יי״ג תמוז תשע״ט
16 יולי 2019

פרוטוקול

רשות רישוי - התנגדות

ישיבה : 6-19-0024 תאריך : 15/07/2019 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	
	אדר׳ הלל הלמן	מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה	מ״מ מהנדס העיר
	עו״ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
	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	שם המבקש	מהות הבקשה	מס׳ דף
1	18-1652	0597-015	הכנסת הגדולה 15	רימון נועם	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	1

רשות רישוי - התנגדות

מספר בקשה	18-1652		**תאריך הגשה**	13/11/2018
מסלול	**תוספות ושינויים**	**תוספות בניה**	**תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)**	

כתובת	**הכנסת הגדולה 15**	**שכונה**	בבלי
גוש/חלקה	645/6106	**תיק בניין**	0597-015
מס' תב"ע	3729א'	**שטח המגרש**	801

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	רימון נועם	רחוב הכנסת הגדולה 15, תל אביב - יפו 6291753
בעל זכות בנכס	רימון נועם	רחוב הכנסת הגדולה 15, תל אביב - יפו 6291753
עורך ראשי	שפירר עודד	רחוב נחשון 11, כפר סבא 44447
מתכנן שלד	בלס יוסף	רחוב ויצמן 24, כפר סבא 4424705

מהות הבקשה: (רבנר רוני)

מהות עבודות בניה
תוספת ממ"דים ומרפסות ל-4 דירות בחזית האחורית בבניין קיים בן 4 קומות וקומת גג חלקית ע"ג קומת עמודים עבור סה"כ 12 יחידות דיור.

מצב קיים:

בניין בן 4 קומות וקומת גג חלקית ע"ג קומת עמודים עבור סה"כ 12 יחידות דיור.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
251	1971	בניין בן 5 קומות (כולל קומת עמודים חלקית) וחדר מכונות על הגג, בחצר 10 חניות.
906	1972	הוספת 3 חדרי יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירות שבקומה מתחת.
685	1978	הגדלת חדר יציאה לגג בצמוד לחדר מדרגות ראשי.

הערה: על פי המוצג בתכנית הבקשה והנראה במערכת ה- GIS הבניין לא נבנה על פי ההיתר המקורי. הבניין נבנה ללא המרפסות בהיתר.

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת והבקשה חתומה ע"י אחד הבעלים מר רימון נועם והוגשה הסכמתם של הבעלים בדירות הנוגעות לבקשה.
נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' לשאר בעלי הדירות בבניין והתקבלו התנגדויות.

התאמה לתכנית 3729א' רובע 4, רחוב לא ראשי מחוץ לאזור ההכרזה.

הערות:

1. הבקשה לא נבדקה מרחבית היות והוגשו לבקשה התנגדויות מרוב בעלי הנכס בבניין המחזיקים כ-53.5% מהרכוש המשותף ולפיכך, לא ניתן לאשר את הבקשה. זאת בהתאם לחוק המקרקעין ולחו"ד משפטית של המשנה ליועמ"ש, עו"ד הראלה אוזן אברהם מתאריך 05/02/2017 בנושא בחינת התימוכין הקניינים בבקשות להיתרי בנייה לפי תמ"א 38.
2. מטרת תכנית 3729א' סעיף 2.1 א' חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם להוראות שנקבעו בתמ"א 38 על שינוייה תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 4 בתל אביב-יפו. התוספת המבוקשת הוגשה ללא כל התייחסות לחיזוק המבנה כולו מפני רעידות אדמה בניגוד למטרות התכנית.
3. הבקשה הועברה לבדיקה עם המלצה שלילית של מכון הרישוי.
3. על פי המוצג בתכנית הבקשה והנראה במערכת ה- GIS הבניין לא נבנה על פי ההיתר המקורי. הבניין נבנה ללא המרפסות בהיתר.

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. אלכסנדרוביץ' סיני	רחוב הכנסת הגדולה 15, תל אביב - יפו 6291753	
2. גולומבק עמרם	רחוב ענתות 24ב, תל אביב - יפו 6908024	
3. חורב דניאלה	רחוב הכנסת הגדולה 15, תל אביב - יפו 6291753	
4. לוי איוה	רחוב הכנסת הגדולה 15, תל אביב - יפו 6291753	
5. מטרני גבי	רחוב השקד 51, תל מונד 4060146	
6. מיסקין שלומית	רחוב ויניק 51, ראשון לציון 7500329	
7. מרגלית ציפי	רחוב אלון יגאל 15, תל אביב - יפו 6772615	
7. מרגלית ציפי	רחוב אלון יגאל 2, תל אביב - יפו 6772602	
8. שריד דב	רחוב הכנסת הגדולה 15, תל אביב - יפו 6291753	

עיקרי ההתנגדויות:

מתנגדים מס' 1-6 ומתנגד מס' 8, המיוצג ע"י מיופה כח – עו"ד מרגלית ציפי, בעלי זכות בנכס נושא הבקשה, 7 חלקות מתוך 12 חלקות ו-53.5% מהרכוש המשותף ולהלן עיקרי התנגדותם:

1. הקירות היורדים של מגדל הממד"ים המוצע פוגעים ביכולת השימוש במקומות החנייה בחצר.
2. אין הסכמה לבנייה מצד רוב בעלי הזכויות בבניין.
3. התכנון המוצע חוסם אור ואוויר לכל הדירות הדרום מזרחיות בבניין.
4. התכנון המוצע יביא לאובדן ערך לשאר הדירות בבניין.
5. מיקום הממ"דים המוצע חוסם חלונות בדירות הדרום מזרחיות בבניין.

התייחסות להתנגדויות:

1. לבקשה הוגשה התנגדות של בעלי 7 חלקות מתוך 12 חלקות אשר חלקם ברכוש המשותף מהווה כ-53.5% ומשכך לא ניתן לאשר את הבקשה, לאור האמור, הרי שלא ניתן לדון בבקשה בשל היעדר היתכנות קניינית.

בהתאם למפורט לעיל, לזמן/ לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות, הבקשה לא מאושרת.

חו"ד מכון רישוי

<u>גלית בלס 19/06/2019</u>

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי גלית בלס
לתשומת לבכם : כאשר תחנה בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים" הכוונה היא כי את המסמכים המתוקנים בהתאם לחוות הדעת יש לטעון לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

תנועה
=====
בתכנית קומת קרקע מסומנים מקומות חניה. לא הוגש נספח תנועה הכולל הסדר חניה.
במידה וקיים היתר לחניות המסומנות יש לרשום "חניה קיימת לפי היתר" ולהציג תכנית של ההיתר הקיים
במידה ולא קיים היתר לחניות המסומנות בתכנית קומת קרקע יש להציג הסדר חניה עם מידות ולרשום "חניה מתוכננת"
דרוש לאשר את החניות. יש להגיש תכנית המתוקנת .

המלצה : להעביר לוועדה לסירוב.

כיבוי אש
======
על עורך הבקשה לפעול בהתאם להנחיות העבודה למבנים ברמת סיכון נמוכה.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

אצירת אשפה
=========
מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : חדר אשפה עם מכלים
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

מקלוט
=====
יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

אדריכלות מכון הרישוי
==========
ללא שינוי בפיתוח
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

סיכום מכון הרישוי
==========
המלצה : להעביר לוועדה לסירוב.
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:

<u>אהרון מיכאלי 21/11/2018</u>
תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רבנר רוני)

1. לאור ריבוי המתנגדים, מבלי לבצע בדיקה מרחבית לא לאשר את הבקשה הנדונה שכן, לבקשה הוגשה התנגדותם של 7 בעלי חלקות אשר חלקם ברכוש המשותף מהווה כ-53.5% ומשכך לא ניתן לאשר את הבקשה בהתאם לחוק המקרקעין.
2. הבקשה הוגשה לבדיקה עם סירוב מכון הרישוי.
3. לאור האמור, הרי שלא ניתן לדון בבקשה בשל היעדר היתכנות קניינית.

הערה: הודעה על נימוקי דחיית הבקשה נשלחה במייל לעורך הבקשה.

ההחלטה : החלטה מספר 1
רשות רישוי - התנגדות מספר 0024-19-6 מתאריך 15/07/2019

1. לאור ריבוי המתנגדים, מבלי לבצע בדיקה מרחבית לא לאשר את הבקשה הנדונה שכן, לבקשה הוגשה התנגדותם של 7 בעלי חלקות אשר חלקם ברכוש המשותף מהווה כ-53.5% ומשכך לא ניתן לאשר את הבקשה בהתאם לחוק המקרקעין.
2. הבקשה הוגשה לבדיקה עם סירוב מכון הרישוי.
3. לאור האמור, הרי שלא ניתן לדון בבקשה בשל היעדר היתכנות קניינית.

הערה: הודעה על נימוקי דחיית הבקשה נשלחה במייל לעורך הבקשה.