

כ"ז תשרי תשפ"א
15 אוקטובר 2020

פרוטוקול

ישיבה: 6-20-0074 תאריך: 14/10/2020 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 | אדרי' 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 או קומות (לא בק"ק) | עמיר ליאת | ישעיהו 23 | 0207-023 | 20-1163 | 1 |

רשות רישוי - התנגדות

| | | | |
|-----------|-----------------|-------------|-------------------------------|
| מספר בקשה | 20-1163 | תאריך הגשה | 19/08/2020 |
| מסלול | תוספות ושינויים | תוספות בניה | תוספת בניה או קומות (לא בק"ק) |

| | | | |
|----------|-----------|-----------|--------------------------|
| כתובת | ישעיהו 23 | שכונה | הצפון הישן - החלק הצפוני |
| גוש/חלקה | 4/6958 | תיק בניין | 0207-023 |
| מס' תב"ע | 58, 3616א | שטח המגרש | 321 |

| בעל עניין | שם | כתובת |
|---------------|---------------|---------------------------------------|
| מבקש | עמיר ליאת | רחוב ישעיהו 23, תל אביב - יפו 6249420 |
| בעל זכות בנכס | עמיר ליאת | רחוב ישעיהו 23, תל אביב - יפו 6249420 |
| עורך ראשי | גרינשפון זויה | רחוב ריינס 32, תל אביב - יפו 6458723 |
| מתכנן שלד | גרינשפון זויה | רחוב ריינס 32, תל אביב - יפו 6458723 |

מהות הבקשה: (רבנר רוני)

| מהות עבודות בניה |
|--|
| הרחבת חדר היציאה הקיים על הגג והמחובר אל דירה צפונית קיימת בקומה העליונה (קומה ג'), ע"י גרם מדרגות פנימי קיים, ואישור בדיעבד לשינויים במפלס התחתון של הדירה הכוללים קירוי וסגירה בבניה קשה מרפסת בולטת מקו הבניין הצדדי שאושרה כפתוחה ולא מקורה בחלק בולט. |

מצב קיים:

| |
|---|
| בניין בן 3 קומות וחדרי יציאה על הגג הבנוי במפלסים מפוצלים מעל קומת קרקע מפולשת ומרתף. |
|---|

ממצאי תיק בניין:

| היתרים רלוונטיים | שנה | תיאור |
|------------------|------------|---|
| 1011 | 14/03/1967 | בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומרתף המכיל 8 יח"ד. |
| 09-0700 | 21/09/2009 | שינויים בחזית הכוללים הקמת פיר מעלית חיצוני. |
| 09-0255 | 19/09/2009 | שינויים בדירה הצפונית העורפית בקומה העליונה והוספת חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות המחברות בין מפלסי הדירה. |

בעלויות:

| |
|---|
| בהתאם לרישום בנסח הטאבו, הנכס רשום כבית משותף בן 9 תתי חלקות. על מפרט הבקשה חתומים מבקשי הבקשה שהינם בעלי זכות בנכס בתת חלקה 9. נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' והתקבלו התנגדויות. |
|---|

בנייה על הגג: התאמה לתכנית 3616א', רחוב לא ראשי, אזור רובע 3 מחוץ לתחום אזור ההכרזה.

| מותר | מוצע | סטייה |
|---|-----------------------|-------------------|
| 65% משטח הגג או הקומה הטיפוסית- הקטן מבניהם | בהתאם להוראות התכנית. | ראה הערה מס' 3 |
| השטח המרבי של חדר | | <u>שטח/תכסית:</u> |

| סטייה | מוצע | מותר | |
|------------------------|---|--|--|
| | 39.98 מ"ר | יציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר | |
| לא ניתן לבדיקה. | גובה התוספת תואם את גובה הבנייה הקיימת על הגג. לא נראים חומרי הגמר המוצעים על גבי החזיתות. | <u>תכנית 3616 א' סעיף 4.1.4 ח'2):</u> "במידה וקיימת בנייה על הגג או חדרי יציאה לגג מכח תכניות קודמות, תידרש התאמה עיצובית של הבנייה לבנייה הקיימת כולל התאמת גבהים, חומרי גמר, הכלל בכפוף להוראות תכנית זו". | <u>גובה הבנייה:</u> |
| | 2.65 מ' | כגובה קומה טיפוסית בבניין ולא יעלה על 3.00 מ' מדוד רצפת הגג ועד תקרת חדר היציאה לגג. | <u>חדר יציאה לגג:</u> |
| | 4.00 מ' | כולל מעקה הגג העליון לא יעלה על 4.50 מ' ממפלס רצפת קומת הגג. | <u>גובה מירבי</u> |
| לא ניתן לבדיקה. | לא נראים חומרי הגמר המוצעים על גבי החזיתות. | בהתאם לתכנית החתומה ע"י מח' פיקוח שנמצאה בתיק הבניין טיח | <u>חומרי הגמר:</u> |
| | בהתאם להוראות התכנית. | 2.00 מ' מקו החזית האחורית. | <u>נסיונות ממעקה הגג:</u> |
| | בהתאם להוראות התכנית. | שטח הקומה העליונה עליה ייבנו חדרי יציאה לגג הוא לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה לא כולל מרפסות ובליטות. | <u>הוראות בניוי:</u> בנייה מעל קומה עליונה |

התאמה לתקנות:

| הערות | לא | כן | |
|--|----|----|--------------------|
| לא הוצג פתרון אוורור לכל חדרי השירותים כנדרש בתקנות התכנון והבניה. | + | | אוורור |
| מבוקש אישור בדיעבד לתא שירותים שנבנה ברוחב של 0.75 מ' הקטן מ- 0.80 מ' הנדרשים בניגוד לתקנות התכנון והבניה. | + | | רוחב חדר השירותים: |

הערות נוספות:

- היתר מס' 09-0255 משנת 2009 לשינויים בדירה הצפונית העורפית בקומה העליונה והוספת חדר יציאה לגג עם מזרקות פנימיות המחברות בין מפלסי הדירה הינו היתר מילולי בלבד. לא נמצאו תכניות ההיתר בתיק הבניין.
- בבקשה הנוכחית מבוקש אישור בדיעבד לסגירה וקירווי בבנייה קשיחה של מרפסת מחוץ לקו הבניין הצדדי המותר שלא ניתן לאשר.
- על פי נסח הטאבו המצורף חדר היציאה לגג נבנה בשטח הגג המשותף ואינו מוצמד ליחידת הדיור בבעלות מבקש הבקשה ולא צורפו למפרט הבקשה מסמכים עבור הסכמתם של יתר בעלי הזכויות ברכוש המשותף כנדרש בחוק.
- חדר יציאה לגג של הדירה הדרומית בקומה ג' בבניין מבוקש להרחבה במקביל בבקשה מס' 20-1015. שטח הבניה הכוללת על הגג, עומד על כ- 61% משטח הקומה הטיפוסית.

התנגדויות:

| שם | כתובת | נימוקים |
|---------------|---|---------|
| 1. סלעי איילת | רחוב ישעיהו 23, תל אביב - יפו 6249420 | |
| 2. סלעי דרור | רחוב יהושע בן נון 70, תל אביב - יפו 6249708 | |

עיקרי ההתנגדויות:

הוגשה התנגדותם של סלעי איילת ודרור, בעלי זכויות בתת חלקה מס' 5 בנכס נשוא הבקשה. להלן עיקרי התנגדותם:

- גג הבניין הינו שטח משותף, ומעולם לא הועבר לרשות המבקשים. כבעלי דירה בבניין, אנו שותפים לבעלות על השטח המשותף, ובפרט שטח הגג. מעולם לא ויתרנו על זכויותינו בגג לטובת המבקשים, ומעולם לא נתנו את הסכמתנו לבניה בשטח המשותף, המבוקשת בבקשה זו.
- קבלת הבקשה תהיה פגיעה חמורה בזכות הקניין שלנו, כבעלי דירה בבניין.

התייחסות להתנגדויות:

בנוגע להתנגדות מס' 1: בהתאם להוראות תכנית 3616 א' סעיף 4.1.4 ניתן לאשר חדר יציאה לגג בגג משותף בכפוף להסכמה של בעלי הזכויות כקבוע בחוק (75% מבעלי הזכויות בשטח המשותף). מכיוון שלא צורפו למפרט הבקשה מסמכים המאשרים ויתור על הזכויות בשטחים במשותפים בגג של בעלי הזכויות בנכס, ההתנגדות מתקבלת.

בנוגע להתנגדות מס' 2: לא לקבל ההתנגדות שכן הועדה המקומית אינה דנה בשיקולים קנייניים כלל אלא בשיקולים תכנוניים בלבד. לדיון בנושאים קנייניים יש לפנות לערכאות המתאימות.

בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חו"ד מכון רישוי

שרה לסקה 14/09/2020

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

תנועה וחניה

הבקשה אינה דורשת התייחסות תנועה. המלצה: לאשר את הבקשה

כיבוי אש

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

גנים ונוף

לבקשה זו אין נגיעה לעצים ועל כן לא נדרשת חוות דעת בנושא זה. 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
יש לעיין בחוות הדעת המלאות של תחנות מכון הרישוי באמצעות מערכת סטאטוס תיקי רישוי ומידע בקישור:
http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya/login.asp

חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטוריה ולודרסקי 28/06/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח. טרם החלו לבנות.

חו"ד נוספות:

נכסים - מירי גלברט 25/06/2020

חלקה 4 בגוש 6958 בבעלות פרטית.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

1. לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:
 - על פי נסח הטאבו המצורף חדר היציאה לגג נבנה בשטח הגג המשותף ואינו מוצמד ליחידת הדיור בבעלות מבקש הבקשה. ולא צורפו למפרט הבקשה מסמכים עבור הסכמתם של יתר בעלי הזכויות ברכוש המשותף כנדרש בחוק.
 - לא נראים חומרי הגמר המוצעים על גבי החזיתות.
 - לא הוצג פתרון אוורור לכל חדרי השירותים כנדרש בתקנות התכנון והבניה.
 - מבוקש אישור בדיעבד לקירוי וסגירה בבנייה קשה מרפסת בולטת מקו הבניין הצדדי המותר.
2. לקבל את ההתנגדות בחלקה שכן בהתאם להוראות תכנית 3616'א' סעיף 4.1.4 ניתן לאשר חדר יציאה לגג בגג משותף רק בכפוף להסכמה של בעלי הזכויות קבוע בחוק (75% מבעלי הזכויות בשטח המשותף). לא צורפו למפרט הבקשה מסמכי אישור בעלי הזכויות כנדרש לבנייה בשטח גג משותף.

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-20-0074 מתאריך 14/10/2020

1. לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:
 - על פי נסח הטאבו המצורף חדר היציאה לגג נבנה בשטח הגג המשותף ואינו מוצמד ליחידת הדיור בבעלות מבקש הבקשה. ולא צורפו למפרט הבקשה מסמכים עבור הסכמתם של יתר בעלי הזכויות ברכוש המשותף כנדרש בחוק.
 - לא נראים חומרי הגמר המוצעים על גבי החזיתות.
 - לא הוצג פתרון אוורור לכל חדרי השירותים כנדרש בתקנות התכנון והבניה.
 - מבוקש אישור בדיעבד לקירוי וסגירה בבנייה קשה מרפסת בולטת מקו הבניין הצדדי המותר.
2. לקבל את ההתנגדות בחלקה שכן בהתאם להוראות תכנית 3616'א' סעיף 4.1.4 ניתן לאשר חדר יציאה לגג בגג משותף רק בכפוף להסכמה של בעלי הזכויות קבוע בחוק (75% מבעלי הזכויות בשטח המשותף). לא צורפו למפרט הבקשה מסמכי אישור בעלי הזכויות כנדרש לבנייה בשטח גג משותף.