

ח' תשרי תשפ"ב
14 ספטמבר 2021

פרוטוקול

ישיבה: 6-21-0063 תאריך: 30/08/2021 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

רשות רישוי - התנגדות

	מ"מ וסגן ראש העירייה	דורון ספיר - יו"ר	
עיי מ"מ, עו"ד אושרת שפי	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 או קומות (לא בק"ק)	נוי מנחם	ברנשטיין אדוארד 17	0290-017	21-0902	1

רשות רישוי - התנגדות

מספר בקשה	21-0902	תאריך הגשה	07/07/2021
מסלול	תוספות ושינויים תוספות ושינויים	תוספות בניה שינויים	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק) פיצול/אחוד/תוספת יח"ד

כתובת	ברנשטיין אדוארד 17	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	33/6902	תיק בניין	0290-017
מס' תב"ע	2710 , 58 , 9077 , 3616 א	שטח המגרש	461

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	מלמד גיל	רחוב ברנשטיין אדוארד 17, תל אביב - יפו 6340817
מבקש	נוי מנחם	רחוב פרישמן 46, תל אביב - יפו 6439513
מבקש	זרחיה רפאל גיורא	רחוב פרישמן 46, תל אביב - יפו 6439513
בעל זכות בנכס	נוי מנחם	רחוב פרישמן 46, תל אביב - יפו 6439513
בעל זכות בנכס	זרחיה רפאל גיורא	רחוב פרישמן 46, תל אביב - יפו 6439513
עורך ראשי	נבון גבריאל	רחוב דיזנגוף 205, תל אביב - יפו 6311504
מתכנן שלד	שילר ערן	רחוב רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235

מהות הבקשה: (הילה חדד)

מהות עבודות בניה
שינויים בחלוקת השטחים הפנימית ביחידות הדיור הקיימות בקומה העליונה (קומה ג'), סגירת מרפסות קיימות ע"י ויטרינה בכל חזיתות הבניין. פיצול חדר יציאה לגג לשני חדרי יציאה, המוצמדים ע"י גרם מדרגות פנימי מהדירות שבקומה העליונה (קומה ג') והרחבתם כאשר חלק מההרחבה מבוקש לאישור בדיעבד.

מצב קיים:

בניין בן 4 קומות מעל מקלט וחדר יציאה על הגג המוצמד לדירה דרומית באמצעות גרם מדרגות פנימי
--

ממצאי תיק בניין:

שנה	תיאור	היתרים רלוונטיים
06/11/1974	הריסת בית ישן.	
23/10/1974	בניין בן 4 קומות ומקלט (הכולל 2 יח"ד בכל קומה), סה"כ 6 יח"ד.	430
22/12/1977	סגירה חלקית של המרפסות בתוך קווי הבניין.	830
21/06/1978	הוספת שני חדרי יציאה לגג המוצמדים לדירות בקומה העליונה.	203
21/02/2011	שינויים בדירה עליונה צפונית ובמפלס חדרי היציאה לגג הכוללים: שינוי קונטור החדרים, איחודם והצמדתם לדירה דרומית בקומה העליונה, הקמת פרגולה וביטול הגישה מגרעין המדרגות הכללי של הבניין למפלס חדרי היציאה לגג.	11-0026

בעלויות:

בהתאם לרישום בנסח הטאבו הנכס רשום כבית משותף בן 7 תתי חלקות כולן בבעלות פרטית (תת חלקה 1 במרתף בבעלות חח"י).
--

מפרט הבקשה חתום ע"י המבקשים שהינם בעלי זכות בנכס בתתי חלקות 6-7 (בעלים של יח"ד בקומה העליונה הכוללים הצמדות על הגג בשטח של 86 מ"ר ו- 88 מ"ר בהתאמה).
נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' והתקבלו התנגדויות.

בנייה על הגג: התאמה לתב"ע (תכנית 3616א', רחוב לא ראשי, רובע 3 בתחום אזור ההכרזה)

סטייה	מוצע	מותר	
	לפי מדידה גרפית, בהתאם למותר לפי הוראות תכנית 3616א'.	65% משטח הגג או הקומה הטיפוסית- הקטן מביניהם	בנייה על הגג: לפי תכנית 3616א'
	מבוקשים 2 חדרי יציאה לגג. בהתאם למדידה גרפית שטח חדרי היציאה כ- 29 מ"ר כ"א. בהתאם למותר.	השטח המרבי של חדר יציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר	בנייה על הגג: לפי תכנית 3616א'
	2.70 מ' נטו בהתאם לגובה המאושר בהיתרים קודמים.	גובה חדר היציאה לגג יהיה כגובה קומה טיפוסית בבניין (3.00 מ') ולא יעלה על 3.00 מ' מדוד מפני רצפת הגג ועד תקרת חדר היציאה לגג. כאשר קיימת בנייה על הגג תבוצע התאמה לבנייה הקיימת כולל התאמות גבהים.	גובה הבנייה: גובה ברוטו, כולל מעקה הגג
	3.20 מ'	3.20 מ' בהתאם לבנייה הקיימת על הגג	
0.80 מ' לאור בנייה קיימת בהיתר, ניתן לאשר	2.20 מ'	3.00 מקו החזית הקדמית	נסיגות ממעקה הגג:
	9.00 מ'	2.00 מ' מקו חזית אחורית	
	בהתאם למותר.	שטח הקומה העליונה עליה ייבנו חדרי יציאה לגג הוא לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה לא כולל מרפסות ובלטות.	הוראות בנייה: בנייה מעל קומה עליונה
	חדרי היציאה בנויים בחפיפה מלאה ובצמוד לגרם המדרגות הקיים. בהתאם למותר.	חדרי היציאה ייבנו צמודים זה לזה ולשאר החלקים הבנויים על הגג	הוראות עיצוב:
מוצגת סגירה בזכוכית כקיימת והחרגת הקומות שמתחת מהבקשה להיתר. בניגוד להוראות תכנית 3616א', לא ניתן לאשר. ר' הערה 4	מוצגת סגירה קיימת בזכוכית והחרגת הקומות שמתחת מהבקשה להיתר.	בחזית הקדמית הפונה לרחוב תותר סגירת מרפסות בזכוכית בלבד. סגירת המרפסות בחזית זו תבוצע בעת ובעונה אחת.	סגירת מרפסות:
מוצגת סגירה כקיימת בבנייה קשיחה עבור מרפסות החורגות מקו הבניין האחורי המותר בקומה העליונה ובאופן שאינו אחיד לכל אגף	מוצגת סגירה כקיימת בבנייה קשיחה עבור מרפסות החורגות מקווי הבניין המותרים וכן באופן שאינו אחיד לכל אגפי המרפסות בעורף ובחזית הצד הדרומית.	בחזית העורף ובחזיתות הצד תותר סגירת המרפסות בתנאי עיצוב אחיד של המרפסות בחזית זאת.	

<p>המרפסות וכן מבוקשת סגירה של מרפסות צדדיות דרומיות באופן שאינו אחיד לכל אורך אגף המרפסות. בנוסף הוחרגו הקומות שמתחת ולא הוצגה סגירה עתידית מחייבת, בניגוד להוראות תכנית 3616 א'. לא ניתן לאשר. ר' הערה 5</p>			
--	--	--	--

התאמות:

הערות	לא	כן	
טיח בהתאם לקיים.		+	חומרי גמר:

הערות נוספות:

1. למפרט הבקשה צורף תצהיר מהנדס שלד בדבר עמידות הבניין בעומסים שעשויים להיות מופעלים עליו בשל 1 התוספות לבניין. וכן נספח לתצהיר חתום בו נכתב כי אין צורך בהוספת אלמנטי חיזוק לבניין.
2. בהתאם להוראות תכנית 3616 א' סעיף 4.14 א' תותר הרחבת חדרי יציאה לגג או תוספת חדרי יציאה לגג במידה וקיימים חדרי יציאה לגג מתוקף תכנית ג' או 1680. בבניין נשוא הבקשה קיימים חדרי יציאה לגג מתוקף תוכנית ג'.
3. בהתאם לנסח הטאבו שצורף למפרט הבקשה, שטח הגג מוצמד לדירות מבקשי ההיתר. בהתאם לתקנון הבית המשותף, מבקשי ההיתר רשאים לבנות על הגגות הנ"ל הצמודים לדירותיהם חדר יציאה אחד לכל דירה ללא צורך בהסכמתם של מי מבעלי הדירות האחרות.
4. הבניין נשוא הבקשה נמצא בתחום אזור ההכרזה. בהתאם להיתר 430, נראה כי המרפסות בחזית הקדמית אושרו עם סגירה חלקית בבנייה קשיחה. לאור הבינוי הקיים בהיתר בקו המרפסות, ניתן להתייחס במקרה זה לקו המרפסות כקו חזית הבניין ולאשר את סגירה המרפסות בחזית זו בזכוכית ובהתאם להוראות תוכנית 3616 א'.
5. בהתאם לסיכום מול מהנדס העיר והיועמ"ש, הוחלט כי במקרים בהם קיימות מרפסות שנסגרו מכח נוהג נפעיל שיקול דעת ונדרוש סגירה של כל המרפסות בחזית לרחוב, בעת ובעונה אחת, במקרים הבאים: היקף הבנייה המבוקש בהיתר הינו קומה ומעלה, מבוקשת תוספת יח"ד ומעלה או שהמבקש הינו הבעלים של למעלה מ-50% מהבניין. בבקשה להיתר, מבוקשת סגירת המרפסת הקדמית בקומה העליונה בקו מישור החזית, בהתאם להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה ובהתאם לתנאים שהוצבו בסיכום הנ"ל. עם זאת, הסגירה העתידית בהתאם לפרט אחיד, לא הוצגה במפרט הבקשה ולא נמסרה הודעה לבעלי הזכויות בבניין על כך, ולכן לא ניתן לאשר את הסגירה.
6. בחזית העורף, בקומה ג' (בדירה בה מבוקשים השינויים) מוצגת בנייה קשיחה כקיימת, בתחום מרפסות גזוזטרה, שלא אושרה במסגרת היתר בנייה. סגירת המרפסות בבנייה קשיחה הינה בניגוד להוראות תוכנית 3616 א'. כמו כן, במפרט הבקשה, הוחרגו שאר הקומות בבניין, לא הוצגה התחייבות לסגירה עתידית מחייבת עבור המרפסות בקומות הטיפוסיות שמתחת לדירות נשוא הבקשה בהתאם להוראות תכנית 3616 א' ולא נמסרה הודעה לבעלי הזכויות בבניין בנידון.

התנגדויות:

נימוקים	כתובת	שם
ראו ההתנגדות הרצ"ב בה מפורט בפרוטרוט הטעמים להתנגדותנו זו.	רחוב ברנשטיין אדוארד 17, תל אביב - יפו 6340817	1. הדאיה עזרא

עיקרי ההתנגדויות:

1. קיים חוסר התאמה בין התכנית לטופס 1. נרשם בטופס 1 כי הגג יבנה מבטון ובמפרט מופיע גג קל.
 2. מבוקש לאטום את 2 הדלתות המאפשרות כניסה לגג. הכניסה הנ"ל הכרחית שכן מהווה גישה לגג העליון המהווה רכוש משותף. מסומן במפרט כי קיים פתח נוסף לגג אך הנ"ל אינו קיים בפועל.
 3. חדר המעלית נבנה עם שני חלונות לצורך אוורור ופיזור עשן.
- בהיתר 11-0026 המבקשים הטעו את הועדה ואטמו את החלון הגדול בבנייה וכתוצאה מכך קיימת רטיבות ועובש בתדר זה.

4. המקלט מהווה רכוש משותף ואינו בר שימוש שכן קיים חדר שנאים בצמוד אליו הפולט חום וקרינה בערכים גבוהים.
כמו כן, אינו עומד בדרישות פיקוד העורף.
5. בהתאם לתקנון הבית המשותף כל אחד מבעלי הזכויות על הגג רשאי לבנות חדר יציאה לגג אחד כאשר זכות זו כבר מומשה ואין להם זכות קניינית להרחבת חדרי היציאה.

התייחסות להתנגדויות:

1. בטופס 1 נרשם כי בטון יופיע בצבע כחול וגג מחומר קל יופיע בצבע ירוק כמקובל. בהתאם לכך סומן חומר הגג של חדר היציאה בירוק ונרשם כי מבוקש מחומר קל.
2. אטימת דלתות היציאה לגג מגרם המדרגות הכללי של הבניין אושרה במסגרת היתר מס' 11-0026.
כפי שצוין בהתנגדות, במפרט הבקשה מסומן פתח יציאה לגג מבוקש ומתוכננת גישה לגג העליון המשותף בו נמצאים המתקנים.
3. מבדיקה בתיק הבניין לא אושרו חלונות או פתחים בחזית המזרחית בפיר המעלית. בחלקה המערבי של הבנייה על הגג, בצמוד לחדר המדרגות אושר פיר אוורור ושחרור עשן.
4. המקלט אינו חלק מהבקשה להיתר. הבקשה כוללת פטור מפיקוד העורף עבור הדירות נושאות ההיתר.
אישור הפטור הינו לשיקול פיקוד העורף.
5. בהתאם לתקנון אכן מהמבקשים יכולים לבנות חדר יציאה לגג אחד עבור כ"א. הבקשה אינה כוללת תוספת חדרי יציאה לגג, אלא פיצול חדר יציאה קיים כך שלכל דירה יהיה חדר יציאה אחד והרחבתו בהתאם לזכויות המוקנות מכח תכנית 3616 א'. הנ"ל בהתאם לתקנון הבית המשותף.
המבוקש הינו למעשה החזרת הבינוי למאוסר בהיתר משנת 1978, כאשר מעל כל דירה שבקומה העליונה היה חדר יציאה לגג אחד, אשר אוחדו בהמשך לפי היתר משנת 2011.
כמו כן, אציין כי הועדה אינה דנה בשיקולים קנייניים, אלא בשיקולים תכנוניים בלבד. לצורך דיון בשיקולים קנייניים יש לפנות לערכאות המתאימות.

בהתאם למפורט לעיל, לדחות את ההתנגדויות ולא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חו"ד מכון רישוי

אפרת גורן 29/07/2021

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

מרחבים מוגנים

קיים מקלט במרתף, יש לאשר אותו בהליך של פטור בפיקוד העורף.
המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

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

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

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

חו"ד מחלקת פיקוח:

אוסקר סילביו קריקון 06/03/2021

המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י הילה חדד)

1. לא לאשר את הבקשה לשינויים בחלוקת השטחים הפנימית ביחידות הדיור הקיימות בקומה העליונה (קומה ג'), סגירת מרפסות קיימות ע"י ויטרינה בכל חזיתות הבניין, פיצול חדר יציאה לגג לשני חדרי יציאה, המוצמדים ע"י גרם מדרגות פנימי מהדירות שבקומה העליונה (קומה ג') והרחבתם כאשר חלק מההרחבה מבוקש לאישור בדעיבה, שכן:
א. מבוקשת סגירת מרפסות עורפיות המוצגות כקיימת בדירות נושא הבקשה בבניה קשיחה, בניגוד להוראות תוכנית 3616 א' סעיף 4.1.3.י'.

- ב. מבוקשת סגירת המרפסות בזכוכית המוצגת כקיימת בחזית הקדמית, בחזיתות הצד והעורף והחרגת המרפסות הקיימות בקומות הטיפוסיות (א'-ב'), בניגוד להוראות תוכנית 3616 א' סעיף 4.1.3 י', לפיהן נדרשת הצגת סגירה עתידית מחייבת עבור כל המרפסות בחזית.
- ג. מבוקשת סגירת מרפסות בעורף הבניין ובחזית הצד הדרומית באופן שאינו אחיד לכל אורך אגף המרפסות, בניגוד להוראות תוכנית 3616 א' סעיף 4.1.3 י'.
- ד. הבקשה כפי שהוגשה לוקה בחסר, באופן המקשה על בדיקתה שכן:
 - 1ד לא הוצגו כל תנוחות הקומות הקיימות בבניין.
 - 2ד קיים חוסר התאמה בין הקיים בפועל לבין המוצג כקיים במפרט הבקשה - מוצגת סגירת מרפסות קיימת בזכוכית בחזית הקדמית כאשר בפועל קיימת סגירה בתריסים אשר לא ניתן לאשר (ניתן סגירה ע"י ויטרינה בלבד).

2. לדחות את ההתנגדויות שכן מבוקש חדר יציאה לגג עבור כ"א מיח"ד בקומה העליונה בהתאם לתקנון הבית המשותף וכן בהתאם להוראות תוכנית 3616 א' החלה במגרש, לא מבוקשים שינויים בשטחים המשותפים (פיר מעלית וחדר מדרגות) ומבוקשת גישה לכל שטחים אלו. בנוסף, הועדה אינה דנה בשיקולים קנייניים, אלא בשיקולים תכנוניים בלבד.

הערה: טיוטת חו"ד מהנדס העיר נשלחה במייל אל עורך הבקשה.

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-21-0063 מתאריך 30/08/2021

1. לא לאשר את הבקשה לשינויים בחלוקת השטחים הפנימית ביחידות הדיור הקיימות בקומה העליונה (קומה ג'), סגירת מרפסות קיימות ע"י ויטרינה בכל חזיתות הבניין, פיצול חדר יציאה לגג לשני חדרי יציאה, המוצמדים ע"י גרם מדרגות פנימי מהדירות שבקומה העליונה (קומה ג') והרחבתם כאשר חלק מההרחבה מבוקש לאישור בדיעבד, שכן:
 - א. מבוקשת סגירת מרפסות עורפיות המוצגת כקיימת בדירות נשוא הבקשה בבניה קשיחה, בניגוד להוראות תוכנית 3616 א' סעיף 4.1.3 י'.
 - ב. מבוקשת סגירת המרפסות בזכוכית המוצגת כקיימת בחזית הקדמית, בחזיתות הצד והעורף והחרגת המרפסות הקיימות בקומות הטיפוסיות (א'-ב'), בניגוד להוראות תוכנית 3616 א' סעיף 4.1.3 י', לפיהן נדרשת הצגת סגירה עתידית מחייבת עבור כל המרפסות בחזית.
 - ג. מבוקשת סגירת מרפסות בעורף הבניין ובחזית הצד הדרומית באופן שאינו אחיד לכל אורך אגף המרפסות, בניגוד להוראות תוכנית 3616 א' סעיף 4.1.3 י'.
 - ד. הבקשה כפי שהוגשה לוקה בחסר, באופן המקשה על בדיקתה שכן:
 - 1ד לא הוצגו כל תנוחות הקומות הקיימות בבניין.
 - 2ד קיים חוסר התאמה בין הקיים בפועל לבין המוצג כקיים במפרט הבקשה - מוצגת סגירת מרפסות קיימת בזכוכית בחזית הקדמית כאשר בפועל קיימת סגירה בתריסים אשר לא ניתן לאשר (ניתן סגירה ע"י ויטרינה בלבד).
2. לדחות את ההתנגדויות שכן מבוקש חדר יציאה לגג עבור כ"א מיח"ד בקומה העליונה בהתאם לתקנון הבית המשותף וכן בהתאם להוראות תוכנית 3616 א' החלה במגרש, לא מבוקשים שינויים בשטחים המשותפים (פיר מעלית וחדר מדרגות) ומבוקשת גישה לכל שטחים אלו. בנוסף, הועדה אינה דנה בשיקולים קנייניים, אלא בשיקולים תכנוניים בלבד.

הערה: טיוטת חו"ד מהנדס העיר נשלחה במייל אל עורך הבקשה.