

ה' חשון תשפ"ג  
30 אוקטובר 2022

## פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0339 תאריך: 26/10/2022 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)	גנסיה גורדון	קשאני אליעזר 3א	2207-003א	22-1605	1

## רשות רישוי

מספר בקשה	22-1605	תאריך הגשה	28/09/2022
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בנייה	תוספת בנייה או קומות (לא בק"ק)

כתובת	קשאני אליעזר 3 א'	שכונה	רמת אביב ג
גוש/חלקה	798/6628	תיק בניין	2207-003 א'
מס' תב"ע	תעא/1722, 3, תעא/1722(6), 1, 1722, 2840, 3897	שטח המגרש	17494

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	גנסיה גורדון	רחוב קשאני אליעזר 3א, תל אביב - יפו 6949903
בעל זכות בנכס	גנסיה גורדון	רחוב קשאני אליעזר 3א, תל אביב - יפו 6949903
עורך ראשי	קויש גנסיה עדי	רחוב קשאני אליעזר 3א, תל אביב - יפו 6949903
מתכנן שלד	קסקוף חוסה מיגל	ת.ד. 45324, הוד השרון

### מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

מהות עבודות בנייה
שינויים ותוספת בנייה בדירה דו - מפלסית הקיימת באגף צפון - המזרחי בקומות 14 ו-15, בבניין קיים בן 15 קומות מעל קומת ביניים, קומת עמודים מפולשת וקומת מרתף, עבור 56 יח"ד. השינויים כוללים: -הריסת בנייה קיימת בשטח של כ-7 מ"ר שנבנתה ללא היתר בקומה 15 והקטנת שטח הדירה לשטח שאושר בהיתר המקורי כולל הסדרת מעקה זכוכית במרפסת הגג לאחר הריסת בניית הנ"ל; -בניית חדר יציאה לגג בשטח של כ-40 מ"ר ומצללה מחומר קל בשטח של כ-9.50 מ"ר.

### מצב קיים:

על החלקה קיימים 4 בניינים זהים אשר נבנו לפי תכנית עיצוב 1722(6) בני 15 קומות, כ"א עבור 56 יח"ד, 224 יח"ד סה"כ עבור 4 הבניינים. יח"ד בבקשה הנידונה נבנתה בדירת דו-מפלסית באגף המזרחי בקומות 14 + 15. הבניין בו קיימת יח"ד הנידונה הינו המזרחי אמצעי מבין 4 הבניינים ופונה בחזיתו הצפונית לשצ"פ, בחזיתו הדרומית למבני מסחר, ובשאר החזיתות לבנייני מגורים האחרים הקיימים במגרש.
--

### ממצאי תיק בניין:

מספר בקשה	תיאור	שנה	מספר היתר
22-1299	שינויים בדירה מאוחדת תלת-מפלסית הקיימת בקומה ה-13 של האגף המזרחי בבניין ובקומות 14 ו-15 באגף המערבי, בבניין קיים באותה כתובת בן 15 קומות מעל קומת ביניים, קומת עמודים מפולשת וקומת מרתף, עבור 56 יח"ד. השינויים כוללים: -שינויים פנימיים ושינויים בחזיתות; -הריסת בנייה הקיימת בשטח של כ-10.33 מ"ר שנבנתה ללא היתר בקומות 14 + 15 והקטנת שטח הדירה לשטח שאושר בהיתר המקורי; -בניית חדר יציאה לגג עבור הדירה המאוחדת בשטח של כ-40 מ"ר ומצללה מחומר קל בשטח של 7.65 מ"ר. <b>הבקשה טרם נדונה ברשות הרישוי.</b>	2022	
08-0542	איחוד של 2 יח"ד (אחת בקומה 13 באגף הצפון מזרחי והשנייה יח"ד דופלקס בקומות 14 + 15 באגף הצפון מערבי) ליח"ד אחת ע"י יצירת חור בתקרה המפרידה בין קומות 13 ו-14 והקמת גרם מדרגות פנימי מקשר, ובנוסף שינויים פנימיים ביח"ד הנ"ל.	2008	09-0152
	היתר שינויים (להיתרים 1-92 + 1-142) לשינויים פנימיים בקומת המרתף הכוללים ביטול מקומות החניה והעתקתם אל מחוץ לקונטור הבניין ובמקומם הסדרת מחסנים המוצמדים ליח"ד.	1982	84

	היתר שינויים להיתר 1-92 הכולל תוספת קומה חלקית לבניין ללא שינוי מס' יח"ד בבניין ע"י הקטנת שטח קומה 14 לקומה חלקית והסבת 4 יח"ד בקומה 14 ליח"ד דופלקס (בקומות 14 ו-15) עם גרם מדרגות פרטי פנימי המקשר בין המפלסים. יש לציין ששתי הקומות אושרו כמוה חלקית וקומה 15 אושרה כהקלה. <b>להיתר זה קיימת חוות דעת משפטית כמפורט בערות נוספות להלן.</b>	1981	1-142
	ההיתר ניתן להקמת כל 4 הבניינים הקיימים במגרש, כולל הבניין שבנדון, כ"א בן 14 קומות עם חדר מדרגות משותף וגישה לגג העליון, מעל קומת ביניים, קומת עמודים מפולשת, ומרתף (משותף), עבור 56 יח"ד.	1979	1-92

	שימוש אסור מספר תיק: 41-5-1994-0083 מספר תביעה: 1 הוחזר לגינזך	02/02/1994	תביעות משפטיות
	אכלוס ללא טופס 4 מספר תיק: 41-1-1994-0070 מספר תביעה: 1 התקבל במח' הפלילית	17/02/1994	
	שימוש אסור בניגוד לתב"ע מספר תיק: 41-5-1995-0210 מספר תביעה: 1 הועבר לבית משפט	27/08/1996	
	עבודה אסורה (ללא היתר) מספר תיק: 41-9-1996-0103 מספר תביעה: 1 הועבר לבית משפט	23/10/1996	
	עבודה אסורה (ללא היתר) מספר תיק: 41-9-1996-0102 מספר תביעה: 1 הועבר לבית משפט	16/02/1997	
	עבודה אסורה (ללא היתר) מספר תיק: 41-9-1999-0258 מספר תביעה: 1 הועבר לבית משפט	12/10/1999	
	עבודה אסורה (ללא היתר) מספר תיק: 41-9-1999-0354 מספר תביעה: 1 הועבר לבית משפט	26/10/1999	
	עבודה אסורה (ללא היתר) מספר תיק: 41-9-1999-0355 מספר תביעה: 1 בוטלה התביעה	10/11/1999	
	עבודה אסורה (ללא היתר) מספר תיק: 41-9-1999-0246 מספר תביעה: 1 התקבל פסק דין	10/11/1999	
	עבודה אסורה (ללא היתר) מספר תיק: 41-9-1999-0248 מספר תביעה: 1 הועבר לבית משפט	24/11/1999	
	אי קיום צו הריסה מספר תיק: 41-9-1999-0246 מספר תביעה: 2 הוחזר לתיקון בפיקוח- תביעה	16/01/2002	
	צו הפסקת עבודה שיפוטי ללא היתר מספר תיק: 41-2-2007-0382 מספר תביעה: 1 יצא צו	11/09/2007	

**בעלויות:**

כל 4 הבניינים במגרש רשומים בנסח טאבו כבית משותף בת 224 תת - חלקות ( 56 תת- חלקות בבניין הנידון) .  
הבקשה הוגשה בחתימת המבקש, בעל תת חלק מס' 111 (יח"ד דו- מפלסית בקומות 14-15 בשטח 139 מ"ר עם גג בשטח של 75 מ"ר מוצמד אליה.  
נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' לבעלים הנוספים בבניין ונתלו מודעות בבניינים שכנים, ולא התקבלו התנגדויות.

**בנייה על הגג: חדר יציאה לגג בבנייה בשלבים מכוח ג'1.**

סטייה	מוצע	מותר	
	40 מ"ר	40 מ"ר ולא יותר מ-65% משטח הגג המוצמד למבקש (50.05 מ"ר)	שטח/ תכנית המחושב מתוך 77 מ"ר, שטח הגג המוצמד למבקש
	2.70 מ'	נטו: כגובה קומה טיפוסית (2.70 מ') ושלא יעלה על 3 מ'	גובה
	4.10 מ'	ברוטו: 5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון	
	הבנייה מוצעת באגף צפון מזרחי שלא פונה לחזית קדמית	2 מ' מהחזית קדמית –דרומית	נסיגות
	4.64 מ'	1.20 מ' מהחזיות צדדית-מזרחית	
	1.20 מ'	1.20 מ' מחזית אחורית-צפונית	
הצגת הבנייה המוצעת בצד צפון-מערבי בבקשה מס' 22-1299 של הגג נדרש כתנאי טכני.	ההוצגה גישה לגג המשותף דרך שטח המוצמד למבקש.  מפרט הבקשה כולל תכנית עתידיה המציגה את אופן הניצול העתידי של כל יחיד בבניין הזכאיות לבנייה על הגג לפי ג'1 לא הוצגה הבנייה המוצעת באגף הצפון-מערבי הסמוך (בקשה שהוגה במקביל מס' 22-1299)	גישה לשטח משותף  התאמה לגגות הקיימים	בינוי

**הערות נוספות:**

- ע"פ חוות דעת של היועצת המשפטית מיום 29/10/2020 קיימת חזקה כי היתרי הבנייה הוצאו כדין וכי אכן דירות הדופלקס לא נבנו כדירות גג או כדירות בשני מפלסים אלא כדירות המצויות בשתי קומות, כאשר הקומה העליונה היא קומת הגג, לפיכך אין מניעה לאשר לגבי דירות אלה תוספת חדר יציאה לגג מכוח תכנית ג'1.  
יש לציין בתאם לסיכום זה הוצא היתר מס' 13-0952 משנת 2013 לבניית חדר יציאה לגג עבור דירה דו-מפלסית באגף דרום- מערבי בבניין ברח' קשאני 3 שהינו הבניין המזרחי קיצוני שבין 4 הבניינים שבמגרש.
- הבקשה כוללת הריסת בנייה שבוצעה ללא היתר בשטח של כ-7 מ"ר במרפסת הגג הצפונית בקומה 15 והחזרת שטח הדירה לשטח המאושר בהיתר 1-142 מיום 20/8/1981. כ"כ מבוקש לאישור להסדרת מעקה זכוכית במרפסת הגג הנ"ל, לאחר הריסת הבנייה.

**התאמה לתקנות:**

הערות	לא	כן	
מוצע חדר שירותים פנימי עם פתרון אוורור מאולץ (ונטה).		+	- גודל חדרים - רוחב מסדרון/פודסט - רוחב חדר מדרגות - אוורור
מצללה מוצעת בצד המזרחי של מרפסת הגג, בשטח של 9.50 מ"ר מחומר קל (פלדה) בהתאם למותר בג'1.		+	מצללה על הגג: - שטח המצללה
מצללה מוצעת בנסיגה של 1.90 מ' מחזית צדדית מזרחית ו-1.20 מ' מחזית צפונית אחורית.		+	- נסיגות בגג

**חו"ד מחלקת פיקוח:****ויקטוריה ולודרסקי 23/02/2022**

תוכנית (אחרי תיקון לפי דרישתנו) תואמת את המצב בשטח. המבוקש טרם החלו לבנות.

**חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אלנה דוידזון/נעמי מוסקוביץ)**

לאשר את הבקשה לשינויים בדירה דו-מפלסית קיימת האגף צפון-מזרחי בקומות 14 ו-15 ובניית חדר יציאה לגג עבורה בשטח של כ-40 מ"ר והקמת פרגולה מחומר קל בשטח של כ-9.50 מ"ר במרפסת הגג, בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

**תנאים למתן היתר**

1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, ) 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**

הריסת כל הבניה הקיימת ללא היתר בקומה 15, כפי שמסומן במפרט והחזרת שטח הדירה לשטח המאושר בהיתר.

**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה****ההחלטה: החלטה מספר 1****רשות רישוי מספר 0339-22-1 מתאריך 26/10/2022**

לאשר את הבקשה לשינויים בדירה דו-מפלסית קיימת האגף צפון-מזרחי בקומות 14 ו-15 ובניית חדר יציאה לגג עבורה בשטח של כ-40 מ"ר והקמת פרגולה מחומר קל בשטח של כ-9.50 מ"ר במרפסת הגג, בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

**תנאים למתן היתר**

1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, ) 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**

הריסת כל הבניה הקיימת ללא היתר בקומה 15, כפי שמסומן במפרט והחזרת שטח הדירה לשטח המאושר בהיתר.

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

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

עמי 5

א2207-003 22-1605 <ms\_meyda>