

כי אלול תש"פ
09 ספטמבר 2020

פרוטוקול

ישיבה: 6-20-0045 תאריך: 09/09/2020 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

רשות רישוי - התנגדות

--	--	--	--

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)	פלד כץ אביבה	כרמי דב אדר' 3	0873-012	20-0664	1

רשות רישוי - התנגדות דיון נוסף

מספר בקשה	20-0664	תאריך הגשה	20/05/2020
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)

כתובת	כרמי דב אדר' 3	שכונה	רביבים
גוש/חלקה	933/6623	תיק בניין	0873-012
מס' תב"ע	תעא/2589, 5, תעא/1, 1/5/2589, ע1, 1, 2589	שטח המגרש	4936

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	פלד כץ אביבה	רחוב כרמי דב אדר' 3, תל אביב - יפו 6954403
בעל זכות בנכס	פלד כץ אביבה	רחוב כרמי דב אדר' 3, תל אביב - יפו 6954403
עורך ראשי	סגל אפרת	רחוב יוניצימן 21, תל אביב - יפו 6936027
מתכנן שלד	זלדין דמיטרי	ת.ד. 5166, שוהם

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות			סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים			מבוקש (מ"ר)
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
					97.93	מעל
						מתחת
					97.93	סה"כ

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

מהות עבודות בניה
שינויים פנימיים והקמת מרפסת בולטת בשטח 8.68 מ"ר בתוך קורה היקפית קיימת בחזית לרח' כרמי דב ע"י בניית ריצפה ופתיחת ויטרינה במקום חלון, בדירה קיימת מס' 5 בקומה ב' בבניין קיים בן 6 קומות צמודות קרקע וחדרי יציאה לגג מעל 2 מרתפים משותפים (בניין B); בבניין שבנדון לפי היתר המקורי להקמת הבניין מס' 20-0714 שהוצא בשנת 2000 המרפסות בחזית לרח' כרמי דב אושרו לסירוגין ובחלק מהדירות במקום מרפסות אושרו קורות היקפיות בלבד בהתאם לקונטור המרפסות.

מצב קיים:

מדובר במגרש הגובל ב-4 רחובות, בחזיתו המערבית פונה אל רח' פרלשטיין, בחזיתו הדרומית אל רח' דב כרמי, בחזיתו המזרחית אל רח' הכטר וחזיתו הצפונית אל רח' הזו. במגרש הנדון קיימים 5 בניינים, (טיפוסים A-B-C-D-E, לפי כתובות אלו: דב כרמי 9, 7, 5, 3, 1) בני 4-7 קומות מעל 2 קומות מרתף משותפות, סה"כ 65 יח"ד. הבניין הנדון הינו האמצעי מערבי (בניין B) הפונה לרח' כרמי דב, בן 6 קומות צמודות קרקע מעל 2 מרתפים משותפים, ל-11 יח"ד.
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	שינויים כלפי היתר מס' 20-0741 מיום 13/08/2000 בניינים B-A	01/10/2002	22-0817
	הקמת 2 בניינים B-A בני 7 ו-6 קומות עם חדרי יציאה לגג מעל 2 מרתפים משותפים. בניין A בן 7 קומות וחדרי יציאה לגג ל-26 יח"ד ובניין B בן 6 קומות וחדרי יציאה לגג ל-11 יח"ד.	13/08/2000	20-0741

יש לציין שבכל המתכם המכיל 5 בניינים הוצאו במשך השנים מספר היתרים שאינם רלוונטיים לבקשה הנדונה.

בעלויות:

הנכס (כל המתחם המכיל 5 בניינים) רשום כבית משותף בבעלות עיריית תל אביב ובעלים פרטיים מכיל 65 תת חלקות. הבקשה הוגשה בחתימת המבקשים בעלי תת חלקה 31 ונשלחו הודעות לשאר בעלי הזכויות בבניין הנדון והודבקו הודעות בכניסה לשאר הבניינים לפי תקנה 36 ב' והתקבלו התנגדויות.

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
בדירה הנדונה לא אושרה מרפסת, אלה קורה היקפית בלבד.		+	מרפסת
לפי תקנות החוק תותר מרפסת בשטח של 14 מ"ר לכל דירה בתנאי ששטח המרפסות הממוצע בבניין לא יעלה על 12 מ"ר. מוצע הוספת מרפסת בשטח 8.68 מ"ר בתוך הקורה היקפית הקיימת, מתחת ומעל מרפסות קיימות.			

הערות נוספות:

הקמת הבניינים בכל מתחם אושר לפי תכנית בינוי שאינו מתייחס למרפסות. לפי תקנות החוק: "בבניה לפי היתר שניתן או שהוחלט לתת לפני יום 30/5/2008 ובבניה על פי היתר מכוח תוכנית שהופקדה או תופקד עד יום 1/1/2010, יחולו על המרפסות הבולטות מקירותיו החיצוניים של הבניין, הוראות מיוחדות אלה:

1. גזוזטרה ששטחה עד 14 מטרים רבועים לא תבוא במניין בשטח המותר לבניה, ובלבד ששטחן הכולל של כל הגזוזטרות בבניין לא יעלה על 12 מטרים רבועים כפול מספר הדירות בבניין;
2. עולה שטחן של גזוזטרות כלשהן על האמור בפסקה 1, יבוא השטח העודף במניין השטח העיקרי המותר לבניה;"

תב"ע 2589 החלה על המקום הפקדה בתאריך 25/3/1993.

ההיתר שניתן להקמת הבניין הינו מתאריך 13/8/2000.

המרפסת המוצעת בשטח של 8.68 מ"ר בתוך קורה היקפית קיימת ולא מהווה שינוי לנספח הבינוי ולמבנה הקיים.

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. רסקין-פינציבסקי סופי	רחוב הרכבת 58, תל אביב - יפו 6777016	כמפורט במסמך המצורף.
2. שלגי קורן רחל	רחוב כרמי דב אדר' 3, תל אביב - יפו 6954403	כמפורט במסמך המצורף.

עיקרי ההתנגדויות:

עו"ד רסקין מגיש את התנגדותה של הגב' רחל שלגי קורן בעלת הדירה בקומה א' בבניין ברח' כרמי דב אדר 3 ת"א, אשר הינה מתחת לדירה נשוא הבקשה להיתר שבנדון:

"המתנגדת, אשה בת 71 שנים, מתגוררת בדירה אשר מתחת לדירה נשוא הבקשה להיתר, בקומה הראשונה (מעל הקרקע) בבניין.

הבקשה להיתר דן, באם חלילה תאושר, תגרום נזקים כבדים למתנגדת ולבני משפחתה, תוך פגיעה מהותית באיכות חייה ובקניינה, כפי שיפורט להלן.

תוספת מרפסת כמבוקש בהיתר, משמעותה יציקת תקרה מעל מרפסת המתנגדת, באופן אשר יפגע במתנגדת ובקניינה, יסכן אותה ויגרום להפרעה ומטרדים שונים, לרבות חסימה של זרימת אוויר ואור השמש, צמצום נוף, פגיעה בריאותית וכיו"ב.

מרפסת דירת המתנגדת מהווה את המקור העיקרי לכניסה של אוויר ואור לדירה ביתר חלקי הדירה, שני חדרי שינה ומטבח, קיימים פתחי חלונות קטנים אשר כניסת אוויר ואור דרכם מצומצמת ביותר.

התייחסות להתנגדויות:

לפי תקנות החוק תותר הקמת מרפסת מקורה/פתוחה בכל יח"ד בשטח עד 14 מ"ר ובתנאי ששטחה הממוצע של המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר.

תקנות החוק הנ"ל אושרו לאחר הוצאת היתר הבניין, לפיו אושרו מרפסות לסירוגין.

מעל דירת המתנגדת שנמצאת בקומה ב' קיימת מרפסות זהה בקומה ג' (בגובה 2 קומות) וכעת מוצעת בניית מרפסת מעל המרפסת הקיימת בדירתה.

בהתאם למפורט לעיל, לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חו"ד מכון רישוי

אפרת גורן 26/05/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי אדר' אפרת גורן :

כיבוי אש

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

גנים ונוף

לבקשה זו אין נגיעה לעצים ועל כן לא נדרשת חוות דעת בנושא זה.
המלצה: לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

יש לציין נושאים מרכזיים בחוות הדעת
נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.
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:

ויקטוריה ולודרסקי 03/05/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח. טרם החלו לבנות.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אלנה דווידזון/נעמי מוסקוביץ)

1. לזמו את הצדדים לדיון בהתנגדויות;
אם רשות הרישוי תדחה את התנגדויות,
2. לאשר את הבקשה להוספת מרפסת בשטח של כ-8.70 מ"ר, מקורה ופתוחה בתוך קורה היקפית קיימת ופתיחת ויטרינה במקום חלון, בדירה מס' 5 בקומה ב' בבניין B בכפוף לכל דין, תיאום תכנון,

תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
2. שימוש בחומרי גמר בהתאם לקיים כולל צבע משקופים ומעקה.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בנייה בבניין ו/או במגרש.

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-20-0021 מתאריך 04/06/2020

לזמן את הצדדים לדיון ברשות רישוי התנגדויות.

**נימוקי הדיון הנוסף ע"י אלנה דודזון :
בתאריך 26.07.2020 התקיים דיון בהתנגדויות**

תיאור הדין :

בתאריך 26/07/20 התקיים דיון בהשתתפות חברי הוועדה: עו"ד ליאור שפירא, עו"ד שמואל שטטר, עו"ד אילן רוזנבלום, רחלי קריספל, לימור קנדיל

צוות מקצועי: אלנה דוידזון, מאיר אלואיל

נוכחים מטעם המבקשים: אפרת סגל - עורכת הבקשה, עו"ד ששי

עו"ד ששי - ב"כ המבקשת: עו"ד אלמוג מתייחס לפגיעה, לעניין פגיעה כלכלית ובאיכות חייה שתביא חוות דעת מומחה, אנו חוזרים וטוענים שלא היתה התייחסות בבקשה שלהם להתנגדות תכנונית.
עורכת הבקשה: בתהליך הגשת הבקשה מחויבים להגיש מפת מדידה מעודכנת, זה לא עובר את תנאי הסף, אי אפשר להמשיך הלאה, היא נמצאת במערכת המקוונת. בארכיון של עיריית תל אביב, אתה תראה את מפת המדידה המעודכנת.

נוכחים מטעם המתנגדים: עו"ד שי אלמוג – מייצג את הגב' שלגי.

עו"ד שי אלמוג: מטעם המתנגדת הגב' שלגי: הדירה כפי שנרכשה עם תקרה גבוהה, אחד התנאים היה כדי לרכוש את הדירה, אישה מבוגרת, שיש לה נסיבות אישיות חריגות כאלה ואחרות, בריאותיות בין היתר המחייבות אותה למגורים עם זרימה נאותה של אוויר וכניסת אור, הדירה נמצאת בקומה ראשונה, זה מצב לא שכיח, בנכסים כגון אלה. למעשה, המתנגדת קיבעה את מקום מגוריה בהתאם למאפיינים, השינוי המבוקש יגרום לפגיעה מהותית באיכות חייה, תנאי חייה של המתנגדת, שהיא לא מסכימה להם, בעצם תשקול ולא תהיה לה אפשרות לעזיבת הדירה, מדובר בבקשה שעלולות לגרום לבעיות. אחרי חיפושים רבים רכשה את הדירה במיטב כספה, נכון להיום, היא לא תוכל להתגורר בדירה, אילו יצקו את התקרה מעל המרפסת ויפגע באופן מאוד משמעותי, לדירה אין כמניסות אוויר ואור משמעותיות פרט לאותה מרפסת. אנחנו מבקשים לדחות את הבקשה ולאפשר למתנגדת לחיות את חייה ללא השפעה משמעותית. ליאור שפירא: אני מכיר גם את השכונה, ואני מכיר את כל המרפסות. האם יש לך חוות דעת מומחה לגבי הפגיעה? עו"ד שי אלמוג: מדובר בתקרה שתצמצם באופן משמעותי כניסת אור ואויר לדירה. היא לא תוכל להתגורר בדירה שתהיה חשוכה ואין אוויר, אין לה פתחים נוספים המאפשרים את האויר והאור בעתיד.
ליאור שפירא: האם אני יכול לאשר את הבקשה מבחינת התכנון? תסביר לי
עו"ד שי אלמוג: אין בידינו חוות דעת מומחה, במקרה הזה היא בגדר פשיטה, מספיק מבט חטוף בתמונות, ניתן לראות את הנזק שתגרום סגירת המרפסת לדירה. פגיעה בערך הדירה של המתנגדת. סגירת אותה גג תצמצם את כניסת האור לדירה. קוברים אותה בדירה כאשר היא רכשה את ביתה במיטב כספה.
עו"ד ליאור: האם הפרגולה שנמצאת מתחתיה מפריע לכניסת האור?
עו"ד שי אלמוג: הפרגולה מפריעה לה בחלק משדה הראייה. כן, לא מצאנו מפת מדידה.

המלצת צוות התנגדויות:

אחרי ששמענו את ההתנגדויות, צוות ההתנגדויות ממליץ לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה על פי חוות הדעת צוות המקצועי.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-20-0045 מתאריך 09/09/2020

לאשר את הבקשה להוספת מרפסת בשטח של כ-8.70 מ"ר מקורה ופתוחה בתוך קורה היקפית קיימת ופתיחת ויטרינה במקום חלון, בדירה מס' 5 בקומה ב' בבניין B בכפוף לכל דין, תאום תכנון, תנאים טכניים. ולדחות את ההתנגדות שהוגשה שעניינה אינה תכנונית אלא פגיעה באיכות חייה של המתנגדת.