

כ"ה אלול תש"פ  
14 ספטמבר 2020

## פרוטוקול

ישיבה: 6-20-0060 תאריך: 09/09/2020 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 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)	אזשי נטלי	ישעיהו 23	0207-023	20-1015	1

## רשות רישוי - התנגדות

מספר בקשה	20-1015	תאריך הגשה	21/07/2020
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)

כתובת	ישעיהו 23	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	4/6958	תיק בניין	0207-023
מס' תב"ע	159, 58, 3616 א	שטח המגרש	321

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קלויזנר אסף	רחוב ישעיהו 23, תל אביב - יפו 6249420
מבקש	אזשי נטלי	רחוב ישעיהו 23, תל אביב - יפו 6249420
בעל זכות בנכס	קלויזנר אסף	רחוב ישעיהו 23, תל אביב - יפו 6249420
בעל זכות בנכס	אזשי נטלי	רחוב ישעיהו 23, תל אביב - יפו 6249420
עורך ראשי	גרינשפון זויה	רחוב ריינס 32, תל אביב - יפו 6458723
מתכנן שלד	גרינשפון זויה	רחוב ריינס 32, תל אביב - יפו 6458723

### מהות הבקשה: (הילה חדד)

מהות עבודות בניה
שינויים בחלוקת השטחים הפנימית ביח"ד דרומית קיימת בקומה העליונה (קומה ג'), הרחבת חדר היציאה הקיים על הגג והמחובר אל הדירה ע"י גרם מדרגות פנימי קיים, הריסת מחסנים ופרגולות קיימים והגבהת תקרת הקומה העליונה.

### מצב קיים:

בניין בן 3 קומות וחדרי יציאה על הגג מעל קומת קרקע מפולשת ומרתף הבנויה במפלסים מפוצלים.
--

### ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
1011	14/03/1967	בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומרתף המכיל 8 יח"ד.
09-0158	2008	שינויים ותוספת בניה על גג בנין מגורים בן 4 קומות עם קומת קרקע בנויה חלקית: - שינויים במחיצות הפנימיות של הדירה הדרומית העליונה. - הקמת חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מתוך הדירה הדרומית העליונה, עם פרגולה צמודה ויציאה למרפסת גג, כולל הגדלתה ע"י שינוי מיקום המעקה. - שינוי מיקום מערכת סולרית קיימת ממרפסת הגג במפלס חדר היציאה לגג העליון, החלפת גג קל של חדר המדרגות הכללי ע"י גג בטון ופתיחת פתח יציאה לגג העליון מחלל חדר המדרגות הכללי.
09-0700	21/09/2009	שינויים בחזית הכוללים הקמת פיר מעלית חיצוני.
09-0255	19/09/2009	שינויים בדירה הצפונית העורפית בקומה העליונה והוספת חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות המברות בין מפלסי הדירה.

תביעות משפטיות	תאריך	סוג התביעה	סטטוס התביעה
61-2-2012-0394	29/05/2017	אי קיום צו הריסה	התביעה נסגרה

### בעלויות:

בהתאם לרישום בנסח הטאבו, הנכס רשום כבית משותף בן 9 תתי חלקות. על מפרט הבקשה חתומים מבקשי הבקשה שהינם בעלי זכות בנכס בתת חלקה 8. למפרט הבקשה צורפו מסמכי ויתור על הזכויות בגג המשותף של בעלי הזכויות בתתי חלקות 1,2,3,6,7,9 וחתומה על גבי מפרט הבקשה של בעלי הזכות בתת חלקה 8 (מבקשי הבקשה) כאשר כולם ביחד מהווים כהסכמה של כ- 75.62% מבעלי הזכויות ברכוש המשותף כנדרש בחוק. נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' והתקבלו התנגדויות.

### בנייה על הגג: התאמה לתכנית 3616א', רחוב לא ראשי, אזור רובע 3 מחוץ לתחום אזור ההכרזה.

מותר	מוצע	סטייה
	בהתאם למותר	
<b>בנייה על הגג:</b> לפי תכנית 3616א'		
<b>שטח/תכנית:</b> השטח המרבי של חדר יציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר	מבוקש חדר יציאה לגג בשטח של 43.50 מ"ר נוכח הוספת שטח עבור תא שירותים המדרגות הפנימיות.	מבוקש חדר יציאה לגג בשטח של 43.50 מ"ר נוכח הוספת שטח עבור תא שירותים בהמשך לפודסט המדרגות הפנימיות להוראות תכנית 3616א'. לא ניתן לאשר.
<b>גובה הבנייה:</b> <u>חדר יציאה לגג:</u> <u>מעקה הגג:</u> <u>חומרי הגמר:</u>	מבוקשת הגבהת התקרה של הקומה העליונה (רצפת מרפסת הגג) ב 1.20 מ'.  3.80 מ' ובהתאם לגובה חדר היציאה הנוסף (צפוני) הקיים על הגג.  מבוקש טיח בהתאם לקיים.	מבוקשת הגבהת התקרה של הקומה העליונה (רצפת מרפסת הגג) ב 1.20 מ' בניגוד להוראות תכנית 3616א' שלא ניתן לאשר.
<b>נסיגות ממעקה הגג:</b> <b>הוראות בנייה:</b> בנייה מעל קומה עליונה	3.00 מ' מקו חזית קדמית	3.30 מ'
<b>התאמות:</b> שטח הקומה העליונה עליה ייבנו חדרי יציאה לגג הוא לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה לא כולל מרפסות ובליטות.	בהתאם למותר.	

### התאמות:

הערות	לא	כן	
לא הוצג פתרון אוורור לכל חדרי השירותים כנדרש בתקנות התכנון והבניה.	+		אוורור
מוצע תא שירותים ברוחב של 0.70 מ' הקטן מ- 0.80 מ' הנדרשים בניגוד לתקנות התכנון והבניה.	+		רוחב חדר השירותים:

### הערות נוספות:

- טרם הגשת הבקשה הני"ל, הוגשה בקשה דומה אשר נדחתה בוועדה ביום 15/07/2018 לאור אי הצגת הסכמות מספקות עבור השימוש בשטח המשותף על הגג.
- למפרט הבקשה צורפו מסמכים עבור הסכמתם של בעלי הזכויות בתתי חלקות 1-3,6,7,9 וחתומה על גבי מפרט הבקשה של בעלי הזכות בתת חלקה 8 (מבקשי הבקשה) כאשר כולם ביחד מהווים כהסכמה של כ- 75.62% מבעלי הזכויות ברכוש המשותף כנדרש בחוק.
- הבניין הוקם בהתאם להיתר ניתן בשנת 1967. לא נמצא היתר חתום בתיק הבניין עבור חדר היציאה הקיים אך בהתאם לפעילויות במערכת הרישוי, שולמו אגרות והיטלים וההיתר נחתם ע"י יו"ר הועדה.
- בנוסף, נמצא היתר עבור חדר יציאה לגג של הדירה השכנה בקומה העליונה. לאור חו"ד משפטית מיום 29/10/2018, במידה וקיים חדר יציאה על הגג או שמדובר על הרחבת חדר יציאה קיים (מתוקף היתר 09-0158), ניתן לאשר הרחבת חדר היציאה הקיים על הגג ובתנאי התאמה להוראות תכנית 3616 א' ומדיניות/הנחיות מרחביות החלות במגרש.
- בהתאם למוצג במפרט הבקשה קיימת על הגג בנייה בלתי חוקית שחלקה מבוקשת לפירוק וחלקה מבוקשת לאישור בדיעבד.
- מבוקשת תוספת שטח ע"י הגבהת התקרה לצורך יצרת חדר שירותים במפלס פודסט המדרגות הפנימיות המהווה תוספת שטח מעבר למותר ובניגוד להוראות תכנית 3616 א' שלא ניתן לאשר.
- בדירה נושאת הבקשה מוצגת סגירת מרפסת כקיימת שלא אושרה בהיתר. בהתאם לתמונות מח' פיקוח מיום 22/06/2020 הני"ל נסגרה באופן השונה מסגירת המרפסות הקיימות בקומות שמתחתיה בצורה שאינה אחידה לכל אורך החזית הקדמית של הבניין. בהתאם לתמונות ניתן לראות כי הקימו ויטרינה לכל גובה המרפסת וביטלו את המעקה הקיים. במפרט הבקשה מסומן מעקה אך לא נכתב כי מדובר במעקה חדש.

### התנגדויות:

הערות	כתובת	שם
התנגדות מס' 1	רחוב ישעיהו 23, תל אביב - יפו 6249420	1. סלעי איילת- בעלת זכות בנכס בתת חלקה 5
התנגדות מס' 1	רחוב יהושע בן נון 70, תל אביב - יפו 6249708	2. סלעי דרור- בעל זכות בנכס בתת חלקה 5

### עיקרי ההתנגדויות:

#### התנגדות מס' 1:

גג הבניין הינו שטח משותף לכל בעלי הזכויות בבניין ואינו שייך למבקשי הבקשה. מעולם לא ויתרנו על זכויותינו בגג לטובת המבקשים או נתנו את הסכמתנו לבניה ע"ג השטח המשותף כפי שמבוקש במסגרת הבקשה להיתר. אישור הבקשה מהווה פגיעה חמורה בזכויות הקניין שלנו כבעלי דירה בבניין וכבעלי הזכויות העתידיות על הגג.

### התייחסות להתנגדויות:

#### התנגדות מס' 1:

בהתאם להוראות תכנית 3616 א' סעיף 4.1.4 ניתן יהיה לאשר חדר יציאה לגג בגג משותף בכפוף להסכמה של בעלי הזכויות כקבוע בחוק (75% מבעלי הזכויות בשטח המשותף). למפרט הבקשה צורפו מסמכים המאשרים ויתור על הזכויות בשטחים במשותפים בגג של בעלי הזכויות בתתי חלקות 1-3,6-9-1 המהווים יחדיו מעל 75% ובהתאם לנדרש בחוק.

יש לציין כי הועדה המקומית אינה דנה בשיקולים קנייניים כלל אלא בשיקולים תכנוניים בלבד. לדיון בנושאים קנייניים יש לפנות לערכאות המתאימות.

בהתאם למפורט לעיל, לדחות את ההתנגדות ולא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חו"ד מכון רישוי

שרה לסקה 18/08/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שרה לסקה אדרי 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

**גנים ונוף**

לבקשה זו אין נגיעה לעצים ועל כן לא נדרשת חוות דעת בנושא זה. המלצה: לאשר את הבקשה

**מקלוט**

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

**אדריכלות מכון הרישוי**

בבקשה זו אין נגיעה לקומת הקרקע. המלצה: לאשר את הבקשה

**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:**

**ויקטוריה ולודרסקי 19/05/2020**

תוכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש טרם החלו לבנות.

**חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י הילה חדד)**

1. לא לאשר את הבקשה לשינויים בחלוקת השטחים הפנימית ביח"ד דרומית קיימת בקומה העליונה (קומה ג') והרחבת חדר היציאה הקיים על הגג המחובר אל הדירה ע"י גרם מדרגות פנימי קיים שכן:
  - א. בהתאם למוצג במפרט הבקשה, קיימת בנייה בלתי חוקית המבוקשת לאישור בדיעבד שאינה ניתנת לאישור שכן מדובר בהגבהת תקרת הקומה העליונה לצורך יצירת שטח במפלס פודסט המדרגות הפנימי המהווה תוספת שטחים מעבר למותר ובניגוד להוראות תכנית 3616'א.
  - ב. במפרט הבקשה מוצגת סגירת מרפסת כקיימת שלא אושרה במסגרת היתרים קודמים ובצורה שאינה תואמת את החזית הקיימת בניגוד להוראות תוכנית 3616'א שלא ניתן לאשר.
  - ג. מבוקש תא שירותים ברוחב הקטן מהרוחב המינימלי הנדרש בניגוד לתקנות התכנון והבנייה.
2. לדחות את ההתנגדות שהוגשה על רקע קנייני מאחר ורשות הרישוי אינה דנה בנושאים קנייניים והוצגו הסכמות של מעל 75% מבעלי הזכויות ברכוש המשותף כנדרש.

**ההחלטה: החלטה מספר 1**

רשות רישוי - התנגדות מספר 0060-20-6 מתאריך 09/09/2020

1. לא לאשר את הבקשה לשינויים בחלוקת השטחים הפנימית ביח"ד דרומית קיימת בקומה העליונה (קומה ג') והרחבת חדר היציאה הקיים על הגג המחובר אל הדירה ע"י גרם מדרגות פנימי קיים שכן:
  - א. בהתאם למוצג במפרט הבקשה, קיימת בנייה בלתי חוקית המבוקשת לאישור בדיעבד שאינה ניתנת לאישור שכן מדובר בהגבהת תקרת הקומה העליונה לצורך יצירת שטח במפלס פודסט המדרגות הפנימי המהווה תוספת שטחים מעבר למותר ובניגוד להוראות תכנית 3616'א.
  - ב. במפרט הבקשה מוצגת סגירת מרפסת כקיימת שלא אושרה במסגרת היתרים קודמים ובצורה שאינה תואמת את החזית הקיימת בניגוד להוראות תוכנית 3616'א שלא ניתן לאשר.

עמ' 5

0207-023 20-1015 <ms\_meyda>

- ג. מבוקש תא שירותים ברוחב הקטן מהרוחב המינימלי הנדרש בניגוד לתקנות התכנון והבנייה.
2. לדחות את ההתנגדות שהוגשה על רקע קנייני מאחר ורשות הרישוי אינה דנה בנושאים קנייניים והוצגו הסכמות של מעל 75% מבעלי הזכויות ברכוש המשותף כנדרש.