

י"ד תמוז תשפ"ב
13 יולי 2022

פרוטוקול

ישיבה: 6-22-0045 תאריך: 11/07/2022 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	
ע"י מ"מ מהנדס העיר, שרון צ'רניאק	מהנדס העיר/מזכיר הועדה	אדרי' אודי כרמלי	
ע"י מ"מ, עו"ד אושרת שפי	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	
	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	מסלול מקוצר/הוספת מעלית בניין פשוט	הלפרט שירין-אטי	אליהו מפארה 23	0837-023	21-0228	1

רשות רישוי - התנגדות (דיון נוסף)

מספר בקשה	21-0228	תאריך הגשה	14/02/2021
מסלול	מסלול מקוצר	מסלול מקוצר	הוספת מעלית בניין פשוט

כתובת	אליהו מפרארה 23	שכונה	נוה דן
גוש/חלקה	384/6637	תיק בניין	0837-023
מס' תב"ע	ע1, ג1, 380, 2710, 1821, 1740	שטח המגרש	731

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	הלפרט שירין-אטי	רחוב אליהו מפרארה 23, תל אביב - יפו 6986573
בעל זכות בנכס	הלפרט שירין-אטי	רחוב אליהו מפרארה 23, תל אביב - יפו 6986573
עורך ראשי	נוימרק אמנון	ת.ד. 3867, פתח תקווה 4951623
מתכנן שלד	נוימרק אמנון	ת.ד. 3867, פתח תקווה 4951623

מהות הבקשה: (מגי אור)

מהות עבודות בניה
שינויים ותוספת בנייה במבנה למגורים קיים הכוללים: הקמת פיר מעלית בתוך נישא, בין 2 חלקי הבניין, במרכז הבניין והוספת תחנת עצירה בגג.

מצב קיים:

על המגרש קיים בנין בן 2 אגפים המורכב בחלקו המזרחי מיחידה ב2 קומות ובחלקו המערבי 2 יחידות אחת מעל השנייה. סה"כ 3 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
802	1972	בנין בית מגורים בן 2 קומות ומקלט.
	1976	הוספת מרפסת בקומה א' בדירה בחלק המזרחי, והוספת מחסן בחצר.
619	1977	הוספת מדרגות יציאה לגג עבור היחידה המבקשת

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 3 חלקות משנה. לכל חלק משנה צמודים שטחים כולל ליחידה המבקשים בקומה השנייה. ההצמדות של השטחים לדירה בקומה השנייה נמצאים בקומת הקרקע והגג. לא צורף תשריט בית משותף. לבקשה צורפה הסכמתם של 2 מתוך 3 בעלי הזכויות בנכס המהווים 75% מהבעלים הרשומים בחלקה. נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ליתר בעלי הזכויות והתקבלה התנגדות.

הערות נוספות:

- תכנית 2710 נועדה לאפשר הקמת מעליות בבניינים קיימים על מנת לשפר את תנאי המחיה.
בהתאם להוראות התכנית הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר הקמת מבנה המעלית בחריגה מקו בניין צדדי בתנאים הבאים:
- תובטח גישה לכל חלקי המגרש.
- תשלח הודעה לשכנים במגרשים הגובלים לבניה המוצעת.
- תותר הקמת מעלית במבנים בעלי 3 קומות או יותר ללא תוספת בניה בתנאי שיותקנו לפחות שני תחנות עצירה.

מבחינת הבקשה נמצא ש:

- התכנון המוצע מגביל את הגישה ליתר חלקי המגרש.
- עורך הבקשה צירף אישור על שליחת הודעות לכל הבעלים במגרש הגובל.

- מוצע שהמעלית תגיע לגג הבניין עליה קיים כבר מדרגות יציאה לגג. המעלית מאפשרת גישה נפרדת לגג הבניין.
- כאמור לא צורך תשריט בית משותף ולא ניתן לבחון מה מוצמד ליחידה מתוך החצר. ישנם גדרות פנימיות שמחלקות את החצר, ללא היתר. בנוסף המודד לא ערך מדידה לחצר האחורית ולא ניתן לבחון מה נעשה שם.

הוגש חשבון יציבות חתום ע"י מתכנן השלד.

התנגדויות:

שם	כתובת
1. כהן ענת	רחוב אליהו מפרארה 23א, תל אביב - יפו 6986573
2. סודאי אברהם	רחוב אליהו מפרארה 23א, תל אביב - יפו 6986573

עיקרי ההתנגדויות:

1. מיקום המעלית חוסם את הכניסה למקלט לעגלות ולכיסא גלגלים.
2. קיימת אפשרות לרעש.
3. דופן המעלית החיצונית פוגעת בשלמות הבניין, מה שמקשה על מכירת הבית בעתיד וחסמת נתיב אויר.
4. האופציה אשר ניתנה לבניין השכן לבנית מעלית עתידית אינה מטיבה עם השכנים תדרש הקלה כדי לאשר את התכנון העתידי מה שגורם להוצאה כספית גבוהה, בנוסף מיצר רעש, פוגע בשלמות הבניין וביופיו, ואך פוגעת באפשרות של מכירה עתידית.

התייחסות להתנגדויות:

- הערה: התנגדות מס' 1 הוגשה ע"י קרובת משפחה של משפחת סודאי
- בהתייחס לטענה 1 ממליצה לקבל את ההתנגדות שכן הרחוב המינימלי למעבר הוא 1.10 מ'.
 - בהתייחס לטענה 2 מדובר בפגיעה יחסית קטנה אם בכלל.
 - בהתייחס לטענות 3, 4 מדובר בטענות קנייניות ואינן בתחום טיפול רשות הרישוי.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י מגי אור)

לקבל את ההתנגדויות בנושא הגישה למקלט ולא לאשר את שכן המעלית פוגעת בגישה נוחה למקלט של הבניין בנוסף אין הצדקה לעלות עם מבנה המעלית על הגג בנוסף ובנפרד ממדרגות היציאה לגג

החלטה: החלטה מספר

רשות רישוי - התנגדות מספר 0025-21-6 מתאריך 17/03/2021

לקבל את ההתנגדויות בנושא הגישה למקלט ולא לאשר את שכן המעלית פוגעת בגישה נוחה למקלט של הבניין בנוסף אין הצדקה לעלות עם מבנה המעלית על הגג בנוסף ובנפרד ממדרגות היציאה לגג

מהות הדיון הנוסף:

אישור הבקשה לתוספת מעלית, לאחר דיון בוועדת ערר מס' תא/1059/0421.

נימוקי הדיון הנוסף:

מנימוקי ועדת ערר:

1. יש לאפשר נגישות לקומת הגג ולאפשר, תחנת עצירה בקומת הגג, כך שניתן יהיה להגיע למפלס קומה זו עם המעלית המבוקשת.
2. במקרה זה הוספת תחנת עצירה, בקומת הגג תביא לשיפור באיכות חיי העוררת, ולאזון בין האינטרסים המתנגשים כאשר הבקשה אינה גורמת מטרד למשיבים. מכאן שראוי לאשר את הקמת המעלית ואף את הגישה לקומת הגג.
3. בכל הנוגע לחשש בדבר פיצול הדירה, בידי רשות הרישוי כלים שהעניק לה חוק התכנון, על מנת שתוכל לפעול לפיקוח על משירת הוראות החוק בעניין ובנוסף לאלו אנו קובעים שהיתר הבניה יותר ברשום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.
4. הוועדה קיבלה את הערר ואישרה את הבקשה להיתר להקמת מעלית הכוללת תחנת עצירה נוספת בקומת הגג, והכל בכפוף לצמצום רוחב המעלית כך שיוותר מרווח של מטר בין דופן המעלית החיצונית לקיר המזרחי לה.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י מגי אור)

לאשר את הבקשה להקמת פיר מעלית בתוך נישה, בין 2 חלקי הבניין, במרכז הבניין והוספת תחנת עצירה בגג.

תנאים למתן היתר

הצגת מפרט לפי תקנה 27 לעניין שטחים משותפים ואי-פיצול דירה, בעלת כמה מפלסים.

תנאים לתעודת גמר

1. הגשת אישור עורך הבקשה לתעודת גמר לפי נוהל מבנים ברמת סיכון נמוכה של רשות הכבאות.
2. רישום השטחים המשותפים בבניין לשימוש של כל בעלי הדירות בבניין לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה (דיון נוסף): החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-22-0045 מתאריך 11/07/2022

לאשר את הבקשה להקמת פיר מעלית בתוך נישה, בין 2 חלקי הבניין, במרכז הבניין והוספת תחנת עצירה בגג.

תנאים למתן היתר

הצגת מפרט לפי תקנה 27 לעניין שטחים משותפים ואי-פיצול דירה, בעלת כמה מפלסים.

תנאים לתעודת גמר

1. הגשת אישור עורך הבקשה לתעודת גמר לפי נוהל מבנים ברמת סיכון נמוכה של רשות הכבאות.
2. רישום השטחים המשותפים בבניין לשימוש של כל בעלי הדירות בבניין לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה