

כ"ב תמוז תשע"ט  
25 יולי 2019

## פרוטוקול

ישיבה: 1-19-0208 תאריך: 21/07/2019 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	
ע"י ריטה דלל	מהנדס העיר/מזכיר הועדה	אדרי' אודי כרמלי	
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	
	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	מסלול מקוצר/תוספת בנייה על הגג למבנה מגורים	לוי יחזקאל	ברזיל 5	2027-005	19-0749	1

## רשות רישוי

מספר בקשה	19-0749	תאריך הגשה	19/06/2019
מסלול	מסלול מקוצר	תוספת בנייה על הגג למבנה מגורים	מסלול מקוצר

כתובת	ברזיל 5	שכונה	רמת-אביב
גוש/חלקה	517/6649	תיק בניין	2027-005
מס' תב"ע	ג1	שטח המגרש	2560 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	לוי יחזקאל	רחוב ברזיל 5, תל אביב - יפו 6946015
בעל זכות בנכס	לוי יחזקאל	רחוב ברזיל 5, תל אביב - יפו 6946015
עורך ראשי	מוזס אלדר	ת.ד. 253, עדי 1794000
מתכנן שלד	טל ציון רם	רחוב רקפת 6, גבע בנימין 9063200

### מהות הבקשה: (מסרי ריהאם)

מהות עבודות בניה
מבוקש : הגדלת שטח חדר היציאה לגג הקיים, בדירה הצפון מזרחית, הקמת פרגולה מעץ במרפסת הגג הצמודה לו, חיבור בין שני המפלסים ע"י גרם מדרגות פנימי. סגירת פתחים קיימים (ללא היתר) במפלס הגג העליון, (+41.10), בחלל קיים ללא יעוד וללא גישה כלל.

### מצב קיים:

על המגרש קיים בניין למגורים, בן 12 קומות מעל קומת עמודים מפולשת וקומת מרתף, סה"כ 48 יחידות דיור בבניין.
---

### ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
הקמת בניין חדש למגורים, בן 12 קומות מעל קומת עמודים מפולשת וקומת מרתף תחתונה, סה"כ 48 דירות בבניין.	1980	1-212
תוספת בניה ושינויים בקומת המרתף וסגירת מרפסות בכל הקומות.	1983	1-245
שינויים והוספת 4 חדרי יציאה לגג לדירות העליונות בבניין.	1983	132

יש לציין כי בשנת 2013, 2014, 2015 ו-2017 הוגשו מספר בקשות ע"י עורך בקשה אחר, בכתובת הנ"ל לדירה הנדונה שחלקן נדחו בגין אי התאמה בין הבקשה לקיים בשטח שכן, דובר על תוספת בנייה מעל חדר יציאה לגג המהווה סטייה ניכרת לתכנית ג1 ומספר חריגות שבוצעו ע"י אותו מבקש.

בתאריך 28.03.2018 התקבלה החלטת רשות הרישוי- התנגדויות:  
לקבל את ההתנגדות ולדחות את הבקשה מהטעמים הבאים:

- סה"כ שטח חדר היציאה המוצע עולה על 40 מ"ר המותרים עפ"י תכנית ג1.
- קיימות חריגות בנייה מעל מפלס חדר היציאה לגג המבוקש להגדלה, ביעוד מחסן עם גישה, הכולל סימון של מטבח ופתחים לאורור עובר חלונות, בניגוד להיתר משנת 1983 מדובר בחללים ללא יעוד וללא גישה כלל ולא ניתן לאשר במסגרת הבקשה הנדונה.

### בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף הכולל 48 חלקות משנה. הבקשה חתומה ע"י המבקש שהינו בעל זכות בנכס בתת חלקה הנדונה (מס' 48) אשר מוצמד לה הגג. נשלחו הודעות לפי תקנה 336, התקבלו התנגדויות.
---

**בנייה על הגג: חדר יציאה לגג לפי ג1**

סטייה	מוצע	מותר	
	39.64 מ"ר (39.64 מ"ר) 46.91%	40 מ"ר 65% משטח הקומה (84.50 מ"ר)	שטח תכסית
	2.5 מ' 4.9 מ'	3 מטר 5 מטר	גובה - פנימי - כולל מתקנים טכניים
(ראה הערות)	כ-8.50 מ' בחזית הצפון-מזרחית 2.71 מ' 1.52 מ'	2.00 מ' 1.20 מ' 1.20 מ'	נסיגות - חזית קדמית/אחת החזיתות - חזית הצדדית- מזרחית - חזית צדדית צפונית
	הוצגה תכנית גגות עתידית לשאר הדירות העליונות במבנה. קיימת גישה לגג המשותף ע"י סולם מחדר המדרגות הכללי המשותף.	התאמה לגגות הקיימים גישה לגג המשותף	בינוי: מתקנים טכניים

**התאמה לתקנות:**

הערות	לא	כן	
		+	מצללה על הגג: - שטח המצללה - נסיגות בגג

**הערות נוספות:**

- הדירה הנדונה אינה פונה לחזית לרחוב.
- הבקשה מוגשת בפעם החמישית, ע"י עורך בקשה אחר, בה הוצגו רק חלק מהתיקונים.
- לבקשה צורף תיק מידע שנמסר בהליך הרישוי המלא ולא בדרך הרישוי המקוצרת.
- יצוין כי במהלך בדיקת הבקשה נמצא, כי מעבר למצוין במהות הבקשה קיימת בנייה מעל מפלס חדר היציאה לגג המבוקש להגדלה עפ"י היתר הבניה משנת 1983 מדובר בחללים ללא חלוקה, ללא יעוד וללא גישה כלל (המקיפים חלל עבור מאגר מים משותף לכל הבניין).
- כמו כן, מדובר בחללים אטומים עם תקרה משופעת מבטון מלא ללא כל פתחים וללא כל שימוש, בפועל השטח הזה חולק ל - 4 חלקים והוצמד בטאבו לדירות העליונות ובגין החריגות שנעשו בו נדחו למעשה כל הבקשה הקודמות.

**התנגדויות:**

שם	כתובת
בן פורת גיורא	רחוב ברזיל 5, תל אביב - יפו 6946015
בן פורת נילי	רחוב ברזיל 5, תל אביב - יפו 6946015
מורג אהרן	רחוב ברזיל 5, תל אביב - יפו 6946015
מורג שלי	רחוב ברזיל 5, תל אביב - יפו 6946015

**עיקרי ההתנגדויות:**

מכתבי ההתנגדויות הוגשו ע"י דיירי הבית באופן עצמאי: סה"כ הוגשו התנגדויות 4 מבעלי חלקות המשנה מתוך 48 תתי חלקות.

**הטיעונים העולים ממכתבי המתנגדים:**

1. לטענת המתנגדים, הגדלת שטח חדר היציאה לגג הקיים יגרום לחלוקת הדירה לשתי יחידות דיור נוספות. דבר אשר יגרום לכך ששאר בעלי הדירות העליונות ירצו מאוחר יותר להגדיל את צפיפות הדיור בבניין.
2. יש לציין כי כיום למבקש הבקשה מר לוי יחזקאל, קיימת חריגה בדירה שבבעלותו – המהווה כניסה נפרדת לגג הבניין מחדר המדרגות המשותף ולא מהדירה עצמה.
3. אין בבקשה זו שיפור תנאי מגורים, היות והדירה עצמה בשטח של 132.83 מ"ר מושכרת למספר אנשים ע"י מבקש הבקשה. מהתכנון המוצע נראה כי התכנית מאפשרת חלוקת הדירה הנדונה ל 2 יחידות דיור נפרדות והשכרת כל אחת מהן בנפרד.
4. קיימת אי התאמה בין התכנית המוצעת של המבקש לבין תכנית הבינוי העתידית שהוא מציג עבור 3 חדרי היציאה לגג הקיימים.

**התייחסות להתנגדויות:**

- **בהתייחס לטענות מס' 1:** הבקשה היא להגדלת חדר היציאה לגג הקיים במסגרת תכנית ג1, המאפשרת לכל יחידת דיור עליונה הקמה ו\או הגדלת חדרי היציאה לגג עד 40 מ"ר או עד 65% משטח הגג הקטן מבניהם.
- **בהתייחס לטענה 2:** לגבי החשש מפיצול המפלסים: ממפרט הבקשה, אשר אושר כתואם את המציאות ע"י מחלקת הפיקוח, לא קיימת כניסה נוספת לגג העליון מדירת המבקש/חדר היציאה לגג הצמוד לדירה הנדונה.
- **בהתייחס לטענה מס' 4:** לאי התאמה בין חלקי המפרט, מדובר בטעויות גרפיות אשר ניתן לתקנם.

**חו"ד מכון רישוי****שרה לסקה 26/06/2019**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שרה לסקה בובליל אדר' 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: להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים

**מקלוט**

יש לאשר את הפתרון בהליך של פטור בפיקוד העורף לאחר ועדה המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים

**סיכום מכון הרישוי**

המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים

**חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י מסרי ריהאם)**

מבלי לדון בהתנגדויות, לא לאשר את הבקשה שכן לא ניתן לאשר הגדלת חדר יציאה לגג בהתעלם מחריגות הבנייה הקיימות באותה דירה ושאר הוצמדו בטאבו לדירה העליונה.

**ההחלטה: החלטה מספר 1**

רשות רישוי מספר 1-19-0208 מתאריך 21/07/2019

מבלי לדון בהתנגדויות, לא לאשר את הבקשה שכן לא ניתן לאשר הגדלת חדר יציאה לגג בהתעלם מחריגות הבנייה הקיימות באותה דירה ושאר הוצמדו בטאבו לדירה העליונה.