

כ"ד שבט תשפ"ב
26 ינואר 2022

פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0350 תאריך: 19/01/2022 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

רשות רישוי

	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	
מ"מ מהנדס העיר	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

רשות רישוי (דיון נוסף)

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

כתובת	סלע יעקב 6 רחוב קהילת ברזיל 5	שכונה	ניר אביב
גוש/חלקה	336/6146	תיק בניין	4199-006
מס' תב"ע	ע1, ג1, 1, 809, 460, 2691, 2646, 2382	שטח המגרש	1773

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

פירוט שטחים					
תיאור	סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים		סך שטחי שירות		
	מבוקש (מ"ר)	%	מותר (מ"ר)	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)
מעל	108.48				
מתחת					
סה"כ	108.48				

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

כתובת	סלע יעקב 6 רחוב קהילת ברזיל 5	שכונה	ניר אביב
גוש/חלקה	336/6146	תיק בניין	4199-006
מס' תב"ע	ע1, ג1, 1, 809, 460, 2691, 2646, 2382	שטח המגרש	1773

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

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"יציקה בלבד", ללא גישה אליה. אושר גם מעקה בקו אחיד עם כל קו המרפסות כולו.
- בבקשה הנוכחית מבוקש שינוי הפתח בחזית לטובת מתן יציאה למרפסת. כמו כן מבוקש שינוי מפלס המרפסת מ- (10.80+) ל- (10.85+) (לצורך ריצופה). שינוי זה לא ייראה בחזית הבניין, משום שהוא נמצא מאחורי המעקה שאושר בהיתר קודם.
- מבדיקה נוספת של המבוקש עולה כי השינויים המבוקשים כנ"ל אינם מהווים שינוי בחזות הבניין אשר מחייבים דיון מחודש ברשות הרישוי, שכן הבליטה מקו הבניין והמעקה כבר אושרו בהקלה ואילו השינוי בפתח בחזית הבניין עצמו נמצא בתוך קווי בניין וניתן לאישור במסגרת הרישוי המקוצר. מסיבה זו הוחלט להחזיר את הבקשה לדיון נוסף.

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"יציקה 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 1-21-0172 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"יציקה 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;

עמ' 3

4199-006 21-0775 20-01809

- 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

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י דנה בן גל)

לאשר את הבקשה לשינויים בחזית הצפונית של הבניין, בדירה הצפון מערבית בקומה הרביעית, הכוללים הסדרת פתח יציאה למרפסת (הקיימת כ"יציקה בלבד", ללא גישה) ושינוי מפלסה על ידי ריצופה, לצורך שימוש בה כמרפסת גזזטרה - כחלק מעמודת מרפסות קיימת שאושרה בהקלה מקו בניין בהיתר 18-0271.

ההחלטה (דיון נוסף): החלטה מספר 1
רשות רישוי מספר 1-21-0350 מתאריך 19/01/2022

לאשר את הבקשה לשינויים בחזית הצפונית של הבניין, בדירה הצפון מערבית בקומה הרביעית, הכוללים הסדרת פתח יציאה למרפסת (הקיימת כ"יציקה בלבד", ללא גישה) ושינוי מפלסה על ידי ריצופה, לצורך שימוש בה כמרפסת גזזטרה - כחלק מעמודת מרפסות קיימת שאושרה בהקלה מקו בניין בהיתר 18-0271.