

ו' תשרי תשפ"ב
12 ספטמבר 2021

פרוטוקול

ישיבה: 6-21-0064 תאריך: 05/09/2021 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	
	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)	בר אור אבי	ברזאני משה 1	2205-001	21-0730	1

רשות רישוי - התנגדות (דיון נוסף)

מספר בקשה	21-0730	תאריך הגשה	31/05/2021
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)

כתובת	ברזאני משה 1 רחוב ברזאני משה 3	שכונה	'רמת אביב ג
גוש/חלקה	206/6631	תיק בניין	2205-001
מס' תב"ע	תמא/1, ג1, 3897, 1233, 1233א	שטח המגרש	5654

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	בר אור אבי	רחוב ברזאני משה 3, תל אביב - יפו 6912103
מבקש	מנשה יצחק	רחוב ברזאני משה 3, תל אביב - יפו 6912103
מבקש	שכטר עדי	רחוב ברזאני משה 3, תל אביב - יפו 6912103
מבקש	סידס אהרון	רחוב ברזאני משה 3, תל אביב - יפו 6912103
בעל זכות בנכס	שכטר נאווה	רחוב ברזאני משה 3, תל אביב - יפו 6912103
בעל זכות בנכס	מנשה דניאלה	רחוב ברזאני משה 3, תל אביב - יפו 6912103
בעל זכות בנכס	שניצר אתי	רחוב ברזאני משה 3, תל אביב - יפו 6949762
עורך ראשי	גולן אלינור	רחוב דרזנר יחיאל 10, תל אביב - יפו 69497
מתכנן שלד	טרקטנברג גבריאל	רחוב בית עובד 8, תל אביב - יפו 6721108

מהות הבקשה: (עירית צפתי)

מהות עבודות בניה
שינויים פנימיים והגדלת שטח של 4 חדרי יציאה לגג הקיימים עבור 4 דירות העליונות בבניין קיים, בן 8 קומות וחדרי יציאה לגג, מעל קומת עמודים מפולשת, סה"כ 32 יח"ד. מדובר על הבניין הצפוני מתוך 2 בניינים הקיימים על המגרש בקיר משותף, סה"כ 63 יח"ד ב-2 הבניינים. יש לציין כי הגדלת 4 חדרי יציאה לגג בוצעה בפועל ללא היתר, חלק מהבנייה הקיימת ללא היתר לא ניתן לאשר, לכן בחלקה מסומנת כעת להריסה (לרבות 2 פרגולות וג'קוזי) ובמקומה מוצעות תוספות בנייה עבור 4 חדרי יציאה לגג. כמו כן, הבקשה כוללת הקמת 2 פרגולות חדשות מחומר קל הצמודות ל-2 חדרי יציאה לגג עבור הדירות הצפוניות בלבד.

מצב קיים:

על מגרש הגובל ברח' ברזאני ממזרח, קיימים 2 בנייני מגורים הצמודים בקיר חלקי משותף. הבקשה הנדונה מתייחסת לבניין הצפוני הקיים ברח' ברזאני 3, הבניין בן 8 קומות וחדרי יציאה לגג, מעל קומת עמודים מפולשת, סה"כ 31 יח"ד.
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
18-0699	שינויים-שינויים במהלך ביצוע (סמכות מהנדס העיר)	14/06/2018	18-0466
15-1676	גזוזטרות-תוספת גזוזטרה לבניין קיים	23/01/2017	16-0629
12-0362	שינויים-שינויים פנימיים	14/02/2013	13-0130
2008-1610	תוספות ושינויים- איחוד 2 דירות גג והוספת שטח עבור חדר יציאה על הגג	2009	09-0731
	סגירת מרפסות בקומות ושינויים בדירות גג והוספת 2 חדרי יציאה לגג מעל דירות גג.	1983	1-137

1-227	בנייה חדשה – לבניין מגורים : 7 קומות מעל קומת עמודים מפולשת וקומת גג.	1980	1-227
-------	---	------	-------

תביעות משפטיות	תאריך	תיאור
	28/11/2002	צו הפסקת עבודה שיפוטי ללא היתר מספר תיק : 41-9-2002-0250 מספר תביעה : 1 הועבר לבית משפט
	18/01/2004	עבודה אסורה (ללא היתר) מספר תיק : 41-9-2002-0250 מספר תביעה : 2 התקבל פסק דין
	10/10/2005	אי קיום צו הריסה מספר תיק : 41-9-2002-0250 מספר תביעה : 3 בוטלה תביעה-נגנזה
	27/04/2009	צו הפסקת עבודה שיפוטי ללא היתר מספר תיק : 41-2-2009-0137 מספר תביעה : 1 יצא צו
	21/05/2009	עבודה אסורה (ללא היתר) מספר תיק : 41-2-2009-0137 מספר תביעה : 2 בוטלה תביעה-נגנזה
	09/02/2011	עבודה אסורה (ללא היתר) מספר תיק : 41-2-2009-0137 מספר תביעה : 3 נסגרה התביעה
	21/12/2020	אי קיום דרישה לפי סעיף 3 מספר תיק : 03-2020-0361 מספר תביעה : 1 ממתין לדיון

בעלויות :

הנכס רשום כבית משותף בן 88 תת חלקות. בבניין הנדון 31 תת-חלקות. ע"ג מפרט הבקשה הוצגו חתימות של המבקשים, שהינם בעלי תת חלקות 84, 85, 86 ו-87. נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' לכל בעלי הזכות בנכס והתקבלו התנגדויות

נכסים - מירי גלברט 17/02/2021
חלקה 206 בגוש 6631 בבעלות פרטית.
אין מניעה לאשר את הבקשה.

בנייה על הגג: חדר יציאה אל הגג בבניה בו זמנית מכח ג1

סטטיה	מוצע	מותר	שטח/ תכנית
	אושר בהיתר שטח בנוי 191.89 מ"ר עבור 4 חדרי יציאה לגג וגרעין חדר המדרגות המהווים ביחד 29.6% משטח הגג. לפי ההיתר אושרו 23 מ"ר ליחיד אחד לפי תוכנית ג' כעת מוצע שטח של 116.53 מ"ר, הנ"ל מבוקש לאישור בדיעבד. סה"כ השטחים על הגג המוצעים כעת 307.78 מ"ר ומהווים 47.5% משטח הגג.	65% בבנייה בו זמנית לפי תכנית ג-1 הבניה על הגג מבוקשת כבניה בו זמנית, מאחר ומדובר בתוספת שטחים עבור 4 חדרי יציאה (ראה הערה מס' 2)	
הצגת גובה נטו של קומת חדרים על הגג בכל חדרי היציאה אל הגג	5 מ' כולל מערכות טכניות גובה נטו קיים לפי היתר 2.35 מ'	ברוטו : 5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון (בבניה עם גג שטוח) נטו : כגובה קומה	גובה

סטייה	מוצע	מותר	
	תוספת בניה מוצעת בגובה מוצע 2.50 מ'	טיפוסית ולא יעלה על 3 מ' לפי תקנות החוק ולא פחות מ- 2.50 מ' נטו.	
	בהתאם	בחזית הקדמית 2 מ' ובשאר חזיתות 1.20 מ'	נסיגות
	עורכת הבקשה הציגה גישה למבואה מתוך חדר המדרגות המשותף.	גישה לשטח משותף התאמה לגגות הקיימים	בינוי
	מוצעות 2 פרגולות עבור 2 דירות : בדירה הצפון מזרחית מוצעת פרגולה קלה מאלומיניום במרפסת הגג בשטח של 26.83 מ"ר בדירה הצפון מערבית פרגולה קלה בשטח של 22.51 מ"ר המהווים 14.7% משטח מרפסת הגג.	שטח הפרגולה המותר יהיה 1/3 משטח הגג או מרפסת הגג, או 10 מ"ר לפי הגדול ביניהם.	פרגולה על הגג - שטח המצללה - קווי בניין/נסיגות בגג
	בנסיגה של 1.55 מ"ר, מחזית הבניין הצפונית	1.20 מ'	נסיגת פרגולה

הערות:

- לאור המלצה שלילית של מהנדסת הרישוי, עורכת הבקשה הטעינה בתאריך 04.07.2021 תוכנית מתוקנת וההתייחסות בדרישה ניתנה עבור תוכנית זו.
- ע"פ תוכנית ג'1, סעיף 9.33 :
"כל השטחים הבנויים על הגג ללא היתר יהרסו או ישולבו בהיתר החדש המבוקש לגג הבניין על פי תוכנית זו, בתנאי שתכנית הבנייה הכוללת על הגג (שטחים קיימים וחדשים) אינה חורגת מן התכנית המרבית המותרת בתוכנית זו." כפי שאושרה בבניין הצמוד בקיר משותף, ברז'אני 1, בנייה על הגג, לפי תכנית מותרת של 65% בבנייה בו זמנית, גם אם מדובר בבנייה בשלבים.

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. טאו מרים	רחוב ברזאני משה 3, תל אביב - יפו 6912103	דיירת בבניין בקומה מס' 7
2. פרידמן אהרון	רחוב ברזאני משה 3, תל אביב - יפו 6912103	כתוצאה מבנייה עודפת בדירות הגג, היה צמצום בשטח המרפסות שנבנו בשנת 2017 וכן נגרמו מגבלות נוספות בזכויות בנייה אחרות.

עיקרי ההתנגדויות:

- המתנגדת גרה מתחת לביתו של אחד המבקשים אשר הרחיב את דירתו בצורה לא חוקית על גג הבניין אשר גרמו לנוזקי מים ועובש. המבקש, כמו כל דיירי קומה 8, מונעים משאר הדיירים לעלות לגג לשטחים הציבוריים. המבקשת טוענת כי התוכנית לא הוצגה לפני ועל כן אינה יכולה להסכים לשינוי מבנה הגג ומביעה התנגדות לכל בנייה כלשהי.
- המתנגד טוען כי כתוצאה מחריגות בזכויות הבנייה על הגג בהיתרים משנות 2017 נגרעו זכויות בנייה מהדיירים.

התייחסות להתנגדויות:

- ההתנגדות מתקבלת ועל המבקשים להציג לפני המתנגדת את תכנית ההרחבה בקומת הגג, כמו כן על המבקשים להציג גישה לשטחים המשותפים על הגג עבור שאר הדיירים, עורכת הבקשה הציגה תכנית הבקשה ובה מוצעת גישה אל השטחים המשותפים מתוך מבואת המדרגות המשותפת.
- לפי היתרים משנות 2017 עבור תוספת מרפסות לא נגרעו זכויות מבעלי הנכס בשל חריגות בניה על הגג.

בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חו"ד מכון רישוי

ויקטוריה ולודרסקי 18/04/2021

תוכנית תואמת את המצב בשטח.

המבוקש בנוי חלקית:

1. קומה עליונה של דירת דופלקס דרום מזרחית קיימת לפי המצב המבוקש (כולל פרגולה), פרט ל: טרם בוצעו עבודות הריסת גג רעפים קיים ובניית גג חדש (המבוקש בתכנית הבקשה).
2. קומה עליונה של דירת דופלקס דרום מערבית קיימת לפי המצב המבוקש (כולל פרגולה), פרט ל: טרם בוצעו עבודות הריסת גג רעפים קיים ובניית גג חדש (המבוקש בתוכנית הבקשה).
3. בקומה עליונה של דירת דופלקס צפון מערבית, טרם הרסו ג'קוזי קיים עם מדרגות וטרם בנו את התוספת המבוקשת בצד המערבי של הדירה. טרם בנו את הפרגולות המבוקשות.
4. קומה עליונה של דירת דופלקס צפון המזרחית קיימת לפי המצב המסומן בתוכנית הבקשה.
5. בקומה עליונה בשטח משותף של לובי קומתי, דלת המסומנת בצבע צהוב - נהרסה.

חו"ד נוספות:

מי אביבים - אחישלום מולאי 10/02/2021

סיכום בדיקה:

מהות הבקשה הינה שינויים פנימיים והרחבות ב-4 דירות בקומת הגג.
אין שינוי חיבורים הקיימים למגרש

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י עיריית צפתי)

1. לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים והגדלת שטח של 4 חדרי יציאה לגג עבור 4 הדירות העליונות והקמת 2 פרגולות מחומר קל בצמוד ל-2 חדרי יציאה לגג בחזית הצפונית בלבד עבור 2 דירות העליונות, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפרטו בהמשך.
2. לקבל את ההתנגדות לעניין השטחים המשותפים בגג. תנאי להיתר הוא הצגת גישה של השטחים המשותפים בגג מתוך מבואת המדרגות המשותפת ורישום תקנה 27 לעניין השטחים המשותפים בגג.
3. הריסת השטחים המסומנים להריסה לפני קבלת היתר והצגת אישור מחלקת פיקוח על כך.

תנאים למתן היתר

הצגת מפרט עבור רישום תקנה 27 עבור אי פיצול הדירות בקומות הגג וסימון שטחים משותפים בגג.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. מתן אפשרות מעבר אל השטחים המשותפים על הגג עבור שאר הדיירים בבניין.

תנאים להתחלת עבודות

הריסת כל הבניה הקיימת שמסומנת כעת להריסה בצבע צהוב, כולל תקרות, 2 פרגולות וג'קוזי, הקיימות ללא היתר, לפני תחילת עבודות בניה, והצגת אישור מחלקת פיקוח על כך.

תנאים לתעודת גמר

הצגת רישום תקנה 27 עבור אי פיצול הדירות אשר להן גישה מקומת הגג.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 0044-21-6 מתאריך 04/08/2021

1. לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים והגדלת שטח של 4 חדרי יציאה לגג עבור 4 הדירות העליונות והקמת 2 פרגולות מחומר קל בצמוד ל-2 חדרי יציאה לגג בחזית הצפונית בלבד עבור 2 דירות העליונות, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפרטו בהמשך.

2. לקבל את ההתנגדות לעניין השטחים המשותפים בגג. תנאי להיתר הוא הצגת גישה של השטחים המשותפים בגג מתוך מבואת המדרגות המשותפת ורישום תקנה 27 לעניין השטחים המשותפים בגג.
3. הריסת השטחים המסומנים להריסה לפני קבלת היתר והצגת אישור מחלקת פיקוח על כך.

תנאים למתן היתר

הצגת מפרט עבור רישום תקנה 27 עבור אי פיצול הדירות בקומות הגג וסימון שטחים משותפים בגג.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה.
2. מתן אפשרות מעבר אל השטחים המשותפים על הגג עבור שאר הדיירים בבניין.

תנאים להתחלת עבודות

הריסת כל הבניה הקיימת שמסומנת כעת להריסה בצבע צהוב, כולל תקרות, 2 פרגולות וג'קוזי, הקיימות ללא היתר, לפני תחילת עבודות בניה, והצגת אישור מחלקת פיקוח על כך.

תנאים לתעודת גמר

הצגת רישום תקנה 27 עבור אי פיצול הדירות אשר להן גישה מקומת הגג.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

נימוקי הדיון הנוסף ע"י עיריית צפתי:

ביום 04/08/2021 אישרה רשות הרישוי את הבקשה דנן, אשר מהותה שינויים פנימיים והגדלת שטח של 4 חדרי יציאה לגג הקיימים עבור 4 דירות העליונות בבניין קיים, בן 8 קומות וחדרי יציאה לגג, מעל קומת עמודים מפולשת, עבור 32 יח"ד.

הבקשה מובאת לדיון נוסף לצורך תיקון טעות סופר שנפלה בהחלטה ולביטול סעיף 3: "הריסת השטחים המסומנים להריסה לפני קבלת היתר והצגת אישור מחלקת פיקוח על כך". מאחר והריסת הבנייה הקיימת המסומנת להריסה מופיעה כבר כתנאי לתחילת עבודות הבנייה: "הריסת כל הבנייה הקיימת שמסומנת כעת להריסה בצבע צהוב, הכוללת תקרות, 2 פרגולות וג'קוזי, הקיימות ללא היתר, לפני תחילת עבודות הבנייה, והצגת אישור מחלקת פיקוח על כך".

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י עיריית צפתי)

לבטל תנאי מס' 3 בהחלטת רשות הרישוי מיום 04/08/2021, שכן הריסת שטחים אלו מופיעה כבר כתנאי לתחילת עבודות הבניה: "הריסת כל הבניה הקיימת שמסומנת כעת להריסה בצבע צהוב, הכוללת תקרות, 2 פרגולות וג'קוזי, הקיימות ללא היתר, לפני תחילת עבודות הבניה, והצגת אישור מחלקת פיקוח על כך".

ההחלטה (דיון נוסף): החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-21-0064 מתאריך 05/09/2021

לבטל תנאי מס' 3 בהחלטת רשות הרישוי מיום 04/08/2021, שכן הריסת שטחים אלו מופיעה כבר כתנאי לתחילת עבודות הבניה: "הריסת כל הבניה הקיימת שמסומנת כעת להריסה בצבע צהוב, הכוללת תקרות, 2 פרגולות וג'קוזי, הקיימות ללא היתר, לפני תחילת עבודות הבניה, והצגת אישור מחלקת פיקוח על כך".