של חברת מי אביבים המפורטים מיום 27.10.2014 ומיום 5.6.2014. ישתלו במגרש 1 עץ חדש בגודל 9 לפחות.
2. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

תנאים לתעודת גמר

1. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-22-0046 מתאריך 11/07/2022

4. לאשר את הבקשה להשלמת עבודות הבנייה בפועל כלפי היתר המקורי להקמת בניין מגורים בן 3 קומות מעל מרתף עבור 3 יח"ד, שניתן ביום 13/5/2016 ותוקפו פג 21/2/2022 אחרי הארכה של סה"כ 6 שנים הואיל והשינויים המבוקשים בוצעו לאחר פג תוקפו של היתר ואין אפשרות להאריך לתקופה נוספת.
5. לאשר בניית חדר יציאה לגג לפי תכנית ג3
6. לדחות את ההתנגדות שכן המבוקש תואם תכנית תקפה ותקנות התכנון והבנייה, ללא שינוי מהותי בתכנון ולכן אין מניע מלאשר את הבקשה.

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

תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4. תשלום אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר

1. מילוי דרישות מחלקת מים וביוב של חברת מי אביבים המפורטים מיום 27.10.2014 ומיום 5.6.2014. ישתלו במגרש 1 עץ חדש בגודל 9 לפחות.
2. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

תנאים לתעודת גמר

יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה