

כ"א סיון תשפ"א  
01 יוני 2021

## פרוטוקול

ישיבה: 6-21-0042 תאריך: 31/05/2021 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	אדר' 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)	ארדוט יהודה	צונור 18	3651-018	21-0624	1

## רשות רישוי - התנגדות

מספר בקשה	21-0624	תאריך הגשה	02/05/2021
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)

כתובת	צונזר 18	שכונה	קרית שלום
גוש/חלקה	326/6986	תיק בניין	3651-018
מס' תב"ע	ג1, 874, 3578, 312, 3/06/16, 2691, 2230	שטח המגרש	502

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ארדוט יהודה	רחוב צונזר 18, תל אביב - יפו 6683847
בעל זכות בנכס	ארדוט יהודה	רחוב צונזר 18, תל אביב - יפו 6683847
עורך ראשי	כהן דניאל	ת.ד. 430, תל אביב - יפו 61003
מתכנן שלד	אוסטינוב אלכס	רחוב גרטרוד עליון 5, ראש העין 4841014

### מהות הבקשה: (נעמה רבן)

<b>מהות עבודות בניה</b>
שינויים והרחבת הדירה הדרומית בקומה השנייה וחיזוק הדירה הצפונית באותה הקומה, הקמת חדרי יציאה לגג עבור 2 הדירות הנ"ל בקומה העליונה עם מדרגות פנימיות מהדירות.

### מצב קיים:

בניין בן 2 קומות, עבור 4 יח"ד.
--------------------------------

### ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	הרחבת הדירה הדרומית בקומת הקרקע אשר בבעלות המתנגד.	2004	240295
	הרחבת הדירה הדרומית בקומה השנייה (כלולה בבקשה) לכיוון החזית האחורית.	1974	425
	הרחבת הדירה הצפונית בקומה השנייה (כלולה בבקשה) לכיוון החזית האחורית.	1974	543

### בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף, המבקש ובעלי שתי דירות נוספות חתומים על גבי הבקשה (הוצגו הסכמות של 75% מבעלי הדירות) ולכל בעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36 והתקבלו התנגדויות.
---

### התאמה לתב"ע (תכנית 2230 אזור קריית שלום)

שטח	מותר	מוצע	סטייה
שטח	125.5 מ"ר כולל החלק היחסי מחדר המדרגות	הדירה הדרומית מוצעת עם ממ"ד, אך לא סומן המשך קירותיו וניתן לראות בו שיפור מיגון. הדירה מוצעת בשטח של 131 מ"ר (כולל החלק היחסי בחדר המדרגות ושיפור המיגון) והבקשה הוגשה ללא התייחסות לחריגה בשטח.	הגדלת שטח הדירה הדרומית מעבר למותר והבקשה הוגשה ללא התייחסות לכך.
		הדירה הצפונית: כ-122 מ"ר כולל החלק היחסי בחדר המדרגות ולא ניתן פתרון מיגון כלל עבור הדירה שהוצגה כקיימת ללא הרחבתה, אלא	לא הוצג פתרון מיגון עבור הדירה הצפונית והבקשה סורבה ע"י מכון הרישוי לשם כך.

מותר	מוצע	סטייה
	תוספת שטח של חדר יציאה לגג מעליה. לאור זאת הבקשה סורבה ע"י מכון הרישוי.	
קדמי- 2 מ'	בשתי הדירות : 2 מ'. במהלך השנים הדירות הנ"ל הורחבו ללא היתר לכיוון חזית לרחוב , אך במפרט הבקשה הרחבתן הוצגה כקיימת ולא התבקשה לאישור.	הבקשה הוגשה ללא התייחסות להרחבת הדירות כפי שבוצעו בפועל ללא היתר , אך סומנו במפרט כקיימות ללא כל הצדקה לכך.
לצדדים- 2 מ'	לצד דרום : 2.27 מ'. מוצעת גזוזטרה כבליטה של כ- 0.9 מקו הבניין הצדדי בניגוד לתקנות. ראה פרק התאמה לתקנות. לצד צפון : 1.1 מ'. הדירה הצפונית בקומה השנייה הורחבה במהלך השנים ללא היתר ובחריגה מקו הבניין הצדדי בגדר סטייה ניכרת והבקשה הוגשה ללא התייחסות לכך.	הדירה הצפונית הורחבה ללא היתר בחריגה מקו הבניין הצדדי המותר בגדר סטייה ניכרת והבקשה הוגשה ללא התייחסות לכך.
אחורי- 4.55 מ'	4.43 מ'. ההרחבה מוצעת בחריגה מקו הבניין האחורי ומקונטור הדירה המורחבת בקומת הקרקע. בעל דירה זו הגיש התנגדות לבקשה והבקשה הוגשה ללא התייחסות לחריגה מקו הבניין ולבנייה ללא רצף המוצעת. בנוסף, הגזוזטרה לאורך החזית האחורית מוצעת כבליטה של 1.5 מ' מקו הבניין האחורי בניגוד לתקנות. ראה פרק התאמה לתקנות.	ההרחבה מוצעת בחריגה של כ-0.1 מ' מקו הבניין האחורי והבקשה הוגשה ללא התייחסות לכך.

### בנייה על הגג: חדר יציאה לגג מכח ג1

מותר	מוצע	סטייה
תכנית	134.6 מ"ר המהווים 53.6% משטח הגג.	-
גובה	5 מ' כולל מתקנים על הגג (העליון (בבניה עם גג שטוח)	3.6 מ'
נסיגות	2 מ' לחזית הקדמית או האחורית	כ- 3 מ' מהחזית הקדמית וכ-2 מ' לאחור.
1.2 מ' לצדדים	1.2 מ' לצדדים.	-
בניוי	פתרון גישה לשטח המשותף	לא הוצג פתרון לגישה משותפת למתקנים הטכניים על הגג העליון.

### התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן
לא הוצג פתרון אוורור לכל חדרי הרחצה.	+	+
גודל חדרים - רוחב מסדרון/פודסט - רוחב חדר מדרגות - אוורור		+
מצללה בחצר/על הגג: - שטח המצללה - קווי בניין/נסיגות בגג		+
מרפסת	+	
מוצעת גזוזטרה פינתית לאורך החזית האחורית של הדירה הצפונית ולאורך חלק מחזיתה הצדדית אשר נוגדת את התקנות שאינן מתירות הבלטת גזוזטרה מעבר לקו הבניין האחורי והצדדי.	+	
פיתוח שטח/גדרות	+	

הערות	לא	כן	
לא הוצגו חישובים סטטיים נלווים לתצהיר מהנדס השלד.	+		חיזוק וחישובים סטטיים

### הערות נוספות:

- מוצעת הרחבה בדירה הדרומית בקומה השנייה שלא בהתאם לקונטור הדירה בקומת הקרקע, אלא בחריגה ממנו לכיוון החזית הקדמית וע"י המרפסת לכיוון החזית האחורית והצדדית וגורם לבנייה ללא רצף בניגוד להוראות התכנית והחריגה לא פורסמה. אציין כי לפי תכנית 2691 במקרה של חריגה מקונטור הבניין הקיים תידרש הסכמת בעלי הדירה שמתחניה כאשר במקרה הנדון, בעלי הדירה בקומת הקרקע הגיש התנגדות לבקשה.
- המפרט הוגש באופן חלקי ללא הצגת תכנית פיתוח שטח, ללא תכנית הרחבה עתידית ועם הצגה חלקית של תנחת קומת הקרקע (ללא הפתחים הקיימים) ולא ניתן לבחון התאמת קונטור הבנייה המוצעת לקיימת בהתאם להוראות התכנית ואופן השפעת הוספת עמודי החיזוק (החיצוניים) על דירות בקומת הקרקע.

### התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. אליזרוב יהושע	רחוב צונזר 18, תל אביב - יפו 6683847	מוגשת בזה התנגדות לבקשה שהוגשה. נימוקי התנגדות מפורטים ישלחו לאחר קבלת חוות דעת מבעלי מקצוע רלוונטיים. נטען כבר עתה כי בקשה לפי תכנית 2230 מחייבת הסכמה של כלל הבעלים ודי בכך כדי לדחות כל בקשה מכח תב"ע זו. נבקש להיות מוזמנים לכל דיון שיקבע.

### עיקרי ההתנגדויות:

ההתנגדות הוגשה ללא נימוקים. יחד עם זאת נטען כי לפי תכנית 2230 נדרשת הסכמת כל בעלי הנכס להרחבה.

### התייחסות להתנגדויות:

הרחבה מוצעת מעבר לקונטור דירת השכן שמחייב את הסכמתו או פרסום הקלה לבניה ללא רצף וההקלה לא פורסמה. לאור זאת ניתן לקבל את ההתנגדויות בנושא. בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

### חו"ד מכון רישוי

אפרת גורן 20/05/2021

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי אדר' אפרת גורן:

### גנים ונוף

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי. שלושת העצים במגרש מרוחקים מהבנייה ומיועדים לשימור יש לנטוע במגרש 2 עצים בערך של 700 ש"ל לעץ. המלצה: לאשר את הבקשה

### מרחבים מוגנים

עבור דירה מס' 3 מתוכנן מיגון, לא ברור האם זהו ממ"ד או חדר מחוזק, יש להבהיר. במידה ומבוקש ממ"ד יש להראות את הממ"ד הקיים בקומת הקרקע. עבור דירה מס' 4 לא מתוכנן פתרון מיגון. מבוקשת בנייה על הגג בשטח שעולה על 12 מ"ר ולכן נדרש לתכנן עבודה פתרון מיגון על ידי חדר מחוזק או ממ"ד באם קיים בקומת הקרקע.

### סיכום מכון הרישוי

המלצה: לדחות את הבקשה

בקרת תכנ תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה וכיבוי אש בהתאם למהות הבקשה). יש לעיין בחוות הדעת המלאות של תחנות מכון הרישוי באמצעות מערכת סטאטוס תיקי רישוי ומידע בקישור: <https://www5.tel-aviv.gov.il/RishuyBniyaToshav/LicensingRequestPages/LicensingRequestLogin.aspx>

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	הדר לימון	4.0	10.0	4.0	שימור	
2	הדר לימון	4.0	10.0	6.0	שימור	
3	ערבה מחודדת	4.0	30.0	6.0	שימור	

**חו"ד מחלקת פיקוח:****אולג כושצ'ר 23/06/2020**

ביקרנו במקום, תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

**חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י נעמה רבן)**

לא לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת הדירה הדרומית בקומה השנייה (כולל ממ"ד) ובניית שני חדרי יציאה לגג הצמודים לשתי הדירות העליונות עם מדרגות פנימיות מהדירות, שכן:

1. הדירה הצפונית בנויה ללא היתר בחריגה מקו הבניין הצדדי בגדר סטייה ניכרת.
2. נוגדת את הוראות התוכנית לעניין בנייה בחריגה מקו הבניין האחורי והבקשה הוגשה ללא התייחסות לכך.
3. נוגדת הוראות התוכנית לעניין חובת בנייה רציפה והוגשה התנגדות לכך, כאשר הבקשה הוגשה ברשות הרישוי ולא פורסמה הקלה בגין בנייה לא רציפה.
4. נוגדת את תוכנית ג'1 לעניין סידור גישה משותפת למתקנים הטכניים על הגג העליון.
5. נוגדת את התקנות לעניין הבלטת גזוזטרה מקו הבניין האחורי והצדדי והבקשה הוגשה ללא התייחסות לכך, ובנוסף לא הוצג פתרון אוורור בכל חדרי הרחצה.
6. הוגשה בניגוד להוראות התוכנית ללא הצגת תוכנית פיתוח השטח כולל פתרון לשבילים משותפים, ללא הצגת תוכנית הרחבה עתידית.
7. הוגשה בצורה שלא מאפשרת בחינה מרחבית, ללא הצגת תוכנית קומת הקרקע עם פתחים קיימים, המשך קירות ממ"ד ועמודי חיזוק.
8. כוללת תוספת שטח עבור 2 דירות בקומה העליונה, אך לא ניתן פתרון מיגון עבור הדירה הצפונית והבקשה סורבה ע"י מכון הרישוי כתוצאה מכך.
9. לקבל את ההתנגדות, שכן הרחבה מוצעת מעבר לקונטור דירת השכן שמחייב את הסכמתו או פרסום הקלה לבנייה ללא רצף, אך ההקלה לא פורסמה ולא הוצגה תנוחת קומת הקרקע שלא מאפשר בחינת השפעת ההרחבה לדירת המתנגד.

**ההחלטה : החלטה מספר 1**

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-21-0042 מתאריך 31/05/2021

לא לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת הדירה הדרומית בקומה השנייה (כולל ממ"ד) ובניית שני חדרי יציאה לגג הצמודים לשתי הדירות העליונות עם מדרגות פנימיות מהדירות, שכן:

10. הדירה הצפונית בנויה ללא היתר בחריגה מקו הבניין הצדדי בגדר סטייה ניכרת.
11. נוגדת את הוראות התוכנית לעניין בנייה בחריגה מקו הבניין האחורי והבקשה הוגשה ללא התייחסות לכך.
12. נוגדת הוראות התוכנית לעניין חובת בנייה רציפה והוגשה התנגדות לכך, כאשר הבקשה הוגשה ברשות הרישוי ולא פורסמה הקלה בגין בנייה לא רציפה.
13. נוגדת את תוכנית ג'1 לעניין סידור גישה משותפת למתקנים הטכניים על הגג העליון.
14. נוגדת את התקנות לעניין הבלטת גזוזטרה מקו הבניין האחורי והצדדי והבקשה הוגשה ללא התייחסות לכך, ובנוסף לא הוצג פתרון אוורור בכל חדרי הרחצה.
15. הוגשה בניגוד להוראות התוכנית ללא הצגת תוכנית פיתוח השטח כולל פתרון לשבילים משותפים, ללא הצגת תוכנית הרחבה עתידית.
16. הוגשה בצורה שלא מאפשרת בחינה מרחבית, ללא הצגת תוכנית קומת הקרקע עם פתחים קיימים, המשך קירות ממ"ד ועמודי חיזוק.

עמ' 5

3651-018 21-0624 <ms\_meyda>

17. כוללת תוספת שטח עבור 2 דירות בקומה העליונה, אך לא ניתן פתרון מיגון עבור הדירה הצפונית והבקשה סורבה ע"י מכון הרישוי כתוצאה מכך.
18. לקבל את ההתנגדות, שכן הרחבה מוצעת מעבר לקונטור דירת השכן שמחייב את הסכמתו או פרסום הקלה לבנייה ללא רצף, אך ההקלה לא פורסמה ולא הוצגה תנוחת קומת הקרקע שלא מאפשר בחינת השפעת ההרחבה לדירת המתנגד.