

כ"ב חשון תשפ"א
09 נובמבר 2020

פרוטוקול

ישיבה: 6-20-0079 תאריך: 08/11/2020 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 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 פרדי בן צור	
	מרכזת הועדה	עו"ד שרון אלזר	
	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/סגירת מרפסת מקורה	יבניסק דפנה	אליוט ג'ורגי 10	0062-010	20-1398	1

רשות רישוי - התנגדות

מספר בקשה	20-1398	תאריך הגשה	21/10/2020
מסלול	מסלול מקוצר	מסלול מקוצר	סגירת מרפסת מקורה

כתובת	אליוט ג'ורג' 10	שכונה	לב תל-אביב
גוש/חלקה	6/7431	תיק בניין	0062-010
מס' תב"ע	2385, 2720, 9009, 9087	שטח המגרש	359

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	יבניסקי אלפרד	רחוב אליוט ג'ורג' 10, תל אביב - יפו 6523526
מבקש	יבניסק דפנה	רחוב אליוט ג'ורג' 10, תל אביב - יפו 6523526
בעל זכות בנכס	יבניסקי אלפרד	רחוב אליוט ג'ורג' 10, תל אביב - יפו 6523526
בעל זכות בנכס	יבניסק דפנה	רחוב אליוט ג'ורג' 10, תל אביב - יפו 6523526
עורך ראשי	מידד אמנון	רחוב צה"ל 78, תל אביב - יפו 6993439
מתכנן שלד	מידד אמנון	רחוב צה"ל 78, תל אביב - יפו 6993439

מהות הבקשה: (כהן חן)

מהות עבודות בניה
סגירת מרפסת מקורה קיימת שאינה בולטת מקונטור הבניין, בחזית הדרומית אחורית בקומה א'.

מצב קיים:

על המגרש קיים מבנה למגורים בן 3 קומות עבור 6 יח"ד. קיים היתר משנת 2019 מספר 19-0388 עבור תוספת 2 קומות (גי ו-ד'), קומת מרתף וקומת גג חלקית סה"כ 11 יח"ד.
--

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
341	1935	הקמת בניין בן 3 קומות.
19-0338	2018	שינויים ותוספות בניה: הקמת מפלס מרתף, הקמת 2 קומות חדשות (גי ו-ד'), הקמת קומת גג חלקית, הוספת פיר מעלית.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 7 תתי חלקות. הבקשה חתומה ע"י המבקשים בעלי תת חלקה 3, 4.

נשלחו הודעות לפי תקנה 36 לכל בעלי הזכות והתקבלו התנגדויות.

הערות נוספות:

- על המגרש חלות הוראות תכנית לב העיר 2720 ותכנית 2385, הכלול בתחום רובע 5.
- עפ"י מדיניות רובע 5 החלה על המקום, ניתן יהיה לסגור מרפסת קיימת בתנאי שערכי האדריכליים אינם נפגעים וחידוש כולל של חזית הבניין.
- סגירת המרפסת המקורה תואמת את הוראות תכנית 2385 והמדיניות החלה באזור ואינה מהווה פגיעה בערכי הארכיטקטוניים של המבנה.

4. מדובר במרפסת קיימת מקורה בחזית האחורית שאינה בולטת מעבר לקונטור הבניין. בהיתר 19-0338 שטח המרפסת חושב כשטח עיקרי של הדירה.
5. יצוין כי, הוגשה בקשת רישוי זהה בתאריך 08/07/2020. רשות הרישוי החליטה לדחות את ההתנגדויות שכן לא נוכחה פגיעה אדריכלית בבניין ולא כל פגיעה באוויר דירות המתנגדים ולאשר את הבקשה לסגירת מרפסת מקורה קיימת בחזית הדרומית אחורית בקומה א'.
6. ההחלטה פקע תוקפה בתאריך 06/10/2020 – לאחר קבלת הארכת תוקף החלטה ל-45 ימים נוספים. מאחר ועורך הבקשה לא הספיק להציג את המסמכים הנדרשים במסגרת לוחות הזמנים שנקבעו בתקנות, הוגשה בקשה זו, היתה לבקשה זו.

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. בן פורת ניר	רחוב אליוט ג'ורג' 10, תל אביב - יפו 6523526	נימוקי ההתנגדות מפורטים במכתב הנלווה החתום ע"י שני המתנגדים להתנגדות צורף נסח טאבו
2. הופמן איריס	רחוב אליוט ג'ורג' 10, תל אביב - יפו 6523526	נימוקי ההתנגדות מפורטים במכתב הנלווה החתום ע"י שני המתנגדים להתנגדות צורף נסח טאבו

עיקרי ההתנגדויות:

1. מדובר בבקשה שאין לה בסיס תכנוני משפטי או אחר.
2. מענה לבקשה יפגע בהוראות היתר הבניה שניתן ותעכב את ביצוע העבודות בבניין ומתן טופס 4.
3. בקשה שפועלת בניגוד לאינטרס כל המעורבים בבניין לסיים את העבודות והבנייה בהקדם. וכי מדובר בעוגמת נפש, סבל ניכר ופגיעה בהנאה מהקניין עבור הדיירים.
4. יש בבקשה זו פגיעה מהותית תכנונית, מאחר וזו יוצרת מצב שבו יהיה שוני והבדלים מהותיים בין המרפסות בקומות השונות ואין אחידות בחזיתות.
5. מענה לבקשה רק עבור המבקשים הנ"ל ייצור הבדל, שוני ואפליה בין כלל בעלי הזכויות בחלקה.
6. בעלי דירות נוספות בבניין, קיימות וחדשות עלולים לבקש סגירה של המרפסות בקומות מעל ויצרו שינויים שיבליטו את ההבדלים בין הדירות וייצרו עיכובים נוספים בביצוע.
7. כל שינוי של התכניות יהווה שינוי של גובה התמורה הניתנת לכל דייר (מול היזם).
8. סגירת המרפסת תגרום לכך שתיווצר חסימה חלקית מחלל הגינה וכן גם תגרום מניעת זרימת אוויר לבניין.
9. סגירת המרפסת תגדיל את השטח הפרטי של דירתם בצורה משמעותית וכי תוספת זו היא ע"ח כל יתר בעלי הדירות אשר יאבדו חלק ושטח ברכוש המשותף וכן יקטן שטח וחלל הגינה.
10. החלק מהשטח של הרכוש המשותף שעליו מבוקש לבצע עבודות סגירת המרפסת לא הוצמד לדירת המבקש.
11. הסגירה של המרפסת המבוקשת רק בקומה הראשונה תהווה פתח וגישה קלה לפריצה וכניסה של גורמים זרים למרפסות הקומות העליונות שהינן פתוחות.

התייחסות להתנגדויות:

- בהתייחס לטענות 1, 2, 4 יצוין כי: הבקשה תואמת את הוראות תכנית 2385 ומדיניות רובע 5. מדובר במרפסת קיימת ומקורה בהיתר 19-0338 בחזית האחורית. מרפסת זו אינה בולטת מעבר לקונטור הבניין ולכן סגירתה אינה מהווה פגיעה בערכיו הארכיטקטוניים של המבנה, שכן מדובר במרפסת פנימית ולא גזוזטרה בולטת.
- בהתייחס לטענות 3, 5, 7: מדובר בטענות קנייניות ואינן בתחום טיפול רשות הרישוי.
- בהתייחס לטענה 6: בעלי זכות בנכס רשאים לבקש שינויים בדירותיהם. כל בקשה נבחנת לגופה ובהתאם לתכניות והוראות החלות על האזור.
- בהתייחס לטענה 8: בעניין חסימת האוויר, המבוקש אינו מהווה חסימת אוויר עבור כל דיירי הבניין. אין נגיעה בחלל הגינה מאחר והמרפסת קיימת ואינה נוגעת בקרקע.
- בהתייחס לטענות 9, 10: סגירת המרפסת אינה מהווה תוספת של שטח לדירה מאחר ושטח המרפסת חושב בהיתר 19-0338 כשטח עיקרי עבור דירה זו. כמו כן, המרפסת המבוקשת אינה חלק מן הרכוש המשותף, ועל כן, לא נדרשות הסמכות שאר בעלי הזכויות.
- בהתייחס לטענה 11: ההתנגדות אינה נובעת ממניעים תכנוניים ולכן אינה בתחום טיפול רשות הרישוי.

חוו"ד מחלקת פיקוח:

אוסקר סילביו קריקון 03/01/2020

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

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י חן כהן)

לדחות את ההתנגדויות שכן לא נוכחה פגיעה אדריכלית בבניין ולא כל פגיעה באזור דירות המתנגדים ולאשר את הבקשה לסגירת מרפסת מקורה קיימת בחזית הדרומית אחורית בקומה א'.

תנאים למתן היתר

1. עמידת הבקשה בהוראות תכן הבנייה
2. תשלום כל החיובים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק
3. אישור פיקוד העורף לפטור מהצגת מיגון תיקני.

הערות

1. ההיתר אינו מהווה כל אישור לבנייה הקיימת בתחום המגרש ו/או הבניין ואינה כלולה בהיתר זה.
2. החלטת רשות הרישוי תקפה ל-45 יום.

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 0079-20-6 מתאריך 08/11/2020

לדחות את ההתנגדויות שכן לא נוכחה פגיעה אדריכלית בבניין ולא כל פגיעה באזור דירות המתנגדים ולאשר את הבקשה לסגירת מרפסת מקורה קיימת בחזית הדרומית אחורית בקומה א'.

תנאים למתן היתר

1. עמידת הבקשה בהוראות תכן הבנייה
2. תשלום כל החיובים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק
3. אישור פיקוד העורף לפטור מהצגת מיגון תיקני.

הערות

1. ההיתר אינו מהווה כל אישור לבנייה הקיימת בתחום המגרש ו/או הבניין ואינה כלולה בהיתר זה.
2. החלטת רשות הרישוי תקפה ל-45 יום.