י״ב ניסן תשע״ח
28 מרץ 2018

# פרוטוקול

רשות רישוי - התנגדות

ישיבה : 6-18-0011 תאריך : 28/03/2018 שעה : 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה , רח׳ אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

| | | | |
|---|---|---|---|
| | דורון ספיר - יו״ר | מ״מ וסגן ראש העירייה | |
| | עו״ד הראלה אברהם-אוזן | המשנה ליועץ המשפטי לעירייה | |
| | אינג׳ ריטה דלל | סגנית מנהלת אגף רו״פ ומנהלת מחלקת מידע | מ״מ מהנדס העיר |
| | עו״ד אילן רוזנבלום | מזכיר ועדת בניין עיר | |
| | עו״ד שרון אלזסר | מרכזת הועדה | |
| | רחלי קריספל | ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה | |

| מס׳ החלטה | מספר בקשה | מספר תיק בניין | כתובת הנכס | מהות הבקשה | מס׳ דף |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 17-1110 | 2027-005 | ברזיל 5 | בניה על הגג-מהיר/חדר על הגג/עליית גג (לפי ג׳ או ג׳1) מעל בניין קיים בהיתר | 1 |

# פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות
# ברזיל 5

**בקשה מספר:** 17-1110 **גוש:** 6649 **חלקה:** 517
**תאריך בקשה:** 09/07/2017 **שכונה:** רמת-אביב
**תיק בניין:** 2027-005 **סיווג:** בניה על הגג-מהיר/חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר
**בקשת מידע:** 0 **שטח:** מ"ר
**תא' מסירת מידע:**

**מבקש הבקשה:** לוי יחזקאל
יהודית 26 , תל אביב - יפו *

**עורך הבקשה:** זיבגורסקי אלכס
שבתאי 17 , תל אביב - יפו 67635

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**
בקומת הגג : כיוון התוספת : לחזית שטח התוספת (מ"ר) : 16 השימוש בתוספת המבוקשת : למגורים

## התנגדויות:

| שם | כתובת |
|---|---|
| בן פורת גיורא | רחוב ברזיל 5, תל אביב - יפו 6946015 |
| ברטור רון | רחוב ברזיל 5, תל אביב - יפו 6946015 |
| מורג אהרן ושלי | רחוב ברזיל 5, תל אביב - יפו 6946015 |

## עיקרי ההתנגדויות:
מכתבי ההתנגדויות הוגשו בשנית ע"י אותם דיירי הבית באופן עצמאי : סה"כ הוגשו התנגדויות 5 מבעלי חלקות המשנה מתוך 48 תתי חלקות.

<u>הטיעונים העולים ממכתבי המתנגדים</u> :

1. לטענת המתנגדים קיים חשש לביצוע מעלית פנימית בתוך הדירה העליונה הדבר יגרום לפגיעה וסדקים בשאר הדירות הבניין, על כן יש לוודא כי לא תבנה בעתיד מעלית זו.
2. הגדלת שטח חדר היציאה לגג הקיים יגרום לחלוקת הדירה לשתי יחידות דיור נוספות. דבר אשר יגרום לכך ששאר בעלי הדירות העליונות ירצו מאוחר יותר להגדיל את צפיפות הדיור בבניין.
3. יש לציין כי כיום למבקש הבקשה מר לוי יחזקאל, קיימת חריגה בדירה שבבעלותו – המהווה כניסה נפרדת לגג הבניין מחדר המדרגות המשותף ולא מהדירה עצמה. מתן היתר עבור בקשה זו יפגע בזכויות יתר הדיירים בבניין ע"י הוספת זכויות יתר קרי הוספת יחידות דיור נוספות לבעלי הדירות העליונות.
4. יצוין כי אין התאמה בין המשורטט על גבי התכניות לבין חישוב השטחים המוצע.
5. כמו כן, בבניין קיימים פתחי אוורור (ארובות ופירים) לשירותים פנימיים ליד כניסות של הדירות, יש לוודא כי פתחים ופירים אלו לא יחסמו וימשיכו למלא את ייעודם כיאות.
6. בקומה 13 קיים פתח גישה משותף לגג העליון (מפלס 41.10+), כיום גישה זו חסומה ע"י דלת (שמשמת לדירה נוספת ע"י מבקש הבקשה) ואף היא מצוינת על גבי תכנית הבקשה.
7. בנוסף המתנגדים טוענים, כי לא הוצג סולם שירות למערכות בקומת הגג, אין התאמה בין התכניות לבין המצב הקיים בבניין.
8. כמו כן, הבקשה אינה ברורה, אין התאמה בין החתכים לתכנית בעניין המדרגות. יש לוודא כי קיימת התאמה בין הבקשה למצב הקיים בבניין (בחדר המדרגות המשותף, בפתחי האוורור וכדומה)

## התייחסות להתנגדויות:

- בהתייחס לטענות מס' 1 ו - 2 : המהות להקמת פיר מעלית לא נכללה במסגרת בקשה זו. כמו כן, הבקשה היא להגדלת חדר היציאה לגג הקיים במסגרת תכנית ג1, המאפשרת לכל יחידת דיור עליונה הקמה ו\או הגדלת חדרי היציאה לגג עד 40 מ"ר או עד 65% משטח הגג הקטן מבניהם.
- בהתייחס לטענה 3 : לגבי החשש מפיצול המפלסים : ממפרט הבקשה, אשר אושר כתואם את המציאות ע"י מחלקת הפיקוח, לא קיימת כניסה נוספת לגג העליון מדירת המבקש/חדר היציאה לגג הצמוד לדירה הנדונה.
יחד עם זאת במפלס הגג, קיימים שינויים בחדר המדרגות הכללי המעידים על הכנה לפיצול ע"י סגירת מבואה, המחוברת למפלס העליון בו קיים מחסן ללא היתר.
- בהתייחס לטענה מס' 4 : בבדיקת התכנית האדריכלית וקובץ חישוב השטחים נמצא כי אכן חישוב השטחים הוצג באופן חלקי.
- בהתייחס לטענה מס' 5 : בבדיקת הבקשה נמצא כי, הפירים והארובות מוצגים כקיימים ולא מהווים חלק מהבקשה, על אף היותם קיימים ללא היתר.
- בהתייחס לטענה מס' 7 : יצוין כי בתכנית שהוגשה, במפלס 38.40+, הוצג פתח גישה לגג העליון מהשטח המשותף לכלל הדיירים (עם דלת כניסה ). כפי המצוין לעיל ניתן להסיק על הכנה לתוספת שטח לשימוש עיקרי.
- בהתייחס לטענה מס' 8 : לאי התאמה בין חלקי המפרט, מדובר בטעויות גרפיות אשר ניתן לתקנם לאחר קבלת החלטת רשות הרישוי במידה ותאושר.

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

**לקבל את ההתנגדויות ולדחות את הבקשה מהטעמים הבאים:**

- **סה"כ שטח חדר היציאה על הגג המוצע עולה על 40 מ"ר המותרים בתכנית ג'1.**
- **כמו כן, קיימות חריגות בנייה מעל מפלס חדר היציאה לגג המבוקש להגדלה, ביעוד מחסן עם גישה, הכולל סימון של מטבח ופתחים לאוורור עבור חלונות, בניגוד להיתר משנת 1983 מדובר בחללים ללא יעוד וללא גישה כלל (המקיפים חלל עבור מאגר מים משותף לכל הבניין), ולא ניתן לאשר במסגרת הבקשה הנדונה.**

**ההחלטה : החלטה מספר 1**
**רשות רישוי - התנגדות מספר 0011-18-6 מתאריך 28/03/2018**

**לקבל את ההתנגדויות ולדחות את הבקשה מהטעמים הבאים:**

- **סה"כ שטח חדר היציאה על הגג המוצע עולה על 40 מ"ר המותרים בתכנית ג'1.**
- **כמו כן, קיימות חריגות בנייה מעל מפלס חדר היציאה לגג המבוקש להגדלה, ביעוד מחסן עם גישה, הכולל סימון של מטבח ופתחים לאוורור עבור חלונות, בניגוד להיתר משנת 1983 מדובר בחללים ללא יעוד וללא גישה כלל (המקיפים חלל עבור מאגר מים משותף לכל הבניין), ולא ניתן לאשר במסגרת הבקשה הנדונה.**