

י' ניסן תשע"ט
15 אפריל 2019

פרוטוקול

ישיבה: 1-19-0108 תאריך: 10/04/2019 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

רשות רישוי

	מ"מ ראש העירייה ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	דורון ספיר, עו"ד	
ע"י הלל הלמן	מהנדס העיר/מזכיר הועדה	אדרי' עודד גבולי	
ע"י עו"ד לירון רותם	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	מיטירני שי	רקנאטי ליאון 1	0944-001	19-0366	1

רשות רישוי

05/03/2019	תאריך הגשה	19-0366	מספר בקשה
תוספת בנייה על הגג למבנה מגורים		מסלול מקוצר	מסלול מקוצר

רמת אביב ג	שכונה	רקנאטי ליאון 1	כתובת
0944-001	תיק בניין	617/6628 , 608/6628 , 534/6628	גוש/חלקה
3120.85 מ"ר	שטח המגרש	1401 , 3897 , 1ג	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
6949401 יפו - תל אביב - חורשה רקנאטי ליאון 1,	מיטרני שי	מבקש
6949401 יפו - תל אביב - חורשה רקנאטי ליאון 1,	מנדלס מיטרני אריאלה	בעל זכות בנכס
6949401 יפו - תל אביב - חורשה רקנאטי ליאון 1,	מיטרני שי	בעל זכות בנכס
6299501 יפו - תל אביב - רחוב ארלוזורוב 147,	בן משה ליאור	עורך ראשי
4959032 פתח תקווה - רחוב הרב מוהליבר שמואל 11,	פרטוש עודד	מתכנן שלד

מהות הבקשה: (מסרי ריהאם)

מהות עבודות בניה
הריסת פרגולה קיימת והרחבת חדר יציאה לגג, קיים עבור הדירה העליונה הצפון מזרחית במבנה הנמצא בצד הדרומי של המגרש.

מצב קיים:

על המגרש קיימים 2 בנייני מגורים, הבניין נשוא הבקשה, בן 8 קומות מעל קומת עמודים מפולשת וקומת מרתף עם חדר יציאה לגג, סה"כ 32 דירות בבניין.
--

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
863	1972	הקמת בניין בן 9 קומות כולל קומת עמודים מפולשת וקומת מרתף, סה"כ 32 יחידות דיור בבניין.
93-0904	1993	הקמת חדר יציאה לגג עבור הדירה הצפון מזרחית, נשואת הבקשה.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף, בן 79 תתי חלקות. הבקשה הוגשה וחתומה ע"י הבעלים של חלקת המשנה מס' 34, שלו מוצמד הגג (לפי תשריט בית משותף).

נשלחו הודעות לפי תקנה 336' והתקבלו התנגדויות.

בנייה על הגג: חדר יציאה לגג מכח ג1

סטייה	מוצע	מותר	
	39.98 מ"ר	40 מ"ר	שטח
	47.43 % (39.98 מ"ר)	65% משטח הקומה (84.28 מ"ר)	תכסית
	2.65 מ'	3.0 מ'	גובה
	3.30 מ'	5.0 מ'	פנימי - כולל מתקנים טכניים -
			נסיגות מקו חזית :

	4.27 מ' מ' 6.04 מ' מ'	2.00 מ' מ' 1.20 מ' מ'	– לחזית המזרחית לכיוון רחוב רקנאטי לאון – לחזית הצפונית צדדית
	הוצגה תכנית גגות עתידית לכל שאר הדירות העליונות במבנה. קיימת גישה לגג העליון דרך חדר המדרגות הכללי המשותף	לפי סעיף 10.1.5 - התאמה לגגות הקיימים גישה למתקנים הטכניים בגג העליון	בינוי: מתקנים טכניים גישה לגג העליון

הערות נוספות:

לבקשה צורף תצהיר מהנדס קונסטרוקציה שהבקשה עומדת בכל התקנים החלים לרבות תקן ישראלי 413 רעידות אדמה וכן כי אין צורך בתוספת אלמנטים לחיזוק הבניין.
במצב זה על פניו ומכיוון שלא הוגש כל מסמך הסותר את הטענה הראשונית הזו, אין מקום להניח שהבניין נדרש לחיזוק ומכאן אין מקום לתמריצים מכוח תמ"א 38.

התנגדויות:

שם	כתובת
באלי דריה	רחוב רקנאטי ליאון 1, תל אביב - יפו 6949401
בכר איינור	רחוב רקנאטי ליאון 1, תל אביב - יפו 6949401
בכר יהודה	רחוב רקנאטי ליאון 1, תל אביב - יפו 6949401
דיצה עזר	ת.ד. 14, תל אביב - יפו 6100001
הופמן אדם	רחוב רקנאטי ליאון 1, תל אביב - יפו 6949401
הופמן רונית	רחוב רקנאטי ליאון 1, תל אביב - יפו 6949401
זילביגר דניאל	רחוב רקנאטי ליאון 3, תל אביב - יפו 6949403
חזקיה מלאכי	רחוב רקנאטי ליאון 1, תל אביב - יפו 6949401
לוי רחל	רחוב רקנאטי ליאון 1, תל אביב - יפו 6949401
ענבר עמירם	רחוב רקנאטי ליאון 3, תל אביב - יפו 6949403
פלמור איתמר	רחוב רקנאטי ליאון 1, תל אביב - יפו 6949401
פנחס יעקב	רחוב רקנאטי ליאון 1, תל אביב - יפו 6949401
פס רבקה	רחוב רקנאטי ליאון 3, תל אביב - יפו 6949403
קירשנבאום מרים	רחוב אחימאיר אבא 11, תל אביב - יפו 6912611
קירשנבאום שרגא	רחוב אחימאיר אבא 11, תל אביב - יפו 6912611
רוזנטל עליזה	רחוב רקנאטי ליאון 1, תל אביב - יפו 6949401
שקלנובסקי רם	רחוב רקנאטי ליאון 1, תל אביב - יפו 6949401

עיקרי ההתנגדויות:

הוגשו מכתבי התנגדויות מטעם דיירי הבניין נשוא הבקשה ו-2 התנגדויות מטעם דיירי הבניין השני ממול, כולם מופיעים כבעלים ברכוש המשותף.

להלן עיקרי ההתנגדויות:

1. התוספת המבוקשת בבקשה הנדונה, תהווה פגיעה וקושי בקידום ובביצוע פרויקט תמ"א 38 בבניין הנדון. כמו כן, בימים אלו מתקיימים דיונים לקידום פרויקט חיזוק המבנה במסגרת תמ"א מול יזמים, שמבצעים פרויקטים בשכונה בבניינים הסמוכים.
2. בנוסף להתנגדויות שהוצגו, התקבלו 2 מכתבים בהם הועלו הטענות, כי תוספת הבנייה תהווה פגיעה באיכות החיים של הדיירים השכנים מהבניין שממול, התוספת תשקיף לדירותיהם, במידה והבקשה תתאשר, הדבר יהיה תקדים כך שיבנו עוד חדרים על הגג בבניין הנדון שיקיפו גם לבניין המתנגדים, לטענתם הדבר יהווה פגיעה באיכות חייהם ובערך דירותיהם.

התייחסות להתנגדויות:

בהתייחס לטענה מס' 1: יצוין כי, מבדיקה במערכת לא נמצאה בקשה לתיק מידע שהוגשה לחיזוק המבנה במסגרת התמ"א 38 או בקשה לפינוי בינוי במסגרת תמ"א 38 תיקון 2.

כמו כן, אין בבקשה הנדונה גריעה בזכויות הבניין מאחר והבנייה מבוקשת על פי הוראות תכנית הגגות ג1, המאפשרת לכל הדירות העליונות להקים חדר יציאה לגג.

יצוין כי, מבדיקת תיק הבניין, נמצא היתר חתום משנת 1993 להקמת חדר יציאה לגג עבור הדירה הצפון מזרחית נשואת הבקשה, (שמספרו 0904-93), כלומר בבקשה הנדונה מדובר בהרחבת החדר הקיים והגדלתו בהתאם להוראות ג1.

בהתייחס לטענה מס' 2: בנוסף להתייחסות הראשונה, יצוין כי, התוספת כבר קיימת ואינה מהווה מטרד ו/או פגיעה באיכות החיים ובערך הדירות הקיימות בבניין השכן שממול, מאחר והבניין נשוא הבקשה נמצא במרחק של כ- 24 מטר מהבניין של המתנגדים.

כמו כן, הבנייה מבוקשת במסגרת ג1, תכנית הגגות שחלה גם על הבניין בו מתגוררים המתנגדים, הנמצא בחלקו הצפוני של המגרש, בכתובת רקנאטי לראון 3 והבנוי 9 קומות מעל קומת עמודים, לעומתו הבניין נשוא הבקשה בן 8 קומות מעל קומת עמודים, כך שטענה זו אינה מוצדקת תכנונית.

חו"ד מחלקת פיקוח:

אהרון מיכאלי 31/03/2019

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

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

א. לדחות את הטענות שהועלו במכתבי ההתנגדויות שכן, אין בבקשה זו מפגע במימוש פרויקט תמ"א 38, מאחר וחדר היציאה כבר קיים ובנוי ומבוקשת הרחבתו בלבד בהתאם להוראות תכנית הגגות ג1 ואינה מהווה פגיעה באיכות החיים של הדיירים ו/או בערך הדירות ו/או בקידום פרויקט מכוח תמ"א 38 (חיזוק מבנים). כמו כן, הגג לא מוגדר כרכוש משותף, אלא מוצמד לשתי יחידות דיור, כאשר אחת מהן הינה נשואת הבקשה והגג מוצמד לה לפי הרישום בנסח והתשריט.

ב. לאשר את הבקשה להרחבת חדר היציאה לגג עבור הדירה הצפון מזרחית, חיבור בין המפלסים ע"י גרם מדרגות פנימי, בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, תאום תכנון, ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. חשבון יציבות חתום ע"י מתכנן השלד.

הערות

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

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0108-19-1 מתאריך 10/04/2019

ג. לדחות את הטענות שהועלו במכתבי ההתנגדויות שכן, אין בבקשה זו מפגע במימוש פרויקט תמ"א 38, מאחר וחדר היציאה כבר קיים ובנוי ומבוקשת הרחבתו בלבד בהתאם להוראות תכנית הגגות ג1 ואינה מהווה פגיעה באיכות החיים של הדיירים ו/או בערך הדירות ו/או בקידום פרויקט מכוח תמ"א 38 (חיזוק מבנים). כמו כן, הגג לא מוגדר כרכוש משותף, אלא מוצמד לשתי יחידות דיור, כאשר אחת מהן הינה נשואת הבקשה והגג מוצמד לה לפי הרישום בנסח והתשריט.

ד. לאשר את הבקשה להרחבת חדר היציאה לגג עבור הדירה הצפון מזרחית, חיבור בין המפלסים ע"י גרם מדרגות פנימי, בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, תאום תכנון, ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. חשבון יציבות חתום ע"י מתכנן השלד.

הערות

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