

י"ד כסלו תשפ"ג
 08 דצמבר 2022

פרוטוקול

ישיבה: 6-22-0077 תאריך: 07/12/2022 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
	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 לפי תכנית הרחבה	קומוב מור אושר	אהלי יעקב 3	3709-034	22-1554	1

רשות רישוי - התנגדות

מספר בקשה	22-1554	תאריך הגשה	14/09/2022
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה

כתובת	אהלי יעקב 3 רחוב גרוסמן מאיר 36	שכונה	נוה עופר
גוש/חלקה	35/6992	תיק בניין	3709-034
מס' תב"ע	תמ"א/1, 9061, 852, 720, 3/05/12, 2691, 2603, א,	שטח המגרש	1565

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קומוב מור אושר	רחוב אהלי יעקב 3, תל אביב - יפו 6819206
בעל זכות בנכס	פרנס לירן	רחוב אהלי יעקב 3, תל אביב - יפו 6819206
בעל זכות בנכס	קומוב מור אושר	רחוב אהלי יעקב 3, תל אביב - יפו 6819206
עורך ראשי	ביטון מור	רחוב אלחריזי 12, ראשון לציון 7577012
מתכנן שלד	ביטון מור	רחוב אלחריזי 12, ראשון לציון 7577012

מהות הבקשה: (חיים כהן)

<p>מהות עבודות בניה</p> <p>שינויים והרחבת הדירה הקיימת בקומה הראשונה מעל העמודים באגף המערבי בבניין קיים למגורים, בן 4 קומות מעל קומת העמודים ומרתף עם מקלט.</p>

מצב קיים:

<p>על מגרש פינתי המוקף 3 רחובות (מאיר גרוסמן, צונץ ואהלי יעקב) – בניין קיים למגורים מורכב מ-2 אגפים צמודים (עם כניסה נפרדת לכל אגף) בני 4 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים ומרתף, המכיל סה"כ 24 יח"ד וגדרות פנימיות שבחלקן פולשות לתחום הדרך ברחוב אהלי יעקב (חלקה 61 בגוש 6882).</p>
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר	תוספת חדר יציאה לגג באגף המערבי.	1992	5920616
היתר	שינוי להיתר מספר 5920616 בחדר היציאה לגג.	1992	5920855
היתר	תוספת שתי גזוזטראות מעל עמודים עבור שתי הדירות בקומה הראשונה באגף המערבי לחזית רחוב גרוסמן.	2005	5250873
היתר	הרחבת שתי דירות (אחת מעל השנייה) בקומה הראשונה והשנייה (מעל קומת עמודים) כולל גזוזטראות באגף המזרחי לחזיתות רחובות גרוסמן וצונץ.	2011	110077
היתר	ניצול הגג של ההרחבה בקומה השנייה מהיתר 110077 והסבתו למרפסת גג עבור הדירה בקומה השלישית (מעל קומת עמודים) באגף המזרחי.	2011	110431

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בבעלות חברת חלמיש והמבקש רשום כחוכר בנכס. נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' והתקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 2603 א2603 2691 אזור נווה עופר)

סט"יה	מוצע	מותר	
הפתרון התכנוני המוצע ללא ממ"ד מונע סידור ממ"דים בשאר הדירות בקומות העליונות בעתיד כאשר במסגרת הבקשה הנוכחית מומש מלוא התחום המותר להרחבה.	מיימוש מלוא ההרחבה המותרת ללא ממ"ד בשטח של 66 מ"ר כך ששטח הדירה לאחר הרחבה יהיה 137 מ"ר. הבקשה הוגשה ללא פתרון מיגון כאשר בבניין קיים מקלט. יחד עם זאת מדובר בהרחבה ראשונה באגף ולמעשה הפתרון התכנוני המוצע ללא ממ"ד מונע סידור ממ"דים בשאר הדירות בקומות העליונות בעתיד כאשר במסגרת הבקשה הנוכחית מבקשים למממש את מלוא התחום המותר להרחבה.	בהתאם לתכנית 2603 השטח המקסימלי להרחבה עבור יח"ד הוא 110 מ"ר. תכנית א'2603 בטלה מגבלת השטח ואפשרה לממש את מלוא השטח בתחום המותר להרחבה לפי תשריט תכנית 2603.	שטח מקסימלי להרחבה
	במסגרת התחום המותר להרחבה.	3.5 מטר לחזית הצפונית רחוב אהלי יעקב הרחבה לא רציפה של כ-2 מטר לחזית הצדית המערבית (מדוד גרפית) ומילוי החלק הלא בנוי של הנישה הקיימת בחזית זו השייך למבקש.	תחום מותר להרחבה
לא ניתן פתרון לפיתוח השטח ומיקום שבילים משותפים לבניין.	ההרחבה המוצעת בחלקה מעל עמודים לחזית רחוב אהלי יעקב ולחזית הצדית המערבית מעל קומת העמודים מפולשת. לא ניתן פתרון לפיתוח השטח ומיקום שבילים משותפים.	הבניה תתבצע מלמטה כלפי מעלה ברצף.	אופן הבינוי והתאמה לתכנית ההרחבות 2691.

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
קיים מבנה בן קומה אחת ללא היתר עבורו במרווח הצדי המערבי במגרש בקרבת עמודי ההרחבה החדשה ולא הוצגה שייכות. כמו כן קיימות ללא היתר גדרות בפלישה לתחום הדרך לרחוב אהלי יעקב (חלקה 61). לאור זאת נדרש בתיק המידע מהמבקש ע"י אגף הנכסים כתב התחייבות שבו לא תהיה לו התנגדות במידה והעירייה תדרוש פינוי כל החורג לשטח הציבורי. כמו כן מבירור מול אגף נכסים, לא קיימת בפועל פלישה של הגדר הפנימית במגרש לתחום הדרך (חלקה 59) בפינת הרחובות צונץ וגרוסמן למרות שנראה כך במפת המדידה. לבקשת אגף הנכסים נדרש לתקן את מספר החלקה הנכון (חלקה 61) בכתב ההתחייבות המצורף לבקשה.	+		בנייה במרווחים/בליטות
		+	- גודל חדרים
		+	- רוחב מסדרון/פודסט
		+	- רוחב חדר מדרגות
		+	- אורור

הערות	לא	כן	
בהתאם לתכנית 2603 במסגרת הבקשה להיתר יש להתייחס לפיתוח חצרות. בקומת הקרקע לא הוצגה תכנית פיתוח השטח (העתידי) לרבות סימון רצועות גינון וסימון שבילי גישה משותפים ברוחב 1.1 מטר בהתאם לנדרש בהנחיות המרחביות.	+		פיתוח שטח
הוגש תצהיר חתום ע"י מהנדס השלד לפיו התוספת המוצעת תעמוד בעומסים ובתקן 413 ללא חישובים סטטיים נלווים.	+		חיזוק וחישובים סטטיים

הערות נוספות:

1. הפתרון התכנוני המוצע אינו כולל ממ"ד ומונע סידורו בעתיד בשאר הדירות כאשר במסגרת הבקשה הנוכחית מבקשים לממש את מלוא התחום המותר להרחבה.
2. הוגשה ללא פתרון לפיתוח השטח בניגוד לנקבע בתכנית 2603 לרבות סימון רצועות גינון וסימון שבילי גישה משותפים ברוחב 1.1 מטר בהתאם לנדרש בתקנות.
3. הוגשה ללא סימון ההרחבה העתידית של כלל הדירות בניגוד לנדרש בתכנית 2603 לרבות הסדר קומת עמודים מפולשת וללא התייחסות לזיקה למבנה שקיים ללא היתר בקרבה להרחבה המוצעת.

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. אורנה חן	רחוב אהלי יעקב 3, תל אביב - יפו 6819206	
2. איליב יוסף ויהודית	רחוב אהלי יעקב 3, תל אביב - יפו 6819206	
3. ארמן רבקה ויצחק	רחוב אהלי יעקב 3, תל אביב - יפו 6819206	
4. בכר יהודה	רחוב אהלי יעקב 1, תל אביב - יפו 6819204	
5. דוד חסון	רחוב אהלי יעקב 3, תל אביב - יפו 6819206	
6. כסלו הלל אליהו וחיה	רחוב אהלי יעקב 1, תל אביב - יפו 6819204	
7. מושיב יורי ומזל	רחוב אהלי יעקב 3, תל אביב - יפו 6819206	
8. מזרב מרגלית ושלמה	רחוב אהלי יעקב 1, תל אביב - יפו 6819204	
9. מיטרני ניר	רחוב אהלי יעקב 1, תל אביב - יפו 6819204	
10. נחום מאיר ואילת	רחוב אהלי יעקב 3, תל אביב - יפו 6819206	
11. סולומון לימור ויעקב	רחוב אהלי יעקב 1, תל אביב - יפו 6819204	
12. סיטון דניאל וגלריה	רחוב אהלי יעקב 3, תל אביב - יפו 6819206	
13. פרחי איסק אלזה	רחוב אהלי יעקב 1, תל אביב - יפו 6819204	
14. פרנדס ויקטוריה ולביאה	רחוב אהלי יעקב 3, תל אביב - יפו 6819206	
15. תורגמן מרים	רחוב אהלי יעקב 1, תל אביב - יפו 6819204	

עיקרי ההתנגדויות:

1. ההרחבה המוצעת מתבצעת בחלקה ברכוש המשותף ואין הסכמה של 75% מבעלי הדירות בנכס לעניין.
2. ההרחבה עלולה לפגוע בקידום פרויקט להתחדשות עירונית המתנהל במשך כשנה עבור המבנה הנדון והמבנה בסמוך לו.

התייחסות להתנגדויות:

1. ההרחבה המוצעת מתבצעת ע"י הורדת עמודים לתחום החצר המשותפת והרחבה בהתאם של קומת העמודים הקיימת. בהתאם להנחיית היועמ"ש המפורסמת באתר העירייה במקרה של בנייה ברכוש משותף לה מתנגדים רוב בעלי הזכויות בנכס יומלץ בפני הועדה לא לדון בבקשה על שהסוגיה הקניינית תוכרע בערכאות מוסמכות. אבקש לציין כי במקרה הנדון ההתנגדות הוגשה ללא חתימת הדיירים המתנגדים כמקובל ובנוסף נראה ממה שעולה

מהמענה להתנגדות מצד המבקש כי חלק מהמתנגדים הרשומים משכו את ידם בסופו של דבר מכתב ההתנגדות וחלקם האחר נרשמו בעל כרחם ללא שרצו בכך. בנוסף נראה כי חלק מהמתנגדים הם בעלי דירות שהורחבו בעבר (7 דירות מתוך 15 הרשומים כמתנגדים) ולפיכך בהתאם לחוק מנועים מלהתנגד. במצב עניינים זה לא קיים רוב להתנגדות להרחבה המוצעת ולפיכך דין טענה זו להידחות.

2. לא קיים הליך סטטוטורי המעיד כי המבנה הנדון נמצא בעיצומו של תהליך להתחדשות עירונית. לפיכך לא ניתן למנוע את ההרחבה המוצעת ודין טענה זו להידחות. יחד עם זאת ההרחבה ללא פתרון לממ"ד מונעת סידור בקומות העליונות וחיזוק חלקי הבניין בהתאם.

חו"ד מכון רישוי

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שירלי בר

גנים ונוף

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

מרחבים מוגנים

נטען אישור פיקוד העורף התואם לתכנית ההגשה.
המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה, כיבוי אש ובקרה הנדסית שלב ב' במסלול של תמ"א 38 יבדקו בהתאם למהות הבקשה).

חו"ד מחלקת פיקוח:

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

חו"ד נוספות:

נכסים:

חלקה 35 בגוש 6992 בבעלות פרטית .
המבקש חתם על כתב התחייבות שבו לא תהיה לו התנגדות במידה והעירייה תדרוש פינוי כל החורג לשטח הציבורי .
לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה .

מי אביבים:

קיימת נישה לגמל מים - תקין הערה: החיבור נותר בתוואי הקיים וללא שינוי. חיבור ביוב - תקין הערה: החיבור נותר בתוואי הקיים וללא שינוי.
המלצה לשבץ לוועדה.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י חיים כהן)

1. לא לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת הדירה בקומה הראשונה (מעל העמודים) באגף המערבי בבניין קיים למגורים, בן 4 קומות, מעל קומת העמודים ומרתף עם מקלט, שכן:

- כוללת מימוש מלא התחום המותר להרחבה לפי תוכנית 2603 ללא פתרון לממ"ד והתכנון כאמור מונע סידור ממ"ד בעתיד בשאר הדירות ובכך חיזוק חלקי הבניין בפני רעידות אדמה ולקבל טענת המתנגדים בנוגע לחיזוק הבניין.
- הוגשה ללא פתרון לפיתוח השטח בניגוד לנקבע בתוכנית 2603 לרבות סימון רצועות גינון וסימון שבילי גישה משותפים ברוחב 1.1 מטר בהתאם לנדרש בתקנות.
- הוגשה ללא סימון ההרחבה העתידית של כלל הדירות בניגוד לנדרש בתוכנית 2603 לרבות הסדר קומות עמודים מפולשת וללא התייחסות לזיקה למבנה שקיים ללא היתר בקרבה להרחבה המוצעת.

2. לקבל את ההתנגדות בנושא חיזוק הבניין ולדחות בעניין שאר הטענות, שכן:
-לא קיים הליך סטטוטורי המעיד על קידום התחדשות עירונית בנכס הנדון.
-לא נדרשת הסכמת רוב הבעלים כאשר הרחבה מוצעת בתחום המותר מכוח התב"ע

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-22-0077 מתאריך 07/12/2022

3. לא לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת הדירה בקומה הראשונה (מעל העמודים) באגף המערבי בבניין קיים למגורים, בן 4 קומות, מעל קומת העמודים ומרתף עם מקלט, שכן:
- כוללת מימוש מלא התחום המותר להרחבה לפי תוכנית 2603 ללא פתרון לממ"ד והתכנון כאמור מונע סידור ממ"ד בעתיד בשאר הדירות ובכך חיזוק חלקי הבניין בפני רעידות אדמה ולקבל טענת המתנגדים בנוגע לחיזוק הבניין.
 - הוגשה ללא פתרון לפיתוח השטח בניגוד לנקבע בתוכנית 2603 לרבות סימון רצועות גינון וסימון שבילי גישה משותפים ברוחב 1.1 מטר בהתאם לנדרש בתקנות.
 - הוגשה ללא סימון ההרחבה העתידית של כלל הדירות בניגוד לנדרש בתכנית 2603 לרבות הסדר קומת עמודים מפולשת וללא התייחסות לזיקה למבנה שקיים ללא היתר בקרבה להרחבה המוצעת.
4. לקבל את ההתנגדות בנושא חיזוק הבניין ולדחות בעניין שאר הטענות, שכן:
- לא קיים הליך סטטוטורי המעיד על קידום התחדשות עירונית בנכס הנדון.
 - לא נדרשת הסכמת רוב הבעלים כאשר הרחבה מוצעת בתחום המותר מכוח התב"ע

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה