

כ" חשוון תשע"ו
02 נובמבר 2015

פרוטוקול

רשות רישוי - התנגדות

ישיבה: 6-15-0036 תאריך: 28/10/2015 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב - יפו

	מ"מ וסגן ראש העירייה	דורון ספיר - יו"ר
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן
מ"מ איריס לוי - מ"מ מהנדס העיר	מנהל מחלקת רישוי בניה	אדרי' הלל הלמן
	מזכיר ועדת בניין עיר	עו"ד אילן רוזנבלום
	מרכזת הועדה	עו"ד שרון אלזר
	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	רחלי קריספל

מס' דף	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה	כתובת הנכס	מהות הבקשה
1	0876-007	15-1151	1	טבנקין יצחק 42	מעלית/תוספת מעלית חיצונית/פנימית



**פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות
טבנקין יצחק 42 תירוש 7**

גוש : 6623 חלקה : 722	בקשה מספר : 15-1151
שכונה : רביבים	תאריך בקשה : 07/06/2015
סיווג : מעלית/תוספת מעלית חיצונית/פנימית	תיק בניין : 0876-007
שטח : מ"ר	בקשת מידע : 0
	תא' מסירת מידע :

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
 בקשה לתוספת בניה :
 תוספת בניה בקומה : 0
 שינויים פנימיים הכוללים : תוספת מעלון
 המקום משמש כיום למגורים בהיתר

התנגדויות :

שם	כתובת
חנה מירום	כפר גיבתון מיקוד 7691000

עיקרי ההתנגדויות :

מכתב ההתנגדות הוגש ע"י חנה מירום, הרשומה כחלק מבעלת הזכויות בנכס, אשר בבעלותה 4 חלקות משנה מתוך 8 תתי חלקות.

הטיעונים המצוינים במכתב ההתנגדות :

1. טענת המתנגדת הינה כי אין אפשרות להתקין בבניין מעלון פנימי או חיצוני לטובת הדיירים ואין שום הצדקה תכנונית במיקום המוצע של המעלית.
2. המעלון המוצע חוסם את חדירת האוויר אל הדירות מס' 7 ו-3 שבבעלות המתנגדת, הנ"ל מתוכנן בקרבת חדר השירותים, המטבח וחדר השינה.
3. המעלית ו/או המעלון המוצע אינו משרת את כלל הדיירים ומוריד מערכן של הדירות הקיימות בבעלותה.
4. ההתנגדות הינה על הצבת הדק המופיע ע"ג התכנית, על גג הבניין המתחבר לפתח המעלון ומוביל לדירות שבבעלותה יהוה ככניסה נפרדת דרך הגג המשותף.

בסוף המכתב המתנגדת מצהירה כי היא מודעת שמדובר באדם מבוגר ונכה צה"ל, לכן הסכימה להתקנת המעלון אבל בתנאים מסוימים ובהרחקת המעלון יותר לכיוון המערבי. דבר אשר ימעיט את כמות הנזקים הטכניים, האסטטיים והכלכליים שיגרמו לה.

התייחסות להתנגדויות :

1. טענה מס' 1 : מבדיקת מימדי חדר המדרגות הכללי, אכן אין אפשרות להסדרת פיר עבור מעלית פנימית בגודל המאפשר נגישות לנכים.
 כמו כן פיר המעלית החיצוני אינו נותן פתרון עבור כל 8 יחידות הדיור הקיימות. אין מדובר בטענה אלא בתיאור המצב העובדתי התכנוני בשטח.
2. טענה מס' 2 : הפיר הנדון מוצע במרחק של 1.0 מ' מחזית הבנין על מנת למזער את הפגיעה בחלונות הקיימים ובפועל אינו חוסם אותם ואינו פוגע באוורור של יח"ד הקיימות בחזית הנדונה.
 כמו כן החלון בחלל הסמוך לפיר המעלית המוצע בקומות א' וב' הינו רחב דיו, כך שפיר המעלית מוצע מול חלק מהחלון הקיים (0.40 מ' לעומת 1.0 מ' רוחב החלון) ועדיין מאפשר אוורור נאות לדירות.
3. טענה מס' 3 : פיר המעלית אכן אינו משרת את כל יח"ד בבנין, על אף האמור לעיל יודגש כי דווקא 2 יח"ד מתוך 4 יח"ד שבבעלות המתנגדת אכן מתאפשרת להן שימוש במעלית.
 יצוין כי 2 בעלי דירות נוספים אשר אין באפשרותם להשתמש במעלית חתמו ע"ג מפרט הבקשה.
 כמו כן טענה זו הינה טענה קניינית אשר אינה בתחום טיפול הועדה המקומית.



15-1151 עמ' 2

4. טענה מס' 4: לאור טענת המתנגדת נבדקו היתרי הבנייה הקודמים ונמצא כי שטח הגג בו מבוקש חלק מהשינוי הינו גג משותף פתוח, אשר ע"פ היתר משנת 1988 נועד למיקום המערכת הסולרית של המבנה. כמו כן הסדרת הכניסות מהווה כניסה נוספת ל-2 יח"ד מתוך 4 הנמצאות בבעלות המתנגדת, ומהוות שינוי בנכס שבבעלותה ללא הסכמתה.
- מבדיקת תצ"א במערכת ה-GIS נמצא כי המערכת הסולרית ממוקמת בפועל בגג העליון ולא במפלס הגג. יצויין כי זו לא מסומנת במפרט הבקשה בתנחת הגג העליון.

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

א. לקבל את ההתנגדות בחלקה ולא לאשר שינויים פיזיים (פתיחת דלת ושביל גישה) בדירות שבבעלות המתנגדת. ולדחות את יתר ההתנגדויות שכן אין פגיעה ממשית באזורור הדירות הקיימות בחזית המערבית, בה מוצעת הקמת פיר המעלית הנדון ויתר הטענות הינן קנייניות ואינן בתחום טיפולה של הועדה המקומית.

ב. לאשר את הבקשה להקמת פיר עבור מעלית חיצונית בחזית המערבית והסדרת כניסה נוספת במפלס הגג לחלק מיח"ד העליונות בחלקה, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. ביטול כניסה נוספת במפלס הגג מדירות המתנגדת או לחילופין הצגת הסכמתה המפורשת ע"ג מפרט ההיתר.
2. שינויי בפתוח שטח הגג כך שלא ייווצר שביל גישה לדירות המתנגדת.

התחייבויות להוצאת היתר

לרישום הערה לפי תקנה 27 כי הדירות העליונות עם חדר היציאה לגג מהוות יח"ד אחת כל אחת ולא ניתן לפצלן.

הערות

ההיתר אינו מהווה כל אישור לבניה הקיימת בתחום המגרש ו/או הבניין ואינה כלולה בהיתר זה.

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-15-0036 מתאריך 28/10/2015

לקבל את ההתנגדות בחלקה ולא לאשר שינויים פיזיים (פתיחת דלת ושביל גישה) בדירות שבבעלות המתנגדת. ולדחות את יתר ההתנגדויות שכן אין פגיעה ממשית באזורור הדירות הקיימות בחזית המערבית, בה מוצעת הקמת פיר המעלית הנדון ויתר הטענות הינן קנייניות ואינן בתחום טיפולה של הועדה המקומית.

לאשר את הבקשה להקמת פיר עבור מעלית חיצונית בחזית המערבית והסדרת כניסה נוספת במפלס הגג לחלק מיח"ד העליונות בחלקה, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. ביטול כניסה נוספת במפלס הגג מדירות המתנגדת או לחילופין הצגת הסכמתה המפורשת ע"ג מפרט ההיתר.
2. שינויי בפתוח שטח הגג כך שלא ייווצר שביל גישה לדירות המתנגדת.

התחייבויות להוצאת היתר

לרישום הערה לפי תקנה 27 כי הדירות העליונות עם חדר היציאה לגג מהוות יח"ד אחת כל אחת ולא ניתן לפצלן.

הערות

ההיתר אינו מהווה כל אישור לבניה הקיימת בתחום המגרש ו/או הבניין ואינה כלולה בהיתר זה.