

כ"א תמוז תשפ"ב  
20 יולי 2022

## פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0238 תאריך: 20/07/2022 שעה: 12:30  
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל  
אביב – יפו

רשות רישוי

ע"י מ"מ, עו"ד ליאור שפירא	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)	רגב קרן	הכנסת הגדולה 23	0597-023	22-0841	1

## רשות רישוי

מספר בקשה	22-0841	תאריך הגשה	29/05/2022
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)

כתובת	הכנסת הגדולה 23 רחוב שטיינמן אליעזר 18	שכונה	בבלי
גוש/חלקה	734/6106	תיק בניין	0597-023
מס' תב"ע	א3729	שטח המגרש	795

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	רגב קרן	רחוב זמר חנה 17, תל אביב - יפו 6291084
בעל זכות בנכס	רקח דניאל	רחוב זמר חנה 17, תל אביב - יפו 6291084
עורך ראשי	גרינשפון זויה	רחוב ריינס 32, תל אביב - יפו 6458723
מתכנן שלד	גרינשפון זויה	רחוב ריינס 32, תל אביב - יפו 6458723

### מהות הבקשה: (אדר' הילה גל)

<b>מהות עבודות בניה</b> תוספות ושינויים בדירה הדרומית בקומה העליונה בבניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת וחדרי יציאה לגג, הכוללים: הרחבת חדר יציאה לגג עם גישה דרך גרעין מדרגות פנימי ספירלי מהדירה בקומה העליונה, פתיחת דלת גישה נוספת לחדר היציאה בקומה העליונה ממבואת הבניין, הרחבת חדר היציאה צפונה ע"ח שטח מבואת בניין, הריסת פרגולה קיימת בגג עליון, שינויים במערך המתקנים הטכניים על הגג העליון.
--

### מצב קיים:

בניין מגורים קיים בין 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת עם חדרי יציאה לגג בהיתר עבור סה"כ 12 יח"ד.
---

### ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
לא נמצא ההיתר המקורי לבניית הבניין.	בניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת לרבות 3 חדרי יציאה לגג אשר מוצמדים ל-3 הדירות בקומה העליונה. סה"כ 12 יח"ד.	2006	06-241

### בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 12 תתי חלקות בבעלות פרטית. ע"ג מפרט הבקשה חתומה המבקשת (קרן רגב) לרבות חלק מבעלי הזכויות בנכס, ובנוסף בשם חלק מבעלי הזכות בנכס חתום גם עו"ד אורן שדמי ושות' בהתאם לייפוי כוח בלתי חוזר שנחתם בין הצדדים. נשלחו הודעות ליתרת בעלי הזכות בנכס אשר לא חתמו על הבקשה לפי תקנה 36 ב ולא התקבלו התנגדויות.
---

### התאמה לתכנית א'3729 (רובע 4), רחוב לא ראשי, מחוץ לאזור ההכרזה-

הערות	מוצע	מותר

הערות	מוצע	מותר	
	40 מ"ר בהתאם. בהתאם. בהתאם.	40 מ"ר לחדר יציאה ותכסית כוללת שלא תעלה על 65% משטח הגג, לפי הקטן מבניהם.  בניית חדרי יציאה לגג יותרו מעל קומה עליונה ששטחה לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה לא כולל מרפסות ובליטות	<b>שטח חדר יציאה לגג:</b>
	2.70 מ' נטו, בהתאם  4.00 מ' ברוטו, בהתאם	גובה חדר כגובה קומה טיפוסית בבניין (2.90) ולא יעלה על 3.00 מ' נטו  4.50 מ' גובה מרבי כולל מעקה גג עליון ו- 5.00 מ' כולל מתקנים טכניים ומעלית על הגג העליון (בבנייה עם גג שטוח)	<b>גובה:</b>
חדר היציאה על הגג הקיים נבנה בהיתר בנסיגה של 1.60 מ' לכיוון רחוב הכנסת הגדולה וכעת מבוקשת הרחבתו בהתאם לשטחים המותרים בהוראות התכנית התקפה. בנוסף, לפי מדידה גרפית של כלל תכנית חדרי היציאה על הגג העליון מתקבלת תכנית הנמוכה מ- 50% לאור כל הנאמר לעיל ניתן לאשר נסיגה של 1.60 מ' חדר היציאה לגג לרחוב הכנסת הגדולה.	קו חזית לרחוב חנה זמר 5.00 מ' קו חזית לכנסת הגדולה 1.60 מ'  בהתאם.	במגרשים פינתיים בהם מתקבלת תכנית נמוכה מ-50%, נסיגה מקו אחת החזיתות הקדמיות לא תפחות מ-3.0 מ' ומקו חזית קדמית האחרת לא תפחות מ-1.20 מ'.	<b>נסיגות מקו החזית:</b>
	בהתאם.	נסיגה של לפחות 1.20 מ' ממעקה הגג החיצוני הקרוב ביותר.	<b>מבנים ומתקנים טכניים על הגג:</b>  <b>נסיגות:</b>

התאמה להנחיות מרחביות:

הערות	לא	כן	
-------	----	----	--

כדוגמת הקיים.		*	חומרי גמר מעטפת הבניין
כדוגמת הקיים.		*	צבע

**הערות נוספות:****חו"ד מכון רישוי****אפרת גורן 20/06/2022**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי אדר' אפרת גורן :

**גנים ונוף**

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

**מרחבים מוגנים**

קיים ממ"ד בדירה

נטען אישור פיקוד העורף לפטור.

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).

**חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' הילה גל)**

לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בדירה הדרומית בקומה העליונה בבניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת וחדרי יציאה לגג, הכוללים:

הרחבת חדר יציאה לגג עם גישה דרך גרעין מדרגות פנימי ספירלי מהדירה בקומה העליונה, פתיחת דלת גישה נוספת לחדר היציאה בקומה העליונה ממבואת הבניין, הרחבת חדר היציאה צפונה ע"ח שטח מבואת בניין, הריסת פרגולה קיימת בגג עליון, שינויים במערך המתקנים הטכניים על הגג העליון.

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

**תנאים למתן היתר**

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4. תשלום אגרות והיטלים.

**תנאים בהיתר**

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.

**תנאים לתעודת גמר**

רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, התשע"ב 2011, בלשכת רישום המקרקעין בגין מיקום המגרש בתחום פשט הצפה, הדירה על כל מפלסיה מהווה יחידת דיור אחת אשר איננה ניתנת לפיצול.

**הערות**

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.

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

**ההחלטה : החלטה מספר 1**

רשות רישוי מספר 1-22-0238 מתאריך 20/07/2022

לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בדירה הדרומית בקומה העליונה בבניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת וחדרי יציאה לגג, הכוללים:  
הרחבת חדר יציאה לגג עם גישה דרך גרעין מדרגות פנימי ספירלי מהדירה בקומה העליונה, פתיחת דלת גישה נוספת לחדר היציאה בקומה העליונה ממבואת הבניין, הרחבת חדר היציאה צפונה ע"ח שטח מבואת בניין, הריסת פרגולה קיימת בגג עליון, שינויים במערך המתקנים הטכניים על הגג העליון.

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

**תנאים למתן היתר**

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4. תשלום אגרות והיטלים.

**תנאים בהיתר**

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.

**תנאים לתעודת גמר**

רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, התשע"ב 2011, בלשכת רישום המקרקעין בגין מיקום המגרש בתחום פשט הצפה, הדירה על כל מפלסיה מהווה יחידת דיור אחת אשר איננה ניתנת לפיצול.

**הערות**

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.

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