

כ"ז אלול תשפ"ב
23 ספטמבר 2022

פרוטוקול

ישיבה: 6-22-0058 תאריך: 22/09/2022 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל
אביב – יפו

רשות רישוי - התנגדות

ע"י מ"מ, עו"ד ליאור שפירא	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	יצחקי נעמן	אשרמן יוסף 17	1063-018	22-1137	1

רשות רישוי - התנגדות

מספר בקשה	22-1137	תאריך הגשה	17/07/2022
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה

כתובת	אשרמן יוסף 17 רחוב אשרמן יוסף 17	שכונה	רמת הטייסים
גוש/חלקה	39/6163	תיק בניין	1063-018
מס' תב"ע	תת"ל/70א, 9040, 400, 2691, 2327	שטח המגרש	7548

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	יצחקי נעמן	רחוב אשרמן יוסף 17, תל אביב - יפו 6719955
בעל זכות בנכס	יצחקי נעמן	רחוב אשרמן יוסף 17, תל אביב - יפו 6719955
בעל זכות בנכס	יצחקי רונית	רחוב אשרמן יוסף 17, תל אביב - יפו 6719955
עורך ראשי	שלסקי מאיר	רחוב חורגין 6, רמת גן 52356
מתכנן שלד	שאוילי ישראל	רחוב הכישור 47, חולון 5886709

מהות הבקשה: (אדר' אינה פנסו נמירובסקי)

מהות עבודות בניה
הרחבה של דירה קיימת בקומת הקרקע, באגף הקיצונית מערבית של בניין מגורים טורי בן 3 קומות 2 כניסות. ההרחבה מוצעת ע"י: - תוספת ממ"ד וחדר שינה בחזית הצרה מערבית. - הגדלת חדר מגורים (סלון) וחדר שינה בחזית הצדדית-דרומית. - שינוי מיקום שביל קיים בתחום ההרחבה. לפי תשריט חישוב שטחים שטח הדירה הקיימת הינו כ-65 מ"ר ולאחר ההרחבה כולל ממ"ד - 112 מ"ר.

מצב קיים:

חלקה עם 3 בנייני מגורים טוריים בני 3 קומות עם גג רעפים. בניין עם 2 חדרי מדרגות 121 יח"ד ושני בניינים עם 3 חדרי מדרגות 181 יח"ד כל בניין. המבקשים בעלי בתת חלקה 22.
--

ממצאי תיק בניין:

במהלך השנים בוצעו מספר הרחבות נקודתיות לבניין.

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	הרחבת דירה מזרחית קיצונית בקומת הקרקע.	7/10/1980	4/108
בניין הבקשה	תוספת חדרים ומרפסות	12/8/1966	382
בניין הבקשה	הקמת בניין מגורים בן 3 קומות, סה"כ 12 יח"ד.	20/12/1955	713

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף עם 49 תתי-חלקות (3 הבתים כאחד) בבעלות קק"ל. המבקש הינו בעל תת חלקה מס' 22. נשלחו הודעות לפי תקנה 36' והתקבלו התנגדויות.
--

התאמה לתב"ע (תכנית 2327 טיפוס ג/64 מגורים א)

סטייה	מוצע	מותר	שטח עיקרי
	כ- 100 מ"ר	תוספת של 36 מ"ר, שטח דירה לאחר ההרחבה עד 100 מ"ר	

שטחי שרות	ממ"ד 9 מ"ר + קירות	ממ"ד 9 מ"ר + קירות
קווי הרחבה המקסימלי מקיר חיצוני קיים – לפי התשריט: לחזית צרה מערבית: לצד הדרומי לפי נספח בינוי והרחבה קיימת בדירת השכן	כ- 8.30 מ'	4.00 מ'
	כ- 18 מ'	13 מ' לאחר ההרחבה בין 2 בניינים סמוכים בחלקה

הערות:

- לפי נספח התכנית 2327 ניתן להרחיב דירות קיימות בחזיתות צדדיות בלבד. אך לפי תשריט התכנית אפשר בנוסף להרחיב בחזית הצרה.
- דירת השכן באגף הסמוך בקומת הקרקע הורחבה שלא לפי נספח העיצוב- היתר מס' 4/108.
- שטח הדירה לאחר ההרחבה לא כולל ממ"ד ל-100 מ"ר המותרים לפי תכנית 2327.

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. גלברג אפרים 2. שינמן חנה	רחוב אשרמן יוסף 17א, תל אביב - יפו 6719955	
2. מוסטוב עודד	רחוב אשרמן יוסף 17, תל אביב - יפו 6719955	
3. קלימשטיין לוי ברכת	רחוב שמואל הנביא 42, הוד השרון 4538325	

עיקרי ההתנגדויות:

- הבקשה מוגשת ללא הסכמת בעלי הזכויות בנכס.
- השכונה עוברת התחדשות עירונית מאסיבית והמבוקש מגביר את תחושת המגורים ב"אתר בנייה".
- המבוקש יעמיס על התשתיות שגם ככה רעועות ואין שיתוף פעולה מצד הדיירים לתחזק אותן.
- המתנגד קלימשטיין לוי ברכת רשום בנכס ולא קיבל הודעה על הבנייה המבוקשת.
- העירייה מתכננת בשטח המבוקש לבנייה שצ"פ לכלל השכונה, במידה והמבוקש יקבל היתר לא ניתן יהיה לממש את התכנית.
- מבקש הבקשה אינו הבעלים של השטח המבוקש.
- לא הוצגה תכנית עתידית.

התייחסות להתנגדויות:

- ההרחבה המבוקשת תואמת את תכנית ההרחבות ולכן אין מניע מלאשר את המבוקש.
- המתנגד קלימשטיין לוי ברכת רשום בתת חלקה 25 בהערת אזהרה וההודעה הגיעה לבעלי התת חלקה- זריהן עדן נטלי וקוזי עמית.
- לאחר בדיקת הנושא מול צוות תכנון מזרח הייתה בחינה ראשונית לקידום יוזמה להתחדשות עירונית במקום, אך הצוות לא רואה סיבה לדחות בקשה הרחבת דירה מכח תכנית מאושרת בשל כך.
- מבקש הבקשה הינו בעל תת חלקה מס' 22.
- ניתן לראות את התכנון העתידי על גבי תכנית 100.

בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חו"ד מכון רישוי

אפרת גורן 04/08/2022

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי אדר' אפרת גורן:

גנים ונוף

=====

אין עצים בקרבת הבניה.

יש לטעת שני עצים חדשים.
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 16/01/2022
תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

חו"ד נוספות:

נכסים - ענת איבגי 25/01/2022
חלקה 39 בגוש 6163 בבעלות קק"ל.
אין מניעה לאשר את הבקשה.

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

1. לדחות את ההתנגדויות שכן אין פגיעה במתנגדים מבחינה תכנונית.
2. לאשר הרחבת דירה קיימת בקומת הקרקע באגף הקיצוני מערבי בבניין טורי בן 3 קומות.
3. שטח הדירה לאחר ההרחבה כ- 112 מ"ר כולל ממ"ד, שינויים פנימיים ושינוי בחזיתות.

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

תנאים למתן היתר

1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
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. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
6. תשלום אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. שיפוץ מידתי כולל שיפוץ לפי רשימת עבודות שתיקבע בתיק המידע.

תנאים לתעודת גמר

1. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת שני עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

הערות

1. ההיתר אינו בא לאשר כל בנייה קיימת בבניין או במגרש ואשר אינה כלולה בהיתר זה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

4. לדחות את ההתנגדויות שכן אין פגיעה במתנגדים מבחינה תכנונית.
5. לאשר הרחבת דירה קיימת בקומת הקרקע באגף הקיצוני מערבי בבניין טורי בן 3 קומות.
6. שטח הדירה לאחר ההרחבה כ- 112 מ"ר כולל ממ"ד, שינויים פנימיים ושינוי בחזיתות.

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

תנאים למתן היתר

1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
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. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
6. תשלום אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. שיפוץ מידתי כולל שיפוץ לפי רשימת עבודות שתיקבע בתיק המידע.

תנאים לתעודת גמר

- קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת שני עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

הערות

ההיתר אינו בא לאשר כל בנייה קיימת בבניין או במגרש ואשר אינה כלולה בהיתר זה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה