

כ"ב חשוון תשפ"ג  
16 נובמבר 2022

## פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0364 תאריך: 15/11/2022 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/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	זילברברג משה	פומרק יוסף 9	0865-009	22-1717	1

## רשות רישוי

מספר בקשה	22-1717	תאריך הגשה	27/10/2022
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)

כתובת	פומרוק יוסף 9 רחוב פומרוק יוסף 9א	שכונה	גני צהלה, רמות צהלה
גוש/חלקה	453/6624	תיק בניין	0865-009
מס' תב"ע	תמ"א/1, ג1, 3408, 2710, 1740, 1535	שטח המגרש	661

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	נהוראי ענת	רחוב פומרוק יוסף 9, תל אביב - יפו 6935709
מבקש	זילברברג משה	רחוב פומרוק יוסף 9, תל אביב - יפו 6935709
בעל זכות בנכס	נהוראי ענת	רחוב פומרוק יוסף 9, תל אביב - יפו 6935709
בעל זכות בנכס	זילברברג משה	רחוב פומרוק יוסף 9, תל אביב - יפו 6935709
עורך ראשי	רדשקובסקי ארקדי	חורשה לובטקין 32, תל אביב - יפו 67290
מתכנן שלד	רדשקובסקי ארקדי	חורשה לובטקין 32, תל אביב - יפו 67290

### מהות הבקשה: (אהוד עמרם)

מהות עבודות בניה
מדובר בבניין קיים עם 2 אגפים זהים בקיר משותף בן 2 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים, עבור 4 יח"ד סה"כ, וכעת מבוקש:
<ul style="list-style-type: none"> <li>הקמת 2 מעליות ל-2 האגפים בבניין, האחת במרווח הצדדי הצפוני והשנייה במרווח הצדדי הדרומי, עם תחנות עצירה בקומת הקרקע (קומת עמודים), קומה א' וקומה ב'. הקמת המעלית כוללת הריסה חלקית של קירות הבניין הגובלים בפיר המעלית.</li> <li>הריסה חלקית של מצללה מחומר קל בצמוד לחדר יציאה לגג קיים שנבנו ללא היתר והתאמתה לשטח המצללה המותרות. בנוסף, הריסה של קונסטרוקציה קלה הקיימת בהיקף הגג שלא בהיתר.</li> <li>בקומת העמודים: הריסה של חדר הקיים ללא היתר, הריסת מחסן הקיים ללא היתר הבנוי על חשבון 2 מקומות חנייה (לא מקורים) הקיימים בהיתר בשטח החצר במרווח האחורי והריסת מחסן פח נוסף במרווח הצדדי.</li> </ul>

### מצב קיים:

על החלקה קיים בניין עם 2 אגפים זהים, בן 2 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים מפולשת, עבור 4 יח"ד סה"כ. הבניין פונה בחזית קדמית לרחוב פומרוק יוסף ובשאר החזיתות לבנייני מגורים קיימים.
יש לציין שהגדר הקיימת בבניין לחזית קדמית פולשת לרחוב פומרוק יוסף. ראה התייחסות מחלקת נכסים להלן.

### ממצאי תיק בניין:

מספר היתר	שנה	תיאור	מספר בקשה
בקשה נדחתה	2022	הקמת 2 מעליות ל-2 אגפי הבניין הכוללות תחנת עצירה בקומת הגג, ללא חיבור מוצע לבניה הקיימת על הגג. הבקשה נדחתה.	22-0690
2-970019	1996	הגדלת חדר יציאה לגג והקמת פרגולה על הגג עבור יח"ד הדרומית בקומה ב' של הבניין.	
2-930176	1993	הריסת חדרי יציאה לגג ובנייתם מחדש, סגירת מרפסות בקומות א' ו-ב', שינויים בחזיתות ושינויים פנימיים. הסדרת 2 מ"ח לא מקורים נוספים במרווח אחורי וצדדי.	
408	1973	הוספת 2 יציאות לגג מתוך 2 הדירות העליונות, שינוי צורת חדרי היציאה לגג.	

	הקמת בניין חדש בן 2 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים מפולשת, עבור 4 יח"ד סה"כ. במפלס הכניסה: הסדרת 4 מ"ח בשטח קומת העמודים.	1972	51
--	--	------	----

**בעלויות:**

החלקה רשומה כבית משותף בת 4 תתי חלקות, והבקשה חתומה ע"י כל בעלי זכות בנכס. נעשה ידוע שכנים לפי תקנה 149, ולא התקבלו התנגדויות.

**נכסים - מירי גלברט 10/08/2022**  
 חלקה 453 בגוש 6624 בבעלות פרטית.

לאחר בדיקה חוזרת לעניין התיק הוחלט לקבל את כתב התחייבות לעניין החריגות + הוטען במגירה 2000 והועבר לאגף הנכסים כתב התחייבות לפיו למבקש לא תהיה התנגדות לפינוי כל החורג לחלקת הדרך כשהעירייה תדרוש זאת.

לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה.

**הקמת מעלית מכוח תכנית 2710**

סטייה	מוצע	מותר	
	2- מעליות במרווחים הצדדיים (דרומי וצפוני), עבור כ"א מאגפי הבניין, בשטח כולל של כ- 5.08 מ"ר. -נשלחו הודעות לחלקות הגובלות	הקמת מעלית לחזית צדדית או אחורית עד גבול מגרש (בבניה מעבר לקו בניין יש לעשות ידוע שכנים)	<b>מיקום המעלית בבניין</b>
	בניין קיים בהיתר בן 2 קומות מעל קומת עמודים	בבניין בן 3 קומות או יותר	<b>מספר קומות נדרש</b>
	גובה מגדל המעלית מוצע בהתאמה (+10.14) לגובה מעקה הגג התחתון הקיים בבניין  מגדל המעלית מוצע ללא חיבור של שטח מקורה לבניה הקיימת על הגג.	לא עולה על גובה הבניין ולא יותר מ- 3.4 מ' מגובה הבניין אליו הוא מוצמד	<b>גובה מגדל המעלית</b>
	3 תחנות עצירה: קומת העמודים (קרקע) קומה א' קומה ב'	לפחות 2 תחנות עצירה (מלבד קומת הקרקע)	<b>תחנות עצירה</b>
	מעלית מוצעת ללא שינוי בפיתוח השטח ואינה פוגעת במקומות החניה הקיימים בהיתר	הקמת מעלית באופן שלא יפגע בפיתוח המגרש ו/או בזכויות החניה במגרש	<b>פיתוח המגרש וזכויות החניה</b>

**התאמה לתקנות והנחיות מרחביות:**

הערות	לא	כן	
-מוצעת מעלית בחזית צדדית צפונית הבולטת כ-2.2 מ' מקו בניין של 4.42 מ', בהתאם לתקנות בניה במרווחים המתירות הקמת מעלית במרווח הצדדי בבניין קיים. -מוצעת מעלית בחזית צדדית דרומית הבולטת כ-2.33 מ' מקו בניין של 4.41 מ', בהתאם לתקנות בניה במרווחים המתירות הקמת מעלית במרווח הצדדי בבניין קיים.		+	<b>בניה במרווחים/בליטות</b>
-מוצע גימור טיח וצבע כדוגמת הקיים.		+	<b>התאמה לעיצוב ארכיטקטוני</b>

הערות	לא	כן	
<p>מצללה על הגג לפי ג'1 וההנחיות המרחביות.</p> <p>שטח המצללה</p> <p>נסיגות מחזיתות הבניין</p>		+	
<p>הקטנת שטח 2 מצללות קיימות לשטחן כפי שאושר בהיתר מס' 97-0019 לשטח כולל של 23.12 מ"ר אשר מהווה 25.51% משטח מרפסת גג של 90.62 מ"ר בהתאם למותר.</p> <p>נסיגה מחזית של 1.3 מ'. נסיגה מחזית צדדית של 1.52 מ'. נסיגה של 5.92 מ' לחזית קדמית. כל הנ"ל בהתאם למותר לפי ג'1 וההנחיות המרחביות.</p>			
הבקשה חתומה ע"י מהנדס רשום.		+	חיזוק וחישובים סטטיים

חו"ד מחלקת פיקוח:

אהרון מיכאלי 08/03/2022

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

חו"ד נוספות:

מי אביבים - קורל מסיקה 03/08/2022

המלצה לשבץ לוועדה

### חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אהוד עמרם)

לאשר את הבקשה להקמת 2 מעליות, עבור 2 אגפי הבניין, עם 3 תחנות עצירה כל אחת, בקומות קרקע, א' ו-ב', בבניין מגורים קיים בן 2 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים, עבור 4 יח"ד סה"כ. בנוסף במרפסת הגג: הריסה חלקית של מצללה מחומר קל בצמוד לחדר יציאה לגג והקטנתה למידות המצללה המותרות.

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

#### תנאים למתן היתר

1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) 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. תשלום אגרות והיטלים.

#### תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. בעל ההיתר אחראי לכך שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי מעלית.

#### תנאים להתחלת עבודות

הריסת כל הבניה הקיימת שלא בהיתר בשטח החצר וכן על בקומת הגג כפי המסומן בצהוב בתכנית הבקשה.

#### תנאים לתעודת גמר

הגשת אישור רשות הכבאות לקבלת תעודת גמר

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

#### תיאור הדין:

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-22-0364 מתאריך 15/11/2022

עמ' 4

0865-009 22-1717 21-01888

לאשר את הבקשה להקמת 2 מעליות, עבור 2 אגפי הבניין, עם 3 תחנות עצירה כל אחת, בקומות קרקע, א' ו-ב', בבניין מגורים קיים בן 2 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים, עבור 4 יח"ד סה"כ.  
בנוסף במרפסת הגג: הריסה חלקית של מצללה מחומר קל בצמוד לחדר יציאה לגג והקטנתה למידות המצללה המותרות.

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

#### **תנאים למתן היתר**

1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) 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. תשלום אגרות והיטלים.

#### **תנאים בהיתר**

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. בעל ההיתר אחראי לכך שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי מעלית.

#### **תנאים להתחלת עבודות**

הריסת כל הבניה הקיימת שלא בהיתר בשטח החצר וכן על בקומת הגג כפי המסומן בצהוב בתכנית הבקשה.

#### **תנאים לתעודת גמר**

הגשת אישור רשות הכבאות לקבלת תעודת גמר

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