

י"ז אלול תש"פ
06 ספטמבר 2020

פרוטוקול

ישיבה: 6-20-0034 תאריך: 26/07/2020 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

רשות רישוי - התנגדות

ע"י מ"מ אופירה יוחנן וולק	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	אדר' 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)	דואק נחמה	בני דן 10	0477-010	20-0524	1

רשות רישוי - התנגדות

מספר בקשה	20-0524	תאריך הגשה	20/04/2020
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)

כתובת	בני דן 10	שכונה	הצפון החדש - החלק הצפוני
גוש/חלקה	491/6212	תיק בניין	0477-010
מס' תב"ע	א'3729	שטח המגרש	573

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	דואק נחמה	רחוב בני דן 10, תל אביב - יפו 6226005
בעל זכות בנכס	דואק נחמה	רחוב בני דן 10, תל אביב - יפו 6226005
עורך ראשי	זייברט ריכרד רוני	רחוב שפינוזה 23, תל אביב - יפו 6451603
מתכנן שלד	לבני יעקב	רחוב השילוח 8, פתח תקווה 4951441

מהות הבקשה: (אדר' הילה גל)

מהות עבודות בניה
בקשה לשינויים ותוספות בנייה אשר באופן חלקי בדיעבד, בקומה העליונה (קומה ד'), בדירה הצפון- מזרחית, בבניין מגורים בן 5 קומות, הכוללים: הרחבת חדר יציאה לגג בהיתר המוצמד לדירה ע"י סגירה בבנייה קלה של הפרגולה הדרומית הקיימת והכשרת מחסן יביל בצמוד לו, הקטנת פרגולה צפונית, שינויים בחלוקת השטחים הפנימיים, שינויים בפתחים לרבות אטימת פתח גישה נוסף לחדר יציאה לגג שלא בהיתר.

מצב קיים:

בניין קיים למגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת עם חדר יציאה לגג מעל הדירה הצפון מזרחית בקומה העליונה, הבניין מכיל 11 יח"ד.
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	היתר להקמת בניין מגורים בן 5 קומות, המכיל בקומת הקרקע- מקלט, ח' אשפה, ח' הסקה, מעלית, חניות. בקומות 1-4 3 דירות בכל קומה. על הגג חדר מכונות ותחנת עצירה של המעלית. סה"כ 12 יח"ד. בהתאם לנסח טאבו עדכני נצפה כי הבניין מכיל כיום 11 יח"ד (3 יח"ד בקומות א,ג,ד בכל אחת ו-2 יח"ד בקומה ב').	1970	485
	היתר לשינויים ותוספת בדירה העליונה הצפון מזרחית ובחדר יציאה לגג מהדירה הכוללים: הריסת חדר היציאה לגג והקמתו בצורה מורחבת, הקמת פרגולה מחומר קל, אטימת דלת כניסה מחדר מדרגות כללי לחדר יציאה לגג.	2009	08-1133

בעלויות:

לפי הרישום בנסח טאבו, הנכס הינו בעל 11 חלקות משנה בבעלות פרטית כאשר הבקשה חתומה ע"י בעלת הזכות בנכס לתת חלקה 11, להלן המבקשת, הגברת נחמה דואק. נשלחו הודעות לפי תקנה 36 והתקבלו התנגדויות.
--

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

סטייה	מוצע	מותר	
שטחי חדר היציאה לגג כוללים הכשרה בדיעבד של חדר אמבטיה ומחסן יביל בצמוד לו.	בהתאם בהתאם.	40 מ"ר לחדר יציאה ותכנית 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	בניית חדר יציאה לגג: שטח/תכנית: בנייה מעל קומה עליונה חלקית:
לא נצפו חדרי יציאה לגג נוספים, מדובר בחדר יציאה לגג קיים ובסגירת פרגולה קיימת לכדי חדר, לפיכך, הגבהים הינם בהתאם לקיים ולמאושר בהיתר.	בהתאם. בהתאם. 3.98 מ', בהתאם.	גובה חדר כגובה קומה טיפוסית בבניין (3.00 מ') ולא יעלה על 3.00 מ'. במידה וקיימת בנייה על הגג או חדרי יציאה לגג מכוח תכניות קדומות, תידרש התאמה עיצובית של הבנייה החדשה לבנייה הקיימת כולל התאמת גבהים. 4.50 מ' גובה מרבי כולל מעקה גג עליון ו- 5.00 מ' כולל מתקנים טכניים ומעלית על הגג העליון (בבנייה עם גג שטוח)	גובה:
	3.33 מ' לרחוב בני דן, בהתאם. בהתאם.	3.00 מ' בחזית קדמית 2.00 מ' בחזית אחורית	נסיגות מקו החזית:
נצפה גרם מדרגות משותף המוביל לחדר מכונות הקיים בקומת גג עליון וקולט שמש על גג חדר היציאה לגג הקיים של המבקשת. עורכת הבקשה	בהתאם.	גישה דרך שטחים משותפים למתקנים טכניים	מתקנים טכניים על הגג: גישה

<p>טענה כי בבניין עצמו כיום אין שימוש בקולטי שמש אלא בסולר קיים וכך גם ניתן לראות בתצ"א, לפיכך לא הוצגו- ניתן לאשר.</p>			
--	--	--	--

הערות נוספות:

1. הבקשה הוגשה עם חריגות מהותיות מהוראות תב"ע 3729 א' ומתקנות התכנון והבניה אשר לא אפשרו הגשתה כפי שהיא. התיקונים אשר נדרשו ערכו זמן רב מאחר והיו אי הסכמות, ניתן לעורכת הבקשה זמן לתיקון הליקויים, הבקשה תוקנה והוגשה בהתאם.

התנגדויות:

	כתובת	שם
תת חלקה 10	רחוב בני דן 10, תל אביב - יפו 6226005	1. גראי רם
תת חלקה 8	רחוב גובר רבקה 7, כפר סבא 4447115	2. נץ-צנגוט רפי

עיקרי ההתנגדויות:

המתנגדים:

- מר גראי רם בעלי הזכות בנכס לתת חלקה 10
- מר נץ-צנגוט רפי בעלי הזכות בנכס לתת חלקה 8

1. קיימת כניסה נפרדת ליחידה בקומת הגג מחדר המדרגות המשותף וכן על פי חוק יש לבטלה, כמו כן, בהיתר קודם נקבע כי יש לאטום את דלת הכניסה הנוספת לחדר היציאה לגג.
2. בבקשה להיתר משנת 2008, נצפו חלונות על קירות חדר המדרגות המוביל לחדר היציאה לגג, באופן אשר הבטיח כי לא יהיה ניתן לתכנן יחידה נפרדת על הגג, כעת מבוקשים קירות מלאים. נדרש לבקש להציג עם קירות עם חילון בהתאם לנאמר לעיל.
3. מבוקשת ערוגה על גגו של חדר היציאה לגג: חשד סביר לניסיון לגניבת שטח, ו/או בנייה לא חוקית ע"י ניסיון לסגירת האזור לכדי חדר נוסף. בנוסף, בניית הערוגה מצריכה יציקת/קיום רצפת בטון כבסיס לערוגה על פני כמעט כל אזור העלייה לגג, כמו כן נראה שבנייתה אינו מאפשר גובה ראש תקני מחדר המדרגות הפנימי אל הגג.
4. סגירת הפרגולה הדרומית לכדי חדר אמבטיה איננה תואמת את המצב הקיים בשטח מאחר וחדר האמבטיה קיים כבר.
5. בהיתר הקודם נקבע כי יש להרוס את המחסן הקיים, יחד עם זאת נראה כי המחסן הנדון עדיין קיים.
6. בתיאור הבקשה להיתר נאמר כי קיימות בבניין 12 יח"ד, בעוד שבבניין קיימות 11 יח"ד.
7. שטח חדר היציאה לגג המבוקש חורג מהוראות התב"ע כאשר הינו 41 מ"ר.

התייחסות להתנגדויות:

1. באשר לטענה כי כניסה נפרדת לחדר היציאה לגג הינה בניגוד לחוק, נציין כי בהוראות תב"ע 3729 א' סעיף 4.1.4 לחדרי יציאה לגג אין מניעה מלתכנן פתח גישה נוסף לחדר היציאה לגג, יחד עם זאת, הדלת המדוברת נדרשה להיאטם כתנאי להיתר קודם ואף נאטמה בהתאם בעת אישור האכלוס המקורי, על כך יש חומר מתועד במערכת, אך כעת, נראה שהדלת נפתחה (ייתכן שלאחר אישור האכלוס) שלא כדין ובניגוד להיתר מאושר. בנוסף, רוחב הפתח הקיים הינו 0.54 מ', רוחב זה אינו עומד ברוחב המינימלי הנדרש לפתח בדירת מגורים ונוגד את הוראות התכנון והבנייה. לפיכך ובהתאם לנאמר לעיל נדרשת אטימת הפתח הנדון.
2. מדובר בקירות פנימיים בדירה כאשר שינויים במסגרת אינו מחייב כלל היתר בניה, כמו כן, תכנית רובע 4 לנושא חדרי יציאה לגג איננה מציינת שחל איסור לתכנון מסוג זה, לפיכך אין מניעה מלאשר את הנ"ל.
3. ערוגה על גגו העליון של חדר היציאה לגג בוטלה, לפיכך ההתנגדות איננה רלוונטית עוד.
4. חלק ממהות הבקשה הינה הכשרה בדיעבד של חדר האמבטיה ע"י סגירת הפרגולה הדרומית, עורך הבקשה הציג את המבוקש בהתאם למקובל.
5. בהתאם לתמונות שהוצגו נראה כי המחסן הנדרש לפירוק והריסה בהיתר הקודם, אינו נמצא עוד במקומו. יחד עם זאת, נצפה מחסן יביל בסמוך, בצמוד לחדר האמבטיה המבוקש של חדר היציאה לגג. הכשרת המחסן כחלק משטחי חדר היציאה לגג בדיעבד נכללת במהות הבקשה וניתן לאשרה במסגרת שטחי הבניה המותרים לחדר היציאה לגג (עד 40 מ"ר) בהתאם להוראות תב"ע 3729 א'.
6. בהתאם להיתר המקורי להקמת הבניין מס' 485 משנת 1970, הבניין נבנה עבור סה"כ 12 יח"ד (3 יח"ד לקומה). עם זאת, בהתאם לנסח טאבו עדכני נראה כי בבניין קיימות כיום 11 חלקות משנה- 3 יח"ד בקומות א,ג,ד ו-2 יח"ד

עמ' 4

0477-010 20-0524 <ms_meyda>

בקומה ב. גם אם נעשה איחוד דירות בבניין (שלא נמצא עבור הנ"ל היתר), אין בו כל קשר לדירה המבוקש שהוקמה וקיימת כד"ן. יצוין שכל שאר הדירות לא כלולות בבקשה להיתר.

7. שטח חדר היציאה לגג המבוקש הינו עד ~ 40 מ"ר ובהתאם להוראות תב"ע 3729 א.

בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חו"ד מכון רישוי

שירלי בר 24/05/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שירלי בר

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

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

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בנייה אשר באופן חלקי בדיעבד, בקומה העליונה (קומה ד'), בדירה הצפון-מזרחית, בבניין מגורים בן 5 קומות, הכוללים:

הרחבת חדר יציאה לגג בהיתר המוצמד לדירה ע"י סגירה של פרגולה דרומית והכשרת מחסן יביל בצמוד לו, הקטנת פרגולה צפונית, שינויים בחלוקת השטחים הפנימיים, שינויים בפתחים לרבות אטימת פתח גישה נוסף לחדר יציאה לגג שלא בהיתר.

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

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. אטימת פתח הגישה הנוסף לחדר היציאה לגג שלא בהיתר.
3. הגשת כתב התחייבות לאי תביעה בגין הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו של המגרש.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבנייה.
2. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין המגרש ומיקומו בתחום פשט ההצפה, בהתאם להוראות תוכנית 3729 א'.

הערות

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

הערה: הודעה על טיוטת חו"ד מהנדס העיר נמסרה לעורך הבקשה

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

1 | אטימת פתח הגישה הנוסף לחדר היציאה לגג שלא בהיתר.

2 | הגשת כתב התחייבות לאי-תביעה בגין הצפות העלולות להגרם כתוצאה ממיקומו של המגרש בתחום פשט ההצפה ונקיטה באמצעים הנדרשים למיגון הבניין בפני הצפות העלולות להגרם כתוצאה ממיקומו.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה.
2. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין המגרש ומיקומו בתחום פשט ההצפה, בהתאם להוראות תכנית א.3729.

הערות

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

הערה: הודעה על טיוטת חו"ד מהנדס העיר נמסרה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-20-0034 מתאריך 26/07/2020

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בנייה אשר באופן חלקי בדיעבד, בקומה העליונה (קומה ד'), בדירה הצפון- מזרחית, בבניין מגורים בן 5 קומות, הכוללים: הרחבת חדר יציאה לגג בהיתר המוצמד לדירה ע"י סגירה של פרגולה דרומית והכשרת מחסן יביל בצמוד לו, הקטנת פרגולה צפונית, שינויים בחלוקת השטחים הפנימיים, שינויים בפתחים לרבות אטימת פתח גישה נוסף לחדר יציאה לגג שלא בהיתר.

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

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. אטימת פתח הגישה הנוסף לחדר היציאה לגג שלא בהיתר.
3. הגשת כתב התחייבות לאי תביעה בגין הצפות העלולות להגרם כתוצאה ממיקומו של המגרש.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה.
2. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין המגרש ומיקומו בתחום פשט ההצפה, בהתאם להוראות תוכנית א.3729.

הערות

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

הערה: הודעה על טיוטת חו"ד מהנדס העיר נמסרה לעורך הבקשה