

טיז אלול תשפ"ב
12 ספטמבר 2022

פרוטוקול

ישיבה: 6-22-0057 תאריך: 07/09/2022 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, עו"ד ליאור שפירא	עו"ד הראלה אברהם-אוזן
המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	אדרי' מאיר אלואיל
מנהל מחלקת רישוי בניה	עו"ד פרדי בן צור
מ"מ מהנדס העיר	עו"ד שרון אלזסר
מזכיר ועדת בניין עיר	רחלי קריספל
מרכזת הועדה	
ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	

מס' דף	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	תוספות בניה/תוספת גזוזטרה לבניין קיים	היידו ארליכמן קרן	בויאר אברהם 18	2219-018	22-1138	1

רשות רישוי - התנגדות

מספר בקשה	22-1138	תאריך הגשה	17/07/2022
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת גזוזטרה לבניין קיים

כתובת	בויאר אברהם 18 רחוב בויאר אברהם 20	שכונה	רמת אביב ג
גוש/חלקה	191/6631	תיק בניין	2219-018
מס' תב"ע	תעא/1631א(1), תמ"א/1, 3897, 1631א	שטח המגרש	4018

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	היידו ארליכמן קרן	רחוב בויאר אברהם 20, תל אביב - יפו 6912715
בעל זכות בנכס	היידו ארליכמן קרן	רחוב בויאר אברהם 20, תל אביב - יפו 6912715
עורך ראשי	אזולאי אודי	רחוב מצדה 7, בני ברק
מתכנן שלד	שפירא דניאל	רחוב השיטה 27, חולון 5835928

מהות הבקשה: (אהוד עמרם)

מהות עבודות בניה
<p>הקמת 24 מרפסות בולטות עבור 24 יח"ד (מתוך 24 יח"ד הקיימות), בקומות 1-8, לכיוון החזית הקדמית שפונה לרחוב בן יוסף שלמה ולחזית לשדרות קרן קיימת לישראל, באגף המזרחי בלבד, בבניין המורכב מ-2 אגפים בני 8 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים מפולשת ומרתף, עבור 48 יח"ד סה"כ (24 יח"ד כל אגף). יש לציין שמרפסת אחת בקומה 2, בדירה מס' 5 (תת חלקה 29) מוצעת ללא גישה. יש לציין ש3 דירות בקומות 8-9 דירות הן דופלקס ומרפסות בדירות הנ"ל מבוקשות בקומה 8 בלבד אחת מהן מקורה ע"י פרגולה בחזית הדרומית. הקמת המרפסות כוללת החלפת חלון קבוע בחלון ויטרינה והריסת אדניות בנויות בחזית הבניין. מרפסות מוצעות מעל 2 עמודים תמיכה ממפלס קומת המרתף בכל גובה הבניין. אחד מהם ממוקם על חשבון מקום חניה קיים בהיתר עקב כך מוצע שימוש בשטח המוצמד לתת חלקה 29, אשר בעליה מתנגדת לבקשה.</p>

הערה: לעורך הבקשה הוצג אופציה לתקן מפרט הבקשה, אך הוא סירב להגיש תכנית מתוקנת. (לפי שיחה טלפונית בתאריך 31.08.2022)

מצב קיים:

<p>על החלקה קיים בניין דו-אגפי הבנוי לפי תע"א 1631א, בן 8 קומות וקמת גג חלקית מעל קומת גג ומרתף, עבור 48 יח"ד. באגף המערבי בבניין אושרו ונבנו בפועל מרפסות בנויות. האגף הנידון הוא המזרחי בבניין (קיים בהיתר ללא מרפסות), ופונה בחזית מזרחית לרחוב בן יוסף שלמה, בחזית הדרומית הוא בניין עורפי לרחוב קרן קיימת לישראל, בחזית הצפונית פונה לשביל בויאר אברהם, ובצדו המערבי בקיר משותף עם האגף המערבי בבניין.</p>

ממצאי תיק בניין:

מספר היתר	שנה	תיאור	מספר בקשה
17-0632	2017	חידוש היתר להיתר 15-0349.	
15-0349	2015	הקמת מרפסות בנויות עבור האגף המערבי בבניין. מרפסת יח"ד אחת פונה לחזית הדרומית ו-2 מרפסות ל-2 יח"ד צמודות ופונות לחזית המערבית. המרפסות נבנו עבור 23 יח"ד (מתוך 24) בבניין, יח"ד באגף אשר לה קומת גג חלקית עם מרפסת גג לא נכללה בבקשה.	15-0300
1/106	1990	שינויים בביתן האשפה במגרש.	
1/56	1989	היתר שינויים להיתר המקורי, שינויים בחזיתות ושינויים פנימיים, הגדלת קונטור המרתף, הגדלת חדרי המדרגות.	

	היתר שינויים להיתר המקורי, הוספת קומת גג חלקית עבור 2 יח"ד הנמצאות בקומה השמינית של הבניין, עם חדרי מדרגות פנימיים.	1987	1/219
	הקמת בניין מגורים חדש דו אגפי, בן 8 קומות וחדר מדרגות משותף על הגג, מעל קומת עודים מפולשת ומרתף, עבור 48 יח"ד סה"כ.	1986	1/166

בעלויות:

החלקה רשומה כבית משותף בת 48 תתי חלקות והבקשה חתומה ע"י 23 מתוך 24 בעלי הדירות באגף הנידון (תתי חלקות 25 עד 48).
 נשלחו הודעות לפי תקנה 36' לשאר בעלי הדירות בבניין (עם 2 כניסות), והתקבלה התנגדות מבעלת זכות בבניין.
נכסים - רותם נוימן 19/01/2022
 חלקה 191 בגוש 6631 בבעלות פרטית,
 אין מניעה מצדנו **לאשר את הבקשה**.

התאמה לתב"ע (תכנית 3897 הופקדה 7.10.2010, אזור רמת אביב ג')

סטייה	מוצע	מותר	
0.9- מ"ר מעבר לשטח הממוצע המותר ושלא ניתן לאשר .	15 גוזטרות בשטח של 12.13 מ"ר 8 מרפסות בשטח של 12.01 מ"ר ממוצע 12.09 ליחידה . (הממוצע כולל המרפסת שמוצעת ללא גישה) מרפסות לחזית דרומית: 2.89 מ' מקיר בניין קיים. מרפסות לחזית מזרחית: 3.00 מ' מקיר בניין קיים.	ממוצע של 12 מ"ר ליח"ד, ועד 14 מ"ר לגוזטרה יחידה 3 מ' מקיר בניין קיים או עד גבול מגרש (לפי הקטן מביניהם)	שטח גוזטרה קווי בניין למרפסות
- מרפסת לחזית הדרומית בקומה 8 שניתן לאשר , לצורך ניצול הזכויות של יח"ד המדוברת. - מצללה מעל למרפסת בקומה 8 שניתן לאשר מאחר ולא קיימת מרפסת מקבילה בקומה המדוברת תוספת המצללה מעל לא תהווה סטייה מתכנית העיצוב ופגיעה בחזות הבניין.	-מרפסות בנויות על עמודים. 2 - מהן פונות לחזית המזרחית ו-1 פונה לחזית הדרומית. -בעלות עיצוב המשתלב בצורת ה-Y של האגף. -מעקה המרפסות בנוי מזכוכית. -כולל בניה של מרפסת לחזית הדרומית בקומה 8. -מרפסת העליונה (בקומה 8) מוצעת עם מצללה מעל.	-מרפסות בנויות על עמודים. 2 - מהן פונות לחזית המערבית ו-1 פונה לחזית הדרומית. -בעלות עיצוב המשתלב בצורת ה-Y של האגף. -מעקה המרפסות בנוי מזכוכית. -קומה 8 ללא בניה של מרפסת לחזית הדרומית -המרפסת העליונה (קומה 7) ללא מצללה מעל.	הוראות בניין / עיצוב במבנים הבנויים מאותו טיפוס - התאמת המרפסות למרפסות שאושרו באגף המערבי בבניין (בהיתר מס' 0349-15)

התאמה לתקנות והנחיות מרחביות :

הערות	לא	כן	
-המרפסות מוצעות מעבר לקו בניין אך בהתאמה לקו המרפסות שאושר בתכנית 3897. מיקום עמודים מעבר ל-1/2 רוחב המרפסת בניגוד להנחיות מרחביות, קיר הפרדה מעבר למעקה זכוכיות נשרדת נסיגה 0.10 מ' ממעקה זכוכיות	+	+	בנייה במרווחים/בליטות

הערות	לא	כן	
קיר ההפרדה בין המרפסות מוצע ברחוב של 0.2 מ' בניגוד למותר בהנחיות המרחביות.			
- עמוד תמיכה אחד מתוכנן באופן אשר מקטין מ"ח אחד, כתוצאה מכך מוצעים על חשבון חלק מחניה אשר מוצמדת בטאבו לבעלים שלא משתתפים בבקשה, עבורה הוצגה מרפסת ללא גישה והבעלים הנ"ל הגישה התנגדות לבקשה (ראה להלן), ולא ניתן לאישר .	+		היתכנות קניינית
-תכנית הבקשה חסרה הצגה של תנוחת קומת הקרקע. -תכנית הבקשה חסרה הצגה של מפלסי הקומות. -תכנית הבקשה חסרה הצגה של פתחי היציאה למרפסת. -תכנית הבקשה חסרה הצגה של מספור הדירות וציון תתי החלקות באגף המבקשים. -תכנית הבקשה חסרה התייחסות לאדניות הקיימות בשטח המיועד למרפסות. -תכנית הבקשה חסרה הצגה של עמודי תמיכה הקיימים בפועל בקומת המרתף בסמיכות לעמודי התמיכה המבוקשים למרפסות. -הקמת המרפסות כוללת הריסה של אדניות קיימות אולם תכנית הבקשה חסרה התייחסות לנ"ל.	+		גיליון התכנית
-הבקשה חתומה ע"י מהנדס רשום.		+	חיזוק וחשובים סטטיים

התנגדויות:

שם	עיקרי ההתנגדות	התייחסות להתנגדות
רייזלר דרורה רחוב בן יוסף שלמה 3, תל אביב - יפו 6912503 בעלת דירה 5 באגף הנידון, תת חלקה 29. וילציק אלי דרך בגין מנחם 125, תל אביב - יפו 6701201 בא כח המתנגדת.	1. המתנגדת חוששת שבניית העמודים למרפסת המוצעות תפגע במקום החניה שלה, ולא עלה בידה להביא בעלי מקצוע לבדוק את העניין כי היה קיץ, המתנגדת מבקשת לקבל עוד 30 יום לבדוק את הנושא ולהגיש התנגדות. 2. המתנגדת טוענת שהקמת המרפסות תפגע בזכאותה להוספת ממ"ד בעתיד, ובכך אישור הבקשה יפגע בזכויות הבניה שלה. תכנון ממ"ד לכלל הבניין באזור אחר כפי שהוצע למתנגדת אינו ישים ולא ניתן לביצוע בפועל. 3. הוספת המרפסות תהווה פגיעה בפרטיותה של המתנגדת, וכן יפגע בזכויות המתנגדת לאור ואוויר (מדובר על המרפסת בקומת המתנגדת בחזית הדרומית). המרפסת נמצאת בקו ראייה ישיר אל החלונות הקיימים במטבח	1. ההתנגדות מתקבלת- עמודי התמיכה למרפסות המוצעים בקומת המרתף מצמצמים את מ"ח הסמוך למקום החניה המוצמד ליחיד המתנגדת בטאבו, ובשל כך מוצע מקום החניה הנ"ל ע"ח מקום חנית המתנגדת בשיעור של 0.6 מ"ר. הנ"ל מהווה פגיעה ברכוש מוצמד שאינו בבעלות המבקשים ולא ניתן לאשר. 2. ההתנגדות נדחית- תכנון המרפסות המוצע בבקשה תואם את התכנון שאושר בתכנית העיצוב שאושרה בהיתר 15-0349. אין הוועדה דנה בשיקולי המבקשים והעדפותיהם, בהתקיים הסכמת בעלים כפי הנדרש בחוק הוועדה דנה בהתאמת התכנון ועמידת הבקשה לדרישות לפי תכנית, תקנות וחוק. 3. ההתנגדות נדחית- על המתנגדת היה להגיש התנגדות במועד פרסום תכנית העיצוב (אושרה בהיתר 15-0349). מיקום ועיצוב המרפסות בבקשה מחויב לתכנית העיצוב שאושרה (לפי תכנית 3897) ופורסמה כדין.

שם	עיקרי ההתנגדות	התייחסות להתנגדות
	המתנגדת).	
	4. הבקשה אינה ערוכה כראוי וחסרים נתונים מהותיים כגון: מפלסים, עמודי התמיכה לא נראים בחתכים ובחזיתות, גודל הפתחים, מידות חוץ של האלמנטים, ומרחקם מגבול המגרש. כמו כן המרפסות נסמכות על עמודים, אשר בקומת המרתף צוינו עם הערה שמיקומי העמודים לא יתוכננו בתוואי החניות הקיימות, ואיך ניתן להגיש תכנית כאשר מיקום העמודים אינו ודאי.	4. ההתנגדות מתקבלת - תכנית הבקשה חסרה הצגה של תנוחת קומת הקרקע, מפלסי הקומות, פתחי היציאה למרפסות, וכן חסרה התייחסות להריסה של אדניות הקיימות במקום המתוכנן למרפסת. כמו כן לא ניתן לאשר תכניות הכוללות הערה "מיקומי העמודים לא יתוכננו בתוואי החניות באחריות וכו'" אלא יש להראות מיקום קבוע של העמודים שאינו פוגע במקומות החניה בבניין.
	5. הבקשה הקודמת שאושרה (אגף מערבי בבניין) לא מלאה את דרישות תכנית 3897 ולא הגישה תכנית עיצוב מרפסות לכלל הבניינים מאותה תכנית עיצוב. הפתרון הוא חלקי ואינו כולל ממ"דים.	5. התנגדות נדחית - לבקשה הקודמת ניתן היתר (מס' 15-0349) אשר הוצא כדין ותכנית הבקשה שאושרה בהיתר מהווה תכנית עיצוב לכלל הבניינים הבנויים מאותו טיפוס.
	6. הבקשה הנידונה גם יכולה לקבל אישור רק אם תציג תכנית עיצוב עתידית.	6. ההתנגדות נדחית - תכנית עיצוב כבר אושרה לטיפוס בהיתר מס' 15-0349 כמפורט לעיל.

חו"ד מחלקת פיקוח:

אהרון מיכאלי 04/05/2022

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י עמרם אהוד)

לקבל את התנגדות ולא לאשר את הבקשה, שכן:

- א. מוצעות 24 מרפסות בולטות ששטחם הממוצע מעבר ל-12 מ"ר המותרים, הנ"ל בניגוד לתקנות התכנון והבניה ובניגוד לתכנית 3897.
- ב. מוצעים עמודי תמיכה בשטח חניה קיימת ועקב כך מוצע מ"ח הנ"ל על חשבון חניה המוצמדת לבעלי תת-חלקה מס' 29 אשר אינה חתומה על הבקשה ואשר מתנגדת לשימוש בשטח הנ"ל.
- ג. מיקום עמודים מעבר ל-1/2 רוחב המרפסת
- ד. קיר הפרדה מוצע ברוחב 0.2 מ' (מותר 0.1 מ') הנ"ל בניגוד להנחיות מרחביות.
- ה. תכנית הבקשה כוללת ליקויים וחסרים, כפי הפירוט להלן:
 - א. חסרה הצגה של תנוחת קומת הקרקע.
 - ב. חסרה הצגה של עמודים קיימים בפועל בקומת מרתף בסמיכות לעמודים המוצעים בבקשה.
 - ג. חסרה התייחסות לאדניות הקיימות בשטח המוצע למרפסות.
 - ד. חסרה התייחסות לפתחי יציאה למרפסת.
 - ה. חסרה הצגה של מפלסי הקומות בבניין.
 - ו. חסרה הצגה של מספור הדירות וציון תתי החלקות באגף המבקשים.

- ז-תכנית הבקשה מציגה מרפסת בקומה 8 של האגף המערבי (האגף השכן לאגף הנידון) ביח"ד הפונה לכיוון דרום אך הנ"ל אינו תואם את הקיים בפועל או בהיתר.
- ח- לא סומנו מדרגות פנימיות בדירות הדו-מפלסיות בקומות 8 ו-9-
- ט- בניה קיימת אינה צבועה בצבע הנדרש.

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-22-0057 מתאריך 07/09/2022

לקבל את התנגדות ולא לאשר את הבקשה, שכן:

- ו. מוצעות 24 מרפסות בולטות ששטחם הממוצע מעבר ל-12 מ"ר המותרים, הנ"ל בניגוד לתקנות התכנון והבניה ובניגוד לתכנית 3897.
- ז. מוצעים עמודי תמיכה בשטח חניה קיימת ועקב כך מוצע מ"ח הנ"ל על חשבון חניה המוצמדת לבעלי תת-חלקה מס' 29 אשר אינה חתומה על הבקשה ואשר מתנגדת לשימוש בשטח הנ"ל.
- ח. מיקום עמודים מעבר ל-1/2 רוחב המרפסת
- ט. קיר ההפרדה מוצע ברוחב 0.2 מ' (מותר 0.1 מ') הנ"ל בניגוד להנחיות מרחביות.
- י. תכנית הבקשה כוללת ליקויים וחסרים, כפי הפירוט להלן:
 - 1) חסרה הצגה של תנוחת קומת הקרקע.
 - 2) חסרה הצגה של עמודים הקיימים בפועל בקומת מרתף בסמיכות לעמודים המוצעים בבקשה.
 - 3) חסרה התייחסות לאדניות הקיימות בשטח המוצע למרפסות.
 - 4) חסרה התייחסות לפתחי יציאה למרפסת.
 - 5) חסרה הצגה של מפלסי הקומות בבניין.
 - 6) חסרה הצגה של מספור הדירות וציון תתי החלקות באגף המבקשים.
- 7) תוכנית הבקשה מציגה מרפסת בקומה 8 של האגף המערבי (האגף השכן לאגף הנידון) ביח"ד הפונה לכיוון דרום אך הנ"ל אינו תואם את הקיים בפועל או בהיתר.
- 8) לא סומנו מדרגות פנימיות בדירות הדו-מפלסיות בקומות 8 ו-9.
- 9) בנייה קיימת אינה צבועה בצבע הנדרש.