

ג' אלול תש"פ
23 אוגוסט 2020

פרוטוקול

ישיבה: 6-20-0044 תאריך: 19/08/2020 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	
	מנהל מחלקת רישוי בניה	אדרי' מאיר אלואיל	
	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	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	טפר דורי	זיו רבקה 2	0458-002	20-0875	1

רשות רישוי - התנגדות

מספר בקשה	20-0875	תאריך הגשה	28/06/2020
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)

כתובת	זיו רבקה 2 רחוב זיו רבקה 4	שכונה	הצפון החדש-החלק הדרומי
גוש/חלקה	835/6111	תיק בניין	0458-002
מס' תב"ע	א3729	שטח המגרש	6080

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	טפר דורי	שדרות דוד המלך 36, תל אביב - יפו 6423710
בעל זכות בנכס	טפר דורי	שדרות דוד המלך 36, תל אביב - יפו 6423710
עורך ראשי	רותם ניר	רחוב אהבת ציון 20, תל אביב - יפו 6250601
מתכנן שלד	רוזנבאום גיל	רחוב בראשית 18, רמת השרון 4720188

מהות הבקשה: (אדר' רוני רבנר)

מהות עבודות בניה
הרחבת חדר יציאה לגג הקיים בהיתר.

מצב קיים:

<p>על מגרש בין הרחובות צייטלין, דוד המלך, בריינין ורבקה זיו, קיים בנין מגורים בן 6 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומעל מרתפי חנייה ועם חדרי יציאה לגג לפי היתרים משנים 1976, 1978, 1981, 1986, 1988, 1989, 2001 ו-2007. הבניין מורכב מ-6 אגפים המאוגדים סביב חצר פנימית. בבניין סה"כ 120 יח"ד. לפי ההיתרים המקוריים של הבניין, חדרי היציאה לגג אושרו ונבנו בשטח של כ-11 מ"ר ובמהלך השנים הוצאו מספר היתרים להגדלת חלק מחדרי היציאה לגג. לדירה נשואת הבקשה הנוכחית קיים בהיתר חדר יציאה לגג המחובר במדרגות פנימיות לדירה בקומה 6 מתחת.</p>

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר	שינויים במבנה הגג והוספת 20 יציאות לגג עם מדרגות פנימיות מהדירות שמתחתיהן ומרפסות גג בבניין מגורים קיים בן 6 קומות מעל קומת עמודים ו-2 קומות תחתונות.	1978	1036
היתר	שינויים והגדלת חדרה יציאה לגג הקיים של הדירה העליונה באגף צפון-מזרחי (אגף A במפרט): - אטימת דלת כניסה לחדר היציאה לגג מהמבוא המשותף. - הוספת פרגולה מחומרים קלים בצמוד לחדר. - שינוי צורת המדרגות הפנימיות.	2011	11-1052

בעלויות:

<p>הנכס רשום כבית משותף והבקשה חתומה ע"י בעלי תת החלקה נשואת הבקשה. הגג שעליו מבוקשת הבנייה, מוצמד לדירת המבקש. נשלחו הודעות לפי תקנה 36' והתקבלו התנגדויות.</p>
--

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

סטייה	מוצע	מותר	
	מבוקשת תוספת של 16.91 מ"ר לחדר יציאה לגג קיים בשטח של 22.97 מ"ר לסה"כ שטח של 39.88 מ"ר, בהתאם להוראות התכנית.	לא יעלה על 40 מ"ר	חדרי יציאה לגג בבניינים קיימים שטח:
	מבוקשת בנייה לתכסית של 63.75% משטח הגג המוצמד לדירה. תכסית הבנייה העתידית המרבית האפשרית הכוללת עבור כל חדרי היציאה ביחד הינה 37.27% משטח הגג הכולל.	תכסית הבנייה המרבית הכוללת על הגג לא יעלה על 65% משטח הגג.	תכסית:
	2.62 מ' גובה מרבי: 4.06 מ'	כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.00 מ' הגובה המרבי של הבנייה על הגג כולל מעקה עליון לא יעלה על 4.50 מ'	גובה:
	מרח' רבקה זיו: 3.00 מ' משד' דוד המלך: 3.30 מ'	3.00 מ' מהחזית הקדמית. 2.00 מ' מהחזית הקדמית הנותרת.	נסיגות:
	בהתאם להוראות התוכנית.	יבנו בצמוד זה לזה ושאר החלקים הבנויים על הגג. התאמה עיצובית עם הבנייה הקיימת על הגג במבנה צמוד.	עיצוב:
	2.80 מ' 2.65 מ'	לא יפחת מ 1.20 מ' לא יעלה על 3.00 מ' כלל קורות עליונות.	מצללה נסיגות: גובה:

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	מצללה

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
עו"ד גיצלטר עדיאל	רחוב אבן גבירול 25, תל אביב - יפו 6407803	התנגדות מס' 1
יוכט אריה	רחוב צייטלין 31, תל אביב - יפו 6495524	

עיקרי ההתנגדויות:

- בפרויקט המדובר, זכויות הבנייה שייכות מבחינה קניינית לכלל הדיירים ועל כן, אין להסכים לשימוש בהן ללא תמורה הולמת.

התייחסות להתנגדויות:

- טענה זו הינה טענה קניינית, יובהר כי הוועדה אינה לוקחת צד בהסכמים קנייניים ודנה בשיקולים תכנוניים בלבד. זה ועוד, הבנייה המבוקשת תואם הוראות תכנית 3729 א ומבוצעת על שטח הגג שבבעלות המבקשים.

בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חו"ד מכון רישוי

תומר ברורמן 06/07/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי תומר ברורמן

שימו לב: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

כיבוי אש

יש להציג נספח בטיחות אש אחרי ועדה
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

גנים ונוף

לבקשה זו אין נגיעה לעצים ועל כן לא נדרשת חוות דעת בנושא זה.

מקלוט

יש לאשר את הפתרון בהליך של פטור בפיקוד העורף
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

אדריכלות מכון הרישוי

לא מבוקשים שינויים בקומת הקרקע, פיתוח מומלץ לאשר את התכנון המוצע
המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף 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:

אוסקר סילבניו קריקון 16/03/2020

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

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

1. לאשר את הבקשה להרחבת חדר יציאה לגג הקיים בהיתר.

2. לדחות את ההתנגדויות שכן טענה זו הינה טענה קניינית, יובהר כי הוועדה אינה לוקחת צד בהסכמים קנייניים ודנה בשיקולים תכנוניים בלבד. זה ועוד, הבנייה המבוקשת תואם הוראות תכנית 3729א ומבוצעת על שטח הגג שבבעלות המבקשים

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

תנאים למתן היתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים בהיתר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, הדירה בקומה עליונה על כל מפלסיה תהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע לרבות תיקון כל המפגעים שיגרמו כתוצאה מתוספת הבנייה וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
3. התאמת התוספות החדשות למבנה הקיים לפי פרטים מאושרים מראש.

הערות

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

הערה: הודעה על טיוטת חו"ד מהנדס העיר, נמסרה לעורך הבקשה

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים בהיתר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, הדירה בקומה עליונה על כל מפלסיה תהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע **לרבות**: ----- וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.

הערות

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

הערה: הודעה על טיוטת חו"ד מהנדס העיר, נמסרה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-20-0044 מתאריך 19/08/2020

1. לאשר את הבקשה להרחבת חדר יציאה לגג הקיים בהיתר.

2. לדחות את ההתנגדויות שכן טענה זו הינה טענה קניינית, יובהר כי הוועדה אינה לוקחת צד בהסכמים קנייניים ודנה בשיקולים תכנוניים בלבד. זה ועוד, הבנייה המבוקשת תואם הוראות תכנית 3729א ומבוצעת על שטח הגג שבבעלות המבקשים

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

תנאים למתן היתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

עמ' 5
0458-002 20-0875 <ms_meyda>

תנאים בהיתר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, הדירה בקומה עליונה על כל מפלסיה תהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע לרבות תיקון כל המפגעים שיגרמו כתוצאה מתוספת הבנייה וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
3. התאמת התוספות החדשות למבנה הקיים לפי פרטים מאושרים מראש.

הערות

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

הערה: הודעה על טיוטת חו"ד מהנדס העיר, נמסרה לעורך הבקשה