

ישיבה: 6-16-0012 תאריך: 16/03/2016 שעה: 12:30
 באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל
 אביב - יפו

	מ"מ וסגן ראש העירייה	דורון ספיר - יו"ר
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם- אוזן
מ"מ מהנדס העיר	סגנית מנהלת אגף רו"פ ומנהלת מחלקת מידע	אינג' ריטה דלל
	מזכיר ועדת בניין עיר	עו"ד אילן רוזנבלום
	מרכזת הועדה	עו"ד שרון אלזסר
	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	רחלי קריספל

מס' דף	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה	כתובת הנכס	מהות הבקשה
1	1051-008	15-1268	1	הצבי 14	בניה על הגג/חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בחיתר
4	0829-004	15-2308	2	בנימין מטודלה 67	בניה על הגג/חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בחיתר

בקשה מספר: 15-1268
 תאריך בקשה: 21/06/2015
 תיק בניין: 1051-008
 גוש: 6163 חלקה: 11
 שכונה: רמת הטייסים
 סיווג: בניה על הגג/חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר
 שטח: מ"ר
 בקשת מידע: 0
 תא' מסירת מידע:

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

תוספת בניה בקומת הגג: לחזית, לאחור, בשטח 76.23 מ"ר
 הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת 0 ומשמשת

התנגדויות:

שם	כתובת
לאה צויק	רחוב הצבי 14, תל אביב - יפו 6719713
בונפיל רוזה ויצחק	רח' הצבי 14 תל אביב - יפו 6719713

עיקרי ההתנגדויות:

1. בעלת הדירה המערבית בקומת הקרקע (לאה צויק) טוענת, כי הבקשה הוגשה ללא ידיעתה, תוך ניצול מצבה הפיזי והנפשי וחוסר ערנותה, במטרה ברורה לעשוק אותה ולהשתלט על חלקה ברכוש המשותף ולקבוע עובדות חדשות בבניין. היא זקוקה לפרק זמן נוסף ע"מ לעיין בתכניות ולפנות לגורם המוסמך שייצג אותה.
2. המתנגדים, בעלי הדירה המזרחית בקומת הקרקע (מתחת לדירת המבקש) – בונפיל יצחק ורוזה, טוענים, כי לא נעשה שום ניסיון מצד המבקש לבוא לדין ודברים איתם בנושא תוספת הבניה המבוקשת בשטח הרכוש המשותף וכן לקבל את הסכמתם לכך.
3. לא קיים תקנון מוסכם לבניין וחל עליו תקנון מצוי על פיו שטח הגג מוגדר כרכוש משותף ושטחו שייך לכלל בעלי הזכות בבניין.
4. עפ"י חוק המקרקעין והתקנות לו נדרשת הסכמה מפורשת של 100% מבעלי הזכויות הקנייניות לגבי כל שינוי בשטח הרכוש המשותף.
5. התוספת המבוקשת תעמיס על המערך הקונסטרוקטיבי של הבניין וכן על תשתיותיו (אינסטלציה, ביוב, חשמל וכד').
- כמו כן, לא ברור למתנגדים אם הומצאה חוות דעת הנדסית לנושא עמידות היסודות של הבניין. הם מביעים דאגה לכך מאחר ומדובר בבניין ישן מאוד (לטענתם משנת 1954).
6. יצירת מסתור כביסה ומזגנים בדירת המבקש (בחזית המזרחית) תגרום למטרד רעש.
7. הגבהת חדר המדרגות הכללי של הבניין עד מפלס קומת הגג מעידה על כוונותיו של המבקש ליצור יחידת דיור חדשה נוספת בבניין על שטח הגג המשותף, אשר תגדיל את הצפיפות בבניין – ללא קבלת הסכמת שכנים לכך.
8. בתכנית ההגשה הציג המבקש שינויים בדירות הקרקע שאינן בבעלותו, הכוללים הפיכת תריס במרפסת הקרקע לחלונות – הנ"ל ללא שום אישור לכך מצד המתנגדים.
9. תוספת הבניה המבוקשת תפגע בזכויותינו למימוש תמ"א 38 או כל תכנית אחרת שתחול באזור. בעקבות הבניה המבוקשת של אחד מבעלי הזכות בנכס ללא כל רשות או הסכמה לכך יישאר הבניין הנדון ללא חיזוק או מיגון כלשהו בחסר של זכויות עתידיות.
10. מאחר ומדובר בחלקה גדולה שהינה מושע – יש לידע את כלל בעלי הזכות בחלקה הנדונה בבקשה.
11. חלק מבעלי הזכות המנוגדים...

1. טענות 1-4 :
מדובר בטענות קנייניות, שאינן נכללות בתחום סמכותה של הועדה המקומית, העוסקת בנושאים תכנוניים בלבד. הבקשה הוגשה בחתימת אחד מבעלי הזכויות בנכס (המבקש) והודעות לפי תקנה 2' נשלחו לכל יתר הזכאים, כנדרש ע"פ תקנות התכנון והבניה.
 2. טענה 5 :
- הוגש תצהיר מתכנן השלד, על פיו התכנון המוצע נעשה על פי כל דין וכן אין במבוקש בכדי לפגוע ביציבות הבנין.
- לנושא מערכות התשתית הקיימות (אינסטלציה, ששמל וכו') – אין בהוספת חדר רחצה יחיד ותוספת בניה ליחיד קיימת בכדי להעמיס באופן בלתי סביר על מערכות התשתית הקיימות, לרבות אינסטלציה וביוב. כמו כן טרם הוצאת היתר הבניה יש להגיש תכנית סניטרית, המעידה על אופן חיבור החדש למערכת הקיימת באופן תקין.
 3. טענה 6 : מערכת מיזוג אויר הינה אחת ממערכות הנדרשות לניהול אורך חיים תקין בתוך מרחב המגורים של הפרט, ולא קיימת אפשרות למיקום חלופי של מסתור הכביסה אשר תקטין באופן מהותי את עוצמת המטרד לשכנים.
ראוי לציין, כי על פי תיקון 101 לחוק התכנון והבניה – תקנות התכנון והבניה (עבודות הפטורות מהיתר), התשע"ד 2014 (פרק ב' סימן ג סעיף 19) - התקנת מזגן/מערכת מיזוג אויר בתפוקה שאינה עולה על 60.000 btu פטורה מהיתר.
 4. טענה 7 : לפי המוצג בבקשה הנדונה כלל לא הוצע לבנות המשך של חדר המדרגות הכללי של הבניין, ואף לא צויין במצב התכנון העתידי. הגישה המוצעת לעלית הגג הינה באמצעות מדרגות עליה מתוך הדירה בקומה העליונה – הנ"ל בהתאם להוראות תכנית 1ג.
על אף האמור לעיל, מבחינה עיצובית בשלב הסופי של הרחבת יחיד העליונות בבנין יש לדרוש הגבהת הגג גם מעל חדר המדרגות הכללי, לצורך שמירה על הרצף העיצובי בשכונה.
 5. טענה 8 : תכנית קומת הקרקע המופיעה במפרט הבקשה מסומנת כ"לא שייכת לבקשה" ואינה רלוונטית לבקשה הנ"ל.
 6. טענה 9 : לבדוק מדיניות אזורית לתמ"א 38 – ע"פ מדיניות העירייה באזור הנדון ניתן לממש תוספת קומות מכח תמ"א 38, בכפוף לעמידה בתנאי הסף הקבועים בתמ"א. יצויין כי אכן בשל היות הגג רשום כמשותף, עצם הצמדתו לאחד מבעלי הזכויות עלולה לייצר מורכבות נוספות בבוא הדיירים לממש זכויות במסגרת תמ"א 38.
 7. טענה 10 : הודעות לפי תקנה 2' נמסרו לכל בעלי הזכויות בנכס וביתר הבניינים במגרש נתלו מודעות.
 8. טענה 11 : הוצגה תעודת פטירה של בעלת הנכס הנדונה וכן מכתב מעו"ד עזרא יהודה, המעיד על כך מתקיים במקביל הליך של הסדרת צו ירושה.
 9. טענה 12 : חלק מעברות הבניה המתוארות במכתב המתנגדים מוצעות במסגרת הבקשה הנדונה להריסה לצורך בניה בהתאם לתכנית התקפה החלה, ולכן אין רלוונטיות בטענה. מלבד האמור קיימות חריגות בניה נוספות אשר אינן קשורות למבקש הבקשה ויש להפנות את התלונה למחלקת הפיקוח על הבניה האמונה על הנושא.
- לאור התנגדות של 50% מבעלי הזכויות בנכס לבניה המבוקשת בתחום שטח הגג המשותף ניתנה לעורך הבקשה ארכה של זמן להשיג הסכמות של בעלי הזכויות בנכס. לאחר המתנה של כ-3 חודשים, טרם הוצגה כל התקדמות ו/או הסכמה של בעלים נוסף בחלקה עבור המבוקש.
- לאור האמור, לא ניתן להמליץ על אישור הבניה המוצעת, בניגוד לסעיף 10.1.3 בהוראות תכנית ג'1.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רזניק דנה)

- א. לאור התנגדות של 50% מבעלי הזכויות בנכס לבניה המבוקשת בתחום שטח הגג המשותף, לקבל את התנגדויות ולא לאשר את הבניה המבוקשת במפלט הגג, עבור הקמת עליית גג מהדירה העליונה המזרחית בלבד, שכן

ההחלטה : החלטה מספר 1
רשות רישוי - התנגדות מספר 6-16-0012 מתאריך 16/03/2016

לאור התנגדות של 50% מבעלי הזכויות בנכס לבניה המבוקשת בתחום שטח הגג המשותף, לקבל את התנגדויות ולא לאשר את הבניה המבוקשת במפלס הגג, עבור הקמת עליית גג מהדירה העליונה המזרחית בלבד, שכן הבקשה הוגשה בניגוד לסעיף 10.1.3 בהוראות תכנית ג'1, ללא הסכמות של יתר בעלי הזכויות בבנין. מוצע מיקום דודי השמש מעל המישור של גג הרעפים, בניגוד להוראות תכנית ג1 (סעיף 10.1.4 - המחייבות לשלב את המתקנים הטכניים, כגון אלו, בתוך חלל הגג. מוצעת מבואה נוספת בכניסה לדירה הנדונה ותכנון 2 מטבחים (אחד במפלס הדירה והשני במפלס עליית הגג), התכנון המוצע מהווה הכנה לפיצול יח"ד ל-2.

X

I

בנימין מטודלה 67 פתחיה מרגנשבורג 4

בקשה מספר: 15-2308
 תאריך בקשה: 24/11/2015
 תיק בניין: 0829-004
 גוש: 544 חלקה: 6623
 שכונה: נוה דן
 סיווג: בניה על הגג/חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר
 שטח: מ"ר
 בקשת מידע: 0
 תא' מסירת מידע:

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

תוספת בניה בקומת הגג: לחזית, בשטח 28.95 מ"ר הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 0 ומשמשת למגורים למבוקשת תוספת לקומת הגג במסגרת ג'1 + פרגולה בקומת הקרקע וחניה מקורה עבור 2 רכבים וגדרות. פיתוח שטח

התנגדויות:

שם	כתובת
ד"ר איתי הורביץ'	רחוב פתחיה מרגנשבורג 4, תל אביב - יפו 6954904

עיקרי ההתנגדויות:

מכתב ההתנגדות הוגש ע"י אחד מבעלי הנכס, הגר בבית פרטי בחלקו המערבי של המגרש.

הטיעונים המצויינים במכתב ההתנגדות:

1. טענת המתנגד הינה כי המבקשים מבקשים לבנות גדר צדדית המפרידה בין שני הבתים, מעבר לתחום שלהם תוך כדי כך שהם מספחים אליהם חלק קטן מהשטח שאינו בבעלותם בהתאם להסכם השיתוף שנעשה בין בעלי הזכות בקרקע.
2. על גבי התכנית מוצגים מדרגות בחלל המפריד בין שני המבנים, שעל פי הסכם השיתוף לא ניתן לבנות בנייה כלשהי בתחום המפריד בין שני הבתים, כמו כן דבר זה יוצר שינוי במפלסי הקרקע ויוצר בעיה בניקוז אשר תגרום לאגירת מים שיזרמו אל תוך המרתף של המתנגד.
3. פְעִיית הניקוז שתיווצר תהיה בעיה משותפת שתגרום להשתתפות משותפת בהוצאות המימון שעניינם סתימות ביוב עקב אי נגישות לתפעול הולס בהם.
4. כמו כן, קיים חשש נוסף מהצפה עקב מניקוז כל הגג והחצר הדרומית המתוכנן להתבצע לעבר חלקת המתנגד.
5. טענה נוספת מתייחסת לפגיעה באיכות חיי המתנגד, מבנה החנייה המבוקש יוצר מטרד עבור המתנגד יצמצם את כיוון האוויר היחיד בחצר האחורית הפונה לדרום, יש לציין כי החצר האחורית כיום סגורה משלושה כיווני אוויר ומבנה חניה זה יחסום את הכיוון היחיד הנותר. המתנגד מבקש שמיקום החניה יהיה מרוחק מביתו ועל גבול המגרש בחזית רחוב בנימין מטודלה ולא פנימה קרוב אל תחום מגרשו הפרטי,
6. המתנגד מציע שלא יפתח כל פתח, דלת ואו חלון בקיר מבנה החניה הפונה לכיוון חצרו הפנימית וזאת לאור העובדה כי יפלט ריח של גז ועשן מכונניות.
7. כמו כן, גג החניה המבוקש נראה כהכנה למרפסת, שאינה מותרת על פי החוק ומיקומה יפגע בפרטיות של המתנגד.

התייחסות להתנגדויות:

1. בהתייחס לטענה מס' 1: הגדר הצדדית מוצעת בתזוזה של 0.20 ס"מ, במכתב ההתנגדות צוין כי קיים הסכם שיתוף בין בעלי המגרש, יצוין כי המגרש הוא בבעלות משותפת של 4 בעלים שמתוכם 3 חתומים על גבי הבקשה ולא נמצאה כל חלוקה או תשריט כלשהו המעיד על הסכם שיתוף קיים זה או אחר.

5. בהתייחס לטענה מס' 6: על מנת למנוע הטרדות ו/או זיהום אוויר לכיוון נכס המתנגד, לא יפתח כל פתח ו/או דלת ממוסך החניה לכיוון חצר המתנגד וזאת לשמירה על הפרטיות ומניעת פליטות גז מהמכוניות.
6. בהתייחס לטענה מס' 7: מיקום המרפסת המוצע מעל תקרת המוסך חורגת מקווי הבניין צדדי המותר עפ"י תכנית מאושרת, שלא בהתאם לתקנות. בסיכום מול עורכת הבקשה, מבקשי ההיתר מבטלים את היציאה למרפסת והשימוש בה.

בתאריך 16-02-2016 התקבל מכתב הסרת התנגדות מטעם ד"ר איתי הורביץ'.

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

לאור הסרת ההתנגדות, לאשר את הבקשה לשינויים בבניין מגורים בן 2 קומות עם גג רעפים (קוטג') הכוללים בין היתר ניצול חלל הגג והקמת מוסך חניה במרווח הקדמי בחזית לרח' בנימין מטודלה, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. ביטול הגבהת הגדר הקדמית עד לגובה 1.50 מ', בהתאם לקובץ ההנחיות.
2. ביטול יציאה למרפסת גג מוסך החניה, שכן הינה בניגוד לתקנות התכנון והבניה והוראות תכנית 2550 א.

תנאים בהיתר

אישור תמרור 820 (אסורה חניה בתוך השטח המסומן) ע"י רשות תמרור באגף התנועה. לצורך כך יש להגיש תכנית קומת קרקע הכוללת הסדרי תנועה למכון הרישוי חצי שנה לפני סיום ביצוע העבודה.

הערות

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

ההחלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי - התנגדות מספר 0012-16-6 מתאריך 16/03/2016

לאור הסרת ההתנגדות, לאשר את הבקשה לשינויים בבניין מגורים בן 2 קומות עם גג רעפים (קוטג') הכוללים בין היתר ניצול חלל הגג והקמת מוסך חניה במרווח הקדמי בחזית לרח' בנימין מטודלה, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. ביטול הגבהת הגדר הקדמית עד לגובה 1.50 מ', בהתאם לקובץ ההנחיות.
2. ביטול יציאה למרפסת גג מוסך החניה, שכן הינה בניגוד לתקנות התכנון והבניה והוראות תכנית 2550 א.

תנאים בהיתר

אישור תמרור 820 (אסורה חניה בתוך השטח המסומן) ע"י רשות תמרור באגף התנועה. לצורך כך יש להגיש תרומה הומח קרקע הכוללת הסדרי תנועה למכון הרישוי חצי שנה לפני סיום ביצוע העבודה.