

כ"א אדר ב תשע"ט  
28 מרץ 2019

## פרוטוקול

ישיבה: 1-19-0090 תאריך: 27/03/2019 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	
מ"מ מהנדס העיר	מנהל מחלקת רישוי בניה	אדרי' הלל הלמן	
	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 לפי תכנית הרחבה	היילברון מיה	הרטגלס 3א	003-0986-א	19-0097	1
6	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	ברמן שי גרשון	זנגביל 4	004-236-0	18-0736	2

## רשות רישוי

17/01/2019	תאריך הגשה	19-0097	מספר בקשה
	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	תוספות בניה	מסלול
		תוספות ושינויים	

רמת-אביב	שכונה	הרטגלס 3א	כתובת
0986-003א	תיק בניין	32/6772	גוש/חלקה
835 מ"ר סוג טיפוס : א/71	שטח המגרש	2310, 2691, 408, 9003, 9006, 1ג, 1ע	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	היילברון יהונתן	רחוב הרטגלס 3א, תל אביב - יפו 6997103
מבקש	היילברון מיה	רחוב הרטגלס 3, תל אביב - יפו 6997103
בעל זכות בנכס	רוב הרצל	רחוב הרטגלס 3, תל אביב - יפו 6997103
בעל זכות בנכס	רוב דניאלה	רחוב הרטגלס 3, תל אביב - יפו 6997103
עורך ראשי	רוזנפלד זרקה לירון	רחוב ברודצקי 15, תל אביב - יפו 6905126
מתכנן שלד	מזרחי תמיר	רחוב המלאכה 2, רעננה 4366101

### מהות הבקשה: (אדר' מיטל כהן מזרחי)

מהות עבודות בניה
הריסת דירה קיימת באגף האמצעי הצפון מזרחי ובנייתה מחדש בצורה מורחבת, בת קומה אחת ומעליה עליית גג, בבניין טורי הכולל 4 יח"ד צמודות קרקע . הבקשה כוללת הסדרת גישה מהדירה למשטח מרוצף בשטח 15 מ"ר בחצר משותפת, מעליה פרגולה (מעץ) בשטח 15 מ"ר בחזית דרום-מזרחית.

### מצב קיים:

במגרש בניין טורי עם 4 יח"ד, יח"ד אמצעית צפון מזרחית, בקיר משותף עם היחידה הקיצונית הצפון-מזרח בת 2 קומות מעל מרתף וניצול חלל גג הרעפים. בקיר משותף עם היחידה האמצעית הדרום-מערבית יח"ד בת קומה אחת עם גג רעפים מוגבה ושימוש בעליית הגג הרעפים, ביחידה הקיצונית הדרום מערבית יחידה בת קומה אחת עם גג רעפים משופע וניצול חלל גג מעל מרתף. המגרש פנימי ללא חזיתות לרחוב וכולל שבילים המקיפים את המגרש.
--

### ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	שינויים ותוספות בדירה בקומה א' עבור יח"ד באגף האמצעי הדרום מערבי	23/06/1968	223
הבקשה הנדונה	הרחבת דירה בקומת הקרקע ע"י שינויים ותוספת בניה עבור יח"ד באגף האמצעי הצפון-מזרחי.	29/07/1986	1-40
הבקשה הנדונה	הרחבת דירה בקומת קרקע ע"י תוספת בניה ושינויים פנימיים - עליית גג עבור יח"ד באגף האמצעי הצפון-מזרחי. בתנאי הריסת מחסן במרווח האחורי לפני בצוע עבודות הבנייה	16/09/1986	1-66
	הרחבת דירה הכוללת שינויים בקומת הקרקע, כולל שינוי בחזית ותוספת פרגולה, תוספת בניה בחלק הצפוני לכיוון השביל, הגבהת גג רעפים ושימוש בעליית הגג בבניין קיים עבור יח"ד באגף האמצעי הדרום מערבי.	16/05/1990	1-74
הבקשה הנדונה	הגדלת דירה ע"י תוספת ממ"ד בקומת הקרקע ובניית קומה שנייה ע"י הגבהת הגג במקום עליית גג באגף האמצעי הצפון-מזרחי.	17/07/1995	1-950645
	הריסת הדירה הקיצונית צפונית-מזרחית ובנייתה מחדש בצורה מורחבת, בת 2 קומות מעל מרתף וניצול חלל גג הרעפים. יציקת תקרת	17/07/2007	07-0380

	בטון של קומה ב' וניצול חלל גג הרעפים. קרן חנייה עבור 2 מקומות חנייה.		
	הריסת דירה הקיצונית דרומית-מערבית ובנייתה מחדש בצורה מורחבת בת קומה אחת עם גג רעפים משופע וניצול חלל הגג מעל מרתף. קרן חנייה עבור מקום חנייה אחד.	21/11/2011	11-0821

**בעלויות:**

הנכס רשום כבית משותף בעל 4 תת חלקות. הבקשה חתומה ע"י מיופה כוחו של בעל הזכות בנכס תת חלקה 3. לכל בעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.

**התאמה לתב"ע (תכנית 2691, 2310 אזור רמת-אביב)**

סטייה	מוצע	מותר	(טיפוס 71/א)
- 3.43 מ"ר. לא פורסמה הקלה. מוצעת בנייה חד קומתית, לפיכך שטח הבנייה מוגבל ל 104.37 מ"ר. נדרשת הקטנת שטחים לשטח המותר.	107.8 מ"ר בקומה אחת.	835 מ"ר * 50% = 417.5 מ"ר 417.5 מ"ר / 4 יח"ד = <u>104.37 מ"ר</u>	<b>שטחים עיקריים לפי תב"ע 2310:</b>  בבניה בקומה אחת 50% משטח מגרש  סה"כ ליחידת דיור (עבור 2 קומות, קומה שניה חלקית)
	הבניה מוצעת חד קומתי	107 מ"ר	<b>קווי הרחבה:</b>  חזיתי קדמי צפון- מערב  חזיתי אחורי דרום-מזרח  צידי צפון- מזרח  צידי דרום-מערב
	2.50 מ'  7.17 מ'  0 מ' – קיר משותף  0 מ' – קיר משותף	2.50 מ'  5.00 מ'  0 מ' – קיר משותף  0 מ' – קיר משותף	<b>מס' יחידות מותר</b>
לסמן במסגרת אדומה את היחידה הנדונה בתכנית מדידה	4 יח"ד למגרש	4 יח"ד למגרש	<b>מס' קומות</b>
אינו תואם ליח"ד בקיר משותף הצפון מערבי (אושרה יחידה בת 2 קומות וניצול חלל גג הרעפים) וליח"ד בקיר משותף הדרום מערבי (אושרה יחידה בת קומה אחת וניצול חלל הגג) עם זאת היחידה האמצעית הצמודה ליח"ד הנדונה לא עברה הרחבה ובעתיד ניתן יהיה לבנותה בהתאם ליחידה הנדונה.	1+עליית גג	1+ג/או 2 קומות (קומה שניה חלקית)	<b>התאמה לנספח תנועה/חניה</b>
	ללא חנייה	אין דרישה לתוספת מקומות חניה עבור הרחבת יחידת דיור	

**בנייה על הגג: עליית גג מכח 11 (בנייה בשלבים)**

סטייה	מוצע	מותר	שטח עיקרי שניתן לניצול
-יש לשנות את כיתוב קומה א' לתכנית עליית הגג	ניצול חלל עליית הגג בשטח של 73.99 מ"ר	ניצול חלל עליית הגג מגובה 1.80 ומעלה.	

מותר	מוצע	סטייה
7.00 מ'	7.00 מ'	
בין 50%-40%	40%	
הסתרת מערכות טכניות במסגרת הגג וקולטי שמש בהמשך למישור הגג	יחידות מיזוג אוויר מוסתרות בחלל הגג. מוצג דוד שמש בחלל הגג. קולט שמש על מישור הגג.	נדרשת הצגת מיקום דוד השמש בחתך.

**התאמה לתקנות:**

הערות	כן	לא
<b>בנייה במרווחים/בליטות</b>	+	
- גודל חדרים - רוחב מסדרון/פודסט - רוחב חדר מדרגות - אוורור	+	+
לא הוצג פתרון אוורור לחדר רחצה בקומת הקרקע.		+
מפלס כניסה קובעת		+
מוצג מפלס +14.02, לא קיים מפלס קומת הקרקע בהיתרים קודמים. לא הוצג חתך העובר לאורכו של המבנה דרך ארבעת היחידות.		+
מרפסת בקומת הגג	+	
מוצעת מרפסת בקומת הגג לחזית אחורית דרום-מזרחית, בנוסף מוצגת תכנית עתידית המציעה פתרון זהה ליחידה האמצעית בקיר המשותף(יחידה שעברה הרחבה מינימלית). 3 היחידות הצמודות לכיוון דרום-מערב מוצגות בגובה זהה של 7 מ' מקו ה-0.00. היחידה הצפון מזרחית, הקיצונית בגובה של 9.00 מ' מעל ה-0.00. הנ"ל נבנתה כיחידה בת 2 קומות מעל מרתף וניצול חלל גג הרעפים.		
פיתוח שטח/גדרות		+
לא הוצגה פריסת גדרות בחזית אחורית (דרום-מערב). ניתן לראות במדידה שקיימת גדר רשת ללא היתר ומעבר לקווי המגרש הדרום מזרחי בתוך רצועת השצ"פ. גדר זאת מסומנת להריסה. נדרשת הצגת גדר חיה בגבולות המגרש בהתאם למדיניות גדרות רמת אביב. בנוסף קיים משטח עץ ופחון בשטח השצ"פ בתוך גבולות גדר הרשת שהקים המבקש, הנ"ל מסומנים להריסה.		+
פרגולה בקומת הקרקע		+
מוצעת פרגולה בשטח של 15 מ"ר בחצר משותפת, נדרשת הצגת פרט פרגולה.		+
חצר חיצונית	+	

**הערות נוספות:**

1. לבקשה הנ"ל לא קיים היתר הראשון לבניית הטורי (הכולל את 4 יח"ד), במערכת העירונית.

**חוו"ד מכון רישוי**

**גלית בלס 24/01/2019**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי גלית בלס לתשומת לבכם: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

**כיבוי אש**

על עורך הבקשה לפעול בהתאם להנחיות העבודה למבנים ברמת סיכון נמוכה.  
המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

**גנים ונוף**

הוטען סקר עצים ובו 7 עצים: מתוכם 1 בוגר במגרש שכן, השאר במגרש, אינם מוגדרים כבוגרים/מוגנים ומיועדים לכריתה.

הוטענה תכנית מודד בתוקף, סומנו מיקומי העצים ע"ג תכנית קומת קרקע, מולאה טבלת עצים. ניתן תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, נטיעות, פיצוי נופי.

המלצה : להעביר לוועדה לאישור

**מקלוט**

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה.  
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

**סיכום מכון הרישוי**

המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף 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)

**טבלת עצים**

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
4	ליצוי מלי - לא עץ	3.0	14.0	2.0	כריתה	
5	מנגו מלי - לא עץ	1.0	6.0	1.0	כריתה	
6	שסק מלי - לא עץ	2.0	5.0	2.0	כריתה	
7	ברוש גדל פירות לימוני - לא עץ	3.0	5.0	1.0	כריתה	
8	ברוש גדל פירות לימוני - לא עץ	3.0	6.0	1.0	כריתה	
9	לגרסטרמיה הודית - לא עץ	4.0	12.0	2.0	כריתה	
11	אראוקריה רמה	11.0	36.0	5.0	שימור	9,772

**חו"ד מחלקת פיקוח:**

**יוליה כץ 21/01/2019**

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

**חוות דעת מהנדס הועדה: ע"י אדר' כהן מזרחי מיטל**

לאשר את הבקשה להריסת דירה קיימת באגף האמצעי הצפון מזרחי ובנייתה מחדש בצורה מורחבת, בת קומה אחת ומעליה עליית גג, בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

**תנאים להיתר**

1. הצגת פרט פרגולה.
2. הקמת גדר בגבול המגרש הצדדי הדרומי (גדר צמחייה) בהתאם למדיניות גדרות רמת אביב.
3. הריסת גדר רשת, גדר צמחייה ומשטח עץ שפולשות לשצ"פ לפני הוצאת היתר והצגת אישור מחלקת פיקוח על ביצוע העבודה והחזרת המצב לקדמותו.
4. נדרשת הקטנת שטחים ל 104.37 מ"ר המותרים
5. הצגת מיקום דוד השמש בחתך.
6. הצגת חתך העובר לאורכו של המבנה דרך ארבעת היחידות כולל מפלסים.

**ההחלטה : החלטה מספר 1**

**רשות רישוי מספר 19-0090-1 מתאריך 27/03/2019**

לאשר את הבקשה להריסת דירה קיימת באגף האמצעי הצפון מזרחי ובנייתה מחדש בצורה מורחבת, בת קומה אחת ומעליה עליית גג, בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

**תנאים להיתר**

1. הצגת פרט פרגולה.
2. הקמת גדר בגבול המגרש הצדדי הדרומי (גדר צמחייה) בהתאם למדיניות גדרות רמת אביב.
3. הריסת גדר רשת, גדר צמחייה ומשטח עץ שפולשות לשצ"פ לפני הוצאת היתר והצגת אישור מחלקת פיקוח על ביצוע העבודה והחזרת המצב לקדמותו.
4. נדרשת הקטנת שטחים ל 104.37 מ"ר המותרים
5. הצגת מיקום דוד השמש בחתך.
6. הצגת חתך העובר לאורכו של המבנה דרך ארבעת היחידות כולל מפלסים.

עמי 5

0986-003 19-0097 <ms\_meyda>

## רשות רישוי (דיון חוזר)

17/05/2018	תאריך הגשה	18-0736	מספר בקשה
	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תוספות בניה	תוספות ושינויים

הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	זנגביל 4	כתובת
0236-004	תיק בניין	158/6956	גוש/חלקה
650.95	שטח המגרש	3616'א	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב אלדד הדני 31, תל אביב - יפו 6986400	ברמן שי גרשון	מבקש
רחוב בזל 28, תל אביב - יפו 62744	מלמד עדי	מבקש
רחוב אילת 61, תל אביב - יפו 6684525	ורנר נעם יחיא	בעל זכות בנכס
רחוב נחמני 47, תל אביב - יפו 6777617	ורנר רועי חירם	בעל זכות בנכס
רחוב בן יהודה 18, תל אביב - יפו 6380209	ורנר איתי אבי עוז	בעל זכות בנכס
רחוב השקד 10, גבעת שמואל 5405200	אינגבר אייל	עורך ראשי
רחוב בראשית 18, רמת השרון 4720188	רוזנבאום גילתכו	מתכנן שלד

### מהות הבקשה: (אדר' הילה גל)

מהות עבודות בניה
שינויים ותוספות בנייה בדירה בקומה העליונה, בבניין מגורים קיים בן 4 קומות עם חדר יציאה לגג, הכוללים: א. בקומה ג': שינויים בחלוקה פנימית, שינוי מערך גרם המדרגות. ב. בקומת גג: הגבהת חדר היציאה לגג והרחבתו לכיוון לדרום (ללא נסיגות) ולמערב, שינויים בחלוקה פנימית, שינויים בפתחים בכלל החזיתות. ג. בקומת גג עליון: הוספת קולט שמש, שינוי מיקום מתקני טכניים, הריסת פרגולה קיימת ובניית 2 פרגולות חדשות.

### מצב קיים:

בניין מגורים בן שלוש קומות טיפוסיות עם חדר יציאה לגג מעל קומת עמודים מפולשת חלקית וקומת מרתף עבור מקלט דיירים משותף. סה"כ 12 יח"ד לבניין.
---

### ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	היתר לבניין מגורים בן 4 קומות עם קומת מרתף למקלט. סה"כ 12 יח"ד.	06.06.1969	212
	היתר להרחבת חדר יציאה לגג.	13.10.1971	555
	היתר להריסת חדר יציאה לגג וגגון אזבסט והקמת חדר יציאה לגג חדש עם מצללה הצמודה אליו, הגבהת מעקה גג בנוי, שינויים בחלוקה פנימית בדירה אליה מוצמד החדר.	13.12.2017	16-1109

### בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בעל 12 חלקות משנה, הגג המבוקש לבנייה מוצמד לדירת בעלי הזכות בנכס והבקשה חתומה על-ידם. נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ליתר בעלי הזכות בנכס ולא התקבלו התנגדויות.
--

**בנייה על הגג: חדר יציאה לגג בהתאמה לתכנית 3616א', רובע 3 מחוץ לאזור ההכרזה, רחוב לא ראשי.**

סטייה	מוצע	מותר	
לא הוצגו הקומות – לא ניתן לבדיקה.	40 מ"ר- בהתאם ובתכנית של כ- 30%	40 מ"ר לחדר יציאה ותכנית כוללת שלא תעלה על 65% משטח הגג, לפי הקטן מבניהם.	<b>בניית חדר יציאה לגג:</b>  <b>שטח/תכנית:</b>  <b>בנייה מעל קומה עליונה חלקית:</b>
	לא ניתן לבדיקה.	בניית חדרי יציאה לגג יותר מעל קומה עליונה ששטחה לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה לא כולל מרפסות ובליטות	<b>גובה:</b>
	3.00 מ' נטו, בהתאם.	גובה חדר כגובה קומה טיפוסית בבניין (3.10 מ') ולא יעלה על 3.00 מ' נטו	
	4.30 מ', בהתאם.	4.50 מ' גובה מרבי כולל מעקה גג עליון ו- 5.00 מ' כולל מתקנים טכניים ומעלית על הגג העליון (בבנייה עם גג שטוח)	
	3.13 מ' לחזית קדמית דרומית הפונה לרחוב זנגביל, בהתאם.	3.00 מ' בחזית קדמית	<b>נסיגות מקו החזית:</b>
	0.00 מ' ניתן לאשר.	2.00 מ' בחזית אחורית במגרשים בהם בשל נתוני המגרש מתקבלת תכנית נמוכה מ-50% משטח הגג, יותר לבטל נסיגה אחורית.	
לא ניתן לאשר.	מוצגת גישה לשטח גג משותף אך לא מוצגת גישה למתקנים טכניים משותפים על גג עליון.	גישה דרך שטחים משותפים למתקנים טכניים	<b>מתקנים טכניים על הגג:</b>  <b>גישה</b>  <b>נסיגות</b>
1.00 מ', לא ניתן לאשר, ראה הערה מס 2.	0.20 ס"מ ממערכות מיזוג אוויר	נסיגה של לפחות 1.20 מ' ממעקה הגג החיצוני הקרוב ביותר.	
	20 מ"ר	<b>בהתאם לתקנות התכנון והבניה:</b> 50 מ"ר או 1/4 משטח הגג, הכל לפי הגדול יותר	<b>מצללה שטח</b>
	3.67 מ'	1.20 מ' ממעקה קדמי או אחורי	<b>נסיגות</b>
	3.00 מ'	לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות	<b>גובה</b>
	בהתאם למותר.	לא תותר בניית קירות לפרגולה	<b>בינוי</b>
לא ניתן לאשר,	לא בהתאם למותר.	תותר הקמת מצללה במפלס קומת	

ראה הערה מס' 3.	לא בהתאם למותר.  עץ ומתכת.	גג בצמוד לחדר היציאה לגג.  <b>בהתאם להנחיות המרחביות:</b> המרווח הפתוח בין חלקי הפרגולה האטומים יהיה לפחות 40% משטחה, מחולק שווה בכל השטח המקורה.  קונסטרוקציה קלה	חומרים
-----------------	----------------------------------	---	--------

**הערות נוספות:**

1. תותר הרחבת חדר יציאה לגג בהתאם להוראות תכנית 3616א', זאת בהתאם לתנאים המחייבים בהוראות תכנית 3616א' להוכחת עמידות בעומסים הנדרשים לפי תקן 413 ועמידה בהנחיות שמ"מ לשיפוץ שיינתנו לאחר ועדה לשיפוץ מידתי.
2. מוצעות מערכות ומתקנים טכניים משותפים לדיירי הבניין (קולטי שמש ומעבים) על גג בניין עליון עם נסיגות של 0.20 מ' - 1.10 מ', בניגוד לנסיגות הנדרשות בהוראות תכנית 3616א' התקפה, כ"כ, לא מוצגת גישה למתקנים הטכניים בהתאם להוראות התכנית התקפה.
3. מוצעות 2 פרגולות חדשות בקומת חדר היציאה לגג. פרגולה אחת מדרום, אשר צמודה לחדר היציאה לגג, ואילו פרגולה נפרדת נוספת מצפון אשר איננה צמודה לחדר היציאה לגג, אלא לגג שכן, עליו מצוין בתכנית "לא שייך לבקשה". לא ניתן לאשר את הפרגולה הצפונית שכן הינה בניגוד לסעיף 6.1 ג' בהוראות התכנית התקפה, כ"כ הפרגולה צמודה לגג אשר אינו משויך לבעלי הזכות בנכס בבקשה הנוכחית. בנוסף, אין התאמה בין פרטי הפרגולה המוצגים לבין הפרגולה המוצעת בתכנית ואילו המרווחים בין חלקי הפרגולה אינם שווים, בניגוד להנחיות המרחביות.
4. הוגש תצהיר מהנדס לעמידות הבניין בפני רעידות אדמה, אך לא הוגש טופס 9, בהתאם לפורמט המקובל לעיריית ת"א-יפו.
5. תכנית המדידה שהוגשה אינה בתוקף.

**חו"ד מחלקת פיקוח:****ויקטוריה ולודרסקי 27/05/2018**

תוכנית (בקובץ אחרי תיקון לפי דרישותינו) תואמת את המצב בשטח. טרם החלו לבנות.

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

- לא לאשר את הבקשה לשינויים בדירה בקומה עליונה, בבניין מגורים קיים בן 4 קומות, לרבות הרחבת חדר יציאה לגג, שכן:
1. בהתאם להוראות תכנית 3616א', האפשרות להרחבת/הוספת חדרי יציאה לגג מתייחסת אך ורק לבניינים שהוקמו לפי היתר שהוצא לאחר 1980. תוספת בנייה הנוגעת לשאר הבניינים תהיה במסגרת בקשה הכוללת שיפוץ/חיזוק ותוספות בנייה לבניין כולו. ההיתר לבניין נושא הבקשה ניתן בשנת 1969 ואילו הבקשה הנדונה לא כוללת כל פתרון לחיזוק הבניין כולו ו/ או שיפוצו, אישור הבקשה כפי שהיא ייפגע במימוש הזכויות המותרות לבניין לפי תכנית 3616א', לפיכך, לא ניתן לאשר את הרחבת חדר יציאה לגג כמבוקש.
  2. מוצעות מערכות ומתקנים טכניים משותפים לדיירי הבניין (קולטי שמש ומעבים) על גג בניין עליון עם נסיגות של 0.20 מ' - 1.10 מ', בניגוד לנסיגות הנדרשות בהוראות תכנית 3616א' התקפה, כ"כ, לא מוצגת גישה למתקנים הטכניים בהתאם להוראות התכנית התקפה.
  3. מוצעת פרגולה מצפון אשר איננה צמודה לחדר היציאה לגג המדובר, אלא לגג שכן, עליו מצוין בתכנית "לא שייך לבקשה". לא ניתן לאשר את הפרגולה הנ"ל שכן הינה בניגוד להוראות תכנית 3616א', כ"כ הפרגולה צמודה לגג אשר לא משויך לבעלי הזכות בנכס בבקשה הנוכחית. בנוסף, המרווחים בין חלקי הפרגולה אינם שווים בניגוד להנחיות המרחביות, ופרטי הפרגולה המוצגים אינם תואמים למוצע בתכנית.
  4. הוגש תצהיר מהנדס לעמידות הבניין בפני רעידות אדמה, אך לא הוגש טופס 9, בהתאם להנחיות עיריית ת"א.
  5. תכנית המדידה שהוגשה אינה בתוקף.

**ההחלטה: החלטה מספר 2**

רשות רישוי מספר 03/10/2018 מתאריך 1-18-0176

לא לאשר את הבקשה לשינויים בדירה בקומה עליונה, בבניין מגורים קיים בן 4 קומות, לרבות הרחבת חדר יציאה לגג, שכן:

1. בהתאם להוראות תכנית א'3616, האפשרות להרחבת/הוספת חדרי יציאה לגג מתייחסת אך ורק לבניינים שהוקמו לפי היתר שהוצא לאחר 1980. תוספת בנייה הנוגעת לשאר הבניינים תהיה במסגרת בקשה הכוללת שיפוץ/חיזוק ותוספות בנייה לבניין כולו. ההיתר לבניין נושא הבקשה ניתן בשנת 1969 ואילו הבקשה הנדונה לא כוללת כל פתרון לחיזוק הבניין כולו ו/ או שיפוץ, אישור הבקשה כפי שהיא ייפגע במימוש הזכויות המותרות לבניין לפי תכנית א'3616, לפיכך, לא ניתן לאשר את הרחבת חדר יציאה לגג כמבוקש.
2. מוצעות מערכות ומתקנים טכניים משותפים לדיירי הבניין (קולטי שמש ומעבים) על גג בניין עליון עם נסיגות של 0.20 מ' - 1.10 מ', בניגוד לנסיגות הנדרשות בהוראות תכנית א'3616 התקפה, כ"כ, לא מוצגת גישה למתקנים הטכניים בהתאם להוראות התכנית התקפה.
3. מוצעת פרגולה מצפון אשר איננה צמודה לחדר היציאה לגג המדובר, אלא לגג שכן, עליו מצוין בתכנית "לא שייך לבקשה". לא ניתן לאשר את הפרגולה הנ"ל שכן הינה בניגוד להוראות תכנית א'3616, כ"כ הפרגולה צמודה לגג אשר לא משויך לבעלי הזכות בנכס בבקשה הנוכחית. בנוסף, המרווחים בין חלקי הפרגולה אינם שווים בניגוד להנחיות המרחביות, ופרטי הפרגולה המוצגים אינם תואמים למוצע בתכנית.
4. הוגש תצהיר מהנדס לעמידות הבניין בפני רעידות אדמה, אך לא הוגש טופס 9, בהתאם להנחיות עיריית ת"א.
5. תכנית המדידה שהוגשה אינה בתוקף.

### מהות הדין הנוסף:

ביטול החלטת רשות הרישוי מתאריך ה-03/10/18 לאחר בחינה נוספת של הוראות התוכנית וקבלת חו"ד יועצת משפטית בנושא.

### נימוקי הדין הנוסף:

בישיבה שהתקיימה ביום 29.10.18, בהשתתפות נציגים ממנהל הנדסה והשירות המשפטי, נערכה בחינה נוספת של הוראות תוכנית א'3616 בכל הנוגע להרחבה או תוספת של חדרי יציאה לגג, (במידה וכבר קיימים כאלה שאושרו בהיתר לפי תוכניות 1680 ו-ג'), בבניינים שהוקמו לפני שנת 1980 וניתנה חו"ד יועצת המשפטית עו"ד הראלה אברהם אוזן: לפיה, נוכח הוראת סעיף 4.1.4 א' רישא בתכנית א'3616, ניתן לאפשר הרחבת חדרי יציאה לגג קיימים שאושרו לפי תוכנית 1680 וגי'. בהתאם לנאמר לעיל נעשתה בדיקתה הבקשה מחדש. היות ומדובר בהרחבת חדר יציאה לגג שאושר בהיתר בהתאם להוראות תוכנית ג', ניתן לאשר הגדלתו שכן החדר המוצע תואם את הוראות תוכנית א'3616. בתאריך ה-03.03.19 - הוצא מרשות רישוי מספר 1-19-0062 על מנת לתקן חוות דעת משפטית. משתוקנה חוות הדעת, שובצה הבקשה מחדש לדין הנוסף.

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

- לבטל את החלטת רשות הרישוי מ-01/03/2018 ולאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בנייה בדירה בקומה העליונה, בבניין מגורים קיים בן 4 קומות עם חדר יציאה לגג, הכוללים:
- א. בקומה ג': שינויים בחלוקה פנימית, שינוי מערך גרם המדרגות.
  - ב. בקומת גג: הגבהת חדר היציאה לגג והרחבתו לכיוון לדרום (ללא נסיגות) ולמערב, שינויים בחלוקה פנימית, שינויים בפתחים בכלל החזיתות.
  - ג. בקומת גג עליון: הוספת קולט שמש, שינוי מיקום מתקנים טכניים, הריסת פרגולה קיימת ובניית 2 פרגולות חדשות.

### תנאים להיתר

1. הצגת חתימת מתכנן שלד להוכחת עמידות הבניין בעומסים הנדרשים לפי תיקון 413 לרעידות אדמה.
2. יש להציג את הקומות התחתונות בגיליון הגרמושקה ובגיליון חישובי השטחים על מנת להוכיח את עמידות הבניין בסעיפים הוראות התוכנית בהתאם.
3. מיקום מתקנים טכניים על גג עליון בהתאם לנסיגות הנדרשות בתוכנית א'3616.
4. תכנון המצללה המבוקשת ייעשה בהתאם להוראות התוכנית המאושרת ולתקנות התכנון והבנייה.

### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות מהנדס העיר / שמו"מ עד גמר עבודות הבנייה.

### הערות

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

#### תנאים להיתר

1. הצגת חתימת מתכנן שלד על נפסח 9 להוכחת עמידות הבניין בעומסים הנדרשים לפי תקון 413 לרעידות אדמה.
2. יש להציג את הקומות התחתונות בגיליון הגרמושקה ובגיליון חישובי השטחים על מנת להוכיח את עמידות הבניין בסעיפים הוראות התכנית בהתאם.
3. מיקום מתקנים טכניים על גג עליון בהתאם לנסיגות הנדרשות בתכנית 3616 א'.
4. תכנון המצללה המבוקשת ייעשה בהתאם להוראות התכנית המאושרת ולתקנות התכנון והבניה.

#### התחייבויות להוצאת היתר

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות מהנדס העיר / שמ"מ עד גמר עבודות הבניה.

#### הערות

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

**ההחלטה (דיון חוזר): החלטה מספר 2**  
**רשות רישוי מספר 19-0090-1 מתאריך 27/03/2019**

- לבטל את החלטת רשות הרישוי מ-01/03/2018 ולאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בנייה בדירה בקומה העליונה, בבניין מגורים קיים בן 4 קומות עם חדר יציאה לגג, הכוללים:
- א. בקומה ג': שינויים בחלוקה פנימית, שינוי מערך גרם המדרגות.
  - ב. בקומת גג: הגבהת חדר היציאה לגג והרחבתו לכיוון לדרום (ללא נסיגות) ולמערב, שינויים בחלוקה פנימית, שינויים בפתחים בכלל החזיתות.
  - ג. בקומת גג עליון: הוספת קולט שמש, שינוי מיקום מתקנים טכניים, הריסת פרגולה קיימת ובניית 2 פרגולות חדשות.

#### תנאים להיתר

1. הצגת חתימת מתכנן שלד להוכחת עמידות הבניין בעומסים הנדרשים לפי תיקון 413 לרעידות אדמה.
2. יש להציג את הקומות התחתונות בגיליון הגרמושקה ובגיליון חישובי השטחים על מנת להוכיח את עמידות הבניין בסעיפים הוראות התוכנית בהתאם.
3. מיקום מתקנים טכניים על גג עליון בהתאם לנסיגות הנדרשות בתוכנית 3616 א'.
4. תכנון המצללה המבוקשת ייעשה בהתאם להוראות התוכנית המאושרת ולתקנות התכנון והבניה.

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות מהנדס העיר / שמ"מ עד גמר עבודות הבניה.

#### הערות

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