

ט' תמוז תש"פ  
01 יולי 2020

## פרוטוקול

ישיבה: 6-20-0022 תאריך: 30/06/2020 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	אדר' מאיר אלואיל	
	מזכיר ועדת בניין עיר	עו"ד אילן רוזנבלום	
	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/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	בן עמי דניאל	ז'בוטינסקי 5	0194-005	20-0297	1

## רשות רישוי - התנגדות

23/02/2020	תאריך הגשה	20-0297	מספר בקשה
	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תוספות בניה	תוספות ושינויים

הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	ז'בוטינסקי 5 רחוב ויתקין 2	כתובת
0194-005	תיק בניין	51/6960	גוש/חלקה
750	שטח המגרש	2710, 58, 3616 א,	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	בן עמי דניאל	רחוב ויתקין 2, תל אביב - יפו 6347402
בעל זכות בנכס	בן עמי דניאל	רחוב ויתקין 2, תל אביב - יפו 6347402
עורך ראשי	נוימרק אמנון	ת.ד. 3867, פתח תקווה 4951623
מתכנן שלד	נוימרק אמנון	ת.ד. 3867, פתח תקווה 4951623

### מהות הבקשה: (אדר' אריאל אברהם)

<b>מהות עבודות בניה</b>
הקמת מעלית חיצונית בצמוד לחדר מדרגות של אגף הצפוני בבניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע, 2 כניסות. המעלית מוצעת עם תחנת עצירה בכל קומה וממוקמת בחזית הצדדית. תוספת גגון מעל כניסה למלון והקמת גדר פנימית בצמוד למעלית.

### מצב קיים:

מגרש פינתי, בין רחובות ז'בוטינסקי ורח' ויטקין, בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע.
---

### ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	הקמת בניין חדש בן 2 אגפים, 17 יחידות דור, 2 דירות בקומה.	1934	1517
	שינויים במידות הבניין, הגדלת מרתף ובנין גדר.	1936	642
	הוספת 2 דירות בקומת עמודים.	1948	480
	היתר בניה – מעלית חיצונית- אגף דרומי.	1998	981045

### בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף, בעל 17 חלקות משנה, ולכל בעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36.ב. נשלחו הודעות לפי תקנה 36.ב' והתקבלו התנגדויות מצד בעלי נכסים נוספים בבניין. 3 מתוך 17 בעלי נכסים שחלקם ברכוש המשותף מהווה 22.5%.
---

### התאמה לתב"ע (תכנית 2710 למגרש ברחוב שאינו ראשי מחוץ לאזור ההכרזה)

סטייה	מוצע	מותר	גובה
	מבדיקה גרפית : גובה מגדל המעלית עולה על גובה מעקה הגג ב- 0.2 מ'.	לא יעלה על גובה הבניין אליו הוא מוצמד, אלא בגובה החלק הנחוץ למיקום מתקן ההפעלה למעלית. בכל מקרה לא יבלוט מבנה מגדל	

סטייה	מוצע	מותר	
		המעלית ביותר מ – 3.40 מ' מעל המבנה אליו הוא מוצמד.	
	תחנת עצירה בכל קומה.	תותר הקמת מעלית במבנים בעלי 3 קומות או יותר ללא תוספת בניה בתנאי שיותקנו לפחות שתי תחנות עצירה.	<b>תחנות עצירה</b>
	כ- 1.00 מ' מעבר למדרגות במרווח הצידי שאושר בהיתר.	תותר הקמת מבנה מעלית בין קוי הבנין לבין גבול המגרש בהבטחת גישה לכל חלקי המגרש.	<b>הבלטה למרווח</b>

#### התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
מידותיו הפנימיות של תא מעלית הן 90x140. הנושא נבדק מול כיבוי אש במכון הרישוי ונמצא שמידות המעלית עומדות בתקנות בנייה למעליות בבניין קיים.		+	<b>תא מעלית</b>
רוחב פרוזדור של 1.00 מ' מול המעלית ניתן לאישור מכיוון שמיקום המעלית המוצעת בצמוד לחדר המדרגות הוא המיקום האופטימלי ביותר ולא ניתן לשנות את גודל חדר המדרגות הקיים.		+	<b>רוחב פרוזדור</b>
גובה גדר 1.10 מ' בהתאם לתקנות בנייה במרווחים.		+	<b>גדר</b>
הבלטת גגון 2.00 מ' במרווח הצידי בהתאם לתקנות בנייה במרווחים.		+	<b>גגון</b>
		+	<b>איזור המעלית</b>

#### הערות נוספות:

1. החלק היחסי ברכוש המשותף של בעלי החלקות המסכימים לבקשה הוא 77.5%.
2. הבניין במגרש השכן מרוחק מהמעלית בכ- 3.25 מ'. לא הוגשו התנגדויות.
3. מפרט הבקשה הוגש ללא נספח תכנון המעלית.
4. מפרט הבקשה אינו מציין את מפרט חומרי המעלית לאישור. משיחה עם עורך הבקשה גוון פני החזיתות בהיר.
5. פס החלונות החדשות בחזית הצפונית אינם מסומנות בתכנית ובחתיכים בהתאם לתקנות.

#### הקלות מבוקשות:

נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות:  
1. תוספת מעלית מחוץ לקווי הבניין בחזית הצדית.

#### התייחסות להקלות:

בהתאם להוראות תכנית 2710 תותר הקמת מבנה המעלית בין קווי הבניין לבין גבול המגרש בכפוף להבטחת גישה לכל חלקי המגרש. המבוקש אינו הקלה וניתן לאישור. לפי כך הבקשה מובאת לדיון ברשות רישוי. תאריך הודעה אחרונה: 28/01/2020

**התנגדויות:** בתחילת בחינת הבקשה נמצא כי נפלה טעות ולא נשלחו הודעות לחלקות הגובלות. טרם שיבוץ הבקשה לדיון בוועדה נשלחו הודעות ולא התקבלו התנגדויות.

נימוקים	כתובת	שם
בעלת תת-חלקה 6 בעלי תת-חלקה 21	רחוב ויתקין 2, תל אביב - יפו 6347402	1. אדלר אביבה
		2. אדלר ירון
		3. אדלר משה
בעלי תת-חלקה 10 מיוצגים על ידי עורכת דין עפרה מזרחי	רחוב ויתקין 2, תל אביב - יפו 6347402	4. ז'ק חזן ופלורה חזן
בעלת תת-חלקה 9	רחוב ויתקין 2, תל אביב - יפו 6347402	5. טליה וינשטיין

#### עיקרי ההתנגדויות:

התנגדויות הוגשו על-ידי הבעלים של 3 בעלי תת-החלקות בבניין. במפרט הבקשה שפורסם צוין תוספת מעלון, למרות שהבקשה צריכה להתייחס לתוספת מעלית.

1. צמצום רוחב מעבר למבואת הכניסה לבניין מ- 1.30 מ' ל- 0.48 מ'.
2. בניית מעלית בצמוד כמעט לקו בניין אחורי תחסום את נתיבי האוויר, האור והשמש לדירות.
3. מהסיבות הנ"ל תגרם הורדת ערך הנכס.

### התייחסות להתנגדויות:

1. התוספת המבוקשת הינה עבור מעלית בהתאם לתכנית 2710 למעליות. מטרתה להנגיש בניינים שתוכננו טרם הצורך המובהק במעליות. אומנם המעלית המבוקשת מצמצמת את המרווח בכניסה לבניין אך נותר מעבר של 1.00 מ' ביחס ל- 1.30 מ' הקיים. המבוקש מאושר לבנייה על ידי 77.5% מבעלי הרכוש המשותף, המתנגדים בעלים של 3 חלקות מתוך 17. קיים רוב של 2/3 בהתאם לחוק המקרקעין.
2. הבלטת המעלית מותרת לפי תכנית 2710 למרווח הצפוני. כפי שנאמר לעיל המבוקש מאושר על ידי 77.5% מבעלי הרכוש המשותף. ובמקרה הנ"ל מיקום המעלית המוצעת בצמוד לחדר המדרגות הוא המיקום האופטימלי ביותר ואין בתוספת מעלית פגיעה ממשית במתנגדים.
3. ועדת המקומית/רשות רישוי דנה בנושאים טכנוניים בלבד ולכל דיון אחר, לרבות קנייני ניתן לפנות לערכאות המתאימות.

### חו"ד מכון רישוי

גלית בלס 23/02/2020

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

### כיבוי אש

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

### אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: מסתור אשפה תיקונים נדרשים: יש להציג את מיקום המסתור, מספר המיכלים וייעודם. נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת. המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

### סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

### חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטוריה ולודרסקי 10/03/2019

תוכנית תואמת את המצב בשטח. טרם החלו לבנות.

### חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' אריאל אברהם)

1. לאשר את הבקשה להקמת מעלית חיצונית בצמוד לחדר מדרגות של אגף הצפוני בבניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע, 2 כניסות. המעלית מוצעת עם תחנת עצירה בכל קומה וממוקמת בחזית הצדדית. תוספת גגון מעל כניסה למלון והקמת גדר פנימית בצמוד למעלית.
2. לדחות את ההתנגדויות שכן הבקשה תואמת את תכנית 2710 שמטרתה לאפשר הקמת מעלית בבניינים קיימים. המבוקש מאושר לבנייה על ידי 77.5% מבעלי הרכוש המשותף בבניין ביחס ל- 3 מתנגדים, ובמקרה הנ"ל אין במיקום תוספת המעלית פגיעה ממשית במתנגדים.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

### תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. הצגת חו"ד שהמעלית עומדת בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי מעליות.

### הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.
2. מילוי תנאי הבקשה להיתר אינם מיייתרים אישורים רלוונטים נוספים/אחרים הנדרשים על פי החוק והתקנות.

1. לאשר את הבקשה להקמת מעלית חיצונית בצמוד לחדר מדרגות של אגף הצפוני בבניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע, 2 כניסות. המעלית מוצעת עם תחנת עצירה בכל קומה וממוקמת בחזית הצדדית. תוספת גגון מעל כניסה למלון והקמת גדר פנימית בצמוד למעלית.
2. לדחות את ההתנגדויות שכן הבקשה תואמת את תכנית 2710 שמטרתה לאפשר הקמת מעלית בבניינים קיימים. המבוקש מאושר לבנייה על ידי 77.5% מבעלי הרכוש המשותף בבניין ביחס ל- 3 מתנגדים, ובמקרה הנ"ל אין במיקום תוספת המעלית פגיעה ממשית במתנגדים.

**בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :**

#### **תנאים למתן היתר**

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. הצגת חו"ד שהמעלית עומדת בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי מעליות.

#### **הערות**

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.
2. מילוי תנאי הבקשה להיתר אינם מיייתרים אישורים רלוונטים נוספים/אחרים הנדרשים על פי החוק והתקנות.