

ה' תמוז תשפ"ב
04 יולי 2022

פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0202 תאריך: 30/06/2022 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	
	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 או קומות (לא בק"ק)	כהן בלמס	בראלי 7		21-1391	1

רשות רישוי (דיון נוסף)

מספר בקשה	21-1391	תאריך הגשה	24/10/2021
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)

כתובת	בראלי 7 רחוב אפטר יעקב 8	שכונה	תכנית ל
גוש/חלקה	42/7222	תיק בניין	
מס' תב"ע	תמא/1, 1435	שטח המגרש	1508

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	כהן בלמס	רחוב אפטר יעקב 8, תל אביב - יפו 6936208
בעל זכות בנכס	כהן בלמס	רחוב אפטר יעקב 8, תל אביב - יפו 6936208
עורך ראשי	טרקטנברג ויקטוריה	משמר דוד
מתכנן שלד	קיילין דניאל	רחוב קרויס 6, תל אביב - יפו 6905510
מיופה כח מטעם המבקש	יהלומי אביהו	רחוב אלון יגאל 98, תל אביב - יפו 6789141

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

מהות עבודות בניה
בניית 24 מרפסות תלויות פתוחות ומקורות, בשטח של 12 מ"ר כל אחת, בקומות 1-6 בחזית הקדמית הצפונית לכיוון רחוב אפטר ובחזית הקדמית הדרומית לכיוון רחוב בראלי, בבניין מגורים קיים בן 6 קומות + קומת גג חלקית מעל קומת עמודים מפולשת ומעל מרתף, 26 יח"ד. הבנייה כוללת הוספת קורות פלדה קונסטרוקטיביות בחזיתות לכיוון 2 הרחובות בכל מרפסת. הערה: מוצעת 5 מרפסות ללא גישה מתוך 24 המרפסות המבוקשות (בקומה 1 בדירה מס' 3, בקומה 3 בדירה מס' 10, בקומה ובקומה 6 בדירות 21, 22 ו-24). כמו כן, הבקשה כוללת שינויים בחזיתות על ידי החלפת חלונות בצמוד למרפסות המוצעות.

מצב קיים:

המגרש נמצא בין 2 רחובות. לכיוון צפוני פונה לרח' אפטר, לכיוון דרומי פונה לכיוון רח' בראלי. במגרש קיים בניין מגורים בן 6 קומות + קומת גג חלקית, מעל קומת עמודים מפולשת ומעל מרתף, ל-26 יח"ד.
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	סגירת מרפסות ותוספת בניה על הגג	19/06/1979	134
	הגדלת דירת גג ע"י תוספת שני חדרים ומחסן	29/10/1979	1/73
	תוספת בניה על מרפסת הגג בבניין קיים בן 6 קומות על קומת עמודים מעל קומה תחתונה ודירות גג.	03/07/1980	1/139
	הקמת פרגולה בדירת גג, בבניין קיים בן 6 קומות ו-2 דירות גג, מעל קומת עמודים מפולשת ומעל קומה תחתונה.	23/04/1985	1/9

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף ומכיל 26 תת חלקות. הבקשה הוגשה בחתימת מיופה כוחם של בעלי הדירות בהם מבוקשות המרפסות, עו"ד אביהו יהלום. נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' לשאר בעלי זכויות בבניין (דירות בהם מוצעת מרפסת ללא גישה – דירות 3, 10, 22, 21 ו-)

התאמה לתב"ע (תכנית 1435 אזור תכנית "ל")

סטייה	מוצע	מותר	
	קיים לפי היתר כ-19 מ' מוצעת מרפסות בבליטה של 3.18 מ' מקיר הבניין עד כ-16.0 מ' מגבול המגרש.	5 מ'	קווי בניין קדמי לרחוב אפטר יעקוב
	קיים לפי היתר כ-17 מ' מוצעת מרפסות בבליטה של 3.18 מ' מקיר הבניין עד כ-13.70 מ' מגבול המגרש.	5 מ'	קדמי לרח' בראלי
	קיים לפי היתר כ-3 מ' – לא מוצעת בניה חדשה בצדדים.	3 מ'	צדיים
	מוצע 24 מרפסות של 12 מ"ר כ"א = 288 מ"ר	14 מ"ר ליח"ד ולא יעלה על 12 מ"ר בממוצע. 26 יח"ד X 12 מ"ר = 312 מ"ר	שטח המרפסות לפי תקנות

הערות נוספות:

- במסמכי תיק הבניין לא נמצא ההיתר המקורי של הבניין. לפי היתרים שנמצאו, ניתן לראות שבבניין אושרו מרפסות במסגרת קווי הבניין המותר בחזית ל-2 הרחובות (אפטר ובראלי) לפי כח נהוג בזמנו (30% מעבר לשטחים המותרים). לפי היתר מס' 134 משנת 1979 אשר סגירת המרפסות הנ"ל.
- לפי הנחיות יועצת המשפטית לגבי הוספת מרפסות (גוזזראות) בבניין בו קיימות מרפסות שאושרו מכח נהוג מתאריך 19/3/2015, אין מניעה לאשר הוספת מרפסות כמפורט בסעיף 5 להלן:
- 5. "לדירות עם מרפסת שנבנה מכח נהוג, הבניה כולה בקווי הבניין, ויש היתר לבניה של רצתה ותקרתה, גם אם לא נמצא היתר לסגירתה, ניתן יהיה להוסיף בניה באופן הבא:
- 3.5 תוספת גוזזטרה בשטח של עד 12 מ"ר לפי תקנות חישוב שטחים, ניתן להוסיף לדירה את מלוא שטח הגוזזטרה."

חו"ד מחלקת פיקוח:**אהרון מיכאלי 08/12/2021**

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י נעמי מוסקוביץ)

לאשר את הבקשה תוספת 24 מרפסות תלויות פתוחות ומקורות בשטח 12 מ"ר כ"א, בחזית קדמית לרח' אפטר ובחזית קדמי לרחק בראלי, בקומות 1-6 (5 מהן ללא גישה) בבניין מגורים בן 6 קומות + קומת גג חלקית, מעל קומת עמודים מפולשת ומעל מרתף בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. הסדרת קיר הפרדה בין המרפסות בצמוד למעקה בנסיגה בהתאם להנחיות מרחבית.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. סגירת המרפסות בצורה כל שהיא מהווה הפרט מאותית של ההיתר ותביא לביטולו.
3. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות.

תנאים לתעודת גמר

1. ביצוע שיפוץ הבניין לפי הנחיות מהנדס העיר עד גמר עבודות הבניה.
2. רישום תקנה 27 לאי-סגירת מרפסות בולטות והצגת הני"ל לפני תעודת גמר ;
3. גיזום עץ מס' 3 ייעשה בידי גוזם מומחה באופן שיאפשר את שימור העץ בסמיכות למרפסות.
4. תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 1-21-0314 מתאריך 06/12/2021

לאשר את הבקשה תוספת 24 מרפסות תלויות פתוחות ומקורות בשטח 12 מ"ר כ"א, בחזית קדמית לרח' אפטר ובחזית קדמי לרחק בראלי, בקומות 1-6 (5 מהן ללא גישה) בבניין מגורים בן 6 קומות + קומת גג חלקית, מעל קומת עמודים מפולשת ומעל מרתף בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

הסדרת קיר הפרדה בין המרפסות בצמוד למעקה בנסיגה בהתאם להנחיות מרחבית.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבנייה
2. סגירת המרפסות בצורה כל שהיא מהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו.
3. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות.

תנאים לתעודת גמר

1. ביצוע שיפוץ הבניין לפי הנחיות מהנדס העיר עד גמר עבודות הבניה.
2. רישום תקנה 27 לאי-סגירת מרפסות בולטות והצגת הני"ל לפני תעודת גמר ;
3. גיזום עץ מס' 3 ייעשה בידי גוזם מומחה באופן שיאפשר את שימור העץ בסמיכות למרפסות.
4. תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

מהות הדיון הנוסף:

הוספת גישה למרפסת פתוחה ולא מקורה (שאושרה ללא גישה), לדירה 24 בקומה 6.

נימוקי הדיון הנוסף ע"י נעמי מוסקוביץ:

בתאריך 6/12/21 רשות הרישוי החליט לאשר את הבקשה תוספת 24 מרפסות תלויות פתוחות ומקורות בשטח 12 מ"ר כ"א, בחזית קדמית לרח' אפטר ובחזית קדמי לרחק בראלי, בקומות 1-6 (5 מהן מרפסות ללא גישה – בדירות מס' 3, 10, 21, 22 ו-24) בבניין מגורים בן 6 קומות + קומת גג חלקית, מעל קומת עמודים מפולשת ומעל מרתף. בתאריך 7/6/22 התקבל פניה מצד יזמי הפרויקט של המרפסות ומצד בעל הדירה מס' 24 (שמואלי עמיר וברמן דפנה), לפיה נפלה טעות לגבי דירתם שלא נכללה בבקשה להקמת המרפסות. בפגישה שהתקיימה עם עורכת הבקשה, סוכן שתוגש תכ' מתוקנת שתכלול הקמת מרפסת פתוחה ולא מקורה עם גישה בדירת 24 בקומה 6. בתאריך 9/6/22 הוגש תכנית מתוקנת, וצורפו לבקשה מכתבי היזמים של הפרויקט ובעלי הדירה 24.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י נעמי מוסקוביץ)

לתקן את החלטה מיום 6/12/21 ולאשר תוספת 24 מרפסות פתוחות ומקורות בשטח 12 מ"ר כ"א (כולל הוספת גישה למרפסת פתוחה ולא מקורה בקומה 6 בדירה 24), בחזית קדמית לרח' אפטר ובחזית קדמית לרח' בראלי, בקומות 1-6

4) מהם בלבד ללא גישה בזירות מס' 3, 10, 21, ו-22) בבניין מגורים בן 6 קומות + קומת גג חלקית, מעל קומת עמודים מפולשת ומעל מרתף, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. סגירת המרפסות בצורה כל שהיא מהווה הפרט מהותית של ההיתר ותביא לביטולו.
3. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות.

תנאים לתעודת גמר

1. ביצוע שיפוץ הבניין לפי הנחיות מהנדס העיר עד גמר עבודות הבניה;
2. רישום תקנה 27 לאי-סגירת מרפסות בולטות והצגת הנ"ל לפני תעודת גמר;
3. גיזום עץ מס' 3 ייעשה בידי גוזם מומחה באופן שיאפשר את שימור העץ בסמיכות למרפסות;
4. תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש;

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

תנאים למתן היתר

1. הסדרת מעקה הפרדה בין המרפסות בצמוד למעקה בנסיגה בהתאם לתהנחיות מרחבית.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. סגירת המרפסות בצורה כל שהיא מהווה הפרט מאותית של ההיתר ותביא לביטולו.
3. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות.

תנאים לתעודת גמר

1. ביצוע שיפוץ הבניין לפי הנחיות מהנדס העיר עד גמר עבודות הבניה.
2. רישום תקנה 27 לאי-סגירת מרפסות בולטות והצגת הנ"ל לפני תעודת גמר;
3. גיזום עץ מס' 3 ייעשה בידי גוזם מומחה באופן שיאפשר את שימור העץ בסמיכות למרפסות.
4. תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה (דיון נוסף): החלטה מספר 1
רשות רישוי מספר 0202-22-1 מתאריך 30/06/2022

לתקן את החלטה מיום 6/12/21 ולאשר תוספת 24 מרפסות פתוחות ומקורות בשטח 12 מ"ר כ"א (כולל הוספת גישה למרפסת פתוחה ולא מקורה בקומה 6 בדירה 24), בחזית קדמית לרח' אפטר ובחזית קדמית לרח' בראלי, בקומות 1-6 (4 מהם בלבד ללא גישה בזירות מס' 3, 10, 21, ו-22) בבניין מגורים בן 6 קומות + קומת גג חלקית, מעל קומת עמודים מפולשת ומעל מרתף, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. סגירת המרפסות בצורה כל שהיא מהווה הפרט מהותית של ההיתר ותביא לביטולו.
3. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות.

תנאים לתעודת גמר

1. ביצוע שיפוץ הבניין לפי הנחיות מהנדס העיר עד גמר עבודות הבניה ;
2. רישום תקנה 27 לאי-סגירת מרפסות בולטות והצגת הנ"ל לפני תעודת גמר ;
3. גיזום עץ מס' 3 ייעשה בידי גוזם מומחה באופן שיאפשר את שימור העץ בסמיכות למרפסות ;
4. תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש ;

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה