י״א ניסן תש״פ
05 אפריל 2020

פרוטוקול

רשות רישוי - התנגדות

ישיבה : 6-20-0011 תאריך : 01/04/2020 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׳ אודי כרמלי	מהנדס העיר/מזכיר הועדה	ע״י מאיר אלואיל
	עו״ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
	אדר׳ מאיר אלואיל	מנהל מחלקת רישוי בניה	
	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	20-0091	0239-003	עזריה מן האדומים 3	לוי ג׳וליה	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק״ק)	1

רשות רישוי - התנגדות

מספר בקשה	20-0091		**תאריך הגשה**	14/01/2020
מסלול	**תוספות ושינויים**	**תוספות בניה**	**תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)**	

כתובת	**עזריה מן האדומים 3**	**שכונה**	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	137/6214	**תיק בניין**	0239-003
מס' תב"ע	58, 3616א	**שטח המגרש**	405

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	לוי לורן	רחוב עובדיה מברטנורה 17, תל אביב - יפו 6228220
מבקש	לוי ג'וליה	רחוב עובדיה מברטנורה 17, תל אביב - יפו 6228220
בעל זכות בנכס	לוי לורן	רחוב עובדיה מברטנורה 17, תל אביב - יפו 6228220
בעל זכות בנכס	לוי ג'וליה	רחוב עובדיה מברטנורה 17, תל אביב - יפו 6228220
עורך ראשי	גרינשפון זויה	רחוב ריינס 32, תל אביב - יפו 6458723
מתכנן שלד	גרינשפון זויה	רחוב ריינס 32, תל אביב - יפו 6458723

מהות הבקשה: (אדר' מיליס יניב)

מהות עבודות בניה
- שינויים בחלוקה הפנימית בדירה העליונה המערבית ופתיחת פתח עבור חלון בחזית המערבית. **- הגדלת חדר יציאה לגג המוצמד לדירה המערבית בקומה העליונה ע"י גרם מדרגות פנימי.**

מצב קיים:

בניין בן 4 קומות וחדרי יציאה על הגג מעל קומת עמודים חלקית.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
858	1973	בנין בית מגורים בן 4 קומות המכיל: בקומה א'- מקלט, הול כניסה, חדר הסקה, ביתן פחי אשפה, תא מעלית, 4 מקומות חניה שטח פתוח וגדר. בקומות ב', ג', ד' – חדר מדרגות, תא מעלית, דירה בת 3 חדרים, חדר ארונות וח"ש, דירה בת 2.5 חדרים וח"ש בכל קומה. 2 יציאות לגג מתוך הדירות העליונות, חדר מכונות על הגג.
680	1975	לבניין בן 4 קומות על עמודים ו- 2 חדרי יציאה לגג.
117	1975	סגירת מרפסות בתוך גבולות קווי הבניין בכל הקומות בבניין בן 4 קומות.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 8 חלקות, על מפרט הבקשה חתומים בעלי תת חלקה 8 ולכל בעלים שלא חתמו **נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' והתקבלו התנגדויות.**

התאמה לתכנית 3616א (רובע 3) - רחוב לא ראשי ולא מסחרי, מחוץ לאזור ההכרזה.

	מותר	מוצע	סטייה
<u>חדר יציאה לגג</u> **שטח/ תכסית**	40 מ"ר לחדר יציאה ותכסית <u>כוללת</u> שלא תעלה על 65% משטח	לפי חישוב השטחים 39.35 מ"ר. תכסית של כ- 49% כולל בנייה	

	מותר	מוצע	סטייה
	הגג, לפי הקטן מבניהם. בניית חדרי יציאה לגג יותרו מעל קומה עליונה ששטחה לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה לא כולל מרפסות ובליטות.	קיימת של חדר יציאה לגג לכל יח"ד בקומה העליונה. בהתאם להוראות התכנית.	
גובה	גובה חדר כגובה קומה טיפוסית בבניין (2.70 מ') ולא יעלה על 3.00 מ' מרצפה עד תקרה. 4.50 מ' גובה מרבי כולל מעקה גג עליון ו- 5.00 מ' כולל מתקנים טכניים ומעלית על הגג העליון (בבנייה עם גג שטוח)	2.70 מ' 4.30 מ'	
נסיגות <u>מקו החזית</u>	3.00 מ' קדמית 2.00 מ' אחורי	4.10 מ' 3.40 מ'	
שטחים משותפים	הבטחת גישה לשטחים המשותפים ודרכם לכל המתקנים הטכניים המשותפים לכל הבניין.	באמצעות סולם ופתח יציאה לגג.	
הוראות עיצוב	חדרי היציאה לגג ייבנו צמודים זה לזה ולשאר החלקים הבנויים בגג. בקשה לבנייה של חלק מחדרי היציאה לגג תכלול פריסה סכמתית של יתר חדרי היציאה לגג- תכנית בינוי ועיצוב עתידי לכל הגג	בהתאם להוראות התכנית. קיים חדר יציאה לגג המוצמד לדירה העליונה המזרחית – שאינו בהיתר ושסומן עליו לא שייך לבקשה.	
מצללה על הגג **נסיגה ממעקה הגג** **גובה**	 1.20 מ' 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות.	 2.30 מ' 2.90 מ'	**לא הוצג פרט מצללה בקנ"מ 1:20 בתכנית וחתך לרבות ציון החומר והמרווחים.**
דודי אגירה- לפי הנחיות מרחביות.	ימוקמו בתחום מעטפת הבניין.	4 דודי אגירה על הגג העליון.	**בניגוד להנחיות המרחביות.**

הערות נוספות:

1. נטענה הסרת התנגדות של 4 אנשים למוצג 2500 אישורים ומסכמים שונים.
2. למסמכי הבקשה צורף תצהיר מתכנן שלד כי העבודה המבוקשת הינה תוספת עצמאית מבחינה מבנית, והיא עומדת בכל דרישות ת"י 413.
3. המרפסות בחזית הקדמית נסגרו ללא היתר מעבר לקו הבניין הקדמי בניגוד למאושר בהיתר 117 משנת 1975. סגירת המרפסות נעשתה באופן אחיד יחסית. מהתמונות שצורפו למסמכי הבקשה ניתן להסיק שהבניין עבר שיפוץ חיצוני לאחרונה.

התנגדויות:

שם	כתובת	הערות
1. גורביץ נילי	שרת משה 10 תל אביב 6209221	חלקה 5 (קומה 3) בבניין נושא הבקשה.

עיקרי ההתנגדויות:

המתנגדת בעלת נכס בבניין נושא הבקשה ולהלן עיקרי התנגדותה:

1. חלק הגג עליו מבוקשת תוספת הבניה צמודה לדירת המבקשים, אולם זכויות הבנייה לא יוחדו למבקשים ושייכות לכלל הבעלים של הבניין.
2. הבקשה כוללת סגירת חלון בחדר המדרגות המהווה פתח לתאורה ואוורור ובעיקר לשחרור עשן מחדר המדרגות. בהינתן שאין פתח אחר ברום המדרגות, סגירתו מנוגדת להוראות תקנות התכנון והבנייה ומהווה סכנת חיים ממשית לכל הדיירים במקרה של שריפה בבניין.
3. הבקשה כוללת ביטול דלת יציאה לגג. ביטול הדלת נוגד את האמור בסעיף 3.2.1.15 לתקנות המחייבות: "בנין גבוה ורב קומות דלת המאפשרת גישה אל הגג מחדר המדרגות המשמש מוצא בטוח ומאפשר כניסה מן הגג לתוך חדר המדרגות".

התייחסות להתנגדויות:

1. רשות הרישוי עוסקת בעניינים תכנוניים בלבד, לדיון בנושאים קניינים ניתן לפנות לערכאות המתאימות.
2. בתכנית הבקשה לא מבוקשת סגירת חלון בחדר המדרגות ומבדיקת ההיתר האחרון לא עולה שמבוקש שינוי בחלונות חדר המדרגות. בעניין שחרור העשן, הבקשה כוללת תיאום מול תחנת כיבוי אש במכון הרישוי.
3. בהתאם לתשריט בית משותף שצורף למסמכי הבקשה, הדלת המבוטלת מובילה לשטח (המסומן בכחול באות ט') שמוצמד למבקשי הבקשה. הבקשה כוללת הבטחת גישה לשטחים המשותפים ודרכם לכל המתקנים הטכניים המשותפים לכל הבניין- באמצעות סולם ופתח יציאה לגג מחדר המדרגות המשותף.

חו"ד מכון רישוי ע"י רן אבן שושן 19/01/2020

<u>כיבוי אש</u>
יש להציג נספח בטיחות אש אחרי ועדה
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

<u>גנים ונוף</u>
לבקשה זו אין נגיעה לעצים ועל כן לא נדרשת חוות דעת בנושא זה.

<u>מקלוט</u>
יש לאשר את הפתרון בהליך של פטור בפיקוד העורף לאחר ועדה
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

<u>אדריכלות מכון הרישוי</u>
אין נגיעה בקומת הקרקע או פיתוח
המלצה: לאשר את הבקשה

<u>סיכום מכון הרישוי</u>
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

חו"ד מחלקת פיקוח ע"י <u>דוד נימני 26/06/2019</u>
תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' יניב מיליס)

1. **לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין בן 4 קומות וחדרי יציאה על הגג מעל קומת עמודים חלקית הכוללים:**
   א. שינויים בחלוקה הפנימית בדירה העליונה המערבית ופתיחת פתח עבור חלון בחזית המערבית.
   ב. הגדלת חדר יציאה לגג המוצמד לדירה המערבית בקומה העליונה ע"י גרם מדרגות פנימי.

2. **לדחות את טענת המתנגדת שכן:**
   א. הוועדה המקומית/ רשות רישוי עוסקת בעניינים תכנוניים בלבד, לדיון בנושאים קניינים ניתן לפנות לערכאות המתאימות.
   ב. מבדיקה לא עולה שמבוקש שינוי בחלונות חדר המדרגות. בעניין שחרור העשן, הבקשה כוללת תיאום מול תחנת כיבוי אש במכון הרישוי.

3. **בהתאם לתשריט בית משותף שטח הגג המערבי מוצמד למבקשי הבקשה. הבקשה כוללת הבטחת גישה לשטחים המשותפים ולמתקנים הטכניים המשותפים לכל הבניין- באמצעות סולם ופתח יציאה לגג מחדר**

המדרגות המשותף.
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר
1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. טעינת מפרט למוצג 5800 (מסמכי רישום מקרקעין) רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.
ב. הדירה בקומה העליונה על כל מפלסיה מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס
1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.
ב. הדירה בקומה העליונה על כל מפלסיה מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.

הערות
ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.

ההחלטה : החלטה מספר 1
רשות רישוי - התנגדות מספר 6-20-0011 מתאריך 01/04/2020

1. לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין בן 4 קומות וחדרי יציאה על הגג מעל קומת עמודים חלקית הכוללים:
א. שינויים בחלוקה הפנימית בדירה העליונה המערבית ופתיחת פתח עבור חלון בחזית המערבית.
ב. הגדלת חדר יציאה לגג המוצמד לדירה המערבית בקומה העליונה ע"י גרם מדרגות פנימי.

2. לדחות את טענת המתנגדת שכן:
א. הוועדה המקומית/ רשות רישוי עוסקת בעניינים תכנוניים בלבד, לדיון בנושאים קניינים ניתן לפנות לערכאות המתאימות.
ב. מבדיקה לא עולה שמבוקש שינוי בחלונות חדר המדרגות. בעניין שחרור העשן, הבקשה כוללת תיאום מול תחנת כיבוי אש במכון הרישוי.

3. בהתאם לתשריט בית משותף שטח הגג המערבי מוצמד למבקשי הבקשה. הבקשה כוללת הבטחת גישה לשטחים המשותפים ולמתקנים הטכניים המשותפים לכל הבניין- באמצעות סולם ופתח יציאה לגג מחדר המדרגות המשותף.
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר
1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. טעינת מפרט למוצג 5800 (מסמכי רישום מקרקעין) רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.
ב. הדירה בקומה העליונה על כל מפלסיה מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס
1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.
ב. הדירה בקומה העליונה על כל מפלסיה מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.

הערות
ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.