

ו' תשרי תשפ"ב
12 ספטמבר 2021

פרוטוקול

ישיבה: 6-21-0065 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)	לוי למברט פלורנס	ברנשטיין אדוארד 13	0290-013	21-0931	1

רשות רישוי - התנגדות

מספר בקשה	21-0931	תאריך הגשה	12/07/2021
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)

כתובת	ברנשטיין אדוארד 13	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	203/6902	תיק בניין	0290-013
מס' תב"ע	1299 , 58 , 9077 , 3616 א	שטח המגרש	442

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	לוי למברט פלורנס	רחוב ברנשטיין אדוארד 13, תל אביב - יפו 6340813
בעל זכות בנכס	לוי למברט פלורנס	רחוב ברנשטיין אדוארד 13, תל אביב - יפו 6340813
עורך ראשי	טל שני	רחוב עין ורד 2, תל אביב - יפו 6521102
מתכנן שלד	רוזנבאום גיל	רחוב בראשית 18, רמת השרון 4720188

מהות הבקשה: (הילה חדד)

מהות עבודות בניה
שינויים בחלוקת השטחים הפנימית בקומה העליונה קומה 3, סגירת מרפסות קדמיות, עורפיות וצדדיות ע"י בנייה קשיחה וויטרינות ותוספת הבלטות ע"ג חזיתות הצד. הריסת חדר היציאה הקיים על הגג והקמת 2 חדרי יציאה לגג עבור דירה מזרחית ודירה צפונית מערבית בקומה העליונה המחברים כ"א ע"י גרם מדרגות פנימי.

מצב קיים:

בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, מקלט וחדר הסקה במרתף, חדר מכוונות וחדר יציאה לגג לדירה דרומית מזרחית בקומה העליונה המכיל 9 יח"ד (3 יח"ד בכל קומה טיפוסית).

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
308	1968	בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, מקלט וחדר הסקה במרתף וחדר מכוונות על הגג המכיל 9 יח"ד (3 יח"ד בכל קומה טיפוסית).
161	22/05/1969	הוספת יציאה לגג לדירה דרומית מזרחית בקומה העליונה

בעלויות:

בהתאם לרישום בנסח הטאבו הנכס רשום כבית משותף בן 7 תתי חלקות כולן בבעלות פרטית. על מפרט הבקשה חתומה המבקשת שהינה בעלת זכות בתת חלקה מס' 7 (דירה בקומה השלישית עם הצמדה בגג בשטח של 144 מ"ר). נשלחו הודעות בהתאם לתקנה 36ב' והתקבלו התנגדויות.
--

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

מותר	מוצע	סטייה
65% משטח הגג או הקומה	בהתאם למדידה גרפית	

	התכסית על הגג לרבות בנייה עתידית אינה עולה על 65% מקונטור הגג.	הטיפוסית- הקטן מביניהם	לפי תכנית 3616 א'
	מבוקשים חדרי יציאה לגג ששטח כ"א אינו עולה על 40 מ"ר.	השטח המרבי של חדר יציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר	בנייה על הגג: לפי תכנית 3616 א'
	מבוקש חדר יציאה לגג בגובה נטו של 3.00 מ'.	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 התאמת גבהים (3.00 מ' נטו בהתאם להיתר מקורי- התאמה לחדר המדרגות הקיים).	גובה הבנייה: גובה ברוטו, כולל מעקה הגג
	4.09 מ'	לא יעלה על 4.50 מ'	
	3.00 מ' 5.19 מ'	3.00 מקו החזית הקדמית 2.00 מ' מקו חזית אחורית	נסיגות ממעקה הגג:
	בהתאם למותר.	שטח הקומה העליונה עליה ייבנו חדרי יציאה לגג הוא לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה לא כולל מרפסות ובלטות.	הוראות בינוי: בנייה מעל קומה עליונה
	בהתאם למותר	חדרי היציאה ייבנו צמודים זה לזה ולשאר החלקים הבנויים על הגג	הוראות עיצוב:
מבוקשת סגירת מרפסות בויטרינה ללא הצגת סגירה עתידית מחייבת בקומות הטיפוסיות א'-ב', בניגוד להוראות תכנית 3616 א' סעיף 4.1.3 י'.	מבוקשת סגירת מרפסות בויטרינה ללא הצגת סגירה עתידית מחייבת בקומות הטיפוסיות א'-ב'	בחזית הקדמית הפונה לרחוב תותר סגירת מרפסות בזכוכית בלבד. סגירת המרפסות בחזית זו תבוצע בעת ובעונה אחת.	סגירת מרפסות בקומות הטיפוסיות:
בעורף ובחזיתות צד הבניין מוצגת סגירת המרפסות כקיימת שלא אושרה במסגרת היתר ע"י בנייה קשיחה וללא הצגת סגירה עתידית לקומות שמתחת בסגירה קלה ובאופן אחיד לכל אורך החזית, בניגוד להוראות תכנית 3616 א' סעיף 4.1.3 י'.	בעורף ובחזיתות צד הבניין מוצגת סגירת המרפסות כקיימת שלא אושרה במסגרת היתר ע"י בנייה קשיחה וללא הצגת סגירה עתידית לקומות שמתחת בסגירה קלה ובאופן אחיד לכל אורך החזית.	בחזית העורף ובחזיתות הצד תותר סגירת המרפסות בויטרינה בתנאי עיצוב אחיד של המרפסות בחזית זאת.	
ר' הערות 4-6			

התאמות:

הערות

לא

כן

הערות	לא	כן	
לא ניתן לבדיקה שכן לא צוינו כל חומרי הגמר והגוונים המוצעים בכל חזיתות הבניין (הוצג רק ב-2 חזיתות).	+		<u>חומרי גמר:</u>
לא ניתן לבדיקה שכן לא הוצגו פרטי, חומרי וגווי המצללות המבוקשות.	+		<u>מצללה על הגג:</u>

הערות נוספות:

1. למפרט הבקשה צורף תצהיר מהנדס שלד בדבר עמידות הבניין בעומסים שעשויים להיות מופעלים עליו בשל התוספות לבניין.
2. בהתאם להוראות תכנית 3616 א' סעיף 4.14 א' ותור הרחבת חדרי יציאה לגג או תוספת חדרי יציאה לגג במידה וקיימים חדרי יציאה לגג מתוקף תכניות ג' או 1680. בבניין נשוא הבקשה קיים חדר יציאה לגג המבוקש להריסה בנייה מחדש.
3. בהתאם לנסח הטאבו שצורף למפרט הבקשה, למבקשי ההיתר מוצמדים כ- 144 מ"ר. בהתאם למדידה גרפית שטח הגג המוצמד ליח"ד הינו 152 מ"ר. למפרט הבקשה לא צורף תשריט הבית המשותף.
4. הבניין נשוא הבקשה נמצא בתחום אזור ההכרזה. בהתאם להיתר 308, המרפסות בחזית הקדמית אושרו פתוחות עם קירות בצדדיהן. הבינוי הקיים בפועל בחזית הקדמית הינו אחיד לכל אורך הקומות ונראה כי הבניין הוקם בשונה מההיתר המקורית לעניין חזית זו. לאור הבינוי הקיים בקו המרפסות והקירות שאושרו בצידי המרפסות, ניתן להתייחס במקרה זה לקו המרפסות כקו חזית הבניין ולאשר את סגירה המרפסות בחזית זו בזכוכית בתנאי התאמה 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 הני"ל.
- עם זאת, לא הוצגה הסגירה העתידית בהתאם לפרט אחיד במפרט הבקשה ולא נמסרה הודעה לבעלי הזכויות בבניין על כך, ולכן לא ניתן לאשר את הסגירה.
6. בחזיתות הצד והעורף מוצגת סגירה קשיחה בתחום המרפסות הבולטות מקווי הבניין בדירות נשוא הבקשה שלא אושרה במסגרת ההיתר המקורי. 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:

שם	כתובת	נימוקים
1. הללה רחל	רחוב ברנשטיין אדוארד 13, תל אביב - יפו 6340813	התנגדות מס' 1- דיירים בבניין נשוא הבקשה
3. ליפשיץ יואב	רחוב רופין 41, תל אביב - יפו 6345736	התנגדות מס' 1- דיירים בבניין נשוא הבקשה
4. קופלמן ליה	רחוב חרוזים 6, רמת גן 5252520	התנגדות מס' 1- דיירים בבניין נשוא הבקשה
5. שרייבר חביבה	רחוב החיד"א 20, ירושלים 9646422	התנגדות מס' 1- דיירים בבניין נשוא הבקשה
2. טל נינה	רחוב ברנשטיין אדוארד 13, תל אביב - יפו 6340813	התנגדות מס' 2- בעלת זכויות בבית המשותף

עיקרי ההתנגדויות:

התנגדויות 1-2:

- א. הבניין נבנה עם דירה אחת בקומה העליונה, פיצול הדירה ל- 3 יח"ד יעלה את כמות הדיירים בבניין, יעמיס על המעלית והחניה.
- ב. תוספת הבניה תצל על המתקנים הסולאריים על הגג ותפגע בהם.

התייחסות להתנגדויות:

התנגדויות 1-2:

א. בהתאם להיתר מס' 308 עבור הקמת הבניין נשוא הבקשה, אושרו בכל קומה טיפוסית לרבות בקומה העליונה, 3 יח"ד.
אם התבצע איחוד דירות בקומה העליונה כפי שנטען בהתנגדות, הנ"ל נעשה ללא היתר בנייה כחוק.
הבקשה אינה כוללת תוספת יח"ד מעבר למאושר בהיתר המקורי של הבניין.
בהתאם להוראות תכנית 3616 א', ניתן במקרה הנ"ל, להצמיד חדר יציאה לגג לכל דירה על הגג, בתנאים המוגדרים בתכנית.
הבנייה המבוקשת הינה בחלקו הצפוני של הגג והמתקנים הקיימים הינם בחלקו הדרומי של הגג.
מסלול השמש באזורינו הינו כך שהשמש נמצאת רוב שעות היום בכיוון דרום ולכן אין פגיעה במתקנים.
בנוסף הבנייה מבוקשת בשטח גג פרטי המוצמד לחלקת המבקש, אין בחובת בעלי הגג להסדיר בשטחו מערכות משותפות.

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

חו"ד מכון רישוי

רו אבן שושן 26/08/2021

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רן אבן-שושן

תנועה וחניה

תקן חניה להרחבת דירה קיימת הוא 0 ולכן אין צורך באישור תחנת תנועה בזמן ההיתר.
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 תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה וכיבוי אש בהתאם למהות הבקשה).

חו"ד מחלקת פיקוח:

אוסקר סילביו קריקון 19/05/2021

המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י הילה חדד)

1. לא לאשר את הבקשה לשינויים בחלוקת השטחים הפנימית בקומה העליונה קומה 3), סגירת מרפסות קדמיות, עורפיות וצדדיות ע"י בנייה קשיחה וויטרינות ותוספת הבלטות ע"ג חזיתות הצד.
הריסת חדר היציאה הקיים על הגג והקמת 2 חדרי יציאה לגג עבור דירה מזרחית ודירה צפונית מערבית בקומה העליונה המחוברים כ"א ע"י גרם מדרגות פנימי, שכן:
א. מבוקשת סגירת מרפסות בחזית הקדמית ע"י ויטרינה המוצגת כקיימת ללא הצגת סגירה עתידית מחייבת בקומות הטיפוסיות א'-ב' וכן לא הוצגה הסכמת בעלי הזכויות לכך, בניגוד להוראות תכנית 3616 א' סעיף 4.1.3.
ב. מבוקשת סגירת מרפסות בחזיתות הצד ובעורף ע"י סגירה קשיחה בקומה העליונה, בניגוד להוראות תכנית 3616 א', סעיף 4.1.3.
ג. מבוקשת סגירת מרפסות בחזיתות הצד והעורף ללא הצגת סגירה עתידית מחייבת בקומות א'-ב' בסגירה קלה לכל אורך אגף המרפסות וללא מתן הודעות לבעלי הזכויות על כך ובניגוד להוראות תכנית 3616 א' סעיף 4.1.3.
ד. הבקשה כפי שהוגשה לוקה בחסר באופן המקשה על בדיקתה, שכן:
17 שטח הגג המוצג כמוצמד לבעלי הזכויות עולה על השטח שנרשם בנסח הטאבו וכן לא הוצג תשריט הבית המשותף.
24 קיים חוסר התאמה בין המוצג בתנחוות הקומות לבין החזיתות לעניין אופן סגירת המרפסות.
34 הטקסט במפת המדידה מופיע בסימני שאלה ואינו מאפשר קריאה של המידע.
44 לא הוצגו פרטי וחומרי הפרגולות המבוקשות לצורך בדיקה והתאמה לתקנות התכנון והבניה.

כמו כן הפרגולות המבוקשות אינן מופיעות בכל חזיתות הבניין הרלוונטיות.

2. לדחות את ההתנגדויות לאור כך שלא מבוקשת הוספת יח"ד במסגרת הבקשה להיתר, אין פגיעה במערכות הסולאריות על הגג וכן הבנייה המבוקשת הינה בשטח פרטי המוצמד לחלקת המבקש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס העיר נשלחה במייל לעורך הבקשה.

ההחלטה : החלטה מספר 1
רשות רישוי - התנגדות מספר 6-21-0065 מתאריך 05/09/2021

1. לא לאשר את הבקשה לשינויים בחלוקת השטחים הפנימית בקומה העליונה קומה 3), סגירת מרפסות קדמיות, עורפיות וצדדיות ע"י בנייה קשיחה וויטרינות ותוספת הבלטות ע"ג חזיתות הצד.
הריסת חדר היציאה הקיים על הגג והקמת 2 חדרי יציאה לגג עבור דירה מזרחית ודירה צפונית מערבית בקומה העליונה המחוברים כ"א ע"י גרם מדרגות פנימי, שכן:
 - א. מבוקשת סגירת מרפסות בחזית הקדמית ע"י ויטרינה המוצגת כקיימת ללא הצגת סגירה עתידיה מחייבת בקומות הטיפוסיות א'-ב' וכן לא הוצגה הסכמת בעלי הזכויות לכך, בניגוד להוראות תכנית 3616 א' סעיף 4.1.3'.
 - ב. מבוקשת סגירת מרפסות בחזיתות הצד ובעורף ע"י סגירה קשיחה בקומה העליונה, בניגוד להוראות תכנית 3616 א', סעיף 4.1.3'.
 - ג. מבוקשת סגירת מרפסות בחזיתות הצד והעורף ללא הצגת סגירה עתידיה מחייבת בקומות א'-ב' בסגירה קלה לכל אורך אגף המרפסות וללא מתן הודעות לבעלי הזכויות על כך ובניגוד להוראות תכנית 3616 א' סעיף 4.1.3'.
 - ד. הבקשה כפי שהוגשה לוקה בחסר באופן המקשה על בדיקתה, שכן:
1ד שטח הגג המוצג כמוצמד לבעלי הזכויות עולה על השטח שנרשם בנסח הטאבו וכן לא הוצג תשריט הבית המשותף.
2ד קיים חוסר התאמה בין המוצג בתנחות הקומות לבין החזיתות לעניין אופן סגירת המרפסות.
3ד הטקסט במפת המדידה מופיע בסימני שאלה ואינו מאפשר קריאה של המידע.
4ד לא הוצגו פרטי וחומרי הפרגולות המבוקשות לצורך בדיקה והתאמה לתקנות התכנון והבניה.
כמו כן הפרגולות המבוקשות אינן מופיעות בכל חזיתות הבניין הרלוונטיות.
2. לדחות את ההתנגדויות לאור כך שלא מבוקשת הוספת יח"ד במסגרת הבקשה להיתר, אין פגיעה במערכות הסולאריות על הגג וכן הבנייה המבוקשת הינה בשטח פרטי המוצמד לחלקת המבקש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס העיר נשלחה במייל לעורך הבקשה.