

ז' אב תשע"ט
08 אוגוסט 2019

פרוטוקול

ישיבה: 6-19-0029 תאריך: 07/08/2019 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	
ע"י הגב' ריטה דלל - מ"מ מהנדס העיר	מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה	אדרי' הלל הלמן	
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם- אוזן	
	מזכיר ועדת בניין עיר	עו"ד אילן רוזנבלום	
	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/תוספת בנייה על הגג למבנה מגורים	קלאבין דינה	מרסל ינקו 12	0802-085	19-0811	1

רשות רישוי - התנגדות

02/07/2019	תאריך הגשה	19-0811	מספר בקשה
תוספת בנייה על הגג למבנה מגורים		מסלול מקוצר	מסלול

נאות אפקה ב	שכונה	מרסל ינקו 12 רחוב רוזן פנחס 85	כתובת
0802-085	תיק בניין	1128/6625	גוש/חלקה
942 מ"ר	שטח המגרש	1892, 2780, 1ג, 1ע, 4א, 23א	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב מרסל ינקו 12, תל אביב - יפו 6941322	קשלוס נילי	מבקש
רחוב מרסל ינקו 12, תל אביב - יפו 6941322	קלאבין דינה	מבקש
רחוב מרסל ינקו 12, תל אביב - יפו 6941322	קשלוס נילי	בעל זכות בנכס
רחוב מרסל ינקו 12, תל אביב - יפו 6941322	קלאבין דינה	בעל זכות בנכס
רחוב אברבנאל 42, בני ברק 5124204	מרקוביץ דסי	עורך ראשי
רחוב שכ לוי יצחק 435, כפר חב"ד 6084000	ריבר נתן	מתכנן שלד

מהות הבקשה: (מסרי ריהאם)

מהות עבודות בניה
הריסת 2 חדרי יציאה לגג והקמתם מחדש, בבנייה בו זמנית וניצול שטח הגג בתכנית של עד 65% משטח הגג, חיבור בין שני המפלסים ע"י גרם מדרגות פנימי לכל דירה והקמת 2 פרגולות מחומר קל, בצמוד לכל חדר יציאה לגג.

מצב קיים:

על המגרש קיים בניין למגורים בן 6 קומות כולל קומת עמודים מפולשת חלקית ומעל וקומת מרתף סה"כ 14 יחידות דיור בבניין.
--

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
בניין חדש למגורים בן 6 קומות הכולל קומת עמודים מפולשת חלקית וקומת מרתף ע"י 14 יחידות דיור. עפ"י ההיתר בקומת הכניסה : 2 דירות בקומה א' : 3 דירות בקומה ב' ו- ג' : 2 דירות בקומה ד' : 2 דירות ובקומה ה' : 3 יחידות דיור על הגג : 3 חדרי יציאה לגג.	1991	2-113
הקמת פרגולות במרפסת בקומה ה' ובקומת הגג עבור 2 דירות הדופלקס הקיימות	1999	2-990528

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 15 תתי-חלקות. הבקשה חתומה ע"י המבקשים המופיעים כבעלים בנסח של תתי חלקות 13 ו- 15, לכל אחד מהם מוצמד חלק מהגג, עליו מוצעת הבניה הנדונה. ליתר הבעלים נשלחו הודעות לפי תקנה 36 והתקבלו התנגדויות.
--

בנייה על הגג: חדר יציאה לגג מכח ג1

מותר	מוצע	סטייה
------	------	-------

סטייה	מוצע	מותר	שטח \ תכסית
	50.87% משטח הגג (173 מ"ר)	65% בבנייה בו זמנית (221.03 מ"ר)	
	85%	שטח הקומה העליונה 85% משטח הקומה שמתחתיה	
	2.7 מ' 4.6 מ'	3.0 מטר 5.0 מטר	גובה - פנימי - כולל מתקנים טכניים
	2.00 מ' 1.20 מ' 1.20 מ'	2.0 מטר 1.20 מטר 1.20 מטר	נסיגות מקו חזית : - חזית קדמית - חזיתות צדדיות - חזית אחורית
	קיימת גישה לגג העליון ע"י סולם מחדר המדרגות הכללי	גישה לשטח משותף	בינוי

הערות נוספות:

על המגרש חלות הוראות תכנית העיצוב 2780 – שינוי בינוי – גבעת הפרחים שכונת נאות אפקה ב'.
על פי תכנית זו, תנאי להוצאת היתר בניה לחדרי יציאה לגג יהיה אישור תכנית עיצוב ארכיטקטונית לכל הבניין (עם הדגשת עיצוב הגג, כולל פתרון למתקנים הסולריים) ע"י הועדה המקומית לאחר פרסום במתכונת הקלה. תכנית העיצוב המאושרת תהיה מסמך מחייב לגבי כל בקשה נוספת להיתר שתוגש בהתייחס לחדרי היציאה לגג באותו הבניין.

אומנם צוינה בתיק המידע תכנית 2780 שחלה על המקום, אך לא הודגש דבר האישור המוקדם של העיצוב הארכיטקטוני. היות ומדובר בהוראה שנקבעה בתכנית לא ניתן לאשר את הבקשה ללא מילוי התנאי.

התנגדויות:

שם	כתובת
אבולפיה בנימין	רחוב מרסל ינקו 12, תל אביב - יפו 6941322
אהרונוביץ שמואל ולבנה	רחוב מרסל ינקו 12, תל אביב - יפו 6941322
לקס שירי	רחוב מרסל ינקו 12, תל אביב - יפו 6941322
סמוכה ציון	רחוב קוממיות 37, תל אביב - יפו 6901106
צדוק רחל	רחוב מרסל ינקו 12, תל אביב - יפו 6941322
צוקרמן יפה שרון	רחוב מרסל ינקו 12, תל אביב - יפו 6941322
ראוך מאי	רחוב מרסל ינקו 12, תל אביב - יפו 6941322
ראוך שולמית	רחוב מרסל ינקו 12, תל אביב - יפו 6941322

עיקרי ההתנגדויות:

מכתבי ההתנגדויות הוגשו ע"י דיירי הבית באופן עצמאי: סה"כ הוגשו התנגדויות 7 מבעלי חלקות המשנה מתוך 15 תתי חלקות.

הטיעונים העולים ממכתבי המתנגדים:

1. בבקשה הוצגו שרטוטים לא קריאים שאינם ברורים של תכנית הקומה, החתכים והחזיתות, כמו כן, לא צורף למכתב שנשלח תכנית בינוי עתידית.
2. לטענת המתנגדים מדובר בגג משותף השייך לכל דיירי הבניין, תוספת הבנייה פוגעת מבחינה קניינית בכל הדיירים וכן פוגעת בחזות הארכיטקטונית של הבניין.
3. כמו כן, התוספת מהווה סטייה, פגיעה ברכוש המשותף, בקניין של כל הדיירים, וניצול גג משותף השייך לכולם.
4. הבקשה מהווה סטייה ניכרת ושינוי חזית אסור.

התייחסות להתנגדויות:

- בהתייחס לטענה על אי תקינות שרטוט התכנית יצוין כי התכנית הוצגה באופן קריא עם סימון כנדרש בתקנות.
- בהתייחס לטענה הקניינית בנושא הגג, יצוין כי אין מדובר בשטח משותף לכלל הדיירים שכן, עפ"י נסח טאבו המצורף והתקנון המוסכם, שטח מרפסות הגג מוצמדות למבקשים, בעלי הדירות בחלקות המשנה 13 ו-15 שלהן קיימת הצמדה בגג. כמו כן ע"פ תקנון הבית המשותף שצורף לבקשה ניתן לבנות על החלקים המוצמדים ללא צורך בהצגת הסכמות יתר בעלי הזכויות.
- המבוקש אינו מהווה סטייה ניכרת לתכנית, אשר מותר ע"פ תכנית ג1 ו-2780 בתנאים מסוימים.
- אין מניעה מבחינה עיצובית ו/או תכנונית לשינוי חזית הבניין כמבוקש, יודגש כי השינוי מוצע במפלס הגג בלבד כתוצאה מהבניה המוצעת ולא במבנה הקיים.

חו"ד מחלקת פיקוח:**אהרון מיכאלי 07/10/2019**

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי.

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

- מבלי לדון בהתנגדויות, לא לאשר את הבקשה שכן הבקשה הוגשה בניגוד להוראות תכנית 2780 החלה על המגרש:
1. הוגשה בטרם אושרה תכנית עיצוב ארכיטקטונית לכל הבניין (עם הגשת הגג והמתקנים הטכניים) על ידי הוועדה המקומית.
 2. לא בוצע פרסום תכנית עיצוב ארכיטקטונית, בניגוד לתנאי למתן היתר מס' 9ב' בהוראות התכנית.

ההחלטה: החלטה מספר 1**רשות רישוי - התנגדות מספר 0029-19-6 מתאריך 07/08/2019**

- מבלי לדון בהתנגדויות, לא לאשר את הבקשה שכן הבקשה הוגשה בניגוד להוראות תכנית 2780 החלה על המגרש:
3. הוגשה בטרם אושרה תכנית עיצוב ארכיטקטונית לכל הבניין (עם הגשת הגג והמתקנים הטכניים) על ידי הוועדה המקומית.
 4. לא בוצע פרסום תכנית עיצוב ארכיטקטונית, בניגוד לתנאי למתן היתר מס' 9ב' בהוראות התכנית.