

ט"ז טבת תשפ"ג
09 ינואר 2023

פרוטוקול

ישיבה: 6-23-0002 תאריך: 08/01/2023 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/חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר	ניב יובל	ברזאני משה 5	2205-005	22-1457	1

רשות רישוי - התנגדות

מספר בקשה	22-1457	תאריך הגשה	04/09/2022
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר

כתובת	ברזאני משה 5	שכונה	ירמת אביב ג
גוש/חלקה	207/6631	תיק בניין	2205-005
מס' תב"ע	תמ"א/1, ג1, 3897, ב1233, א1233	שטח המגרש	5914

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ניב יובל	רחוב ברזאני משה 5, תל אביב - יפו 6912105
מבקש	ניב מאירה	רחוב ברזאני משה 5, תל אביב - יפו 6912105
בעל זכות בנכס	ניב יובל	רחוב ברזאני משה 5, תל אביב - יפו 6912105
בעל זכות בנכס	ניב מאירה	רחוב ברזאני משה 5, תל אביב - יפו 6912105
עורך ראשי	וידר דורון משה	רחוב שד אצ"ל 44, אשקלון 7845825
מתכנן שלד	מזרחי תמיר	רחוב המלאכה 2, רעננה 5829319

מהות הבקשה: (אהוד עמרם)

מהות עבודות בניה
הריסה כל הבנייה הקיימת על הגג שנבנתה ללא היתר (למעט קיר אחד הקיים בהיתר), ובמקומה הקמת חדר יציאה לגג, מחומר קל עם גג פאנל בשיפוע מינימלי, ומצללה על הגג, בקומת הגג עבור יח"ד המערבית בקומה השמינית של האגף הדרומי בבניין בן 8 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים ומרתף, עבור 31 יח"ד. סה"כ ב-2 אגפי הבניין 62 יח"ד.

מצב קיים:

על החלקה קיים בניין מגורים המורכב משני אגפים זהים בקיר משותף, אשר הורחבו (בקומת הגג) במהלך השנים. כל אגף בן 8 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים וקומת מרתף, עבור 31 יח"ד כל אגף, סה"כ 62 יח"ד בבניין. כעת מדובר באגף הדרומי. יח"ד הנידונה נמצאת בצידה המערבי של קומה 8 אשר קיים לה חדר יציאה לגג אשר הורחב ללא היתר. כמו כן קיימת מצללה במרפסת הגג ומחסן קל, שאף הם קיימים שלא בהיתר. לני"ל קיים צו הריסה מנהלי. החלקה גובלת ב-2 רחובות, מרדכי נמיר בחזית קדמית מערבית, וברזאני משה בחזית קדמית מזרחית. בחזיתות הצדדיות החלקה גובלת בבנייני מגורים קיימים. יש לציין שבאגף הנידון יש בקשת רישוי פעילה להוספת מרפסות לכלל הדירות בבניין (למעט יח"ד הנידונה) אשר אושרה בהחלטת רשות רישוי מיום 16/11/22 וכעת נמצאת בשלב חישוב האגרות.

ממצאי תיק בניין:

מספר היתר	שנה	תיאור	מספר בקשה
1-220252	2002	הגדלת חדר יציאה לגג לדירה מס' 31 (בקומה 8) לשטח של 83.98 מ"ר. ההיתר ניתן לפני הפקדת תכנית ג'1 והשטח הני"ל בוקש בהקלה של 6% יחסיים ולשם כך נעשה שימוש בזכויות של 10 בעלי דירות נוספים בחלקה אשר חתומים בבקשה על ויתור הזכות שלהם לבקשת הקלה כני"ל עתידית. יח"ד הנידונה לא נכללת בהיתר זה.	00-2085
1-187	1989	שינויים פנימיים בדירה העליונה בבניין הדרומי (הבניין הנידון) והוספת חדר יציאה לגג ומרפסת גג בבניין קיים בן 8 קומות מעל קומת עמודים וקומת מרתף. באיזה דירה ?	
1-186	1980	שינויים בקומה ה-8 של הבניין הדרומי בחלקה (הבניין הנידון). שינוי קונטור הקומה וחלוקה פנימית מחודשת.	

	הקמת בניין חדש (דרומי מבין 2 בניינים בקיר משותף זהים באותה חלקה) בן 8 קומות וחדר יציאה לגג מעל קומת עמודים מפולשת וקומת מרתף אחת, עבור 31 יח"ד.	1979	1-57
--	---	------	------

בעלויות:

<p>החלקה רשומה כבית משותף בן 93 תתי חלקות, אשר מתוכן 31 תתי חלקות (האגף הדרומי של הבניין הנדון) מנוהלות כבית מורכב. הבקשה חתומה ע"י הבעלים של תת חלקה 45. לפי נסח הטאבו לתת חלקה זו (45) מוצמד גג בשטח של 263.70 מ"ר.</p> <p>הערה: מתוך סך של 93 תתי-חלקות, רק 62 תתי-חלקות מהוות זירות בבניין, שאר תתי החלקות הרשומות בנסח טאבו הינן רכוש משותף או הצמדות לזירות בבניין.</p> <p>נשלחו הודעות לשאר הבעלים בחלקה לפי תקנה 36ב', ולא התקבלו התנגדויות.</p> <p>נכסים - מירי גלברט 21/12/2021 חלקה 207 בגוש 6631 בבעלות פרטית. אין מניעה לאשר את הבקשה.</p>
--

בנייה על הגג: חדר יציאה לגג בבניה בשלבים לפי תכנית גג

הדרפט מתייחס לגרסה מס' 10 של תכנית מתוקנת שהוטענה בתאריך 27/12/22 שאינה כוללת שטחים בקומת הגג בשיעור המהווה סטייה ניכרת מתכנית ג'1 ואינה כוללת מטבח בקומת הגג המוצעת.

סטייה	מוצע	מותר	
	40.00 מ"ר	40 מ"ר / 65% משטח הגג המוצמד לפי הקטן מביניהם.	שטח/תכסית
	2.50 מ' 2.85 מ'	נטו: 2.65 מ' בהתאמה לגובה קומה 8 אך לא מעל 3 מ'. ברוטו: 5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון (בבניה עם גג שטוח)	גובה
	4.58 מ' 7.15 מ' 11.30 מ'	2 מ' לחזית קדמית לדרך נמיר 1.2 מ' לחזית צדדית דרומית 1.2 מ' לחזית צדדית צפונית	נסיונות
גישה לשטח המשותף נשארת ללא שינוי קונטור הבניה אינו מהווה המשך לקונטור בניה הקיים ביח"ד הסמוכה, אולם ניתן להמליץ לאשר זאת מאחר והני"ל קיים בהיתר. גובה קומת הגג המוצע אינו תואם את הגובה הקיים בהיתר ביח"ד הסמוכה אולם הני"ל נדרש מאחר והגובה שאושר ביח"ד הסמוכה אינו תואם את הגובה המינימלי המותר בחוק לשימוש מגורים (2.5 מ').	גישה לשטח המשותף נשארת ללא שינוי אינו תואם לבינוי הקיים בהיתר אינו תואם לגובה וצורת הגג הקיימים בהיתר על הגג (היתר 1-220252)	גישה לשטח משותף התאמה לבינוי קיים על הגג התאמה לגגות הקיימים	בינוי
			מצללה

סטייה	מוצע	מותר	
	<p>-המצללה בנויה בשטח של כ-49 מ"ר המהווה כ- 20.5% משטח מרפסת הגג. -המצללה בנויה בחיבור לחדר היציאה הגג לפי המותר בהנחיות המרחביות.</p> <p>המצללה מוצעת בנסיגה של 1.49 מ' מהחזית לדרך מרדכי נמיר בהתאמה למותר בהנחיות המרחביות.</p>	<p>1/3 משטח מרפסת הגג (238 מ"ר) המהווה כ- 79.3 מ"ר</p>	<p>שטח</p> <p>נסיגות</p>

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	<p>- גודל חדרים</p> <p>- רוחב מסדרון/פודסט</p> <p>- רוחב חדר מדרגות</p> <p>- אורור</p>
-תכנית חסרה התייחסות לחומרי המצללה המוצעת על הגג.	+		תקינות הגשה
-קיים מעקה הגג בנוי בגובה של 1.2 מ', בהתאם למותר בהנחיות המרחביות. מעליו מבוקש אישור למעקה קל מזכוכית ומתכת בגובה נוסף של 0.48 מ'. גובה מעקה הגג הכולל הוא 1.68 מ' וניתן לאשר .		+	מעקה הגג
-הבקשה חתומה ע"י מהנדס רשום.		+	חיזוק וחישובים סטטיים

הקלות מבוקשות:

נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות: - תוספת של עד 6% משטח המגרש מעבר ל-140% המותרים לשם שיפור התכנון.

התייחסות להקלות מבוקשות:

נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות: **הקלה לא רלוונטית**- מאחר והבקשה כוללת בניה על הגג מכוח תכנית ג'1 ולא ניתן לבקשה הקלה כמותית בבניה מכוח תכנית זו.

תאריך הודעה אחרונה: 05/08/2022, **והתקבלו התנגדויות**.

התנגדויות:

שם	נימוקי ההתנגדות
<p>1. שלוש יעקב רחוב ברזאני משה 1, תל אביב - יפו 6912101</p>	<p>עניינה של ההגשה בהקלה לצורך הוספת "חדר עליית גג" בשטח 63.72 מ"ר ברח' ברזאני 5 ת"א גוש חלקה 207 6631. בשטח המדובר אין מדובר בחדר אלא בדירה סטנדרטית.</p>
<p>2. שלוש מרי רחוב הוברמן 14, תל אביב - יפו 6407511</p>	<p>הסיבה להתנגדות הינה שבבוא היום שטח זה יהפוך לדירה עצמאית או ליחידה שתארח אנשים נוספים. כדייר ברחוב אני מרגיש כבר היום את הצפיפות הגבוהה ברחוב, הן מבחינת מספר התושבים והן מבחינת כלי הרכב.</p> <p>כמו כן אין ספק שאם בקשה זו תאושר, בעלי הדירות התואמות בבניינים בכל הרחוב (כל בניינים ברחוב כמעט זהים לחלוטין אחד לשני) יבקשו גם הם את ההקלה ויהיה קשה מאוד לסרב לבקשתם. התוצאה הגדלה נוספת בצפיפות שכבר קיימת ברחוב. לכן הריני מתנגד לבקשה.</p>

עיקרי ההתנגדות:

1. אין מדובר בחדר יציאה לגג אלא בדירה אשר יש חשש שבעתיד תהפוך ליח"ד עצמאית אשר תגביר את הצפיפות ברחוב.
2. אישור הבקשה יגרום לאנשים נוספים ברחוב לבקש גם חדרי יציאה לגג, דבר אשר יגדיל את הצפיפות.

התייחסות להתנגדויות:

1. **מומלץ לדחות את ההתנגדות-** הבקשה נבחנת (ובמידה) ומאושרת לפי תכנית החתומה ע"י המבקשים. תכנית הבקשה לא כוללת פיצול יח"ד ל-2 יח"ד נפרדות. פיצול בפועל של יח"ד יהווה הפרה חמורה של ההיתר ויביא לביטולו.
יש לציין שתכנית ראשונית שהוטענה לבקשה כללה מטבח בקומת הגג ולאור דרישת בוחן הרישוי, בוטל המטבח בקומת הגג ותכנית מתוקנת שהוטענה בתאריך 21/12/22 אינה כוללת מטבח בקומת הגג.
2. **מומלץ לדחות את ההתנגדות-** הוספת חדרי יציאה לגג מותרת לפי תכנית ג'1 החלה על המגרש. תכנית ג'1 אינה מתירה פיצול יח"ד (בבניה קיימת) ולא משפיעה על הצפיפות בבניה מכוחה. פיצול בפועל של יח"ד יהווה הפרה חמורה של ההיתר ויביא לביטולו.
יש לציין שתכנית ראשונית שהוטענה לבקשה כללה מטבח בקומת הגג ולאור דרישת בוחן הרישוי, בוטל המטבח בקומת הגג ותכנית מתוקנת שהוטענה בתאריך 21/12/22 אינה כוללת מטבח בקומת הגג.

חו"ד מחלקת פיקוח:**אהרון מיכאלי 19/06/2022**

תוכנית תואמת את המצב בשטח קיים צו הריסה מנהלי על המבוקש.

חו"ד נוספות:**מרחבים מוגנים-מכון רישוי - מרינה נלקין**

פטור ממיגון אושר ע"י פיקוד העורף- מסמך חתום מצורף למוצג 1652.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אהוד עמרם)

1. לאשר את הבקשה להריסת כל הבניה הקיימת ללא היתר בקמת הגג ובמקומה הקמת חדר יציאה לגג (מחומר קל) והקמת מצללה על הגג (מחומר קל), עבור יח"ד המערבית בקומה השמינית של האגף הדרומי בבניין בן 8 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים ומרתף, עבור 31 יח"ד. סה"כ ב-2 אגפי הבניין 62 יח"ד.
2. לדחות את ההתנגדויות, שכן הבקשה תואמת את תוכנית ג1 המאושרת והינה לתוספת חדר יציאה לגג ולא דירת גג, כפי שסברו המתנגדים.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הועדה)
4. תשלום אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר

מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

תנאים להתחלת עבודות

הריסה בפועל של הבניה הקיימת ללא היתר בקומת הגג כפי המסומן בתכנית הבקשה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 0002-23-6 מתאריך 08/01/2023

1. לאשר את הבקשה להריסת כל הבנייה הקיימת ללא היתר בקמת הגג ובמקומה הקמת חדר יציאה לגג (מחומר קל) והקמת מצללה על הגג (מחומר קל), עבור יח"ד המערבית בקומה השמינית של האגף הדרומי בבניין בן 8 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים ומרתף, עבור 31 יח"ד. סה"כ ב-2 אגפי הבניין 62 יח"ד.
2. לדחות את ההתנגדויות, שכן הבקשה תואמת את תוכנית ג1 המאושרת והינה לתוספת חדר יציאה לגג ולא דירת גג, כפי שסברו המתנגדים.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4. תשלום אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר

מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

תנאים להתחלת עבודות

הריסה בפועל של הבניה הקיימת ללא היתר בקומת הגג כפי המסומן בתכנית הבקשה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה.