

ג' אב תשפ"א  
12 יולי 2021

## פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0163 תאריך: 12/07/2021 שעה: 12:30  
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

רשות רישוי

|                        |   |                       |  |
|------------------------|---|-----------------------|--|
|                        | מ"מ ראש העירייה ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה | דורון ספיר, עו"ד      |  |
| ע"י מ"מ עו"ד אושרת שפי | המשנה ליועץ המשפטי לעירייה                    | עו"ד הראלה אברהם-אוזן |  |
| מ"מ מהנדס העיר         | מנהל מחלקת רישוי בניה                         | אדרי' מאיר אלואיל     |  |
|                        | מנהל מחלקת מידע                               | שרון צ'רניאק          |  |
|                        | 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/תוספת בנייה על הגג למבנה מגורים | מנסור רפקה | יוסי בן יוסי 10 | 3044-010       | 21-0774   | 1         |

## רשות רישוי

|           |             |                                 |            |
|-----------|-------------|---------------------------------|------------|
| מספר בקשה | 21-0774     | תאריך הגשה                      | 07/06/2021 |
| מסלול     | מסלול מקוצר | תוספת בנייה על הגג למבנה מגורים |            |

|          |                  |           |          |
|----------|------------------|-----------|----------|
| כתובת    | יוסי בן יוסי 10  | שכונה     | צפון יפו |
| גוש/חלקה | 27/7081, 25/7081 | תיק בניין | 3044-010 |
| מס' תב"ע | 2530, ג          | שטח המגרש | 153      |

| בעל עניין     | שם          | כתובת                                       |
|---------------|-------------|---|
| מבקש          | מנסור רפקה  | רחוב יוסי בן יוסי 10, תל אביב - יפו 6813245 |
| בעל זכות בנכס | מנסור רפקה  | רחוב יוסי בן יוסי 10, תל אביב - יפו 6813245 |
| עורך ראשי     | סואלחי איאד | שדרות הבעש"ט 1, תל אביב - יפו 68045         |
| מתכנן שלד     | ואקד אחמד   | רחוב נסאר ג'ורג' 2, תל אביב - יפו 68172     |

### מהות הבקשה: (דנה בן גל)

| מהות עבודות בניה   |
|--|
| - הקמת חדר מחוזק בתחום דירה קיימת בקומה העליונה (השלישית) באגף הצפוני של הבניין;<br>- הריסת הבניה הקיימת ללא היתר בחלקו המזרחי של הגג שמעל דירה זו והקמת חדר יציאה לגג בתחומו עם מדרגות עליה פנימיות מתוך הדירה ומצללה בצמוד אליו. |

### מצב קיים:

|  |
|--|
| על המגרש קיים בניין למגורים בן 3 קומות, הבנוי על 2 חלקות נפרדות (חלקות 25 ו-26 בגוש 7081), המורכב מ-2 אגפים (דרומי וצפוני) עם חדר מדרגות משותף ביניהם, שנבנה לפי היתר משנת 1939. |
|--|

### ממצאי תיק בניין:

| היתרים רלוונטיים | שנה  | תיאור   |
|------------------|------|---|
| 06-502           | 2006 | תוספת בניה-חדר יציאה לגג מעל דירה קיימת בקומה העליונה באגף הדרומי של הבניין |

על הגג שמעל הדירה הנדונה בבקשה קיים מבנה בשטח של כ-10.50 מ"ר (שמוצמד אליה בטאבו). בבקשה הנוכחית מבוקשת הריסתו. בבדיקה שנערכה במסמכי תיק הבניין לא נמצא היתר בניה עבור מבנה זה. יצוין, כי נמצאו מסמכים משנות ה-60, המעידים על קיום בניה לא חוקית על הגג וצווי הריסה כנגדה, אולם לא נמצאו תשריטים המעידים על הקשר בין הבניה, שכנגדה הוצאו צווי הריסה אז, לבין זו הקיימת על הגג כיום ומוצעת להריסה בבקשה הנוכחית.

### בעלויות:

|  |
|--|
| הנכס רשום כבית משותף בן 8 תתי חלקות. הבקשה חתומה על ידי הבעלים של תת חלקה 7 (לה מוצמד הגג). לכל יתר בעלי הזכות בנכס נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב'. לא התקבלו התנגדויות. |
|--|

### בנייה על הגג: חדר יציאה לגג לפי תכנית ג'

| שטח   | מותר         | מוצע      | סטייה |
|-------|--------------|-----------|-------|
| שטח   | 23 מ"ר       | 22.98 מ"ר |       |
| תכסית | 50% משטח הגג | 21.2%     |       |

|  |   |  |   |
|--|---|--|---|
|  |   | (54.33 מ"ר)  |   |
|  | 2.50 מ'<br>4.00 מ'                                      | 2.50 מ'<br>4.0 מ'  | <b>גובה:</b><br>- פנימי-<br>- סה"כ כולל<br>מתקנים טכניים  |
|  | 3.98 מ'<br>4.35 מ'<br>1.55 מ'                           | 2 מ'<br>1.20 מ'<br>1.20 מ'   | <b>נסיגות:</b><br><b>לחזית</b><br><br>לצד (מזרח)<br><br>לצד (מערב)  |
|  | 2.18 מ'<br>7.87 מ'<br>2.27 מ'<br><br>עץ<br><br>5.60 מ"ר | 1.20 מ'<br>1.20 מ'<br>1.20 מ'<br><br>חומר קל<br><br>עד 1/3 משטח הגג<br>הפנוי (28.56 מ"ר) | <b>פרגולה:</b><br><br><b>נסיגות</b><br><br><b>לחזית</b><br>לצד (מזרח)<br>לצד (מערב)<br><br><b>חומרי גמר</b><br><br><b>שטח</b> |
|  | +   | גישה לשטח משותף  | <b>בינוי</b>  |

**התאמה לתקנות:**

| הערות | לא | כן |            |
|-------|----|----|------------|
|       |    | +  | גובה       |
|       |    | +  | גודל חדרים |

**הערות נוספות:**

1. בשנת 2018 הוגשה בקשת רישוי מס' 1810-18 להקמת חדר יציאה לגג וממ"ד עבור הדירה הנדונה בבקשה הנוכחית עם מדרגות פנימיות ופרגולה מעל מרפסת הגג. הבקשה נדחתה עקב אי התאמתה להוראות תכנית ג' (לנושא שטחי הבניה המותרים והנסיגות הדרושות) וכן לתקנות התכנון והבניה ( לנושא פתרון עבור מערכת סולארית על הגג). בבקשה הנוכחית מוצע חדר יציאה לגג התואם להוראות תכנית ג וכן הוסדר פתרון עבור המערכת הסולארית על הגג העליון ופתרון גישה אליה.
2. בתאריך 15/12/2020 הוגשה בקשת רישוי מס' 20-1628 שהייתה זהה לזו הנוכחית. בקשה זו אושרה, אך נסגרה עקב פקיעת תוקף החלטה בתאריך 21/03/2021.

**חו"ד מחלקת פיקוח:**

**אולג כושצ'ר 10/02/2019**

ביקרנו, תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי.

**חו"ד נוספות:**

**מרחבים מוגנים-מכון רישוי - שירלי בר 08/06/2021**

הוטען אישור פקע"ר לחדר המחוזק המבוקש.

**חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י בן גל דנה)**

לאשר את הבקשה להקמת חדר מחוזק בתחום דירה קיימת בקומה העליונה (השלישית) באגף הצפוני של הבניין, הריסת הבניה הקיימת ללא היתר בחלקו המזרחי של הגג שמעל דירה זו והקמת חדר יציאה לגג בתחומו עם מדרגות עליה פנימיות ומצללה בצמוד אליו.

#### תנאים למתן היתר

1. הפקדת ערבות בנקאית אוטונומית להשלמת ביצוע ההריסה.
2. השלמת דרישות הליך אישור כיבוי אש.

#### תנאים להתחלת עבודות

הריסת כל הבנייה המיועדת להריסה על פי היתר זה.

#### תנאים לתעודת גמר

על עורך הבקשה להגיש אל היחידה לאיכות הבניה של מכון הרישוי תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש. את טופס ההצהרה יש להדפיס מתוך נספח מספר 3 במסמך רשות הכבאות "תהליך אישור היתר וגמר בניה של מבנים ברמת סיכון נמוכה - מסמך רשות הכבאות שאותו ניתן להוריד מדף האינטרנט של תחנת כיבוי אש במכון הרישוי בקישור <http://www.tel-aviv.gov.il/FireSafety>

#### הערות

1. ההיתר אינו מהווה כל אישור לבנייה הקיימת בתחום המגרש ו/או הבניין, שאינה כלולה בהיתר זה.
2. אי ביצוע ההריסה על פי תנאי ההיתר יביא לביטול ההיתר.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

#### ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0163-21-1 מתאריך 12/07/2021

לאשר את הבקשה להקמת חדר מחוזק בתחום דירה קיימת בקומה העליונה (השלישית) באגף הצפוני של הבניין, הריסת הבניה הקיימת ללא היתר בחלקו המזרחי של הגג שמעל דירה זו והקמת חדר יציאה לגג בתחומו עם מדרגות עליה פנימיות ומצללה בצמוד אליו.

#### תנאים למתן היתר

1. הפקדת ערבות בנקאית אוטונומית להשלמת ביצוע ההריסה.
2. השלמת דרישות הליך אישור כיבוי אש.

#### תנאים להתחלת עבודות

הריסת כל הבנייה המיועדת להריסה על פי היתר זה.

#### תנאים לתעודת גמר

על עורך הבקשה להגיש אל היחידה לאיכות הבניה של מכון הרישוי תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש. את טופס ההצהרה יש להדפיס מתוך נספח מספר 3 במסמך רשות הכבאות "תהליך אישור היתר וגמר בניה של מבנים ברמת סיכון נמוכה - מסמך רשות הכבאות שאותו ניתן להוריד מדף האינטרנט של תחנת כיבוי אש במכון הרישוי בקישור <http://www.tel-aviv.gov.il/FireSafety>

#### הערות

1. ההיתר אינו מהווה כל אישור לבנייה הקיימת בתחום המגרש ו/או הבניין, שאינה כלולה בהיתר זה.
2. אי ביצוע ההריסה על פי תנאי ההיתר יביא לביטול ההיתר.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה