

י"ח אדר תשפ"א
02 מרץ 2021

פרוטוקול

ישיבה: 6-21-0018 תאריך: 02/03/2021 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל
אביב – יפו

רשות רישוי - התנגדות

ע"י מ"מ יו"ר הוועדה, הגב' אופירה יוחנן וולק	מ"מ וסגן ראש העירייה	דורון ספיר - יו"ר	
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	
מ"מ מהנדס העיר	מנהל מחלקת רישוי בניה	אדרי' מאיר אלואיל	
	מזכיר ועדת בניין עיר	עו"ד פרדי בן צור	
	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	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	בוליציב מרינה	מחרוזת 18	3770-018	21-0019	1

רשות רישוי - התנגדות

	04/01/2021	תאריך הגשה	21-0019	מספר בקשה
	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תוספות בניה תוספות בניה	תוספות ושינויים תוספות ושינויים	מסלול

(יפו ד' (גבעת התמרים	שכונה	מחרוזת 18	כתובת
3770-018	תיק בניין	222/7050	גוש/חלקה
1080 מ"ר	שטח המגרש	ג, 1, 3/05/22, 2295, 2691	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	בוליציב מרינה	רחוב מחרוזת 18, תל אביב - יפו 6807622
בעל זכות בנכס	בוליציב ויקטור	רחוב מחרוזת 18, תל אביב - יפו 6807622
בעל זכות בנכס	בוליציב מרינה	רחוב מחרוזת 18, תל אביב - יפו 6807622
עורך ראשי	סטולבון ולנטינה	רחוב הירשנברג 12, תל אביב - יפו 64393
מתכנן שלד	בנדרסקי רוברט	שדרות ששת הימים 11, תל אביב - יפו 6729509

מהות הבקשה: (אירינה בנדר)

מהות עבודות בניה
הרחבת הדירה הצפון-מזרחית בקומה העליונה מעל מעטפת עבור דירת השכן מתחתיה והקמת חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירה.

מצב קיים:

בניין קיים למגורים, בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, המורכב מ-2 אגפים סמוכים, 16 דירות בכל אגף סה"כ 32 יח"ד.
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
5-991117	הרחבת 15 יח"ד באגף הנדון כלל דירת השכן מתחת למבקש והדירה הנדונה. הדירה הנדונה לא הורחבה בפועל ומבוקש היתר חדש להרחבתה בדומה למאושר בהיתר. כמו כן גם דירת השכן מתחתיה לא הורחבה בפועל, אך סומנה במפרט הבקשה כמורחבת.	13/12/1999	
13-1403	הרחבת הדירה הדרומית הפנימית בקומה הראשונה מעל קומת עמודים מפולשת באגף המזרחי.	22/12/2013	
בקשה שנדחתה ע"י רשות רישוי	בקשה להרחבת הדירה הצפונית בקומה העליונה והקמת חדר יציאה לגג מעליה נדחתה ע"י רשות רישוי, שכן: 1. נוגדת הוראות התב"ע לעניין חובת סידור הרחבה רציפה מלמטה כלפי מעלה, כאשר מדובר בהרחבת הדירה בקומה העליונה ללא התייחסות לדירה מתחתיה שטרם הורחבה. 2. אינה תואמת את המציאות כאשר הדירה מתחת לנדונה סומנה כמורחבת, אך לא הורחבה בפועל. 3. נוגדת תקנות התכנון והבניה לעניין הצגת פתרון למערכת סולרית על הגג.	2018	

	*לבקשה הוגשו התנגדויות אך נדחו בהחלטת רשות רישוי כיוון שהטענות התייחסו לבנייה קיימת על פי היתר.		
--	---	--	--

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בבעלות רשות הפיתוח ובעלות פרטית, הבקשה חתומה ע"י 24 מהבעלים (מתוך 32) שמהווה 75% מבעלי הדירות בבניין ולשאר הבעלים שלא חתמו נשלחו הודעות והתקבלה התנגדות.

התאמה לתב"ע (תכנית 2295 אזור יפו ד' "גבעת התמרים")

סטייה	מוצע	מותר	שטח הדירה ותחום הרחבה
	כ- 76 מ"ר. ההרחבה מוצעת בהתאם לקונטור המאושר עבור שאר הדירות בקומות התחתונות (שנייה ושלישית) למעט דירת השכן מתחתיה עבורה מוצעת מעטפת לשם סידור הרחבה רציפה.	78 מ"ר ברוטו בממוצע.	

בנייה על הגג: חדר יציאה לגג מכח ג1

סטייה	מוצע	מותר	
	כ- 40 מ"ר	40 מ"ר	שטח
	כ- 3.6 מ'	5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון	גובה
	בהתאם לנקבע בהוראות התכנית	2.0 מ' לחזית 1.20 מ' לצד/אחור	נסיגות
	הוצג פתרון גישה לגג העליון עם פתרון למערכת סולרית.	גישה לשטח משותף	בינוי

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	- גודל חדרים - אזור
		+	מרפסת
הוגש תצהיר מהנדס הקובע שאין צורך בחיזוק נוסף. ללא חישובים סטטיים נלווים.		+	חיזוק וחישובים סטטיים

הערות נוספות:

1. תואמת את הוראות התב"ע לעניין חובת סידור הרחבה רציפה מלמטה כלפי מעלה, כאשר מדובר בהרחבת הדירה בקומה העליונה וסידור מעטפת תואמת לדירה מתחת ובהתאם לדירות בקומות השנייה והשלישית המורחבות.
2. אין התאמה בין חלק מחלקי המפרט, לרבות התכניות והחזיתות לעניין ההרחבות הקיימות.
3. קיימת הסכמה פוזיטיבית של מעל ל-75% מהבעלים של שני האגפים בבניין בהתאם למופיע בתקנון בית משותף ובהתאם להוראות תכנית ג1.

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. יהודה אסתר	רחוב מחרוזת 18, תל אביב - יפו 6807622	אינני מעוניינת היות ובעתיד לכשתוגש בקשה לפתיחת הליך לקבלת אישורים לתמ"א 38, וכידוע הבניין ישן ויזדקק בעתיד לחיזוק המבנה, התוספת המדוברת של המבקש תהווה בעיה להגיע להסכם עם הקבלן בשל דרישות מצד המבקש לפיצוי עבור בניית החדר על הגג. הדבר עשוי למנוע בעתיד את קידום פרויקט התמ"א.

עיקרי ההתנגדויות:

התוספת המבוקשת עלולה למנוע קידום פרויקט תמ"א 38 בעתיד ולהוות בעיה בהגעה להסכם מול הקבלן בעניין פיצויי זכויות לבעלים של הדירה הנדונה בעקבות תוספת שטח חדר יציאה לגג.

התייחסות להתנגדויות:

המבוקש תואם תב"ע ותכנית ג1 לעניין הזכויות המותרות ובמגרש לא מקודמת תמ"א 38 ולכן לא ניתן למנוע מהמבקשים על סמך טענה זו את ההרחבה כפי שמוצעת.

בהתאם למפורט לעיל, לזמן/ לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חו"ד מכון רישוי

רינת ברקוביץ' 31/01/2021

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רינת ברקוביץ' שימו לב: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: מסתור אשפה אין דרישות נוספות.
המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

לבקשה זו אין נגיעה לעצים ועל כן לא נדרשת חוות דעת בנושא זה.

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 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:

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אירינה בנדר)

1. לאשר את הבקשה ל הרחבת הדירה הצפון-מזרחית בקומה העליונה עם המשך קירות ויצירת מעטפת למרפסת הדירה שמתחתיה והקמת חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירה.
2. לדחות את ההתנגדות שכן המבוקש תואם תב"ע ותכנית ג1 לעניין הזכויות המותרות ובמגרש לא מקודמת תמ"א 38 ולכן לא ניתן למנוע מהמבקשים את ההרחבה המבוקשת

ב תיאום תכנון ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. התאמה בין חלק המפרט השונים.
2. מילוי דרישות מכון רישוי ועדכון המפרט בהתאם.
3. הגשת התחייבות לשיפוץ הבניין בהתאם הנחיית חבי שמ"מ.
4. הגשת החישובים הסטטיים הנלווים לתצהיר המהנדס.

תנאים בהיתר

1. ביצוע עבודות שיפוץ בהתאם להנחיות חבי שמ"מ.
2. רישום חדר יציאה לגג בספרי מקרקעין כחלק בלתי נפרד מהדירה הצמודה לו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1
רשות רישוי - התנגדות מספר 6-21-0018 מתאריך 02/03/2021

1. לאשר את הבקשה ל הרחבת הדירה הצפון-מזרחית בקומה העליונה עם המשך קירות ויצירת מעטפת למרפסת הדירה שמתחתיה והקמת חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירה.
2. לדחות את ההתנגדות שכן המבוקש תואם תב"ע ותוכנית ג1 לעניין הזכויות המותרות ובמגרש לא מקודמת תמ"א 38 ולכן לא ניתן למנוע מהמבקשים את ההרחבה המבוקשת.

ב תיאום תכנון ובתנאים הבאים :

תנאים למתן היתר

1. התאמה בין חלק המפרט השונים .
2. מילוי דרישות מכון רישוי ועדכון המפרט בהתאם.
3. הגשת התחייבות לשיפוץ הבניין בהתאם הנחיית חב' שמ"מ.
4. הגשת החישובים הסטטיים הנלווים לתצהיר המהנדס.

תנאים בהיתר

1. ביצוע עבודות שיפוץ בהתאם להנחיות חב' שמ"מ.
2. רישום חדר יציאה לגג בספרי מקרקעין כחלק בלתי נפרד מהדירה הצמודה לו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה