

ט"ו אב תש"פ
 05 אוגוסט 2020

פרוטוקול

ישיבה: 6-20-0050 תאריך: 05/08/2020 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	
ע"י מ"מ מהנדס העיר, אינג' ריטה דלל	מהנדס העיר/מזכיר הועדה	אדרי' אודי כרמלי	
	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	פלשנברג אלכס	מזא"ה 32	0014-032	20-0929	1

רשות רישוי - התנגדות

05/07/2020	תאריך הגשה	20-0929	מספר בקשה
תוספת בנייה על הגג למבנה מגורים	מסלול מקוצר		מסלול

לב תל-אביב	שכונה	מזא"ה 32	כתובת
0014-032	תיק בניין	3/7453	גוש/חלקה
550 מ"ר	שטח המגרש	ג, 2385, 2720, 9087	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב מזא"ה 32, תל אביב - יפו 6521413	ענבל פלשנברג רות	מבקש
רחוב מזא"ה 32, תל אביב - יפו 6521413	פלשנברג אלכס	מבקש
רחוב מזא"ה 32, תל אביב - יפו 6521413	ענבל פלשנברג רות	בעל זכות בנכס
רחוב מזא"ה 32, תל אביב - יפו 6521413	פלשנברג אלכס	בעל זכות בנכס
רחוב תרצה 13, רמת גן 5236425	שפירא אילן	עורך ראשי
רחוב כנרת 5, אשדוד 7770005	שמעוני שלמה	מתכנן שלד

מהות הבקשה: (ריהאם מסרי)

מהות עבודות בניה
הגדלת חדר יציאה לגג עבור הדירה העליונה הצפון מערבית, והקמת פרגולה מחומר קל בצמוד לקירות המבנה.

מצב קיים:

על המגרש, קיים בניין למגורים, בן 4 קומות מעל קומת עמודים חלקית
--

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
בניין בן 4 קומות מעל קומת עמודים חלקית, ומקלט, סך הכל 12 יחידות דיור	1969	434
הגדלת היציאה לגג והוספת פרגולה מעץ על הגג (עבור הדירה הנדונה)	1973	342
חדר יציאה לגג עבור הדירה הדרום מערבית	1989	4-5

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף עם 16 חלקות משנה. הבקשה חתומה ע"י המבקשים, הבעלים של תת חלקה 16, להם מוצמד הגג על פי תשריט הבית המשותף שצורף.
--

נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' והתקבלו התנגדויות.

הערות נוספות:

המגרש הנדון כלול ביעוד אזור מגורים מיוחד על פי תכנית 2385. יצוין כי, המגרש הנדון, כלול בתחום תכנית רובע 5 ו-6 בתחום אזור הכרזת אונסקו, אשר נמצאת בהכנה ונקבעו עפ"י סעיף 77 ו-78 לחוק.

עפ"י המידע שנמסר בתיק המידע מס' 01597-2019, לפיו ניתן לבנות לפי תכנית ג, חדר יציאה לגג עבור הדירות העליונות בשטח שלא יגדל מ 23 מ"ר.

במסגרת הבקשה הנדונה מבוקש חדר יציאה לגג בשטח של עד 23 מ"ר, עבור הדירה העליונה הצפון מערבית, עם גרם מדרגות פנימי המחבר בין שני המפלסים.

גובהו של חדר היציאה לגג, מוצע עד 2.50 מטר בהתאם למותר בהוראות התכנית.

נסיגות: 2.0 מטר מהחזית הצפונית

1.40 מטר מהחזית הצדדית

במפלס הגג: קיימת גישה לגג המשותף ע"י כניסה נפרדת.

בצמוד לחדר היציאה לגג מוצעת פרגולה מחומר קל בנסיגה של 1.88 מטר בשטח של כ- 19 מ"ר, המהווה כ- 1/3 משטח הגג הפנוי בהתאם להוראות ג.

חדר היציאה לגג מבוקש מבנייה קלה, קונסטרוקציית פלדה, בחיפוי עץ, נדרש להתאים את התוספת המבוקשת בהתאם לחומרי הגמר של הבניין הגמר, בהתאם להנחיות העיצוביות לתוספת בבניין קיים באזור ההכרזה ברובעים 5, 6 סעיף 10 ב.

עיקרי ההתנגדויות:

מכתבי ההתנגדויות הוגשו ע"י הבעלים המופיעים בנסח הטאבו מלבד אריאל קוגן, שאינו בעלים לפי הנסח.

שם	כתובת	נימוקים
1. אלון מיכל וטוביה	רחוב מזא"ה 32, תל אביב - יפו 6521413	1. טרם הוסדרו עם בעלי הדירות הזכויות הקנייניות של אחוזי הבנייה הנדרשים לצורך הבנייה. 2. מתנגדים לבניית מעקה החורג ב- 50 ס"מ מגובה הבנייה הקיימת על הגג וכן, קיימת התנגדות לריצוף על גבי הגג החדש שיבנה.
3. אלפסה יעקב ושי	רחוב מזא"ה 32, תל אביב - יפו 6521413	על בסיס חישוב הניצול בשטח הציבורי המנוצל על ידי הדייר - על פניו ניצל בשטח הציבורי מעל לשטח המוצמד לדירה. - בכלל הבניין ויש להסדיר את הזכויות הקנייניות של שאר הדיירים על אחוזי הבנייה. התנגדות לבניין המעקה ההגבהה והריצוף.
5. אשנהיימר רות	רחוב מזא"ה 32, תל אביב - יפו 6521413	1. טרם הוסדרו עם בעלי הדירות הזכויות הקנייניות של אחוזי הבנייה הנדרשים לצורך הבנייה. 2. קיימת התנגדות לבנייה מעקה החורג ב- 50 ס"מ מגובה הבנייה הקיימת על הגג וכן קיימת התנגדות לריצוף הגג החדש.
6. בייטנר חיים	רחוב מזא"ה 32, תל אביב - יפו 6521413	טרם הוסדרו הזכויות הקנייניות של אחוזי הבנייה הנדרשים לצורך הבנייה. בנוסף, מתנגד לבניית מעקה החורג ב- 50 ס"מ מגובה הבנייה הקיימת על הגג וכן, מתנגד לריצוף על גבי הגג החדש, במידה וייבנה.
7. כהן גד	רחוב מזא"ה 32, תל אביב - יפו 6521413	אישור של כל רוב בעלי הדירות. שאלת הקניין לעומת אחוזי בניה נותרים במצב שנרצה לבנות מרפסות. פיצוי הבניין על נזקים לחדר מדרגות, גג, בעקבות הבניה. עניין שצריך להיות בכתב לדיירים. חריגת מעקה.
8. צרבוניץ שלומית 9. קוגן אריאל 10. שחורי רון	רחוב מזא"ה 32, תל אביב - יפו 6521413	טרם הוסדרו עם בעלי הדירות הזכויות הקנייניות של אחוזי הבנייה הנדרשים לצורך הבנייה. קיימת התנגדות לבנייה מעקה החורג ב 50 ס"מ מגובה הבנייה הקיימת על הגג וכן קיימת התנגדות לריצוף הגג מחדש.

התייחסות להתנגדויות:

- בהתייחס לטיעונים הקנייניים יצוין כי, נושא הקניין אינו בתחום טיפולה של הרשות המקומית ונדרש לפנות לערכאות המתאימות.
- בהתייחס לטענה שהמעקה המבוקש מעל חדר היציאה לגג, בגובה 50 ס"מ, המעקה אכן חורג מגובה הבנייה הקיימת של הבניין ואינו מוצדק מבחינה תכנונית, הועברה תכנית מתוקנת ללא ההגבה.

- בהתייחס לטענה שהשטח עליו מבוקשת הבנייה הינו שטח משותף לכלל הדיירים, יצוין כי עפ"י נסח הטאבו שצורף, השטח שבו מבוקשת הבנייה מוצמד ליחידת הדיור של תת חלקה 16, ומסומן כמוצמד ליחידת הדיור בתשריט הבית המשותף שצורף.
- בהתייחס לטענות בנושא ניצול זכויות הבנייה, לפי הוראות תכנית ג' השטח הבנוי של חדר היציאה לגג יהיה בנוסף לשטחי הבנייה העיקריים.

חו"ד מכון רישוי

אפרת גורן 07/07/2020

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

מקלוט

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

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

חו"ד מחלקת פיקוח:

אוסקר סילביני קריקון 02/10/2020

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

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

1. לדחות את ההתנגדויות שכן חלקן מתייחסות לעניין הקנייני, שאינו בתחום סמכותם של מוסדות התכנון, ולגבי גובה המעקה, הבקשה תוקנה עפ"י המותר כשהגובה אינו חורג מהבנייה הקיימת על הגג.
2. לאשר את הבקשה להגדלת חדר יציאה לגג עבור הדירה העליונה הצפון מערבית, והקמת פרגולה מחומר קל בצמוד לקירות המבנה.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. תשלום כל החיובים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק
2. אישור פיקוד העורף לפטור מהצגת מיגון תיקני
3. אישור כיבוי אש

תנאים בהיתר

חומר הגמר העיקרי, עיבודו וגווניו של הבניין של התוספת יהיו בהתאמה לגמר הבניין הקיים.

הערות

ההיתר אינו מהווה כל אישור לבנייה הקיימת בתחום המגרש ו/או הבניין, שאינה כלולה בהיתר זה.

החלטת רשות הרישוי תקפה ל-45 ימים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 0050-20-6 מתאריך 05/08/2020

3. לדחות את ההתנגדויות שכן חלקן מתייחסות לעניין הקנייני, שאינו בתחום סמכותם של מוסדות התכנון, ולגבי גובה המעקה, הבקשה תוקנה עפ"י המותר כשהגובה אינו חורג מהבנייה הקיימת על הגג.
4. לאשר את הבקשה להגדלת חדר יציאה לגג עבור הדירה העליונה הצפון מערבית, והקמת פרגולה מחומר קל בצמוד לקירות המבנה.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. תשלום כל החיובים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק
2. אישור פיקוד העורף לפטור מהצגת מיגון תיקני
3. אישור כיבוי אש

תנאים בהיתר

חומר הגמר העיקרי, עיבודו וגווניו של הבניין של התוספת יהיו בהתאמה לגמר הבניין הקיים.

הערות

ההיתר אינו מהווה כל אישור לבנייה הקיימת בתחום המגרש ו/או הבניין, שאינה כלולה בהיתר זה.

החלטת רשות הרישוי תקפה ל-45 ימים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה.