

כ"ה שבט תשפ"א
07 פברואר 2021

פרוטוקול

ישיבה: 6-21-0008 תאריך: 07/02/2021 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	מרציאנו יערה	יפרח 11	0761-014	20-1691	1

רשות רישוי - התנגדות

מספר בקשה	20-1691	תאריך הגשה	29/12/2020
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה

כתובת	יפרח 11 רחוב ניר עם 14	שכונה	ביצרון ורמת ישראל
גוש/חלקה	687/6150	תיק בניין	0761-014
מס' תב"ע	תמ"א 34ב/4, קיי, ע1, ג1, 367, 304, 2691, 2248	שטח המגרש	255

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	וייס עילם	רחוב יפרח 11, תל אביב - יפו 6794511
מבקש	מרציאנו יערה	רחוב יפרח 11, תל אביב - יפו 6794511
בעל זכות בנכס	קרן קיימת לישראל	דרך בגין מנחם 125, תל אביב - יפו 6701201
עורך ראשי	דלמן טל	שדרות ההשכלה 17, תל אביב - יפו 67890
מתכנן שלד	רוזנבאום גיל	רחוב בראשית 18, רמת השרון 4720188

מהות הבקשה: (אדר' פנסו נמירובסקי אינה)

מהות עבודות בניה
שינויים והרחבת הדירה בקומה השנייה, הכוללים:
1. בקומת הקרקע:
- ביטול מדרגות קיימות והקמת גרם מדרגות חיצוני.
- הריסת מחסן קיים.
2. בקומה שניה:
- הריסת כל הקומה ובנייה חדשה במסגרת תכנית ההרחבות כולל שיפור מיגון.
- הקמת חדר יציאה לגג ומצללה במרפסת הגג בצמוד לחדר.

מצב קיים:

על המגרש בין 2 רחובות מקבילים יפרח וניר-עם קיים בניין מגורים בן 2 קומות, 2 יח"ד, בקיר משותף עם בניין השכן בחלקה הסמוכה בצד מזרח.
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	הקמת מחסן בחצר – עבור יח"ד שבקומה השנייה.	17/9/1976	548
	הרחבות בקומות א' ו-ב'	4/12/1967	578
	תוספת חדר בקומה א'	9/10/1967	432
	הקמת בניין בן שתי קומות, 4 חד' וחדר שירותים בכל קומה.	20/11/1951	646

בעלויות:

הנכס בבעלות קק"ל ובחכירה של המבקשים עד 2048. הוגשו אישורים מטעם קק"ל. נשלחו הודעות לבעל הנכס ובעלי הדירה בקומת הקרקע, והתקבלו התנגדויות.
--

התאמה לתב"ע (2691, תכנית 2248 "רמת ישראל" אזור מגורים א', טיפוס 1-B)

סטייה	מוצע	מותר
-------	------	------

סטייה	מוצע	מותר	
	114 מ"ר	62 מ"ר קיים + הרחבה של 52 מ"ר	- שטח דירה
	ממ"ד 9 מ"ר + קירות מחסן להריסה	ממ"ד 9 מ"ר + קירות מחסן בחצר (6 מ"ר)	שטחי שרות
	3 מ'	3 מ'	קווי בניין קדמי לדרך ניר עם
	4 מ'	4 מ'	קדמי לרח' יפרח
	0	0	צד מזרחי
	3 מ'	2.5 מ'	צד מערבי – לפי נספח הבינוי

חדר יציאה לגג מכח ג1

סטייה	מוצע	מותר	
-	כ-53%, לא הוצג חישוב	65% בבנייה בו זמנית *מבנה השכן נמצא בחלקה הסמוכה	תכנית
-	2.5 מ' 4.34 מ'	גובה נטו – 3 מ' גובה כולל - 5 מ'	גובה
-	4.54 מ' 2.2 מ'	2 מ' לרח' ניר עם 2 מ' לרח' יפרח 1.2 מ'	נסיגת הבניה
-	רק בחלק מהחזית.	רק בחלק מהחזית	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא	
			מצללה על הגג: נסיגות מקווי החזיתות
1.2 מ' מקווי החזיתות הקדמיות	+		מסתור כביסה
בתוך קו הבניין הצדדי	+		

הערות נוספות:

הבקשה לא תואמת הוראות התכנית החלות במקום:

1. בעניין הרחבה באגף שלם בעת ובעונה אחת לפי הוראות תכנית 2248.
2. לא התקבלה הסכמת בעל דירה בקומת הקרקע להרחבה בקומה השנייה בחזית אחורית הנדרשת לפי הוראות תכנית 2691.
3. שטח חדר מחוזק לא חושב בשטח עיקרי של דירה.
4. לא מוצע פתרון לגישה חופשית לגג הבניין לשימוש כל דיירי הבניין
5. נוגדת הוראות תכנית ג1 כי:
 - לא התקבלה הסכמת בעל דירה בקומת הקרקע לבניית חדר יציאה לגג בג המשותף.
 - במפלס חדר יציאה לגג מתוכננת בליטה (מרפסת) לקונטור דירה בקומה השנייה.

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
3. עו"ד שלזינגר עודד	רחוב כנרת 5, בני ברק 5126237	מייצג את המתנגדים: אילן שחר וסגל ענג חוכרים של הדירה שבקומת הקרקע.

עיקרי ההתנגדויות:

1. לא הוגשה הסכמתם בשימוש הרכוש המשותף באזור החצר המשותפת כמו גם בגג המשותף.
2. המבוקש נוגד את תכנית 2248 אשר מתייחס לבנייה אנכית בלבד.
3. המבוקש נוגד את תכנית ההרחבות 2691 אשר מתייחסת לחובת הסכמת הדיירים של קומת הקרקע במידה והבנייה המוצעת אינה מתוכננת ברצף.

התייחסות להתנגדויות:

ניתן לקבל את ההתנגדויות בעניין הסכמתם של החוכרים בנכס המשותף ולא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חו"ד מכון רישוי

שירלי בר 11/01/2021

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שירלי בר שימו לב: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

כיבוי אש

יש לפעול על פי הנחיות העבודה למבנים ברמת סיכון נמוכה.
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

גנים ונוף

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה של עץ אחד בוגר כמפורט בטבלה זו הממוקם בשטח הבניה המבוקשת.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 1459 ₪.
לא נדרשים עצים חדשים לנטיעה, הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 1459 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.
במגרש קיימים 5 עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.
ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים ולפיצוי נופי.
המלצה: לאשר את הבקשה

מקלוט

יש לאשר את הפתרון בהליך של פטור בפיקוד העורף
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר- גזע	קוטר- צמרת	יעוד	ערך נופי
1	מנגו הודי	3.0	7.0	3.0	שימור	605
2	הדר לימון	4.0	23.0	3.5	שימור	2,392
3	פיקוס בינימיה	2.5	8.0	2.0	שימור	241
4	סיאגרוס רומנזוף	5.0	23.0	4.5	שימור	1,860
5	סיאגרוס רומנזוף	5.0	18.0	4.5	שימור	1,139
6	הדר תפוז סיני	2.5	11.0	2.0	כריתה	243
7	הדר לימון	4.0	19.0	4.0	שימור	1,360
8	בריכיכטון אדרי	3.0	7.0	1.5	שימור	222
9	בריכיכטון אדרי	6.0	35.0	4.5	שימור	7,385
10	שפלרה מקרינה	5.0	22.0	3.0	כריתה	1,216

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

לא לאשר את הבקשה שכן נוגדת הוראות התכניות החלות במקום :

1. בעניין הרחבה באגף שלם בעת ובעונה אחת לפי הוראות תכנית 2248.
 2. לא התקבלה הסכמת בעל דירה בקומת הקרקע להרחבה בקומה השנייה בחזית אחורית הנדרשת לפי הוראות תכנית 2691.
 3. שטח חדר מחוזק לא חושב בשטח עיקרי של דירה.
 4. נוגדת הוראות תכנית ג1 כי:
 - לא התקבלה הסכמת בעל דירה בקומת הקרקע לבניית חדר יציאה לגג בגג המשותף.
 - במפלס חדר יציאה לגג מתוכננת בליטה (מרפסת) לקונטור דירה בקומה השנייה.
 - לא מוצע פתרון לגישה חופשית לגג הבניין לשימוש כל דיירי הבניין.
- לקבל את ההתנגדויות בעניין הסכמת של החוכרים בנכס המשותף להרחבה בקומה השנייה בלבד ולבניית חדר יציאה לגג.

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-21-0008 מתאריך 07/02/2021

לא לאשר את הבקשה שכן נוגדת הוראות התכניות החלות במקום :

5. בעניין הרחבה באגף שלם בעת ובעונה אחת לפי הוראות תכנית 2248.
 6. לא התקבלה הסכמת בעל דירה בקומת הקרקע להרחבה בקומה השנייה בחזית אחורית הנדרשת לפי הוראות תכנית 2691.
 7. שטח חדר מחוזק לא חושב בשטח עיקרי של דירה.
 8. נוגדת הוראות תכנית ג1 כי:
 - לא התקבלה הסכמת בעל דירה בקומת הקרקע לבניית חדר יציאה לגג בגג המשותף.
 - במפלס חדר יציאה לגג מתוכננת בליטה (מרפסת) לקונטור דירה בקומה השנייה.
 - לא מוצע פתרון לגישה חופשית לגג הבניין לשימוש כל דיירי הבניין.
- לקבל את ההתנגדויות בעניין הסכמת של החוכרים בנכס המשותף להרחבה בקומה השנייה בלבד ולבניית חדר יציאה לגג.