

ג' אדר ב תשפ"ב
06 מרץ 2022

פרוטוקול

ישיבה: 6-22-0009 תאריך: 28/02/2022 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)	יהוד רחמים	בודנהיימר 42	0501-042	22-0081	1

רשות רישוי - התנגדות

מספר בקשה	22-0081	תאריך הגשה	13/01/2022
מסלול	תוספות ושינויים תוספות ושינויים	תוספות בניה שינויים	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק) שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	בודנהיימר 42	שכונה	הצפון החדש - החלק הצפוני
גוש/חלקה	99/6212	תיק בניין	0501-042
מס' תב"ע	תמא/1, בי, 50, 3729א, 117, 2710	שטח המגרש	491

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	יהוד רחמים	רחוב בודנהיימר 42, תל אביב - יפו 6200858
בעל זכות בנכס	יהוד רחמים	רחוב בודנהיימר 42, תל אביב - יפו 6200858
עורך ראשי	חממי גלעד	רחוב פוריה 12, תל אביב - יפו 6811424
מתכנן שלד	עובד אפרים	רחוב פינסקר 20, נתניה 4241114

מהות הבקשה: (אדר' רוני רבנר)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים ותוספת בנייה בקומה העליונה (קומה ג) בדירה הדרומית, בבניין מגורים בן 2 קומות עם חדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים מפולשת לחניה, הכוללים:</p> <ol style="list-style-type: none"> בחצר: חידוש והסדרת נישה למכלי אשפה במרווח הקדמי. קומה 2: שינויים פנימיים, כולל שינוי בחזיתות, ביחידת הדיור נשואת הבקשה לרבות הריסת מדרגות פנימיות שאושרו בהיתר ובמקומם הסדרת מדרגות חדשות המחברות את הדירה למפלסה העליון שבקומת הגג. קומת הגג: הריסת חדר יציאה לגג קיים, אטימת פתח קיים שנפתח לא כדין מגרעין המדרגות הכללי לתוך השטח שבעלות המבקשים, בניית חדר יציאה לגג חדש בשטח גדול יותר ביחס למאושר בהיתר, הסדרת סולם לגישה לעלייה לגג העליון והקמת פרגולה מבטון בצמוד לחדר היציאה לגג. סך שטח חדר היציאה לגג לאחר התוספת - 40 מ"ר

מצב קיים:

בניין קיים למגורים בן 2 קומות עם חדרי יציאה לגג עבור הדירות בקומה העליונה, מעל קומת עמודים מפולשת עם מקלט משותף, עבור 4 יחיד.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
282	1966	להקמת בניין בן 3 קומות (כולל קומת עמודים מפולשת לחניה) עבור 4 יחיד
2/34	1979	הוספת חדר יציאה לגג בשטח 23 מ"ר עם מדרגות פנימיות מהדירה בקומה ג' ומרפסת גג. (הדירה בבקשה הנוכחית)
16-0076	2016	הריסה ובניה מחדש של מהלכי המדרגות לרבות הגבהת התקרה במפלס הגג. הסדרת לובי ומבואת כניסה במפלס הקרקע. הקמת פיר מעלית פנימית עם תחנות עצירה בכל הקומות (לא כולל מפלס הגג)

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 6 תתי חלקות, כולם בבעלות פרטית. המבקשים רשומים כבעלי זכות בנכס בתת חלקה 5 הכוללת הצמדה על הגג בשטח של 92 מ"ר. הבקשה חתומה ע"י המבקשים שהינם בעלי זכות בנכס. נשלחו הודעות לפי
--

תקנה 36' ליתרת בעלי הזכויות והתקבלו התנגדויות. ראה התייחסות בהמשך

התאמה לתכנית 3729א (רובע 4) - בניין ברחוב לא ראשי, ייעוד למגורים, מחוץ לאזור ההכרזה, בתחום התכנית לבנייה נמוכה.

- בקשת המקור כללה ליקויים. לעורך הבקשה ניתנה אפשרות לתיקון הבקשה בהתאם לדרישות ולצורך התאמה לתכניות התקפות. המפורט בטבלת ההתאמות מתייחס לגרסה מתוקנת מ-30/01/22:

סטייה	מוצע	מותר	
	40 מ"ר לפי קובץ חישוב השטחים שהוגש לבקשה, לתכנית בנייה כוללת (כולל חדר היציאה לגג בבעלות השכן) של כ-43%	40 מ"ר או 65% משטח הגג, לפי הקטן מבניהם.	בניית חדר יציאה לגג: שטח/ תכסית: (בניה בשלבים)
	2.56 מ' נטו בהתאמה לגובה חדר יציאה לגג קיים צמוד שאושר בהיתר 3.61 מ' כולל מתקנים סולריים.	גובה חדר כגובה קומה טיפוסית בבניין (2.75) ולא יעלה על 3.00 מ' 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:
	6.00 מ'	3.00 מ' בחזית קדמית	נסיגות מקו החזית:
	מוצע חדר יציאה לגג עם גישה במדרגות פנימיות משטח הדירה וגישה מגרעין המדרגות הכללי של הבניין.	יותר חדר יציאה לגג אחד לכל אחת מהדירות בקומה העליונה אשר הגישה אליו תהיה מתוך הדירה אליה הוא צמוד.	גישה
	כ- 9 מ'	בהתאם לתקנות התכנון והבנייה- 50 מ"ר או 1/4 משטח הגג, הכל לפי הגדול יותר	מצללות על הגג: שטח:
	בהתאם למותר	בצמוד לדירת הגג/ חדר היציאה לגג	מיקום:
	בהתאם למותר.	המרחק ממעקה הגג לא יפחת מ- 1.20 מ'	נסיגות ממעקה הגג:
	2.93 מ' לפי מדידה גרפית.	לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות	גובה:
	בהתאם למותר	לא תותר בנית קירות לפרגולה	בינוי:
	מסגרת פרגולה מבטון. סרגלים פנימיים מאלומיניום.	לפי הנחיות מרחביות יותרו מצללות מבטון/ מתכת/ עץ	חומרי גמר:
	בהתאם למותר	בהתאם להנחיות המרחביות- המרווח הפתוח בין חלקי הפרגולה האטומים יהיה לפחות 40% משטחה, מחולק שווה בכל השטח המקורה.	מרווחי קורות המצללה:

מבנים ומתקנים טכניים על הגג:	מותר	מוצע	סטייה
<p>נסיגות:</p> <p>בינוי- שטחים משותפים:</p>	<p>נסיגה של לפחות 1.20 מ' ממעקה הגג החיצוני הקרוב ביותר.</p> <p>הבטחת גישה לשטחים המשותפים ודרכם לכל המתקנים הטכניים המשותפים לכל הבניין.</p>	<p>נראה פנל סולארי על הגג העליון בהתאמה לנסיגות הנדרשות.</p>	
<p>הוראות עיצוב:</p>	<p>חדרי היציאה לגג ייבנו צמודים זה לזה ולשאר החלקים הבנויים בגג.</p> <p>בקשה לבנייה של חלק מחדרי היציאה לגג תכלול פריסה סכמתית של יתר חדרי היציאה לגג- תכנית בינוי ועיצוב עתידי לכל הגג</p>	<p>חדר היציאה לגג הסמוך נבנה בצורה שונה מהמאושר בהיתר על כן ניתן לאשר הבנייה המוצעת שאינה צמודה לחדר היציאה לגג השכן. בהתאם למותר.</p>	

התאמה לתקנות התכנון והבניה והנחיות המרחביות:

הערות	לא	כן	
מוצעת נישה לאשפה במרכז המרווח הקדמי בהרחקה של 1.20 מ' מקו המגרש לרחוב.		+	מתקני תשתית (הסדרת נישת אשפה)
		+	חלונות ופתחים בבניין מגורים
		+	מערכות סולריות:
		+	דודי שמש:

הערות נוספות:

- הבקשה מוגשת פעם שניה לאחר שבקשה זוהה נשללה בדיון רשות רישוי התנגדויות בתאריך 18/10/2021. בהתאם לתכנית המדידה נראה כי חלוקת הגג בין יחידת הדיור נבנתה לא על פי היתר 2/34 משנת 1979 אך עם זאת נמצאות תוכניות בתיק הבניין המעידות על החלוקה הנראית בתוכניות נראה כי הבניין נבנה כך. שטח הגג המצוין בתשריט הבית המשותף מוצמד לדירת מבקש הבקשה וזוהה לשטח הנראה בתכנית הבקשה.
- מיגון- אישור פקע"ר לחדר מחוזק בקומה ב' הוטען למגירה 1652. נבדק בידי בתחנת מרחבים מוגנים-מכון הרישוי כי התכנון המאושר תואם תוכנית הבקשה.
- הוגש תצהיר של מהנדס השלד בעניין עמידות המבנה בעומסים בנוגע לתוספת והשינויים המבוקשים, עמידות המבנה ברעידות אדמה לפי ת"י 413 והתייחסות בנספח לתצהיר שאין צורך להוסיף רכיבי חיזוק לבניין הקיים. בנוסף, יש צורך להגיש חישובים סטטיים.

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. זהר שרון	רחוב בודנהיימר 42, תל אביב - יפו 6200858	התנגדות מס' 1
2. חצרוני ניר - עו"ד	רחוב אושה 9, תל אביב - יפו 6939209	
3. סודאי יצחק	רחוב בודנהיימר 42, תל אביב - יפו 6200858	
4. סולטניק ריימונדה	רחוב בודנהיימר 42, תל אביב - יפו 6200858	

עיקרי ההתנגדויות:

התנגדות מס' 1

הוגשה התנגדותם של סודאי יצחק, סולטניק ריימונדה וזהר שרון, יתרת בעלי הזכויות בבניין נשוא הבקשה באמצעות עורך דינם עו"ד חצרוני ניר. להלן נימוקי ההתנגדות:

- א. המדרגות הנראות בתוכנית לעליה לגג אינן נכונות ואינן כפי שאושרו בהיתר הבנייה. מיקומם החדש מצריך חיזוק קיר חדר המדרגות שהינו קיר משותף ונדרשת התייחסות רשות כיבוי האש.
- ב. נעשה ניסיון להקניית זכויות בנייה המגדילות את שטח הגג באופן ניכר.
- ג. צורך חו"ד מהנדס מטעם המתנגדים כי שיפור המיגון המוצע מייצר עומס גדול על תקרות המבנה ועל העמודים הקיימים. וכי המבנה הקיים לא מסוגל לשאת את העומסים המתוכננים ללא ביצוע חיזוקים לקירות ולמבנה כולו.
- ד. הבניין עבר לאחרונה שיפוץ וחיידוש אסתטי חיצוני והמבוקש יביא לפגיעה בחזיתות הבניין ובשטחים המשותפים ללא אישור הדיירים.
- ה. מבוקש שינוי מיקום דלת בקומת הגג לחדר היציאה מהגג ישירות מגרעין המדרגות הכללי של הבניין ומסדירה פיצול עתידי נוח.
- ו. הקמת ביתן אשפה ללא תיאום עם השכנים בכניסה לבניין מהווה פלישה לשטחים ציבוריים ללא הסכמה.

התייחסות להתנגדויות:

- א. ההתנגדות אינה מתקבלת שכן מבוקש שינוי במדרגות העלייה לחדר היציאה לגג בשטח הדירה. מבוקשות מדרגות חדשות בצמוד לקיר המשותף לגרעין המדרגות הכללי של הבניין. הוגשה חו"ד קונסטרוקטור מטעם המבקש כי המבוקש אינו מהווה סכנה ליציבות הבניין. התייחסות רשות כיבוי האש ניתנת בשלב בקרת התכנון של הבקשה.
- ב. ההתנגדות אינה מתקבלת שכן שטח הגג הנראה בתוכנית זהה לשטח הגג המצוין בתשריט הבית המשותף המוצמד לדירת מבקש הבקשה.
- ג. ההתנגדות אינה מתקבלת שכן על הבקשה חתום מהנדס שלד כחוק אשר הגיש חישובים והצהרת מהנדס כנדרש. יציבות הבנייה היא באחריות מהנדס השלד החתום על הבקשה להיתר כחוק ואינה בתחום שיקול הדעת של הועדה המקומית.
- ד. לאור ההתנגדות עורך הבקשה קיבל ארכה לתיקון התוכנית והתאמת הפתחים המבוקשים בדירה לקיים. הנושא תוקן פרט לחלון אחד בחזית הצד בחלקה האחורי אשר נדרש לשם חדר ממוגן וההתנגדות מתייתרת.
- ה. לאור ההתנגדות עורך הבקשה קיבל ארכה לתיקון התוכנית וביטול הפתח המבוקש מגרעין המדרגות הכללי של הבניין. הנושא תוקן וההתנגדות מתייתרת.
- ו. ההתנגדות אינה מתקבלת שכן מבוקשת הסדרת נישה חדשה למכלי אשפה בשטח הגיבון במרווח הקדמי בהצמדה לקו המגרש הצדדי ובהרחקה של 1.20 מ' לפחות מגבול המגרש לרחוב במיקום הקיים כיום במגרש. המבוקש אינו לחידוש הנישה הקיימת בהתאם להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה העדכניות על כן הסיבה להתנגדות יתר בעלי הדירות אינה מובנת.

הערה: הועלה מסמך התייחסות להתנגדויות מטעם מבקש הבקשה בידי עורך דינו מ. קופרשמידט בתאריך 13/19/21

חו"ד מכון רישוי

סטפני וויגינטון 07/02/2022

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי סטפני וויגינטון

גנים ונוף

לבקשה זו אין נגיעה לעצים ועל כן לא נדרשת חוות דעת בנושא זה.

מרחבים מוגנים

נטען אישור פיקוד העורף לתכנון החדרים המוזקים. בדקתי וראיתי כי האישור תואם לתוכנית ההגשה. המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

בקרת תכנון תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה, כיבוי אש ובקרה הנדסית שלב ב' במסלול של תמ"א 38 יבדקו בהתאם למהות הבקשה).

חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטוריה ולודרסקי 12/01/2021

תוכנית (אחרי תיקון לפי דרישתינו) תואמת את המצב בשטח. המבוקש בנוי חלקית: בקומת הקרקע, בצד המערבי של בניין (חזית הקדמית), בנויה גדר בגובה כ-1.75 מ'. בקומה "ב" וקומה חדר יציאה לגג, טרם נהרסו הפרטים המסומנים בתוכנית בצבע צהוב, טרם התחילו לבנות את התוספת לחדר יציאה לגג.

חו"ד נוספות:

נכסים - מירי גלברט 15/11/2021

חלקה 99 בגוש 6212 בבעלות פרטית. אין מניעה לאשר את הבקשה

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

א. שינויים ותוספת בנייה בקומה העליונה (קומה ג) בדירה הדרומית, בבניין מגורים בן 2 קומות עם חדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים מפולשת לחניה, הכוללים:

1. **בחצר:** חידוש והסדרת נישה למכלי אשפה במרווח הקדמי.
2. **קומה 2:** שינויים פנימיים, כולל שינוי בחזיתות, ביחידת הדיור נשואת הבקשה לרבות הריסת מדרגות פנימיות שאושרו בהיתר ובמקומם הסדרת מדרגות חדשות המחברות את הדירה למפלסה העליון שבקומת הגג.
3. **קומת הגג:** הריסת חדר יציאה לגג קיים, אטימת פתח קיים שנפתח לא כדין מגרעין המדרגות הכללי לתוך השטח שבעלות המבקשים, בניית חדר יציאה לגג חדש בשטח גדול יותר ביחס למאושר בהיתר, הסדרת סולם לגישה לעלייה לגג העליון והקמת פרגולה מבטון בצמוד לחדר היציאה לגג. סך שטח חדר היציאה לגג לאחר התוספת - 40 מ"ר

ב. דחיית התנגדות מס' 1 על כל טענותיה בשל הנימוקים המפורטים בהתייחסות להתנגדויות.

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

תנאים למתן היתר

1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4. תשלום אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר

אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
ב. הדירה בקומה עליונה על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תנאים למתן היתר

1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4. תשלום אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין

ב. הדירה בקומה עליונה על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-22-0009 מתאריך 28/02/2022

ג. שינויים ותוספת בנייה בקומה העליונה (קומה ג) בדירה הדרומית, בבניין מגורים בן 2 קומות עם חדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים מפולשת לחניה, הכוללים:

4. **בחצר:** חידוש והסדרת נישה למכלי אשפה במרווח הקדמי.

5. **קומה 2:** שינויים פנימיים, כולל שינוי בחזיתות, ביחידת הדיור נשואת הבקשה לרבות הריסת מדרגות פנימיות שאושרו בהיתר ובמקומם הסדרת מדרגות חדשות המחברות את הדירה למפלסה העליון שבקומת הגג.

6. **קומת הגג:** הריסת חדר יציאה לגג קיים, אטימת פתח קיים שנפתח לא כדין מגרעין המדרגות הכללי לתוך השטח שבעלות המבקשים, בניית חדר יציאה לגג חדש בשטח גדול יותר ביחס למאושר בהיתר, הסדרת סולם לגישה לעלייה לגג העליון והקמת פרגולה מבטון בצמוד לחדר היציאה לגג. סך שטח חדר היציאה לגג לאחר התוספת - 40 מ"ר

ד. דחיית התנגדות מס' 1 על כל טענותיה בשל הנימוקים המפורטים בהתייחסות להתנגדויות.

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

תנאים למתן היתר

1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנ הבניה (בקרת תכנ ע"י מהנדס הוועדה)
4. תשלום אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר

אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
ב. הדירה בקומה עליונה על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה