

כ"ד אלול תשפ"א  
01 ספטמבר 2021

## פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0214 תאריך: 30/08/2021 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	אדר' 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	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	שיכון ובינוי נדלן בע"מ	קדושי השואה 4		21-0907	1
4	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	אליסון רות	שטריקר 68	0491-034	21-0969	2

## רשות רישוי

מספר בקשה	21-0907	תאריך הגשה	08/07/2021
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	קדושי השואה 4 רחוב ברלין אליהו 9	שכונה	צוקי אביב
גוש/חלקה	524/6632	תיק בניין	
מס' תב"ע	תעא/3432, 1ע	שטח המגרש	7762 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	שיכון ובינוי נדלן בע"מ	ת.ד. 1130, לוד נמל תעופה ** 7010000
מבקש	אפריקה ישראל מגורים בע"מ	רחוב נתניהו יהונתן 1, אור יהודה 6037601
בעל זכות בנכס	שיכון ובינוי נדלן בע"מ	ת.ד. 1130, לוד נמל תעופה ** 7010000
בעל זכות בנכס	אפריקה ישראל מגורים בע"מ	רחוב נתניהו יהונתן 1, אור יהודה 6037601
עורך ראשי	שפירא רות	ת.ד. 65001, תל אביב - יפו 6165001
מתכנן שלד	סגל מיכאל	רחוב ילין מור נתן 6, תל אביב - יפו 6701820
מורשה חתימה מטעם המבקש	טיומקין מאיה	רחוב קבוץ גלויות 154, הרצליה 4624500
מורשה חתימה מטעם המבקש	סירוטה ניר	רחוב רש"י 9, קרית אונו 5550009
מורשה חתימה מטעם המבקש	הלל-גנוט ליאת	רחוב אסירי ציון 25, פתח תקווה 4951939
מורשה חתימה מטעם המבקש	רו אריה	רחוב ריינס 9, גבעתיים 5346009

### מהות הבקשה: (אדר' גלי סרייסקי)

מהות עבודות בניה
מדובר בפרויקט הכולל 3 מבני מגורים (בניינים 22-24 לפי תכנית 3432), בני 11 קומות מעל קומת כניסה ו-2 קומות מרתפי חנייה משותפות, עבור 132 יח"ד. בקומת הקרקע ובחלק מהמרתף של מבנה מס' 24 הצפוני, הפונים לשצ"פ, שטחים מסחריים. סה"כ 132 מחסנים דירתיים. הבקשה כוללת אישור בדיעבד של שינויים פנימיים במרתף התחתון, הכוללים הקמת מחסן תחזוקה משותף על חשבון שטח מאגר המים ושינוי במספור מקומות החניה בלבד ללא שינוי בכמותם. בתאריכים 11/8/2021 ו-12/8/2021 הוגשו תכניות מתוקנות והדרפט נכתב בהתייחס לתוכנית המתוקנת השנייה.

### מצב קיים:

על המגרש קיימים 3 בניינים בני 11 קומות מעל קומת כניסה ו-2 קומות מרתפי חנייה משותפות עבור 325 מ"ח ו-132 מחסנים דירתיים. השינויים בנויים בפועל במלואם.
--

### ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור	מסמך (מס' בקשה)
13-0227	2013	שינויים בסמכות מהנדס העיר תוך כדי ביצוע (בחזית המסחרית הצפונית בבניין מס' 24) כלפי היתר המקורי מס' 09-1132	2013-0197
11-0760	2011	שינויים בקומות העל קרקעיות, איחוד דירות ותוספות בבניין מס' 24 – שלב ד' של הפרויקט	2010-1958
11-0858	2011	שינויים בקומות העל קרקעיות, איחוד דירות ותוספות בבניין מס' 23 – שלב ג' של הפרויקט	2010-1947
11-0609	2011	שינויים בקומות העל קרקעיות, איחוד דירות ותוספות בבניין מס' 22 – שלב ב' של הפרויקט	2010-1897

2011-1386	הפרדת היתר מס' 11-0336 ל-2 שלבים נוספים, כדי לאפשר אכלוס שלבים לפני סיום עבודות הבניה בשלבים הבאים אחריו (שלבים א-1 וא-2)	2011	11-1074
2010-1842	שינויים כלפי היתר מס' 09-1132 ותוספת גגון כניסה לבניין 24 (בשלב א' לפי היתר מס' 11-0336) – לרבות שינויים במרתפים (נמצא כעת בתיק הבניין בכתובת ברלין אליהו 2)	2011	11-0340
2011-1468	הפרדת היתר מס' 09-1132 ל-4 שלבים כדי לאפשר אכלוס שלבים לפני סיום עבודות הבניה בשלבים הבאים אחריו (שלבים א, ב, ג ו-ד)	2011	11-0336
2009-0790	הקמת 3 מבני מגורים (מס' 22, 23, 24) בני 11 קומות מעל קומת כניסה ו-2 קומות מרתפי חניה, עבור 132 יח"ד. במבנה מס' 22, הדרומי בלבד, 4 חדרי יציאה לגג. בקומת הקרקע ובחלק מהמרתף של מבנה מס' 24 הצפוני, הפונים לשצ"פ, שטחים מסחריים. המבנים כוללים: 3 גרעינים למלוא גובה כל מבנה, כ"א כולל: 2 חדרי מדרגות, מעליות, מבואות קומתיות, פיר אוורור, חדר אשפה, חדר חשמל, חדר אינסטלציה וארונות טכניים. <u>במרתף תחתון</u> : 165 מקומות חניה לדיירים + 5 חניות חסומות (כפולות), מעברים, 69 מחסנים דירתיים ומחסן משותף. לכל בניין - חדר חשמל, חדר מפוחים ו-2 חדרי מכונות למעליות. <u>במרתף עליון</u> : 94 מקומות חניה לדיירים, 34 מקומות חניה למסחר, 27 מקומות חניה לאורחים, מעברים, 63 מחסנים דירתיים ומחסן משותף. לכל בניין - חדר חשמל, חדר מפוחים ו-2 חדרי מכונות למעליות, שטחים מסחריים עם אחסנה, ממ"מ, 2 מחסני תחזוקה משותפים, 2 חדרי חשמל משותפים, חדר שנאים עם מדרגות גישה מקומת הקרקע (במבנה 22), מדרגות ומעלית (במבנה 24) גישה למסחר.	2009	09-1132
2009-0010	הריסת המבנים הקיימים על המגרש, דיפון וחפירה עם עוגנים זמניים	2009	09-0287

מדובר בבנייה ללא היתר בדירת גן. הנ"ל לא שייך לבקשה.	צו מנהלי להפסקת עבודה מספר תיק: 61-2-2019-0349 מספר תביעה: 2019-3104 הצו בתוקף-בטיפול פיקוח	23/01/2020	תביעות משפטיות
---	--	------------	----------------

**הערה:**

השינויים במרתפים מותרים לפי תכנית ע'1.

**בעלויות:**

הנכס בבעלות משותפת של שתי חברות פרטיות "אפריקה ישראל מגורים בע"מ" ו"שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ". הבקשה חתומה ע"י מיופי כוחן של החברות הפרטיות ולא התקבלו התנגדויות.

**חו"ד מחלקת פיקוח:****ויקטוריה ולודרסקי 06/02/2021**

תוכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש בנוי במלואו.

**חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' גלי סריסקי)**

לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים במרתף התחתון המשותף לשלושה בניינים (בניינים 22-24 לפי תכנית 3432).

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

**תנאים לאיכלוס**

1. הצגת רישום תקנה 27 לעניין השטחים המשותפים בבניין כולו תהווה תנאי למתן תעודת גמר.

**הערות**

1. ההיתר הנו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בניה אחרת שנעשתה ללא היתר בבניין ו/או בשטח המגרש.

**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה**

**ההחלטה : החלטה מספר 1  
רשות רישוי מספר 0214-21-1 מתאריך 30/08/2021**

לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים במרתף התחתון המשותף לשלושה בניינים (בניינים 22-24 לפי תכנית 3432). בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

**תנאים לאיכלוס**

הצגת רישום תקנה 27 לעניין השטחים המשותפים בבניין כולו תהווה תנאי למתן תעודת גמר.

**הערות**

ההיתר הנו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בניה אחרת שנעשתה ללא היתר בבניין ו/או בשטח המגרש.

**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה**

## רשות רישוי

מספר בקשה	21-0969	תאריך הגשה	20/07/2021
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)

כתובת	שטריקר 68 רחוב שלומציון המלכה 34	שכונה	הצפון החדש - החלק הצפוני
גוש/חלקה	279/6212	תיק בניין	0491-034
מס' תב"ע	תמ"א 3/38, ע1, 3729א, 117, 197, 2710	שטח המגרש	1378

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אליסון רות	רחוב שטריקר 68, תל אביב - יפו 6200327
בעל זכות בנכס	אליסון רות	רחוב שטריקר 68, תל אביב - יפו 6200327
עורך ראשי	רדשקובסקי ארקדי	חורשה לובטקין 32, תל אביב - יפו 67290
מתכנן שלד	רדשקובסקי ארקדי	חורשה לובטקין 32, תל אביב - יפו 67290

### מהות הבקשה: (רוני רבנר)

מהות עבודות בניה
1. תוספת פיר למעלית חיצונית (ללא חדר מכונות) עם תחנות עצירה בכל הקומות (פרט למפלס הגג) במרווח הקדמי צפוני ובצמוד לבניין קיים בן 2 קומות מעל מקלט בקומת עמודים וחדר יציאה לגג הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל מדרום.
2. אישור בדיעבד לסגירת כל המרפסות בבניין בבנייה קשיחה.
3. הריסת חדר יציאה לגג בבנייה ללא היתר ובניית חדר יציאה לגג בשטח 40 מ"ר עם כניסה מגרעין המדרגות הכללי של הבניין, הקמת פרגולה מלוחות עץ בצמוד לחדר היציאה לגג.

### מצב קיים:

בניין בן 2 קומות מעל מקלט בקומת העמודים וחדר יציאה לגג. עבור 2 יחידות דיור.
---

### ממצאי תיק בניין:

שנה	תיאור	היתרים רלוונטיים
1966	בניין בן 3 קומות כולל קומת עמודים עם חנייה ל-2 מכוניות מעל מקלט בקומת המרתף עבור 2 יח"ד הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל מדרום עם חדר מדרגות וחדר כביסה על הגג..	69
1966	העברת המקלט לקומת הקרקע ותוספת ח. הסקה וחדר אשפה.	259
1988	תוספת מחסן בקומת הקרקע.	1/79

### בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בעל 4 חלקות משנה בבעלות פרטית יחידה. הבקשה חתומה ע"י מבקשת הבקשה שהינה בעלת חלקות המשנה כולן. נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' לבעלים בחלקה הגובלת בקיר משותף ולא התקבלו התנגדויות.
--

**התאמה לתוכנית 3729א', רובע 4 רחוב שאינו ראשי ואינו באזור ההכרזה ותוכנית 2710 לתוספת מעליות.**

סטייה	מוצע	מותר
-------	------	------

סטייה	מוצע	מותר	
<b>'3729א</b>			
ניתן לאשר ראה הערה מס' 4	40 מ"ר על הגג.	תוספת קומה וקומת גג חלקית. סה"כ 4 קומות (כולל קומת עמודים)+קומת גג חלקית.	<b>מספר קומות:</b>
מאחר והמרפסות המבוקשות לסגירה קשיחה הינם בתחום קווי הבניין אין מניעה לאשר הבנייה. בנוגע למרפסת הפינתית מחוץ לקוי הבניין הנ"ל נסגרה בסגירה קלה בין עמודים בבנייה קשיחה הקיימים בהיתר הבניין המקורי ניתן לאשר.	מבוקש אישור בדיעבד לסגירת המרפסות בתחום קווי הבניין בבנייה קשיחה והמרפסת מחוץ לקוי הבניין בסגירה קלה.	- חוות דעת מהנדס העיר לאי פגיעה בערכיו האדריכליים של הבניין. - בחזית הקדמית הפונה לרחוב תותר סגירת מרפסות בזכוכית בלבד. - הבקשה להיתר בנייה תכלול תכנית מחייבת לסגירת כל המרפסות בחזית הבניין.	<b>סגירת מרפסות</b>
	40 מ"ר	40 מ"ר או 65% משטח הגג, לפי הקטן מבניהם.	<b>בניית חדר יציאה לגג:</b>  <b>שטח/ תכסית: (בניה בשלבים)</b>  <b>גובה:</b>  <b>נסיגות מקו החזית:</b>  <b>גישה:</b>
	2.90 מ'	גובה חדר כגובה קומה טיפוסית בבניין (3.00) ולא יעלה על 3.00 מ'	
	3.50 מ'	4.50 מ' גובה מרבי כולל מעקה גג עליון ו- 5.00 מ' כולל מתקנים טכניים ומעלית על הגג העליון (בבנייה עם גג שטוח)  במגרש פינתי: 3.00 מ' בחזית קדמית 2.00 מ' בחזית קדמית נוספת  0.00 מ' לצדדים	
בחריגה מהוראות התכנית ובניגוד לחוות דעת היועמ"ש. ראה הערה מס' 4. לא ניתן לאשר.	3.70 מ' בחזית לרח' שטריקר 2.00 מ' בחזית לרח' שלומציון המלכה. 3.57 מ' לצד מזרח 0.00 מ' לצד דרום בקיר משותף.	יותר חדר יציאה לגג אחד לכל אח מהדירות בקומה העליונה אשר הגישה אליו תהיה מתוך הדירה אליה הוא צמוד.	

סטייה	מוצע	מותר	
	<p>בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה.</p> <p>בצמוד לחדר היציאה לגג.</p> <p>1.20 ממעקות הגג הקדמיים לרחוב שטריקר ולרחוב שלומציון המלכה.</p> <p>2.65 מ'</p> <p>בהתאם להוראות.</p> <p>מבוקשת מצללה מלוחות עץ.</p> <p>בהתאם להנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה.</p>	<p>בהתאם לתקנות התכנון והבניה - 50 מ"ר או 1/4 משטח הגג, הכל לפי הגדול יותר</p> <p>בצמוד לדירת הגג/ חדר היציאה לגג</p> <p>1.20 מ' ממעקה קדמי או אחורי</p> <p>לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות</p> <p>לא תותר בניית קירות לפרגולה</p> <p>לפי הנחיות מרחביות יותרו מצללות מבטון/ מתכת/ עץ</p> <p>בהתאם להנחיות המרווח הפתוח בין חלקי הפרגולה האטומים יהיה לפחות 40% משטחה, מחולק שווה בכל השטח המקורה.</p>	<p><b><u>מצללות על הגג:</u></b></p> <p><b><u>שטח:</u></b></p> <p><b><u>מיקום:</u></b></p> <p><b><u>נסיגות ממעקה הגג:</u></b></p> <p><b><u>גובה:</u></b></p> <p><b><u>בינוי:</u></b></p> <p><b><u>חומרי גמר:</u></b></p> <p><b><u>מרווחי קורות המצללה:</u></b></p>
	<p>בהתאם להוראות.</p> <p>שטח הגג כולו הינו בבעלות פרטת של מבקשת הבקשה לה הבעלות על כל שטחי הבניין.</p> <p>שטח הגג כולו הינו בבעלות פרטת של מבקשת הבקשה לה הבעלות על כל שטחי הבניין.</p>	<p>נסיגה של לפחות 1.20 מ' ממעקה הגג החיצוני הקרוב ביותר.</p> <p>הבטחת גישה לשטחים המשותפים ודרכם לכל המתקנים הטכניים המשותפים לכל הבניין. חדרי היציאה לגג ייבנו צמודים זה לזה ולשאר החלקים הבנויים בגג.</p> <p>בקשה לבנייה של חלק מחדרי היציאה לגג תכלול פריסה סכמתית של יתר חדרי היציאה לגג- תכנית בינוי ועיצוב עתידי לכל הגג</p>	<p><b><u>מבנים ומתקנים טכניים על הגג:</u></b></p> <p><b><u>נסיגות:</u></b></p> <p><b><u>בינוי- שטחים משותפים: הוראות עיצוב:</u></b></p>
<p><b>באם מבוקשת תוספת מעלית עם גישה ישירה ליחידת הדיוור לא ניתן לסמנה כ- "לא שייכת לבקשה". לא ניתן לאשר - בנוסף לא נראית כל התייחסות בבקשה לשיפוץ הבניין הנדרש. - לא ניתן</b></p>	<p>מבוקשת הריסת בנייה קיימת על הגג ללא היתר ובניית חדר יציאה לגג ומצללה, בנוסף מבוקשת תוספת פיר מעלית חיצונית עם תחנות עצירה בכל הקומות פרט לקומת הגג העליון. יחידות הדיוור אליהן נפתחת התוכנית</p>	<p>כל תוספת בנייה מכוח תוכנית 3729 א' מונית בחיזוק הבניין וחיזוקו בפני רעידות אדמה בהתאם לתקן 413 - עמידות מבנים ברעידות אדמה או בהוכחת עמידות הבניין בהתאם לתקן.</p>	<p><b><u>תוספות בנייה</u></b></p>

סטייה	מוצע	מותר	
לאשר.	מסומנות כ- "לא שייכות לבקשה" - צורפה חו"ד קונסטרוקטור בדבר יציבות המבנה בפני רעישות אדמה.		
<b>2710 + 3729א</b>			
<b>המבוקש הינו בניגוד להוראות התכנית ללא כל הצדקה תכנונית</b>	- מבוקשת הבלטת פיר המעלית מחריגה מקו בניין קדמי ללא הוכחה כי לא ניתן למקם את המעלית אחרת, בפגיעה בחזות המבנה ללא הצגה של המבנים הגובלים.	הבלטת פיר מעלית מחוץ למעטפת הבניין הקיימת תהיה בהתאם להוראות תכנית תא/2710 : בכפוף להבטחת גישה לכל חלקי המגרש.  תותר חריגה מקו הבניין הקדמי רק אם הוכח שלא ניתן למקם את המעלית אחרת לאחר שימולאו התנאים הבאים : - בניית המעלית בחזית תביא לשיפור חזות המבנה ולא תהיה פגיעה בעיצוב הארכיטקטוני של המבנה אליו תוצמד המעלית או במבנים גובלים במגרש. - מבנה המעלית לא יבלוט מעל 1.40 מ' מקו הבניין הקיים במגרש.  - יעשה שיפוץ כולל של רחבת הכניסה והחזית הקדמית אליה יוצמד מבנה המעלית.	<b>קו בניין: 2710</b>
<b>0.16 מ' בחריגה מהוראות התכנית. לא ניתן לאשר.</b>	- בהבלטה של 1.56 מ' מעבר לקו הבניין.  - לבניין רישיון לשיפוץ המבנה מתאריך ה- 16.08.2020	- יעשה שיפוץ כולל של רחבת הכניסה והחזית הקדמית אליה יוצמד מבנה המעלית.	
<b>המבוקש הינו בניגוד להוראות התכנית ללא כל הצדקה תכנונית.</b>	מבוקש הבלטת פיר מעלית ולא מדרגות. והמבוקש הינו בניגוד להוראות תכנית 2710.	במקרים בהם הוכח כי לא ניתן לתכנן תוספת מדרגות בחזיתות צדיות תותר חריגה מקו בנין קדמי בהתאם להוראות 2710 ובממדים המינימליים על פי חוק.	<b>3729א) סעיף 4.1.3 ב. (3.א.13)</b>
	בהתאם להוראות התכנית	לא יעלה על גובה הבניין אליו הוא מוצמד, אלא בגובה החלק הנחוץ למיקום מתקן ההפעלה למעלית. בכל מקרה לא יבלוט מבנה מגדל המעלית ביותר מ 3.40 מ' מעל המבנה אליו הוא מוצמד.	<b>גובה:</b>
	בהתאם להוראות התכנית.	תותר הקמת מעלית במבנים בעלי 3 קומות או יותר ללא תוספת בניה בתנאי שיותקנו לפחות שתי תחנות עצירה	<b>תחנות עצירה:</b>

**התאמה לתקנות:**

הערות	לא	כן	
בבניין 2 יחידות דיור. על הגג העליון נראה פתרון סולארי עבור יחידת דיור אחת בלבד. יש להציג מערכת סולארית עבור כל יחידות הדיור בבניין, לחלופין יש להציג חו"ד יועץ אינסטלציה שהפתרון המוצע מספק את הצרכים של כל יח"ד בבניין.	+		<b>מערכות סולריות:</b>
בבניין 2 יחידות דיור. על הגג העליון נראה דוד אגירה עבור יחידת דיור אחת בלבד. לא נראה מיקום דוד האגירה עבור יתר יחידות הדיור בבניין.	+		<b>דודי שמש:</b>
מידות פנימיות נטו של תא המעלית: 1.10 מ' / 1.40 מ'		+	<b>מעלית חיצונית:</b> <b>מידות פנימיות נטו של תא המעלית:</b> מינימום: 0.80 מ' רוחב X 1.20 מ' עומק

**הערות נוספות:**

1. הבקשה הוגשה בשנית לאחר שבקשה זהה נשללה בוועדה בחודש אפריל 2021. התקיימו פגישות תאום מוקדם עם עורך הבקשה בהן הוסבר לעורך מהן הבעיות בגינן לא ניתן לאשר את הבקשה והבקשה הוגשה שוב באופן זהה לחלוטין לבקשה הקודמת שנשללה. לא ניתן לאשר.
2. מיגון- הוגש נספח מיגון שהפתרון המוצע בו הינו מקלט קיים בקומת הקרקע של הבניין.
3. הוגש תצהיר של מהנדס השלד בעניין עמידות המבנה בעומסים בנוגע לתוספת והשינויים המבוקשים, עמידות המבנה ברעידות אדמה לפי ת"י 413 והתייחסות בנספח לתצהיר שאין צורך להוסיף רכיבי חיזוק לבניין הקיים. בנוסף, יש צורך להגיש חישובים סטטיים.
4. הוראות תכנית 3729 א' מאפשרות הקמת חדרי יציאה לגג רק לבניינים שהוקמו לאחר שנת 1980 או לבניינים בהם הוקם בגג חדר יציאה לגג לפי תכניות 1680 או תכנית ג, כאשר זה לא המקרה. הבניין בבקשה הנוכחית הינו בניין שהיתר להקמתו ניתן פני שנת 1980 ולא אושרה על גגו כל בנייה בהיתר לפי התכניות המוזכרות לעיל. התקבלה חוות דעת היועצת המשפטית מתאריך ה- 18.03.2021 לעניין בניה על הגג מכוח תכנית רובע 4 3729 א' למקרה הנדון:  
"התבקש להקים חדר יציאה על הגג במבנה אשר הינו בית משותף בבעלות אחת: נוכח נסיבותיו של מקרה דנן בו היה ניתן טרם אישורה של תכנית רובע 4 לבנות על גג הבניין שבנדון חדר יציאה על הגג, ניתן יהיה לבקש להקים חדר יציאה על הגג באמצעות מימוש חלקי של זכויות הבניה על הגג מכוח הוראות תכנית הרובעים באופן בו הבניה תהיה מחומר קל באופן שלא יידרש חיזוק הבניין על פי תקן 413. יש לעמוד בהוראות הבינוי המפורטות בסעיף 4.1.4 לתכנית הרובעים ובנוסף מאחר ומדובר בחדר יציאה הגישה אליו תהיה מתוך הדירה אליה הוא צמוד וכן חדר היציאה ירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה שאליה יצורף."
5. בהתאם להוראות תכנית 3729 א' ותכנית 2710 תוספת שטח ומעלית מותנית בשיפוץ הבניין. בבקשה לא ניתנה חוות דעת בנוגע לשיפוץ המבנה בתיק המידע ובמסמכי הבקשה שכן בתיק המידע נמצא רישיון שיפוץ מ- 4657 מתאריך 16.08.2020 לשיפוץ המבנה. יוסף תנאי לאישור סיום השיפוץ לתעודת גמר לבקשה.
6. חישוב שטחים שהוגש הינו שגוי שכן שטח הקיים על הגג שלא בהיתר ונדרש להריסה מסומן כשטח קיים. יתבקש לתיקון כתנאי טכני.
7. אין התאמה בין הנראה בתכניות ובחתיכים בבקשה שכן בחתך נראה גגון המקרה את פתח היציאה מהמעלית בקומת הגג העליון שאינו נראה בתכנית. יתבקש לתיקון כתנאי טכני.

**חוות דעת מכון רישוי**

**רו אבן שושן 12/08/2021**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רן אבן-שושן

**תנועה וחניה**

הבקשה כוללת: הרחבת דירה קיימת ותוספת מעלית דרישת התקן: 0 מקומות חניה

**חוות דעת**

בתכנית קומת קרקע מסומנים 2 מקומות חניה.

בבדיקה שנערכה במסמכים בתיק הבניין נמצא כי בהיתרים הקודמים אושרו 2 מקומות חניה בתוך המגרש, לכן אין התנגדות לחניות המסומנות.

המלצה: לאשר את הבקשה

#### גנים ונוף

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

#### סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה וכיבוי אש בהתאם למהות הבקשה).

#### חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטוריה ולודרסקי 05/04/2021

תוכנית (אחרי תיקון לפי דרישותינו) תואמת את המצב בשטח. המבוקש טרם נהרס (חדר יציאה קיים על הגג), המבוקש בנוי חלקית:

- \* בקומה ב, שינוי מיקום דלת כניסה לדירה מחדר מדרגות,
- \* בקומת קרקע, צמוד לקיר של גרם מדרגות, התקינו מזגנים.

### **חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)**

לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

1. מבוקשת הבלטת פיר המעלית מחריגה מקו בניין קדמי ללא הוכחה כי לא ניתן למקם את המעלית אחרת, בפגיעה בחזות המבנה ללא הצגה של המבנים הגובלים. המבוקש הינו בניגוד להוראות התוכנית ללא כל הצדקה תכנונית.
2. מבוקשת הבלטת פיר המעלית של 1.56מ' מעבר לקו הבניין הקדמי. 0.16מ' בחריגה מהוראות התוכנית.
3. מבוקש פיר מעלית עם תחנות עצרה בכל יחידות הדיור הקיימות בבניין ועל גבי התוכנית כתוב כי יחידות הדיור "ללא שינוי".
4. מבוקשת הריסת בנייה בלתי חוקית על הגג והקמת חדר יציאה לגג. הגישה המוצעת לחדר היציאה לגג אינה משטח הדירה אלא מגרעין המדרגות הכללי בניגוד להוראות תוכנית 3729א'.
5. נראה פתרון סולארי עבור יחידת דיור אחת בלבד. יש להציג מערכת סולארית עבור כל יחידות הדיור בבניין.
6. על הגג העליון נראה דוד אגירה עבור יחידת דיור אחת בלבד. לא נראה מיקום דוד האגירה עבור יתר יחידות הדיור בבניין.
7. לא נראית כל התייחסות בבקשה לשיפוץ הבניין הנדרש על פי הוראות תוכנית 3729א'.

תיקון הבקשה לצורך התאמתה לתקנות התכנון והבנייה, התכניות התקפות, מדיניות הועדה וההנחיות המרחביות תגרום לשינויים מהותיים בתוכנית הבקשה.

הערה: הודעה על טיוטת חוות דעת מהנדס העיר נמסרה לעורך הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 0214-021-1 מתאריך 30/08/2021

לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

8. מבוקשת הבלטת פיר המעלית מחריגה מקו בניין קדמי ללא הוכחה כי לא ניתן למקם את המעלית אחרת, בפגיעה בחזות המבנה ללא הצגה של המבנים הגובלים. המבוקש הינו בניגוד להוראות התוכנית ללא כל הצדקה תכנונית.
9. מבוקשת הבלטת פיר המעלית של 1.56מ' מעבר לקו הבניין הקדמי. 0.16מ' בחריגה מהוראות התוכנית.
10. מבוקש פיר מעלית עם תחנות עצרה בכל יחידות הדיור הקיימות בבניין ועל גבי התוכנית כתוב כי יחידות הדיור "ללא שינוי".
11. מבוקשת הריסת בנייה בלתי חוקית על הגג והקמת חדר יציאה לגג. הגישה המוצעת לחדר היציאה לגג אינה משטח הדירה אלא מגרעין המדרגות הכללי בניגוד להוראות תוכנית 3729א'.
12. נראה פתרון סולארי עבור יחידת דיור אחת בלבד. יש להציג מערכת סולארית עבור כל יחידות הדיור בבניין.
13. על הגג העליון נראה דוד אגירה עבור יחידת דיור אחת בלבד. לא נראה מיקום דוד האגירה עבור יתר יחידות הדיור בבניין.
14. לא נראית כל התייחסות בבקשה לשיפוץ הבניין הנדרש על פי הוראות תוכנית 3729א'.

עמ' 10

0491-034 21-0969 <ms\_meyda>

**תיקון הבקשה לצורך התאמתה לתקנות התכנון והבנייה, התכניות התקפות, מדיניות הועדה וההנחיות המרחביות תגרום לשינויים מהותיים בתוכנית הבקשה.**

**הערה: הודעה על טיוטת חוות דעת מהנדס העיר נמסרה לעורך הבקשה.**