כ״ב תמוז תשע״ט
25 יולי 2019

פרוטוקול

ישיבה : 6-19-0025 תאריך : 18/07/2019 שעה : 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה , רח׳ אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

רשות רישוי - התנגדות

	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	18-1731	0204-015	בן גוריון 15	קונטיני בנימין חוה אלנה	מסלול מקוצר/תוספת בנייה על הגג למבנה מגורים	1

רשות רישוי - התנגדות

מספר בקשה	18-1731		**תאריך הגשה**	29/11/2018
מסלול	**מסלול מקוצר** **מסלול מקוצר**	**מסלול מקוצר** **מסלול מקוצר**	**תוספת בנייה על הגג למבנה מגורים** **סגירת מרפסת מקורה**	

כתובת	**שדרות בן גוריון 15**	**שכונה**	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	90/6902	**תיק בניין**	0204-015
מס' תב"ע	3616א	**שטח המגרש**	464

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קונטיני בנימין חוה אלנה	שדרות בן גוריון 15, תל אביב - יפו 6345415
בעל זכות בנכס	קונטיני בנימין חוה אלנה	שדרות בן גוריון 15, תל אביב - יפו 6345415
עורך ראשי	שחר מיטל	רחוב ברוריה 1, רמת גן 52526
מתכנן שלד	מזרחי תמיר	רחוב המלאכה 2א, רעננה 4366101

מהות הבקשה: (רבנר רוני)

מהות עבודות בניה
מבוקשים שינויים בדירה מס' 8 בקומה ד' הכוללים: **- בקומה ד': מבוקש אישור בדיעבד לסגירת מרפסת בחזית העורפית, שינויים בחלוקת השטחים בדירה ותוספת גרם מדרגות לעליה לגג עליון.** **- בקומת הגג: הגדלת שטח בנוי במפלס הגג לצורך הסדרת מדרגות יציאה לגג.**

מצב קיים:

בניין בן 5 קומות, כולל קומת עמודים לחנייה, מעל קומת מרתף למקלט וחדר הסקה, עבור סה"כ 8 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
988	1965	בית בן 4 קומות כולל קומת עמודים פתוחה עבור חניה, מקלט וחדר הסקה במרתף. עבור 6 יח"ד.
809	1966	תוספת קומה חמישית עבור 2 יח"ד, תא מעלית, וקומת גג כולל חדר מכונות למעליות.
727	1966	תוספת מדרגות יציאה לגג, כולל חדר יציאה לגג בקומת הגג העליון.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 13 תתי חלקות, לפי בדיקת נסח טאבו הגג עם הבנייה עליו צמוד לדירת מבקש הבקשה כאשר הבנייה על הגג וחלק מהגג רשום כחלקה נפרדת נוספת בבעלותו.
הבקשה חתומה ע"י בעלי החלקת מבקשת הבקשה. לכל בעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב.

נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' והתקבלו התנגדויות.

התאמה לתכנית 3616א' רובע 3, רחוב לא ראשי, אזור ההכרזה.
- ב- 15/06/2019 התקבל מכתב מעורכת הבקשה, בו התקבלה הוכחה להחלטה לאשר הבקשה לחיבור והגדלת שטח המרפסות בדירת המבקשת בקומה ד' ולתשלום עבור המבוקש.
-ב- 01/07/2019 התקבל מכתב מעורכת הבקשה, עם מסמכים נוספים כהוכחה לאישור קירוי החיבור בין המרפסות וסגירת המרפסות.
להלן ממצאי בדיקת התכנית המתוקנת כמפורט:

	מותר	מוצע	סטייה
סגירת מרפסות: בחזית האחורית:	סגירת מרפסות בחזית שאינה פונה לרחוב תותר לאחר יידוע כל בעלי הזכויות.	הגדלת שטח המרפסת אושר בהחלטה מתאריך 13\05\1966 נשלחו הודעות לכל בעלי הזכויות בנוגע לבנייה המבוקשת. **הוגשו התנגדויות**.	**- מעיון בתיק הבניין נמצא שאכן שולמו אגרות על הארכת המרפסת אך מהמוצג בתכנית ומהתמונות שהוצגו ניתן לראות שהמרפסת נוסף להארכתה גם נסגרה בסגירה קשיחה וקירוי.**
אזור ההכרזה:	סגירת מרפסות באזור ההכרזה תהה בכפוף להיוועצות עם מחלקת שימור.	הגדלת שטח המרפסת אושר בהחלטה מתאריך 13\05\1966	**קירוי המרפסת לא אושר ולא קיימת כל הוכחה שאי פעם אושרה סגירתה. מדובר בסגירת מרפסת החורגת מקו בניין אחורי בסגירה קשיחה שלא ניתן לאשר כפי שהוצג בתכנית.** **- התנגדות כל בעלי הזכויות בבניין למרפסת שנסגרה בשל פגיעה במערכת המרזבים וניקוז מי הגשמים מהגג. ראה התייחסות בפרק התנגדויות.**

הערות נוספות:
1. בניית הבניין בפועל נבנתה בצורה שונה מההיתרים בתיק הבניין.
2. על פי בדיקה בנסח הטאבו הגג עם הבנייה עליו צמוד לדירת מבקש הבקשה כאשר הבנייה על הגג וחלק מהגג רשום כחלקה נפרדת נוספת בבעלותו של מבקש הבקשה. מכל החדרים שהוקמו על הגג וגם מחדר המדרגות הכללי קיימת גישה ישירה לשטח הגג של המבקש.
3. בחוות דעת של המחלקה המשפטית מיום 17.03.19 עולה כי על אף הכתוב בהוראות סעיף 4.1.4א' לתכנית 3616א' כי לא ניתן לממש זכויות בנייה עבור חדרי יציאה לגג בבניינים שהוצא היתר לבנייתם לפני ה-1.1.1980 עם גגות ריקים מבנייה. עולה כי "התכנית לא התכוונה למנוע אפשרות למימוש חלקי של תוספת הזכויות מכוח סעיף 4.1.3 ג'" ניתן לראות בבנייה המבוקשת מימוש חלקי של זכויות הבנייה שכן במקום אושרה כבר בנייה ומדובר בתוספת מינורית של כ-1 מ"ר לבנייה שכבר אושרה בהיתר.
6. התכנית נערכה בצורה המקשה על בדיקתה שכן לפי רישום בנסח הטאבו למבקש צמודה בנייה על הגג בשטח של כ-15 מ"ר לפי היתר, בתכנית הבקשה נראה כי יש חדרים שנוספו על הגג שלהם גישה ישירה לשטח של המבקש אך לא מסומן יעוד השטחים הנ"ל.
7. ב- 15/06/2019 התקבל מכתב מעורכת הבקשה, בו התקבלה הוכחה להחלטה לאשר הבקשה לחיבור והגדלת שטח המרפסות בדירת המבקשת בקומה ד' ולתשלום עבור המבוקש. מעיון בתיק הבניין נמצא שאכן שולמו אגרות על הארכת המרפסת אך מהמוצג בתכנית ומהתמונות שהוצגו ניתן לראות שהמרפסת נוסף להארכתה גם נסגרה בסגירה קשיחה וקירוי. קירוי המרפסת לא אושר ולא קיימת כל הוכחה שאי פעם אושרה סגירתה. מדובר בסגירת מרפסת החורגת מקו בניין אחורי בסגירה קשיחה שלא ניתן לאשר כפי שהוצג בתכנית.
8. הוגשה התנגדות שאר בעלי הזכויות בבניין בשל פגישה מערכת ניקוז מי הגשמים מהגג בשל סגירת המרפסות שנעשתה בחזית האחורית. – ראה התייחסות להתנגדויות בהמשך.
9. ב-01/07/2019 התקבל מכתב מעורכת הבקשה, בו התקבלו מסמכים נוספים כהוכחה לאישור קירוי החיבור בין המרפסות וסגירת המרפסות. מבדיקה חוזרת בתיק הבניין ובמסמכים שהוגשו נמצא כי אין המסמכים מהווים מהווה אסמכתה מוצדקת להיתר לסגירה וקירוי המרפסת האחורית וכי לא ניתן לאשר המבוקש.

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
גילדיאן השקעות בעמ	שדרות בן גוריון 15, תל אביב - יפו 6345415	
אנקיירמן שרה ואלן	שדרות בן גוריון 15, תל אביב - יפו 6345415	
גולדברג לידיה	שדרות בן גוריון 15, תל אביב - יפו 6345415	
ויצמן טל	שדרות המעפילים 33, תל אביב - יפו 6761822	
וכסלר אריאל	שדרות בן גוריון 15, תל אביב - יפו 6345415	
וכסלר דניאלה	שדרות בן גוריון 15, תל אביב - יפו 6345415	
זק אורה	שדרות בן גוריון 15, תל אביב - יפו 6345415	
סגל מוטי וחנה	שדרות בן גוריון 15, תל אביב - יפו 6345415	
סרבו לאה	שדרות בן גוריון 15, תל אביב - יפו 6345415	
קליין יפעת	שדרות בן גוריון 15, תל אביב - יפו 6345415	

עיקרי ההתנגדויות:

1. הבניה שנעשתה ללא היתר פוגעת בניקוז מי הגשמים מגג הבניין.
2. התנגדות להוספת מדרגות העלייה לגג שכן :
   - גרם המדרגות עלול להוות גורם מפריע לדירות בצמוד ומתחת לבקשה שכן יגרום לרעידות ורעש.
   - מטרת גרם המדרגות להוות תשתית להרחבת הדירה בגג העליון בצורה בלתי חוקית.

התייחסות להתנגדויות:

- בהתייחס לטענת המתנגדים מס' 1 :
כפי שמוצג בתכנית המרזב עובר בשטח המרפסת שהינו חלק מדירתה של המבקשת ועל כן נושא זה הינו נושא קנייני ויידון בערכאות המתאימות. יובהר כי הוועדה אינה לוקחת צד בנושאים קניינים ודנה בשיקולים תכנוניים בלבד.
- בהתייחס לטענת המתנגדים מס' 2 :
לדחות את ההתנגדות שכן מדובר בהגדלה מינורית של הבנייה הקיימת על הגג הנמצאת בבעלות המבקש.
כמו כן, השימוש העתידי בגרם המדרגות הפנימי בדירה אינו מהווה גורם למטרד גדול לדירות אחרות בבניין.

בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חו"ד מכון רישוי

<u>רוני רבנר 18/12/2018</u>
להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רוני רבנר

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

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

אדריכלות מכון הרישוי
==========
המלצה : להעביר לוועדה לאישור.

סיכום מכון הרישוי
==========
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף 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:

ויקטור זמוירו 12/06/2018
תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רבנר רוני)

1. לא לאשר את הבקשה לשינויים בדירה מס' 8 בקומה ד' הכוללים: מבוקש אישור בדיעבד לסגירת מרפסת בחזית העורפית, שינויים בחלוקת השטחים בדירה ותוספת גרם מדרגות לעליה לגג עליון. שכן:
מעיון בתיק הבניין נמצא שאכן שולמו אגרות על הארכת המרפסת אך מהמוצג בתכנית ומהתמונות שהוצגו ניתן לראות שהמרפסת נוסף להארכתה גם נסגרה בסגירה קשיחה וקירוי. קירוי המרפסת לא אושר ולא קיימת כל הוכחה שאי פעם אושרה סגירתה. מדובר בסגירת מרפסת החורגת מקו בניין אחורי בסגירה קשיחה שלא ניתן לאשר כפי שהוצג בתכנית.
2. לדחות את טענות מתנגדים מס' 1 שכן כפי שמוצג בתכנית המרזב עובר בשטח המרפסת שהינו חלק מדירתה של המבקשת ועל כן נושא זה הינו נושא קנייני ויידון בערכאות המתאימות.
3. לדחות את טענות מתנגדים מס' 2 שכן מדובר בהגדלה מינורית של הבנייה הקיימת על הגג וכן השימוש העתידי בגרם המדרגות הפנימי בדירה אינו מהווה גורם למטרד גדול לדירות אחרות בבניין.

ההחלטה : החלטה מספר 1
רשות רישוי - התנגדות מספר 0025-19-6 מתאריך 18/07/2019

1. לא לאשר את הבקשה לשינויים בדירה מס' 8 בקומה ד' הכוללים: מבוקש אישור בדיעבד לסגירת מרפסת בחזית העורפית, שינויים בחלוקת השטחים בדירה ותוספת גרם מדרגות לעליה לגג עליון. שכן:
מעיון בתיק הבניין נמצא שאכן שולמו אגרות על הארכת המרפסת אך מהמוצג בתכנית ומהתמונות שהוצגו ניתן לראות שהמרפסת נוסף להארכתה גם נסגרה בסגירה קשיחה וקירוי. קירוי המרפסת לא אושר ולא קיימת כל הוכחה שאי פעם אושרה סגירתה. מדובר בסגירת מרפסת החורגת מקו בניין אחורי בסגירה קשיחה שלא ניתן לאשר כפי שהוצג בתכנית.
2. לדחות את טענות מתנגדים מס' 1 שכן כפי שמוצג בתכנית המרזב עובר בשטח המרפסת שהינו חלק מדירתה של המבקשת ועל כן נושא זה הינו נושא קנייני ויידון בערכאות המתאימות.
3. לדחות את טענות מתנגדים מס' 2 שכן מדובר בהגדלה מינורית של הבנייה הקיימת על הגג וכן השימוש העתידי בגרם המדרגות הפנימי בדירה אינו מהווה גורם למטרד גדול לדירות אחרות בבניין.