

ג' אלול תשפ"א
11 אוגוסט 2021

פרוטוקול

ישיבה: 6-21-0062 תאריך: 11/08/2021 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל
אביב – יפו

רשות רישוי - התנגדות

ע"י מ"מ, עו"ד ליאור שפירא	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	אדר' 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 או קומות (לא בק"ק)	ווקנין מוטי	קהילת סלוניקי 6	0850-004	21-0883	1

רשות רישוי - התנגדות

מספר בקשה	21-0883	תאריך הגשה	04/07/2021
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)

כתובת	קהילת סלוניקי 6	שכונה	'נאות אפקה א
גוש/חלקה	1210/6625	תיק בניין	0850-004
מס' תב"ע	תעא/1845א(7), תמא/1, 1845א	שטח המגרש	1980 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אניסמן משה	רחוב קהילת סלוניקי 6, תל אביב - יפו 6951306
מבקש	ווקנין מוטי	רחוב קהילת סלוניקי 6, תל אביב - יפו 6951306
בעל זכות בנכס	אניסמן משה	רחוב קהילת סלוניקי 6, תל אביב - יפו 6951306
עורך ראשי	הראל צבי	רחוב שלוש 8, תל אביב - יפו 65154
מתכנן שלד	נמירובסקי איליה	רחוב חודשי השנה 7, אשקלון 7872688

מהות הבקשה: (אדר' גלי סריסקי)

מהות עבודות בניה
<p>מדובר במתחם מגורים ד'2 לפי תכנית 1845א' בנאות אפקה א', הגובל מצפון וממזרח ברחובות קהילת סלוניקי, מדרום ברחוב מבצע קדש וממערב ברחוב קהילת ונציה וכולל 10 בניינים עם מרתף חניה משותף ומגרשי חניה עיליים משותפים במפלס הקרקע, שפ"פ ושב"צ (גני ילדים).</p> <p>הבקשה כוללת הגדלת מרפסות קיימות ב-25 יח"ד בקומות 1-7, בבניין מס' 2 לפי תכנית בינוי ועיצוב תע"א/1845א(7) הקיים על המגרש, בן 7 קומות טיפוסיות, קומת דירות גג ובנייה על הגג מעל קומת עמודים ומעל קומת מרתף המשותפת למתחם, סה"כ בבניין 30 יח"ד. בכל הדירות שלא משתתפות בבקשה (בקומה 2 דירה מס' 7, בקומה 5 דירה מס' 19, בקומה 6 דירה מס' 22 ושתי דירות הגג בקומה 8 מס' 29 ו-30) מוצעת מרפסת דמה בהתאם ליתר הבניין. הגדלת המרפסות מוצעת ע"י הריסת מעקות בניינים קיימים, השלמת קורות ומעקות בהיקף רחב יותר ויציקת רצפה מחומרים קלים בהמשך למרפסות "קופצות" קיימות. כל המרפסות מוצעות בחזית הקדמית צפונית לכיוון רחוב קהילת סלוניקי ובחזית הדרומית לכיוון השפ"פ. הגדלת שטח המרפסות מבוקשת כהשלמה ל-12 מ"ר לפי תקנות חישובי שטחים.</p>

מצב קיים:

<p>על המגרש, בניין בן 7 קומות טיפוסיות, קומת דירות גג ובנייה על הגג, מעל קומת עמודים מפולשת ומעל מרתף חנייה המשותף ל-10 הבניינים במתחם. מדרום לבניין לכיוון השפ"פ והשב"צ מגרש חניה עילי ופיתוח שטח.</p>

ממצאי תיק בניין:

מסמך (מס' בקשה)	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
2000-2155	תוספת בנייה בגג העליון (קומה 9) והקמת מדרגות פנימיות לעלייה לגג העליון מדירת גג אחת מערבית קיימת בקומה 8 (הפיכתה לדופלקס) בבניין קיים בן 7 קומות עם 2 דירות גג מעל קומת עמודים והמרתף, 30 יח"ד.	2002	2-220671
1998-0987	שינויים בסמכות מהנדס העיר ללא תוספת שטח כלפי היתר 1-950633	1998	2-980673
1995-0178	הריסת מבנה תעשייה קיים והקמת בניין חדש (בניין מס' 2 – 30 יח"ד) למגורים בן 7 קומות ודירות גג (קומה 8) מעל קומת עמודים ומעל מרתף עד גבולות המגרש. לכל דירה מרפסות פתוחות לסירוגין או מרפסות גג. על המגרש – פיתוח השטח וחנייה.	1995	1-950633
	* ההיתר המקורי של הבניין – בניין 2		

	עבודה אסורה (בסטייה מהיתר) מספר תיק: 41-1-1997-0425 מספר תביעה: 1 הועבר לבית משפט	11/08/1999	תביעות משפטיות
	צו הריסה מינהלי מספר תיק: 41-2-2010-0102 מספר תביעה: 2010-0156 ביצוע הצו אושר	25/03/2010	

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף הכולל 30 תתי חלקות עבור דירות. על הבקשה חתומים המבקשים שהינם 25 מבעלי הזכות בנכס ובבעלותם 25 יח"ד בבניין. לבעלי דירות מס' 7, 19, 22, 29 ו-30 נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' והתקבלו התנגדויות מבעלי דירה מס' 7.
לא הוצג מכתב ויתור זכויות החתום ע"י בעלי דירות מס' 7, 19, 22, 29 ו-30 על השטחים העיקריים העודפים בבניין ומבוקשים כעת לניוד לצורך הגדלת הגזוזטראות ב-25 הדירות המבקשות בקומות 1-7.

התאמה לתכנית 1845א' (הופקדה בתאריך 20/08/1992), תעא1845א' (7) | אזור נאות אפקה א'
הערה: לאור המלצה שלילית של בוחנת הרישוי בשל חריגה מהותית מהשטחים המותרים, בתאריך 1/8/2021 הוגשה תכנית מתוקנת ע"י עורך הבקשה (שאושרה ע"י המבקשים) וההתייחסות בדראפט ניתנה לגבי תכנית זו.

סטיה	מוצע	אושר בהיתר המקורי מס' 1-950633 ובהיתר לתוספות מס' 2-220671	מותר	
	<p>שטחים קיימים לפי עורך הבקשה בדירות בקומות <u>1,3,5,7</u> 8.61 מ"ר ליח"ד X 16 יח"ד = 137.76 מ"ר)</p> <p>למעט חלק משטח הגזוזטרה והקירות +</p> <p>בדירות בקומות <u>2,4,6</u> 8.13 מ"ר ליח"ד X 12 יח"ד = 97.56 מ"ר)</p> <p>למעט חלק משטח הגזוזטרה והקירות</p> <p>= 235.32 מ"ר</p> <p>תוספת מוצעת לפי עורך הבקשה בדירות בקומות <u>1,3,5,7</u> (כ-4.28 מ"ר ליח"ד X 15 יח"ד</p>	<p>בדירות בקומות <u>1,3,5,7</u> 8.61 מ"ר ליח"ד X 16 יח"ד = 137.76 מ"ר)</p> <p>כולל כל שטח הגזוזטרה והקירות</p> <p>בדירות בקומות <u>2,4,6</u> 8.13 מ"ר ליח"ד X 12 יח"ד = 97.56 מ"ר)</p> <p>כולל כל שטח הגזוזטרה והקירות</p> <p>סה"כ שטחים קיימים 235.32 מ"ר</p>	<p>עד 14 מ"ר ליח"ד אך לא יעלה על 12 מ"ר בממוצע עבור כל יח"ד בבניין</p> <p>30 יח"ד קיימות בבניין (כולל 5 הדירות שלא מבקשות כעת) X 12 מ"ר = 360 מ"ר</p> <p>360 / 28 יח"ד (25 הדירות המבקשות וכן 3 הדירות שלא מבקשות כעת) בפועל = 12.86 מ"ר בממוצע ליח"ד</p>	<p>שטח מרפסות לפי תקנות חישובי שטחים</p>

<p>מדובר בהפרש שטח גזוזטראות מבוקש שכלל לא הוצג ע"י עורך הבקשה בחישוב השטחים (ר' הערה מס' 1)</p>	<p>= כ-64 מ"ר) + (כ-4.76 מ"ר ליח"ד X 10 יח"ד = כ-48 מ"ר)</p> <p><u>סה"כ תוספת לפי עורך הבקשה כ-112 מ"ר</u></p> <p>בפועל לפי מדידה גרפית כולל כל שטח הגזוזטרה והקירות בכל הדירות בבנין כ-5.30 מ"ר ליח"ד X 28 יח"ד = כ-148.50 מ"ר (כולל שטח עבור הגדלת מרפסות בשלוש הדירות שאינן מבקשות כעת)</p> <p><u>עבור 25 יח"ד המבוקשות כעת (כ-5.30 מ"ר ליח"ד X 25 יח"ד = 132.5 מ"ר)</u></p>	<p><u>סה"כ נותרו למימוש בבנין עבור 28 יח"ד</u> 124.68 מ"ר</p>		
<p>(ר' הערה מס' 1)</p> <p>15.74 מ"ר, הנ"ל</p>	<p><u>לפי עורך הבקשה 0 מ"ר</u></p> <p><u>בפועל לפי מדידה גרפית 23.80 מ"ר</u></p>	<p><u>אושר בהיתר מס' 1-950633</u> 3737.98 מ"ר עבור 28 יח"ד ב-7 קומות טיפוסיות וקומת דירות הגג (קומה 8) +</p> <p><u>אושר בהיתר מס' 2-220671</u> 53.94 מ"ר עבור תוספת קומה חלקית במפלס הגג =</p> <p><u>סה"כ שטחים שאושרו בהיתרים</u> 3791.92 מ"ר</p> <p><u>סה"כ נותרו למימוש</u> 8.08 מ"ר</p>	<p>3800 מ"ר עבור כל הבנין</p>	<p>שטחים עיקריים לפי תכנית 1845 א'</p>

מהווה סטייה ניכרת ולא ניתן להמליץ	(כולל שטח עבור הגדלת מרפסות בשלוש הדירות שאינן מבקשות כעת)			
מהווה סטייה ניכרת ולא ניתן להמליץ	מבוקש בפועל <u>עבור 28 דירות (היתכנות עתידית)</u> 235.32 מ"ר + 140.42 מ"ר + 8.08 מ"ר = 383.82 מ"ר	<u>עבור 28 דירות (היתכנות עתידית)</u> 235.32 מ"ר + 124.68 מ"ר + 8.08 מ"ר = 368.08 מ"ר		סה"כ שטח מרפסות לאחר הגדלתן (כולל השטחים העיקריים שטרם נוצלו עבור הדירות (המבקשות)
(כ-14 מ"ר עבור 25 הדירות המבקשות כעת, הנ"ל מהווה סטייה ניכרת ולא ניתן להמליץ)	<u>עבור 25 דירות מבוקשות כעת</u> כ-383.82 מ"ר / 28 יח"ד = כ-13.71 מ"ר x 25 יח"ד = כ-342.70 מ"ר	<u>עבור 25 דירות מבוקשות כעת</u> כ-368.08 מ"ר / 28 יח"ד = כ-13.15 מ"ר x 25 יח"ד = כ-328.64 מ"ר		

התאמה לתקנות ולהנחיות המרחביות:

הערות	לא	כן	
* הגוזזטראות מבוקשות: - בחזית הדרומית אחורית לכיוון השפ"פ בתחום קווי הבניין. - בחזית הצפונית קדמית מעבר לקווי הבניין ובחריגה של עד כ-1.05 מ', בהתאם לתקנות בנייה במרווחים. * מבוקשות קורות היקפיות בגובה מעקה המרפסת 0.95 מ' וללא רצפה: - בחזית הדרומית אחורית לכיוון השפ"פ בתחום קווי הבניין. - בחזית הצפונית קדמית מעבר לקווי הבניין ובחריגה של עד כ-1.10 מ'. לא פורסמה הקלה ולא ניתן להמליץ.		+	קווי בניין
מסתורים קיימים בחזיתות הצדדיות		+	מסתורי מזגנים / כביסה
לא הוצג פתרון ניקוז לגוזזטראות. יש לנקז את הגוזזטראות באמצעות מערכת משולבת ונסתרת אשר תוצג בנספח הסניטרי.	+		ניקוז המרפסות
מעקה בנוי והשלמת זכוכית כדוגמת קיים		+	חומרי גמר
לא ברור מהם חומרי הגמר המוצעים בדירות שלא מבקשות כעת. הקורה ההיקפית המוצעת מוצגת באופן לא ברור. לא מוצגים מידותיה ומפלסה במפרט הבקשה.	+	+	

הערות נוספות:

1. חישוב השטחים נערך באופן לא מדויק ע"י עורך הבקשה:
א. שטחי גוזזטראות וקירות שאושרו כחלק מהיתר המקורי או מוצגים כמבוקשים כעת הוחסרו כעת ממניין השטחים.
ב. לא הוצג השטח הקיים לפי היתר בבניין כפי שאושר בפועל.
ג. עורך הבקשה לא התייחס כלל לשטחים העיקריים שנותרו לבניין במסגרת השטחים המבוקשים למרות שמבקש כעת בפועל לנצל שטחים מעבר למותר.

ד. לבקשת בוחנת הרישוי, צורפה טבלת שטחים המציגה לכאורה התאמה למותר, אולם היא איננה תואמת למאושר בהיתר, לקובץ חישוב השטחים ולמבוקש בפועל. לא מצוינים בטבלה המצורפת השטחים העתידיים עבור הרחבת הגזוזטראות ב-5 הדירות שלא מבקשות כעת וחישוב המוכיח את היתכנות מימוש שטחים אלה בעתיד, או לחלופין מכתב ויתור על זכויות החתום על ידי בעלי דירות אלה.

2. על המגרש חלה תכנית בינוי ועיצוב תע"א/1875/א(7) – לפיה שינויים בצורת המבנים ובגובה מפלסי הכניסה לא ייחשבו שינוי לעיצוב ובלבד שיישמרו מרווחי הבניה, מס' הקומות וגובה המבנים. הנ"ל נשמר ולכן אין מניעה להגדלת המרפסות.
3. לא הוצג במפרט הבקשה ע"ג הגזוזטראות של הדירות שלא מבקשות - סגירת רצפה ללא גישה, בנייה בפועל ללא ריצוף. בתכנית מוצגת ויטרינה עם אפשרות לגישה.
4. לפי מדידה גרפית הקורות ההיקפיות מוצעות בגובה מעקה המרפסת (0.95 מ'), אין הצדקה תכנונית. בתכנית לא מצוין המפלס העליון, בחזיתות לא מוצג באופן ברור.
5. הבקשה לא מתייחסת לסוכך קבוע קיים במרפסת בקומה 3 שכנראה יש להרוס אותו לצורך הגדלתה.

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
מוגרבי מאיר מוגרבי נורית	רחוב קהילת סלוניקי 6, תל אביב - יפו 6951306 בעלי דירה מס' 7 בקומה 2, תת-חלקה 41, אינם נכללים בבקשה	נכון להיום המרפסות נמצאות לא אחד מול השני ועצם השינוי עומד לגרום לשינוי חזית הבניין ושינוי ליתרון שקיים היום שאין סמיכות במרפסות אחד לשני. במידה ותבוצע המרפסת ע"פ הדרישה, המרפסת תהיה צמודה למרפסת השכן שליד (דבר שלא קיים היום) מה שיפריע לפרטיות שהייתה עד היום, בנוסף ייחודו של הבניין שהמרפסות חולקו לא באותו גובה ולא אחד מול השני, וזו סיבת הרכישה שלי את הדירה. מארגני הבקשה להגדלת המרפסת לא הציגו לכלל הדיירים שלא שותפים להגדלה תוכנית ההגדלה ועלויות המחיר. הגדלה זו פוגעת ביופיו החיצוני של הבניין ומכך גם לירידה בערך הדירות שלא יוגדלו.

חו"ד מכון רישוי

אפרת גורן 03/08/2021

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי אדר' אפרת גורן:

גנים ונוף

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.

מרבית העצים מבוקשים לשימור, שני עצים הקרובים למרפסות שוננו, לבקשתנו, לכריתה. ישתלו 2 עצים חדשים במקומם.

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 105 ₪ יש לנטוע במגרש 2 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ. המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה וכיבוי אש בהתאם למהות הבקשה).

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
6	שיח נוי	3.0	10.0	2.0	שימור	105
7	שיח נוי	3.0	8.0	2.5	שימור	151
8	מייש דרומי	7.0	20.0	3.0	שימור	1,989
9	מייש דרומי	4.0	20.0	2.0	שימור	746
10	עץ זית	2.5	25.0	2.5	שימור	2,001
11	שיח נוי	2.5	7.0	2.0	שימור	155
12	ברוש	3.0	15.0	0.	כריתה	
13	יוקה	1.0	20.0	1.5	כריתה	105
14	ברוש צריפי	3.5	20.0	1.0	שימור	1,266
15	מייש דרומי	2.5	15.0	3.0	שימור	1,119
16	נוי משתרג	2.0	10.0	2.0	שימור	165
17	פיקוס	1.5	10.0	2.0	שימור	226
18	פיקוס בנים	3.0	10.0	1.5	שימור	452
19	לגיסטרמיה	2.5	10.0	1.5	שימור	459
20	לגיסטרמיה	2.0	10.0	1.5	שימור	459

חו"ד מחלקת פיקוח:**אלכס ליסנסקי 25/05/2021**

תוכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי. יש לציין שסוכך במרפסת בקומה "3" אינו מתקפל. זה סוכך קבוע.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' גלי סרייסקי)

מבלי להתייחס להתנגדויות, לא לאשר את הבקשה, שכן:

1. לא הוצג ויתור זכויות החתום ע"י בעלי דירות מס' 7, 19, 22, 29 ו-30 על השטחים העיקריים העודפים בבניין ומבוקשים כעת לניוד לצורך הגדלת הגזוזטראות בדירות מס' 1-28 בקומות 1-7.
2. מבוקשת חריגה של כ-16 מ"ר בשטחים העיקריים מעבר למותר בתכנית 1845א'. הנ"ל מהווה סטייה ניכרת.
3. קורות היקפיות מוצעות בחזית הצפונית קדמית מעבר לקווי הבניין ובחריגה של עד כ-1.10 מ', לא פורסמה הקלה.
4. הבקשה לא מתייחסת לסוכך קבוע קיים במרפסת בקומה 3 שכנראה יש להרוס אותו לצורך הגדלתה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 0062-21-6 מתאריך 11/08/2021

מבלי להתייחס להתנגדויות, לא לאשר את הבקשה, שכן:

1. לא הוצג ויתור זכויות החתום ע"י בעלי דירות מס' 7, 19, 22, 29 ו-30 על השטחים העיקריים העודפים בבניין ומבוקשים כעת לניוד לצורך הגדלת הגזוזטראות בדירות מס' 1-28 בקומות 1-7.
2. מבוקשת חריגה של כ-16 מ"ר בשטחים העיקריים מעבר למותר בתכנית 1845א'. הנ"ל מהווה סטייה ניכרת.
3. קורות היקפיות מוצעות בחזית הצפונית קדמית מעבר לקווי הבניין ובחריגה של עד כ-1.10 מ', לא פורסמה הקלה.
4. הבקשה לא מתייחסת לסוכך קבוע קיים במרפסת בקומה 3 שכנראה יש להרוס אותו לצורך הגדלתה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה