

ח' סיון תשפ"א
19 מאי 2021

פרוטוקול

רשות רישוי - התנגדות
ישיבה: 6-21-0035 תאריך: 13/05/2021 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	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	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	קרישפין גיל	אלנבי 14	0004-014	21-0365	1

רשות רישוי - התנגדות

מספר בקשה	21-0365	תאריך הגשה	08/03/2021	
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית	

כתובת	אלנבי 14	שכונה	כרם התימנים
גוש/חלקה	86/6914	תיק בניין	0004-014
מס' תב"ע	תתל/70א, 9087, 44, 1200	שטח המגרש	462

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קרישפין גיל	רחוב אלנבי 14, תל אביב - יפו 6330107
בעל זכות בנכס	קרישפין משה	רחוב אלנבי 14, תל אביב - יפו 6330107
בעל זכות בנכס	הרפז שירית	רחוב אלנבי 14, תל אביב - יפו 6330107
בעל זכות בנכס	שטיין איריס	רחוב אלנבי 14, תל אביב - יפו 6330107
בעל זכות בנכס	קשי יוסף	רחוב אלנבי 14, תל אביב - יפו 6330107
בעל זכות בנכס	אגם אברום	רחוב אלנבי 14, תל אביב - יפו 6330107
בעל זכות בנכס	אגם משה	רחוב אלנבי 14, תל אביב - יפו 6330107
בעל זכות בנכס	א.מ קרישפין בע"מ	רחוב אלנבי 14, תל אביב - יפו 6330107
עורך ראשי	סגל אפרת	רחוב יוניצימן 2, תל אביב - יפו 6936024
מתכנן שלד	מידד אמנון	רחוב צה"ל 78, תל אביב - יפו 6993439

מהות הבקשה: (אריאל אברהם)

מהות עבודות בניה
פתיחת 4 חלונות בחזית צפונית קדמית, בבניין משרדים בן 4 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ומקלט במרתף. 2 חלונות בקומה 4 מבוקשות לאישור בדיעבד.

מצב קיים:

בניין משרדים בן 4 קומות מעל קומת קרקע מסחרית וקומת מרתף.
--

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור	מסמך
3-108	1983	הקמת בניין משרדים בן 4 קומות מעל קומת קרקע מסחרית וקומת מרתף.	היתר

תביעות משפטיות	06.04.2021	עבודה אסורה (ללא היתר) – הועבר למח' פלילית	62-2-2020-0430
----------------	------------	--	----------------

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף, המכיל 41 תתי חלקות. על הבקשה חתומים 8 מבעלי זכות בנכס מתוך 11 בעלים. לכל הבעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' והתקבלו התנגדויות.
--

הערות נוספות:

- הבניין קיבל היתר לשיפוץ בשנת 2018 ולא הוצא היתר לפתיחת חלונות בחזית הקדמית לכיוון רחוב אלנבי.
- פתיחת 2 פתחי חלונות בקומה 4 בוצעו ללא היתר וכעת הן מבוקשות לאישור בדיעבד.

3. מבוקש פתיחת 4 חלונות, 2 בקומה רביעית ו-2 בקומה ראשונה בניגוד להנחיות המרחביות, המורה שפתיחת חלונות בחזית יהיו חופפים מעל לשני.
4. 79.23% מבעלי הרכוש המשותף לא הביעו התנגדות לבקשה, שהם 73% מבעלי יחידות משנה.
5. לא צוין סוג הזיגוג בהתאם להנחיות המרחביות.
6. גובה פתח החלונות המקסימלי מתחתית התקרה קטן מ-30 ס"מ, בניגוד להנחיות המרחביות.
7. הבקשה מציגה חלון עם 2 כנפיים לכל גובה הקומה ללא מעקה בטיחות.
8. הבקשה לא ברור בנושאים הבאים:
 1. לא סומן קו בניין וקו מגרש בתנוחות התכנית.
 2. בתנוחות הקומות לא סומנו הפתחים/חלונות בחזית המערבית.
 3. לא סומנו מפלסים ומידות.
 4. לא הוצג פרט חלון.
 5. לא הוצגה קומת קרקע על גבי מפה טופוגרפית.
 6. תנוחות התכנית בבקשה לא מסודרות.
 7. בתנוחות חזית קדמית צוין שגמר החזית בטיח קרמי ללא פירוט סוג הגוון.

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. טפירו זהרה	רחוב אלנבי 14, תל אביב - יפו 6330107	
2. חברת שקד הים בע"מ		
3. שלמון פנינה	רחוב פנקס דוד צבי 62, תל אביב - יפו 6215715	

עיקרי ההתנגדויות:

1. שינוי חזית הבניין בוצעה ללא הסכמת בעלי הנכס ומבלי שהוצא היתר בניה לכך.
2. שינוי החזית נוגדת את מדיניות עיריית תל אביב שאחת מהעקרונות היא שמירה על חזית אחידה של הבנין.
3. צו שיפוץ חזית בניין נוצל לפתיחת פתחים בחזית הקדמית לכיוון רחוב אלנבי בניגוד לחוק וללא היתר.
4. לא ניתן לעיין במסמכי הבקשה במערכת המקוונת של תל אביב.
5. החלונות שהתווספו בדרך לא חוקית הותקנו ללא מעקות.

התייחסות להתנגדויות:

1. סעיף 1,3 - יש צדק עם דברי המתנגד ואכן בוצעו שינויים בחזית ללא שיתוף השכנים וללא היתר.
2. סעיף 2,5 – פתיחת החלונות כפי שמבוקש נוגד הנחיות המרחביות, שכן ההנחיות מורות שפתיחת חלונות בחזית יהיו חופפים מעל לשני, וגובה פתח החלון מתחתית התקרה לפחות 0.30 מ'.
3. סעיף 4 – ניתן לעיין במסמכי הבקשה בפרטי הכתובת שהוצג למתנגד.

בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חו"ד מכון רישוי

חו"ד מחלקת פיקוח:

אוסקר סילביו קריקון 24/12/2020

תכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בנוי חלקית: בוצעו הפתחים בקומה ד' קיים תביעה ת.ט. מס' 62-2-2020-0430 על עבודה אסורה ללא היתר.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אריאל אברהם)

לא לאשר את הבקשה לפתיחת 4 חלונות (2 בדיעבד) בחזית צפונית קדמית, בבניין משרדים בן 4 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ומקלט במרתף, שכן פתיחת חלקית של חלונות בחזית הקדמית וצורתם נוגדת הנחיות מרחביות.

לקבל את טענות המתנגדים שכן:

פתיחת החלונות כפי שמבוקש נוגד את הנחיות המרחביות לעניין פתיחת חלונות בחזית המורה שחלונות יהיו חופפים מעל לשני, וגובה פתח החלון מתחתית התקרה הנדרש בהתאם להנחיות.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה.

ההחלטה : החלטה מספר 1
רשות רישוי - התנגדות מספר 0035-21-6 מתאריך 13/05/2021

לא לאשר את הבקשה לפתיחת 4 חלונות (2 בדיעבד) בחזית צפונית קדמית, בבניין משרדים בן 4 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ומקלט במרתף, שכן פתיחת חלקית של חלונות בחזית הקדמית וצורתם נוגדת הנחיות מרחביות.

לקבל את טענות המתנגדים שכן:
פתיחת החלונות כפי שמבוקש נוגד את הנחיות המרחביות לעניין פתיחת חלונות בחזית המורה שחלונות יהיו חופפים מעל לשני, וגובה פתח החלון מתחתית התקרה הנדרש בהתאם להנחיות.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה.