

לי סיון תש"פ  
22 יוני 2020

## פרוטוקול

ישיבה: 6-20-0013 תאריך: 16/06/2020 שעה: 12:30  
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

רשות רישוי - התנגדות

	מ"מ וסגן ראש העירייה	דורון ספיר - יו"ר	
	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 אילן רוזנבלום	
	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)	קמפינסקי אבישי	אונקלוס 7	0610-007	20-0261	1

## רשות רישוי - התנגדות

מספר בקשה	20-0261	תאריך הגשה	16/02/2020
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)

כתובת	אונקלוס 7	שכונה	בבלי
גוש/חלקה	674/6106	תיק בניין	0610-007
מס' תב"ע	א3729	שטח המגרש	722

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קמפינסקי אבישי	רחוב אונקלוס 7, תל אביב - יפו 6291607
בעל זכות בנכס	קמפינסקי אבישי	רחוב אונקלוס 7, תל אביב - יפו 6291607
עורך ראשי	גריןשפון זויה	רחוב ריינס 32, תל אביב - יפו 6458723
מתכנן שלד	גריןשפון זויה	רחוב ריינס 32, תל אביב - יפו 6458723

### מהות הבקשה: (אדר' הילה גל)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים ותוספת בנייה בקומה העליונה (קומה ד') בדירה הדרום- מזרחית הפונה לרחוב אונקלוס, הכוללים:</p> <p>א. הרחבת חדר יציאה לגג הקיים בהיתר ומוצמד לדירה הנ"ל, לרבות שינויים בפתחים והריסת סככה קיימת והקמת פרגולה מעץ היקפית בצמוד לחדר היציאה לגג.</p> <p>ב. שינויים בחלוקת שטחים פנימיים בדירה בקומה העליונה לרבות הרחבת הדירה בקומה העליונה בכ-2 מ"ר על חשבון שטח פרוזדור משותף.</p>

### מצב קיים:

<p>בניין קיים למגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת עם חדרי יציאה לגג מעל הדירות הנמצאות בקומה העליונה המכיל 12 יח"ד (3 יח"ד בכל קומה).</p>
---

### ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	היתר להקמת בניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, הכולל בכלל קומה 3 יח"ד (סה"כ 12 יח"ד) ובקומת הקרקע מקלט, חדר הסקה, מעלית, חניה בתחום המגרש, וחדר מכונות על גג הבניין.	1975	537
	היתר לתוספת 3 יציאות לגג מתוך הדירות בקומות העליונות, בבניין מגורים בן 4 קומות.	1976	950
	היתר לסגירת מרפסות בכלל הקומות.	1977	843
	היתר להרחבת חדר יציאה לגג בדירה הדרום-מזרחית עד לשטח של 20 מ"ר, עם מדרגות פנימיות מתוך הדירה שמתחתיה ומרפסת גג.	1980	208

### בעלויות:

<p>הנכס רשום כבית משותף בעל 13 חלקות מבנה והבקשה חתומה על ידי הבעלים לתת חלקה 1 ו-12 (להלן המבקש), לדירת המבקשים מוצמד גג שעליו מבוקשת הבנייה. נשלחו הודעות לפי תקנה 36 והתקבלו התנגדויות.</p>
--

בנייה על הגג: חדר יציאה לגג בהתאמה לתכנית א'3729, רובע 4 מחוץ לאזור ההכרזה, רחוב לא ראשי.

מותר	מוצע	סטייה
------	------	-------

	<p>40 מ"ר- בהתאם 44% כולל בנייה עתידית- בהתאם.</p> <p>בהתאם.</p>	<p>40 מ"ר לחדר יציאה ותכסית כוללת שלא תעלה על 65% משטח הגג, לפי הקטן מבניהם.</p> <p>בניית חדרי יציאה לגג יותרו מעל קומה עליונה ששטחה לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה לא כולל מרפסות ובליטות</p>	<p><b><u>בניית חדר יציאה לגג:</u></b></p> <p><b><u>שטח/ תכסית:</u></b></p> <p><b><u>בנייה מעל קומה עליונה חלקית:</u></b></p>
<p>בחלקו הצפוני של החדר (אזור ההרחבה המבוקשת) הגובה עולה על המותר, בניגוד להוראות התכנית התקפה, לא ניתן לאשר.</p> <p>כמו כן בהמשך לנאמר לעיל, סעיף 4.1.4 ח' להוראות התכנית התקפה, מחייב התאמתה של בנייה חדשה לבנייה הקיימת הן מבחינת גבהים, לפיכך לא ניתן לאשר את המבוקש.</p>	<p>3.10 מ', לא בהתאם.</p> <p>לא בהתאם.</p> <p>4.20 מ', בהתאם.</p>	<p>גובה חדר כגובה קומה טיפוסית בבניין (3.00 מ') ולא יעלה על 3.00 מ'.</p> <p>במידה וקיימת בנייה על הגג או חדרי יציאה לגג מכוח תכניות קדומות, תידרש התאמה עיצובית של הבנייה החדשה לבנייה הקיימת כולל התאמת גבהים.</p> <p>להוראות תכנית זו. 4.50 מ' גובה מרבי כולל מעקה גג עליון ו- 5.00 מ' כולל מתקנים טכניים ומעלית על הגג העליון (בבנייה עם גג שטוח)</p>	<p><b><u>גובה:</u></b></p>
	<p>~4.20 מ' לחזית קדמית דרומית הפונה לרחוב זנגביל , בהתאם.</p>	<p>3.00 מ' בחזית קדמית</p>	<p><b><u>נסיגות מקו החזית:</u></b></p>
<p>0.70 מ', לא ניתן לאשר.</p>	<p>קיימת בהיתר גישה לשטח גג משותף ע"י סולם גישה מגרעין המדרגות בקומה העליונה ~0.50 ס"מ ממערכות מיזוג אוויר</p>	<p>גישה דרך שטחים משותפים למתקנים טכניים</p> <p>נסיגה של לפחות 1.20 מ' ממעקה הגג החיצוני הקרוב ביותר.</p>	<p><b><u>מתקנים טכניים על הגג:</u></b></p> <p><b>גישה</b></p> <p><b><u>נסיגות</u></b></p>
<p>תידרש התאמה עיצובית של הבנייה החדשה לבנייה הקיימת כולל התאמת</p>	<p>3.67 מ' קדמי</p> <p>2.90 לא בהתאם.</p>	<p>1.20 מ' ממעקה קדמי או אחורי</p> <p>לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות</p>	<p><b><u>מצללה</u></b></p> <p><b><u>נסיגות</u></b></p> <p><b>גובה</b></p>

גבהים בהתאם להוראות התכנית התקפה, לא ניתן לאשר.	בהתאם. בהתאם.	לא תותר בניית קירות לפרגולה תותר הקמת מצללה במפלס קומת גג בצמוד לחדר היציאה לגג.	<b>בינוי</b>
---	------------------	--	--------------

**התאמה לתקנות התכנון והבניה ומדיניות אדריכל העיר/ הנחיות מרחביות:**

הערות	לא	כן	
		X	<b>פרגולה:</b> המרווח הפתוח בין חלקי הפרגולה האטומים יהיה לפחות 40% משטחה, מחולק שווה בכל השטח המקורה.  קונסטרוקציה קלה חומרים- עץ ומתכת.
		X	מצללה מותרת בשטח של 50 מ"ר או 1/4 משטח הגג, הכל לפי הגדול יותר

**הערות נוספות:**

- בבקשה הנדונה נצפתה תוספת שטח לדירה בקומה העליונה : בחלקה המערבי של הדירה הורחבה הדירה על חשבון הפרוזדור המשותף של הבניין בשטח של כ- 2 מ"ר כאשר סומן להריסה קיר הכניסה ליחיד והזזתו כלפי חוץ, ובחלקה הצפוני של הדירה נראית הרחבה של כ- 5 מ"ר בלתי חוקית שלא בהיתר, אשר מסומנת כמצב קיים. ההרחבה הינה דבר אשר לא התבקש בתיק המידע ולא במהות הבקשה עצמה, כמו כן ההרחבה הינה בניגוד להוראות התכנית התקפה שכן הרחבה מחויבת בחיזוק הבניין או בהוכחת עמידות בעומסים הנדרשים לפי תקן 413 ועמידה בהנחיות שמ"מ לשיפוץ, דבר אשר לא קיבל כלל התייחסות, לפיכך הנושא לא ניתן לבחינה.
- בהמשך לנאמר לעיל, הרחבת הדירה על חשבון שטח פרוזדור משותף וסיפוח השטחים לשטחיה העיקריים של הדירה, נעשתה ללא כל הסכמה של שאר בעלי הדירות בבניין, כמו כן, במסגרת היתרים קודמים לבניין, נוצלו כל זכויות הבנייה שהיו מותרים בתקופת הוצאת ההיתר, לפיכך לא ניתן לאשר את תוספת השטח המדובר.

**התנגדויות:**

נימוקים	כתובת	שם
	רחוב פיינשטיין מאיר 2, תל אביב - יפו 6912302	1. ברוש רוני
הבניין ברחוב אונקלוס 7 אינו מותאם הנדסית לשאת תוספת בנייה של חדר בגודל 40 מ"ר ובתוספת צובר גז, על כן תוספת בנייה זאת מסכנת את דיירי הבניין.	רחוב עוזיאל 8, תל אביב - יפו 6233308	2. גורן אלון
	רחוב אונקלוס 7, תל אביב - יפו 6291607	3. סטרולזין אורנה, אבי ואילה

**עיקרי ההתנגדויות:**

#### סה"כ 9 מתנגדים:

- גורן אלון, דייר ובעל הזכות בנכס בתת חלקה 4
- אורנה, אבי, אילה סטרולזין, דיירים ובעלי זכות בנכס בתת חלקה 5
- מילצ'ן חני וגרשון
- לאופר זהבית ושאול
- ברוש רוני

1. הבקשה הוגשה באיחור רב לדיירים, וזאת בניסיון למנוע תגובה מצד המתנגדים.
2. השטח בגג איננו השטח הפרטי של המבקשים כאשר הבניה המבוקשת פוגעת ברכוש המשותף לדיירים ובבנייה העתידית בשטח זה לרווחת כלל דיירי הבניין (דוד, קולטים וכד'), זהו השטח האחרון שנותר בגג הבניין עבור הנ"ל.
3. לא נתקבלו הסכמות ע"י 3/4 מבעלי הרכוש המשותף לעניין זה.
4. בניין המגורים הקיים אינו יכול לשאת את התוספת הבנייה וצובר הגז המבוקשים.

#### התייחסות להתנגדויות:

1. בעת קליטת הבקשה וכחלק מתנאי הסף לקבלתה, בוצעה בדיקה ע"י הגורמים המקצועיים בעירייה לאותו עניין, כ"כ, ניתנו 14 יום להגשת התנגדויות כמקובל בחוק.
2. בהתאם לנסח הטאבו ולתשריט ותקנון הבית המשותף, נראה כי שטח הגג המסומן באות י"ב (89 ~ מ"ר) הינו מוצמד לדירה בקומה העליונה (תת חלקה 12) אשר הינה בבעלות המבקש לעניין זה, לפיכך, הדיירים אינם יכולים לדרוש למקם על גביו מתקנים טכניים משותפים לרווחת כלל דיירי הבניין. באם יורחב חדר היציאה לגג בעתיד, יוכלו הדיירים לדרוש למקם על גבי הגג העליון החדש של חדר היציאה לגג מערכות ומתקנים טכניים בהתאם.
3. מאחר והגג נשוא הבקשה הינו מוצמד לבעלי הזכות בנכס (להלן המבקשים) בהתאם לנסח טאבו, לא חלה על עליו חובת קבלת הסכמות מבעלי הזכות בנכס.
4. הבקשה הנדונה נבדקה וקיבלה את אישורו של מתכנן שלד מוסמך, כמו כן הוגש תצהיר לעמידת הבניין בעומסים הנדרשים (טופס 9) בהתאם למבוקש. בנוגע לצובר הגז, לא נראה בגוף הבקשה תוספת של צובר גז.

**בהתאם לנאמר לעיל ומאחר כי הבקשה לא ניתנת לאישור כפי שהוגשה, לא לזמן את המתנגדים לדיון בהתנגדויות.**

#### חו"ד מכון רישוי

**תומר ברורמן 27/02/2020**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי תומר ברורמן  
שימו לב: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

#### כיבוי אש

יש לפעול על פי הנחיות העבודה למבנים ברמת סיכון נמוכה.  
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

#### מקלוט

יש לאשר את הפתרון בהליך של פטור בפיקוד העורף  
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

#### סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים  
יש לעיין בחוות הדעת המלאות של תחנות מכון הרישוי באמצעות מערכת סטאטוס תיקי רישוי ומידע בקישור:  
[http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui\\_bniya/login.asp](http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya/login.asp)

#### חו"ד מחלקת פיקוח:

**אהרון מיכאלי 13/01/2020**

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

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

א. לא לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בנייה בקומה העליונה (קומה ד') בדירה הדרום- מזרחית הפונה לרחוב אונקולס, הכוללים: הרחבת חדר יציאה לגג, שינויים בפתחים, הקמת פרגולה בצמוד לחדר היציאה לגג, שינויים בחלוקת שטחים פנימיים, הרחבת הדירה בקומה העליונה על חשבון שטח פרוזדור משותף. שכן:

1. לדירה המדוברת ישנה תוספת שטח בלתי חוקית בקומה העליונה אשר נוגדת את הוראות התכנית התקפה ולא ניתן להכשירה.
2. הדירה הורחבה על חשבון שטח פרוזדור משותף דבר אשר לא התבקש בתיק המידע/ גוף הבקשה עצמה וללא כל הסכמה של שאר בעלי הדירות בבניין, בנוסף, במסגרת היתרים קודמים נוצלו כל זכויות הבנייה שהיו מותרים בתקופת הוצאת ההיתר, כמו כן, ההרחבה הינה בניגוד להוראות התכנית התקפה שכן הרחבה מחויבת בחיזוק הבניין או בהוכחת עמידות בעומסים הנדרשים לפי תקן 413 ועמידה בהנחיות שמ"מ לשיפוץ, דבר אשר לא קיבל התייחסות כלל במסגרת הבקשה, לפיכך לא ניתן לאשר את תוספת השטח המדובר.
3. גובה חדר היציאה לגג המבוקש עולה על המותר ונוגד את הוראות התכנית התקפה.
4. המתקנים הטכניים על הגג העליון של חדר היציאה לגג הינם בסטייה מהנסיגה הנדרשת ובניגוד להוראות התכנית התקפה.
5. גובה המצללה המבוקשת עולה על המותר ונוגד את הוראות התכנית התקפה.

ב. לדחות את ההתנגדויות שכן הבנייה מבוקשת על שטח הגג שמוצמד לדירת המבקש לפי רישום בטאבו

#### ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-20-0013 מתאריך 16/06/2020

א. לא לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בנייה בקומה העליונה (קומה ד') בדירה הדרום- מזרחית הפונה לרחוב אונקולס, הכוללים: הרחבת חדר יציאה לגג, שינויים בפתחים, הקמת פרגולה בצמוד לחדר היציאה לגג, שינויים בחלוקת שטחים פנימיים, הרחבת הדירה בקומה העליונה על חשבון שטח פרוזדור משותף. שכן:

3. לדירה המדוברת ישנה תוספת שטח בלתי חוקית בקומה העליונה אשר נוגדת את הוראות התכנית התקפה ולא ניתן להכשירה.
4. הדירה הורחבה על חשבון שטח פרוזדור משותף דבר אשר לא התבקש בתיק המידע/ גוף הבקשה עצמה וללא כל הסכמה של שאר בעלי הדירות בבניין, בנוסף, במסגרת היתרים קודמים נוצלו כל זכויות הבנייה שהיו מותרים בתקופת הוצאת ההיתר, כמו כן, ההרחבה הינה בניגוד להוראות התכנית התקפה שכן הרחבה מחויבת בחיזוק הבניין או בהוכחת עמידות בעומסים הנדרשים לפי תקן 413 ועמידה בהנחיות שמ"מ לשיפוץ, דבר אשר לא קיבל התייחסות כלל במסגרת הבקשה, לפיכך לא ניתן לאשר את תוספת השטח המדובר.
5. גובה חדר היציאה לגג המבוקש עולה על המותר ונוגד את הוראות התכנית התקפה.
6. המתקנים הטכניים על הגג העליון של חדר היציאה לגג הינם בסטייה מהנסיגה הנדרשת ובניגוד להוראות התכנית התקפה.
7. גובה המצללה המבוקשת עולה על המותר ונוגד את הוראות התכנית התקפה.

ב. לדחות את ההתנגדויות שכן הבנייה מבוקשת על שטח הגג שמוצמד לדירת המבקש לפי רישום בטאבו