

י"ג חשוון תשפ"ג
07 נובמבר 2022

פרוטוקול

ישיבה: 6-22-0069 תאריך: 03/11/2022 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
ע"י מ"מ, אדרי שרון צ'רניאק	מהנדס העיר/מזכיר הועדה	אדרי אודי כרמלי
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן
	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	מסלול מקוצר/תוספת עד 25 מ"ר על הקרקע למבנה מגורים	אלימלך יעקב	הקשת 22	3595-022	22-0735	1

רשות רישוי - התנגדות (דיון נוסף)

מספר בקשה	22-0735	תאריך הגשה	10/05/2022
מסלול	מסלול מקוצר	מסלול מקוצר	תוספת עד 25 מ"ר על הקרקע למבנה מגורים

כתובת	הקשת 22 רחוב המצפן 4	שכונה	קרית שלום
גוש/חלקה	54/7065	תיק בניין	3595-022
מס' תב"ע	תמא/1, ע1, ל, ג1, 874, 503, 3578, 312, 2691, 2230	שטח המגרש	508

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אלימלך יעקב	רחוב מנדלסון 2, תל אביב - יפו 6451702
בעל זכות בנכס	אלימלך יגאל	רחוב גולומב 62, חולון 5883759
בעל זכות בנכס	אלימלך אורן דוד	רחוב הקשת 22, תל אביב - יפו 6676245
בעל זכות בנכס	פלד אספה	רחוב נמל יפו 1, תל אביב - יפו 6800714
בעל זכות בנכס	אלימלך יעקב	רחוב מנדלסון 2, תל אביב - יפו 6451702
עורך ראשי	השילוני אהוד	רחוב הס 1, תל אביב - יפו 6332481
מתכנן שלד	פורת הדר	רחוב קדש 18, רמת השרון 4728000

מהות הבקשה: (ריהאם מסרי):

מהות עבודות בניה
<p>שינויים ותוספות בבניין מגורים קיים בן 2 קומות המכיל 4 יחידות דיור הכוללים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - הריסת חלק מהבנייה הקיימת לרבות סככות ומחסן לפירוק, - שינויים בחלוקת השטחים בדירה בקומת הקרקע ותוספת ממ"ד, שינוי בגודל הפתחים בחזיתות. - שינויים בפיתוח שטח לרבות, הסדרת אצירת אשפה, ריצוף שביל והסדרת רמפה בכניסה - הסדרת מצללות בחזית הקדמית ובצדדית

מצב קיים:

על המגרש קיים בניין למגורים בן 2 קומות, סך הכל 4 יחידות דיור בבניין.
--

ממצאי תיק בניין:

בתיק הבניין נמצא היתר ללא מספר היתר המעיד על קיומו של הבניין משנת 1978, עבור תוספות ושינויים בקומות א' וב', סך הכל 4 דירות בבניין.
--

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף עם 4 חלקות משנה. חלקת משנה מס' 1 בבעלות קרן קיימת לישראל ובחכירה. הבקשה חתומה ע"י החוכרים. יצוין כי בשלב הגשת הבקשה למידע, התקבלה חוות דעת קרן קיימת לישראל, בה נאמר כי הנתונים של הגוש והחלקה הוזנו באופן שגוי ונדרש לגשת למרחב רמ"י בו מנוהל הנכס.

לקרן קיימת לישראל וליתר הזכאים נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית הנרחבה 2230 אזור דרום קריית שלום)

הערות	מבוקש	מותר	שטחים עיקריים ושטחי שירות
מבוקשת הרחבה בקומת הקרקע הכוללת מרחב מוגן דירתני.	110.89 מ"ר	עד 126 מ"ר	קווי בניין קדמי לרחוב הקשת
	2.5 מטר	2.5 מטר	

הערות	מבוקש	מותר	
	2.5 מטר	2.5 מטר	קדמי לרחוב המצפן
	2.0 מטר	2.0 מטר	צדדי
	2.0 מטר	2.0 מטר	צדדי
המבוקש תואם את נספח הבינוי – הרחבה לפי טיפוס B ווהוגשה תכנית בינוי עתידית בהתאם		+	התאמה לנספח הבינוי
התקבל אישור פיקוד העורף טרם קליטת הבקשה.		+	ממ"ד

התאמה לתקנות ולהנחיות המרחביות:

הערות	לא	כן	
		+	בנייה במרווחים
מבוקשות שתי מצללות בחזית הפונה לרחוב הקשת ובחזית הצדדית (ראה הערה)		+	מצללה בחצר: - קווי בניין
		+	פיתוח שטח

ממצאי הבדיקה המרחבית:

- בהתאם להנחיות המרחביות פרק פיתוח מגרש והסדרי חניה, סעיף 3.07 מצללה בחצר, לפיו בדירה בקומת הקרקעי בבניין משותף לא תותר הקמת מצללה בשטחי החצר במרווח הקדמי או בחזית הפונה לרחוב. לאור האמור לא ניתן לאשר את המצללה שפונה לכיוון הרחוב.
- בפגישה שהתקיימה יחד עם עורך הבקשה (טרם קליטת הבקשה) עוד בשלב של תנאי הסף, בה סוכם כי מאחר ובתיק המידע נרשם תנאי לתחילת עבודות הריסת העבודות הקיימות. ניתן יהיה להגיש את הבקשה כפי שהיא. עורך הבקשה דאג לסמן על גבי הבקשה את הקירוי הקיים להריסה.
- עפ"י תיק המידע, המגרש ביעוד מגורים 2 טיפוס B, לפי תכנית 2230, שמאפשרת הרחבת דירות מקסימום לאחר הרחבה מ- 85 מ"ר עד 126 מ"ר.

חו"ד מכון רישוי

שירלי בר 07/06/2022

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שירלי בר

אצירת אשפה

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

גנים ונוף

אין עצים בסביבת הבניה המבוקשת, קיימים עצים לשימור במגרש, לא נדרשת נטיעה חדשה. המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

חו"ד מחלקת פיקוח:

דוד גברילוב 13/03/2022

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי. כמו כן, בקומת קרקע בתוכנית מסומנות פרגולות אך בפועל יש סככות.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י ריהאם מסרי)

- לאשר את הבקשה ל:
 - בקומת הקרקע: הריסת חלק מהבנייה הקיימות לרבות סככות, הריסת הקירוי הקיים מעל המרפסות ומחסן לפירוק,
 - שינויים בחלוקת השטחים ביחידת הדיור בקומת הקרקע ותוספת ממ"ד, שינוי בגודל הפתחים בחזיתות.
 - שינויים בפיתוח שטח לרבות, הסדרת אצירת אשפה, ריצוף שביל והסדרת רמפה בכניסה
- לא לאשר את הבקשה לשתי מצללות בחזית הקדמית ובצדדית.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון ובתנאים הבאים:**תנאים למתן היתר**

1. בקרת תכנ לנושא כיבוי אש.
2. 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.

תנאים בהיתר

מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

תנאים להתחלת עבודות

בשלב תחילת עבודות: להרוס את כל הבניה הקיימת ללא היתר כפי שמסומן בתכנית ההיתר. הריסת הקירוי הקיים מעל המרפסות הקיימות.

תנאים לתעודת גמר

1. קבלת אישור מכון הרישוי לביצוע פתרון המיגון.
2. קבלת אישור מכון הרישוי לביצוע פתרון האשפה.

הערות

ההיתר אינו מהווה כל אישור לבנייה הקיימת בתחום המגרש ואינה כלולה בהיתר זה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

מהות הדיון הנוסף:

מובא לדיון נוסף, בהמשך לבדיקה המרחבית ולחוות דעת מהנדס הועדה שנשלחה אל המבקשים ועורך הבקשה, במסלול הרישוי המקוצר. התקבלה פנייה מהמתנגדים בעלי היחידה העליונה בבניין הנדון, לפיה מכתב ההודעה נשלח לכתובת שגויה ולא לכתובת ביתם הנכונה, לאור האמור הוגש ערר בנדון.

בהמשך להחלטת ביניים של ועדת ערר, שניתנה ביום 04.08.2022, להחזיר את הבקשה אל רשות הרישוי ולקיים דיון נוסף במסמכי ההתנגדות.

נימוקי הדיון הנוסף:

בתאריך 13.06.2022 נשלחה חוות דעת מהנדס הועדה, (ראה חוות דעת מצורפת)

" 1. לאשר את הבקשה ל:

א. בקומת הקרקע: הריסת חלק מהבנייה הקיימות לרבות סככות, הריסת הקירוי הקיים מעל המרפסות ומחסן לפירוק,

ב. שינויים בחלוקת השטחים ביחידת הדיור בקומת הקרקע ותוספת ממ"ד, שינוי בגודל הפתחים בחזיתות.

ג. שינויים בפיתוח שטח לרבות, הסדרת אצירת אשפה, ריצוף שביל והסדרת רמפה בכניסה

2. לא לאשר את הבקשה לשתי מצללות בחזית הקדמית ובצדדית. "

בתאריך 16.06.2022, נשלחה הודעה לעורך הבקשה ולמבקשים, לפיה לא התקבלה החלטת רשות הרישוי בבקשה, במסגרת המועד הקבוע בתקנות הרישוי המקוצר שהינו 25 ימים מיום מועד קליטת הבקשה. כתוצאה מכך הופקה במערכת הרישוי המקוון הודעה אשר נשלחה למבקשי ההיתר, לפיה היתר הבניה יינתן בכפוף לתנאים שפורטו בהודעה וזאת בהתאם לתקנות הרישוי המקוצר.

בהתאם לתקנה 12 (ד) לתקנות אלו, במידה ורשות הרישוי לא נתנה החלטתה בתוך 25 ימים מיום קליטת הבקשה, יראו זאת כהחלטה לאשר את הבקשה והיתר הבניה יינתן רק לאחר מילוי התנאים המפורטים בתקנה משנה (ג).

בתאריך 18.06.2022 התקבל מכתב התנגדות מטעם בעלי היחידה העליונה (שבקומה א), אלעד הוכמן ואורית ממרוד המופיעים כבעלים של תת חלקה 3 בנסח הטאבו.

לאחר פנייתם אל ועדת ערר, הועדה החליטה כי ערר זה מתייטר ודרשה מהועדה המקומית לדון בבקשה בפעם נוספת.

התנגדויות:

שם	כתובת
הוכן אלעד אורית ממרוד	המצפן 4, תל אביב יפו 6676519

עיקרי ההתנגדויות:

מכתב ההתנגדות הוגש ע"י אלעד הוכמן ואורית ממרוד בעלי חלקת המשנה 3 בנסח הטאבו.

להלן עיקרי ההתנגדות העולה ממכתבם:

1. עפ"י טענת המתנגדים הבקשה הנדונה פוגעת בזכויות הקניין, שכן הבקשה הנדונה כוללת הסדרת שער כניסה נוסף, מהחצר המשותפת, אישור העבודה הנדונה מהווה סיפוח השטח המשותף אל דירת המבקש שבקומת הקרקע. יצוין כי בפועל כיום קיימת כניסה ראשית אל הבניין מחדר המדרגות המשותף מרחוב המצפן ושתי כניסה נוספת מרחוב הקשת. הבקשה הנדונה כוללת כניסה רביעית, כאשר בסך הכל יהיו 4 כניסות לבניין כאשר רק כניסה אחת מהווה כניסה ראשית.
2. יצוין כי אין מניעה למימוש זכויות הבנייה אלא עיקר ההתנגדות היא על אופן ההתנהלות, ללא תיאום מראש, וללא ידוע מראש על הגשת הבקשה שכן, המתנגדים מתכננים גם הם להגיש בקשה להרחבה. בקשתם כוללת הרחבת הקומה העליונה כאשר מיקום הממ"ד המבוקש בהרחבה זו, ממוקם באופן שונה מהבקשה הנדונה של המבקשים, דבר המהווה פגיעה במתנגדים. אישור בקשה זו יגרום לדבר מחייב מבחינה תכנונית לביצוע הממ"ד באותו המיקום. דבר שיגרום לפגיעה בערך דירתם ובכיווני האוויר והחדרת האור הטבעי אל דירתם. המתנגדים מבקשים מהועדה המקומית, להורות על תכנון מחדש עבור ההרחבה הכוללת תכנון מחדש עבור הממ"ד.
3. לטענת המתנגדים, החלוקה הפנימה ומספר הכניסות המרובות עבור דירת הקרקע מהווה בעצם חשד לפיצול היחידה למספר יחידות דיור.
4. כמו כן, הסדרת שביל גישה ושער נוסף מרחוב המצפן על חשבון מיקום אצירת האשפה היחידה הקיימת עבור כל הבניין המבוקש הוא בעצם על חשבון השטחים המשותפים.
5. לבקשת המתנגדים: נדרש לבטל את השער הקיים מרחוב הקשת, במידה והבקשה תאושר עבור השביל מרחוב המצפן לצורך נגישות של המשפחה הגרה בדירה זו. וכן לדרוש מהמבקשים להתחייב בהוצאות ועד הבית, ולהגיש תצהיר כי בכוונת הבעלים להתגורר בדירה זו ותצהיר נוסף על אי פיצול יחידת הדיור שבקומת הקרקע.

התייחסות להתנגדויות:

בהתייחס לטענה מס' 1: השערים הנדונים אינם קיימים בהיתר ומהווים חלק מהבקשה. אך ניתן יהיה לאשר במסגרת רישוי בדרך המקוצרת. כמו כן על פי ההנחיות המרחביות פרק פיתוח המגרש והסדרי חניה – שערים, לפיהם במגרשים בהם אורך גבול המגרש הקדמי גדול מ- 15 מטר יותרו עד 3 שערים, במקרה הנדון המגרש נמצא בין שני רחובות, כאשר כל אורך גבול המגרש משני הצדדים הוא מעל 15 מטר.

בהתייחס לטענה מס' 2: יצוין כי הבקשה תואמת את נספח הבינוי לפי תב"ע 2230, המאפשרת הרחבה לפי טיפוס B (אלטרנטיבה ב') במגרש בצורת גזרה. בהמשך לטענה בנושא הממ"ד יצוין כי הפניית הממ"ד לחזית הראשית חורגת מההנחיות המרחביות שכן עפ"י ההנחיות המרחביות פרק תכנון ועיצוב הבניין, פרק מרחבים מוגנים סעיף 2.5 בבניין קיים לא יופנו מרחבים מוגנים לחזית הפונה לרחוב. בתאריך 31.08.2022 בוצעה שיחה טלפונית עם עורך הבקשה לפיה ניתן יהיה להתאים את הממ"ד בהתאם להנחיות המרחביות ולתכנן את חלון הממ"ד שיופנה לחזית הצדדית ולא יופנה לחזית הרחוב.

בהתייחס לטענה מס' 3: ליחידת הדיור בקומת הקרקע מתוכנן מטבח 1 עבור דירה זו ומספרי חדרי השירותים ללא חריגה מתקנות התכנון והבנייה כך שאין בבקשה זו פיצול יחידת דיור.

בהתייחס לטענה מס' 4: בעניין אצירת האשפה יצוין כי במסגרת הבקשה מוצע תכנון עבור אצירת אשפה בהתאם להנחיות המרחביות.

בהתייחס לטענה מס' 5: בנוגע לטענות הקנייניות- הן אינן בתחום טיפול רשות הרישוי ויש לברר סוגיות אלו בערכאות המתאימות לכך.

בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י ריהאם מסרי)

1. לדחות את ההתנגדות שכן, הבקשה מוגשת בהתאם לתכנית ההרחבות שחלה על המגרש, תב"ע 2230 המאפשרת הרחבה לפי טיפוס B אלטרנטיבה ב' במגרש בצורת גזרה ובהתאם להנחיות המרחביות לעניין פיתוח המגרש. כמו

כן, חלק מהטענות שהועלו הן טענות קנייניות שאינן בתחום טיפול רשות הרישוי ויש לברר סוגיות אלו בערכאות המתאימות לכך.

2. לאשר את הבקשה ל:

א. בקומת הקרקע: הריסת חלק מהבנייה הקיימת לרבות סככות, הריסת הקירוי הקיים מעל המרפסות ומחסן לפירוק,

ב. שינויים בחלוקת השטחים ביחידת הדיור בקומת הקרקע ותוספת ממ"ד, שינוי בגודל הפתחים בחזיתות.

ג. שינויים בפיתוח שטח לרבות, הסדרת אצירת אשפה, ריצוף שביל והסדרת רמפה מרחוב המצפן.

3. לא לאשר את הבקשה לשתי מצללות בחזיתות הקדמית והצדדית.

תנאים למתן היתר

1. בקרת תכן לנושא כיבוי אש.

2. אישור פיקוד העורף לגבי השינוי בחלון חדר הממ"ד.

3. 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.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

תנאים להתחלת עבודות

1. בשלב תחילת עבודות: להרוס את כל הבניה הקיימת ללא היתר כפי שמסומן בתכנית ההיתר. הריסת הקירוי הקיים מעל המרפסות הקיימות.

תנאים לתעודת גמר

1. קבלת אישור מכון הרישוי לביצוע פתרון המיגון.

2. קבלת אישור מכון הרישוי לביצוע פתרון האשפה.

הערות

1. ההיתר אינו מהווה כל אישור לבנייה הקיימת בתחום המגרש ואינה כלולה בהיתר זה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

החלטה (דיון נוסף): החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-22-0069 מתאריך 03/11/2022

4. לדחות את ההתנגדות שכן, הבקשה מוגשת בהתאם לתכנית ההרחבות שחלה על המגרש, תב"ע 2230 המאפשרת הרחבה לפי טיפוס B אלטרנטיבה ב' במגרש בצורת גזרה ובהתאם להנחיות המרחביות לעניין פיתוח המגרש. כמו כן, חלק מהטענות שהועלו הן טענות קנייניות שאינן בתחום טיפול רשות הרישוי ויש לברר סוגיות אלו בערכאות המתאימות לכך.

5. לאשר את הבקשה ל:

ד. בקומת הקרקע: הריסת חלק מהבנייה הקיימת לרבות סככות, הריסת הקירוי הקיים מעל המרפסות ומחסן לפירוק,

ה. שינויים בחלוקת השטחים ביחידת הדיור בקומת הקרקע ותוספת ממ"ד, שינוי בגודל הפתחים בחזיתות.

ו. שינויים בפיתוח שטח לרבות, הסדרת אצירת אשפה, ריצוף שביל והסדרת רמפה מרחוב המצפן.

6. לא לאשר את הבקשה לשתי מצללות בחזיתות הקדמית והצדדית.

תנאים למתן היתר

1. בקרת תכן לנושא כיבוי אש.

2. אישור פיקוד העורף לגבי השינוי בחלון חדר הממ"ד.

3. 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.

תנאים בהיתר

מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

תנאים להתחלת עבודות

בשלב תחילת עבודות: להרוס את כל הבניה הקיימת ללא היתר כפי שמסומן בתכנית ההיתר. הריסת הקירוי הקיים מעל המרפסות הקיימות.

תנאים לתעודת גמר

1. קבלת אישור מכון הרישוי לביצוע פתרון המיגון.
2. קבלת אישור מכון הרישוי לביצוע פתרון האשפה.

הערות

ההיתר אינו מהווה כל אישור לבנייה הקיימת בתחום המגרש ואינה כלולה בהיתר זה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.