

ה' אב תשפ"א
14 יולי 2021

פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0172 תאריך: 13/07/2021 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

רשות רישוי

מ"מ ע"י אופירה יוחנן וולק	מ"מ ראש העירייה ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	דורון ספיר, עו"ד	
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	
מ"מ מהנדס העיר	מנהל מחלקת רישוי בניה	אדרי' מאיר אלואיל	
	מנהל מחלקת מידע	שרון צ'רניאק	
	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/שינוי חזית	שלום אהובה	סלע יעקב 6	4199-006	21-0775	1
3	מסלול מקוצר/הוספת מעלית בניין פשוט	חדד אטלן אור אלי	יבנאל 19	0136-019	21-0783	2

רשות רישוי

07/06/2021	תאריך הגשה	21-0775	מספר בקשה
שינוי חזית	מסלול מקוצר		מסלול

ניר אביב	שכונה	רחוב סלע יעקב 6 רחוב קהילת ברזיל 5	כתובת
4199-006	תיק בניין	336/6146	גוש/חלקה
1773	שטח המגרש	2382, 809	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב סלע יעקב 6, תל אביב - יפו 6753745	שלום אהובה	מבקש
רחוב סלע יעקב 6, תל אביב - יפו 6753745	שלום אהובה	בעל זכות בנכס
רחוב תל חי 39, כפר סבא 4422908	זבולני תומר	עורך ראשי
רחוב מבוא לולב 17, יהוד-מונוסון 5640318	שחר צבי	מתכנן שלד

מהות הבקשה: (דנה בן גל)

מהות עבודות בניה
שינויים בחזית הצפונית של הבניין, בדירה הצפון מערבית בקומה הרביעית, הכוללים הסדרת פתח יציאה למרפסת (הקיימת כ"ציקה בלבד" - ללא גישה) ושינוי מפלס המרפסת (על ידי ריצופה) - לצורך שימוש בה כמרפסת גזוזטרה. כל הבניה נעשתה כבר בפועל ואישורה מבוקש בדיעבד.

מצב קיים:

על המגרש, הממוקם בין שני רחובות - רח' סלע יעקב (מצפון) ורח' קהילת ברזיל (מדרום), קיים בניין למגורים בן 6 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, עבור 24 יח"ד, שנבנה לפי היתר משנת 1990.
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	תוספת גזוזטרות לבניין קיים, בהקלה לחריגה מקו בניין.	2018	18-0271
	כנגד המבקשת קיימת תביעה משפטית (מספר תיק : 63-2-2020-0529 מספר תביעה : 1) בגין שינוי בחזית שבוצע ללא היתר ושימוש במרפסת שאושרה ללא גישה. סטטוס התביעה: הוחזר לתיקון בפיקוח	28/12/2020	תביעות משפטיות
	בקשת כניסה למקרקעין (מספר תיק : 63-2-2020-0529 מספר תביעה : 2) סטטוס: ממתין לדיון	01/02/2021	

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף ובו 24 תתי חלקות. הבקשה חתומה על ידי 16 מבעלי הזכות בנכס. לכל יתר הבעלים, שלא חתמו, נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב, לא התקבלו התנגדויות.
--

הערות נוספות:

- במסגרת היתר מס' 18-0271 אושרה המרפסת הנדונה בבקשה בחריגה מקו בניין, במסגרת הקלה - כ"ציקה בלבד", ללא גישה אליה.
- בבקשה הנוכחית מוצע שינוי מפלס המרפסת מ-(+10.80) ל-(+10.85) (לצורך ריצופה) ושינוי שימוש ממרפסת שאושרה כ-"ציקה בלבד" ל-מרפסת גזוזטרה. שינויים אלו מהווים שינוי בתחום הרכיב, אשר אושר במסגרת הקלה. יצוין, כי שינוי ברכיב זה טעון דיון באותו מוסד תכנון, אשר בסמכותו אושרה ההקלה להקמתו.

3. הבקשה הוגשה במסלול רישוי מקוצר. יודגש, כי תקנות התכנון והבניה לנושא הליך רישוי בדרך מקוצרת – התשע"ז 2017 אינן חלות במקרה והבקשה "טעונה אישור או דיון במוסד תכנון שאינו רשות הרישוי כתנאי למתן ההיתר" (סעיף 3 (2)). בהתאם לכך לא ניתן לאשר שינוי מסוג זה במסגרת בקשה, אשר הוגשה במסלול רישוי מקוצר. על כן לא ניתן להמליץ חיובית על המבוקש.

חו"ד מחלקת פיקוח:

לב פוטשניקוב 11/02/2021

התוכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש בנוי במלואו. הוכן דו"ח לתביעה משפטית.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י דנה בן גל)

לא לאשר את הבקשה לשינויים בחזית הצפונית של הבניין, בדירה הצפון מערבית בקומה הרביעית, הכוללים הסדרת פתח יציאה למרפסת (הקיימת כ"ציקה בלבד" - ללא גישה) ושינוי מפלסה (על ידי ריצופה) - לצורך שימוש בה כמרפסת גזוזטרה, שכן:

- השינויים המבוקשים מהווים שינוי בתחום הרכיב, שאושר במסגרת הקלה והינם טעונים דיון בוועדה המקומית לתכנון ובניה, אשר בסמכותה אושרה ההקלה להקמתו;
- לא ניתן לאשר שינויים ברכיב אשר אושר בהקלה במסגרת בקשה שהוגשה במסלול רישוי מקוצר – הנ"ל בניגוד למותר על פי תקנות התכנון והבניה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 0172-21-1 מתאריך 13/07/2021

לא לאשר את הבקשה לשינויים בחזית הצפונית של הבניין, בדירה הצפון מערבית בקומה הרביעית, הכוללים הסדרת פתח יציאה למרפסת (הקיימת כ"ציקה בלבד" - ללא גישה) ושינוי מפלסה (על ידי ריצופה) - לצורך שימוש בה כמרפסת גזוזטרה, שכן:

- השינויים המבוקשים מהווים שינוי בתחום הרכיב, שאושר במסגרת הקלה והינם טעונים דיון בוועדה המקומית לתכנון ובניה, אשר בסמכותה אושרה ההקלה להקמתו;
- לא ניתן לאשר שינויים ברכיב אשר אושר בהקלה במסגרת בקשה שהוגשה במסלול רישוי מקוצר – הנ"ל בניגוד למותר על פי תקנות התכנון והבניה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשות רישוי

08/06/2021	תאריך הגשה	21-0783	מספר בקשה
הוספת מעלית בניין פשוט		מסלול מקוצר	מסלול

נוה צדק	שכונה	יבנאל 19 רחוב החרמון 45	כתובת
0136-019	תיק בניין	132/7420	גוש/חלקה
120	שטח המגרש	3940 ,2277	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב יבנאל 19, תל אביב - יפו 6515235	חדד אטלן אור אלי	מבקש
רחוב שז"ר זלמן 25, תל אביב - יפו 6810725	שמיר דנה	בעל זכות בנכס
רחוב אהבת ציון 20, תל אביב - יפו 6250601	רותם ניר	עורך ראשי
רחוב בראשית 10, רמת השרון 4720180	רוזנבאום גיל דוד	מתכנן שלד