

כ"ה אייר תשפ"ב  
26 מאי 2022

## פרוטוקול

ישיבה: 6-22-0026 תאריך: 25/05/2022 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)	גלבורט גלית	בבלי 11	0600-011	20-1584	1

## רשות רישוי - התנגדות (דיון נוסף)

מספר בקשה	20-1584	תאריך הגשה	06/12/2020
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)

כתובת	בבלי 11	שכונה	בבלי
גוש/חלקה	414/6107	תיק בניין	0600-011
מס' תב"ע	1448, 2710, 3729א	שטח המגרש	1959

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	גלבורט גלית	רחוב בבלי 11, תל אביב - יפו 6233111
בעל זכות בנכס	גלבורט גלית	רחוב בבלי 11, תל אביב - יפו 6233111
עורך ראשי	אדרעי יפעת	רחוב שטיינמן אליעזר 20, תל אביב - יפו 6291700
מתכנן שלד	זילכה מהנדסים	רחוב דרך אבא הלל 85, רמת גן 5258009

### בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 53 תתי חלקות, כולם בבעלות פרטית. המבקשים רשומים כבעלי זכות בנכס בתתי חלקות 51-53 להן הצמדות על הגג. הבקשה חתומה ע"י המבקשת שהינה בעלת זכות בנכס. נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ליתרת בעלי הזכויות והתקבלו התנגדויות.

### התאמה לתכנית 3729א (רובע 4) - בניין ברחוב אינו ראשי, ייעוד למגורים, מחוץ לאזור ההכרזה - - היתר הבניין המקורי משנת 1972

מספר קומות:	מותר	מוצע	סטייה
2 קומות + קומת גג חלקית	מפלס עליון לדירה צפונית מערבית בקומה העליונה בתחום שטח הגג המוצמד לדירה (בניה חלקית על הגג לפי ס' 4.1.3 ג.)	*ראה הערות מס' 2, 3, 4 לנושא של בניה חלקית על הגג במקרה של בניין לפני שנת 1980 עם גג ריק מבניה ושטח גג מוצמד למבקשי ההיתר.	
<b>גובה:</b>	כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.40 מ' (קומה טיפוסית 2.62 מ')	2.70 מ' – 2.90 מ' (גג משופע)	
<b>מצללות על הגג:</b> <b>שטח:</b>	בהתאם לתקנות התכנון והבניה - 50 מ"ר או 1/4 משטח הגג, הכל לפי הגדול יותר	35 מ"ר.	
<b>מיקום:</b>	בצמוד לדירת הגג/ חדר היציאה לגג	בצמוד לחדר היציאה לגג.	
<b>נסיגות ממעקה הגג:</b>	1.20 מ' ממעקה קדמי או אחורי	1.25 מ' בחזית מערבית. 1.30 מ' בחזית צפונית. 0.40 מ' בחזית דרומית.	בחזית הדרומית : 0.80 מ' בחריגה מהוראות התכנית. לא ניתן לאשר. יתבקש לתיקון כתנאי טכני.
<b>גובה:</b>	לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה	2.56 מ'	

סטייה	מוצע	מותר	
	<p>בהתאם להוראות התכנית.</p> <p>מוצעת מצללה ממתכת.</p> <p>בהתאם להוראות התכנית.</p>	<p>הקורות העליונות</p> <p>לא תותר בניית קירות לפרגולה</p> <p>לפי הנחיות מרחביות יותרו מצללות מבטון/ מתכת/ עץ</p> <p>בהתאם להנחיות המרחביות- המרווח הפתוח בין חלקי הפרגולה האטומים יהיה לפחות 40% משטחה, מחולק שווה בכל השטח המקורה.</p>	<p><b>בינוי:</b></p> <p><b>חומרי גמר:</b></p> <p><b>מרווחי קורות המצללה:</b></p>
	<p>לא מוצגים מתקנים טכניים על הגג. לא ניתן לבדיקה.</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><b>מבנים ומתקנים טכניים על הגג:</b></p> <p><b>נסיונות:</b></p> <p><b>בינוי- שטחים משותפים:</b></p>
<p><b>בניגוד להוראות התכנית. לא ניתן לאשר. יתבקש לתיקון כתנאי טכני.</b></p> <p><b>בחריגה מהוראות התכנית. לא ניתן לאשר. בחריגה מהוראות התכנית, ראה הערה מס' 7 יתבקש לתיקון כתנאי טכני.</b></p>	<p>- מוצעת בריכת שחיה ללא הצגת מיקום המערכות הטכניות.</p> <p>- 4.41 מ'</p> <p>- ללא נסיגה ממעקה הגג</p> <p>- מבוקשת תוספת מעקה שקוף למעקה הגג הבנוי לצד הבריכה. גובה של 2.00 מ'.</p>	<p>- תותר הקמת בריכת שחיה בקומת הגג בתנאי הבטחת פתרונות למתקנים ולמערכות הטכניות.</p> <p>- גובה הבריכה לא יעלה על הגובה המרבי המותר בתכנית (4.50 מ')</p> <p>- מיקום הבריכה יהיה בנסיגה שלא תפחת מ-1.00 מ' ממעקה הגג.</p> <p>- יותר מעקה שקוף לבריכה בהתאם לנדרש על פי תקנות הבטיחות.</p>	<p><b>בריכת שחיה</b></p>

**התאמה לתקנות התכנון והבניה והנחיות המרחביות:**

הערות	לא	כן	
לא מוצגים מתקנים טכניים. לא ניתן לבדיקה.	+		<b>מערכות סולריות:</b>
לא מוצגים מתקנים טכניים. לא ניתן לבדיקה.	+		<b>דודי שמש:</b>

**הערות נוספות:**

- בשנת 2004 הוגשה בקשה זהה במהותה ובשטח המבוקש לחדר היציאה על הגג. היתר זה לא נחתם סופית שכן לא הוסדרו התשלומים.
- הוראות תכנית 3729 א' מאפשרות הקמת חדרי יציאה לגג רק לבניינים שהוקמו לאחר שנת 1980 או לבניינים בהם הוקם בגג חדר יציאה לגג לפי תכניות 1680 או תכנית ג, כאשר בבקשה הנ"ל זה לא המקרה. הבניין בבקשה הנוכחית הינו בניין שהיתר להקמתו ניתן לפני שנת 1980 ולא אושרה על גגו כל בנייה בהיתר לפי התכניות המוזכרות לעיל, אך קיימת הצמדות של שטח בגג של 293.98 מ"ר בסה"כ בבעלות מבקשי הבקשה. התקבלה חוות דעת היועצת המשפטית מתאריך ה- 20.2.2020 לעניין בניה על הגג מכוח תכנית רובע 4 א3729 למקרה הנדון:  
"נוכח נסיבותיו של המקרה הנדון בו היה ניתן טרם אישורה של תכנית רובע 4, לבנות על הגג הצמוד לדירה חדר יציאה בשטח של 23 מ"ר לפי תכנית ג' וזאת ללא הסכמות מבעלי זכויות אחרים בבניין, ניתן יהיה להסתפק בכתב התחייבות מטעם מבקשי ההיתר לפיו הם לא יתנגדו בעתיד לבניה של תוספת יתרת שטחי הבניה המוקנים לבניין לפי תכנית רובע 4 ולחזיקו.

בגין כתב התחייבות זה תירשם הערה בנסח הטאבו לפי תקנה 27 בתקנות המקרקעין. תוספת הבניה תהיה מחומר קל באופן שלא יידרש חיזוק הבניין על פי תקן 413 כאשר שטח תוספת הבניה לא יעלה על חלקם של מבקשי ההיתר ברכוש המשותף. ככל שיתקיימו התנאים המובאים לעיל, לא תידרש חתימת בעלי הדירות בבניין על הבקשה ולחלופין לא יידרש לשלוח להם הודעה בדבר מימוש חלקי של הזכויות לפי תכנית רובע 4.

**3. בהמשך לסעיף הקודם, לעניין היקף השטח המותר לבניה ואופן חישובו, ניתנה התייחסות השירות המשפטי מתאריך ה- 3.6.2020, להלן:**

" יש לקחת את שטח התוספת המבוקשת בגג הפרטי, להחסיר ממנה 23 מ"ר ולבדוק אם התוצאה (תוספת הבניה מעבר למה שהיה לפי תכנית ג') אינה עולה על חלקו של המבקש. את חישוב השטח הכולל יש לגזור מתוספת הבניה המותרת מסעיף ג.4.1.3. בתכנית רובע 4 בלבד. " על כן, תוספת זכויות הבניה לבניין יהיו לפי ס' 4.1.3 ג' המתייחס לתוספת הזכויות האפשריות לבניינים שניתן היתר לבנייתם לפי שנת 1980. במקרה הנדון, ניתן להוסיף לבניין 2 קומות וקומת גג חלקית התחומה בנסיגות.

**4. לפי סעיף מס' 3, להלן חישוב היקף השטח שניתן לאשר ביחס לחלקו היחסי של המבקש ברכוש המשותף בבקשה הנוכחית:**

<p>מבוקש מפלס עליון בשטח של 84.82 מ"ר</p> <p>חלקם של מבקשי ההיתר לפי נסח טאבו: <math>102 / 594 = 12.13\%</math></p> <p>חלקם היחסי ביחס לשטח כולל המותר לבניה על הגג: <math>0.1213 * 1336 =</math> כ- 162 מ"ר</p> <p>אין מניעה לאשר תוספת שטח של 84.82 מ"ר סה"כ</p>	<p>שטח קומה טיפוסית קיימת בבניין הנדון: כ- 474.56 מ"ר <math>2X =</math> כ- 949 מ"ר + שטח קומת גג חלקית עתידית כ- 387 מ"ר</p> <p>סה"כ: כ- 1336 מ"ר (לפי הזכויות המוקנות לבניין של 2 קומות וקומת גג חלקית בהתאם לסעיף ג.4.1.3)</p>
--	--

5. הוגש תצהיר של מהנדסת 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, הוגש מסמך חתום ע"י מתכנתת השלד מתאריך ה- 04.03.2020 כי היחס בין מסת התוספת המבוקשת למסת הבניין מהווה 1.66% (פחות מ-2% המצריכים חיזוק הבניין). יידרש להגיש חישובים סטטיים לשלב של בדיקה סופית.

6. הוגש כתב התחייבות חתום ע"י מבקשי ההיתר מתאריך ה- 19.01.2021 לפיו מתן ההיתר אינו בא לפגוע בכל תכנון עתידי שיחול על המגרש מכוח תכנית או בקשה להיתר וכול'.

7. על פי מהוראות התכנית (סעיף 6.2.1: "בנייה חדשה ותוספת בנייה על פי תכנית זו תתבצע בהתאמה למרקם הקיים הבנוי בסביבה"). תוספת המעקה השקוף לבריכה המבוקש בקו המעקה הקיים בבניין הינו בנייה שלא בהתאמה לחזית הבניין ומהווה חריגה מהוראות התכנית. לא ניתן לאשר. יתבקש לתיקון כתנאי טכני.

**התנגדויות:**

שם	כתובת	
1. וייס דיאנה	רחוב רב אשי 15, תל אביב - יפו 6939549	התנגדות מס' 1
2. רייף יניב	רחוב ניר אליהו 23, ניר אליהו 4584500	

**עיקרי ההתנגדויות:**

התנגדות מס' 1: הוגש מכתב ע"י רייף יניב, בנה של גבר וייס דיאנה, בעלת זכות בחלקה מס' 50 בבניין נשוא הבקשה, להלן עיקרי המכתב:

מבוקשת דחייה בזמן האפשרי להגשת ההתנגדויות שכן

- מכתבתכם הגיע אלינו באיחור ולא התאפשר לנו לענות עליו במסגרת הזמן שהקצתם לכך. מכיוון שמכתבתכם נשלח לכתובת הלא נכונה. המבקשת להתנגד מתגוררת בכתובת הבא: רב אשי 15, ת"א אך המכתב נשלח לבלבלי 11.
- המבקשת להתנגד הינה בסיכון גבוה מאז התפרצות הקורונה (ולכן יצא מביתה פעמים ספורות מאז בפברואר 2020.

**התייחסות להתנגדויות:**

בנוגע להתנגדות מס' 1:

על פי רישומי המערכת, נמצא כי נשלחו הודעות לכל בעלי הזכויות והבקשה נפתחה לאחר ההמתנה ובדיקת הפרסומים. הגשת המכתב הנ"ל הינה כהוכחה שהידיעה בנוגע להגשת הבקשה ותוכנה הגיעה לידי המבקשת להתנגד ואף ויתכן וההודעה הגיעה באיחור נותר זמן רב להגשת ההתנגדות. אין כל הצדקה דחיה והבקשה נדחת. בין קבלת ההודעה לבין הטיפול בבקשה עבר זמן מספיק כדי להגיש התנגדות עניינית, אך ההתנגדות שכוללת נימוקים לא הוגשה עד היום.

בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

### **חו"ד מכון רישוי**

**רינת ברקוביץ' 12/01/2021**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רינת ברקוביץ' 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.

### **מקלוט**

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

### **אדריכלות מכון הרישוי**

אין דרישות. 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: [rishui\\_bniya/login.asp/http://gismn.tel-aviv.gov.il](http://gismn.tel-aviv.gov.il/login.asp)

### **חו"ד מחלקת פיקוח:**

**ויקטוריה ולודרסקי 28/06/2020**

תוכנית תואמת את המצב בשטח.

המבוקש בנוי חלקית: בנויה תוספת לדירה, בשטח של לובי בקומה 10. המבוקש שמסומן בצבע צהוב, טרם נהרס (מבנה קיים על הגג), טרם בנוי: חדר יציאה לגג, בריכת שחייה, הגבהה מעל מעקה שצמוד לבריכת שחייה.

### **חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' רוני רבנר)**

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בנייה בקומה העליונה (קומה 10) בדירה הצפונית מערבית, בבניין מגורים בן 10 קומות עם יחידת דיור על הגג בקומה 11 מעל קומת עמודים חלקית, הכוללים:

- **קומה 10- שינויים פנימיים בדירה לרבות תוספת מדרגות פנימיות חדשות, המחברות את הדירה למפלסה העליון שבקומת הגג.**
- **קומת הגג- הריסת מפלס עליון קיים, שנבנה ללא היתר, ובניית מפלס עליון חדש ליחידת הדיור בבנייה קלה בשטח של כ-84.82 מ"ר, הקמת פרגולה ממתכת בצמוד לדירה, ובריכה.**

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

### **תנאים למתן היתר**

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

### **תנאים בהיתר**

בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.

### **תנאים לתעודת גמר**

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:

- הדירה הצפונית מערבית בקומה העליונה על כל מפלסיה מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
- לפי כתב התחייבות ב-19.01.2021 חתום ע"י מבקשי ההיתר, לפיו הם לא יתנגדו בעתיד לבנייה של תוספת יתרת שטחי הבנייה המוקנים לבניין לפי תוכנית רובע 4 (3729א) ולחזוקו.

2. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתחנת התיאום 13/08/2019 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.

#### 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.

#### ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 0006-21-6 מתאריך 25/01/2021

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בנייה בקומה העליונה (קומה 10) בדירה הצפונית מערבית, בבניין מגורים בן 10 קומות עם יחידת דיור על הגג בקומה 11 מעל קומת עמודים חלקית, הכוללים:

- קומה 10 - שינויים פנימיים בדירה לרבות תוספת מדרגות פנימיות חדשות, המחברות את הדירה למפלסה העליון שבקומת הגג.
- קומת הגג - הריסת מפלס עליון קיים, שנבנה ללא היתר, ובניית מפלס עליון חדש ליחידת הדיור בבנייה קלה בשטח של כ-84.82 מ"ר, הקמת פרגולה ממתכת בצמוד לדירה, ובריכה.

בכפוף לכל דין, תנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

הערה: הודעה על טיוטת חו"ד מהנדס העיר נמסרה לעורך הבקשה.

#### תנאים למתן היתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

#### תנאים בהיתר

בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.

#### תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:  
- הדירה הצפונית מערבית בקומה העליונה על כל מפלסיה מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול  
- לפי כתב התחייבות ב-19.01.2021 חתום ע"י מבקשי ההיתר, לפיו הם לא יתנגדו בעתיד לבנייה של תוספת יתרת שטחי הבנייה המוקנים לבניין לפי תוכנית רובע 4 (א3729) ולחיזוקו.
2. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתחנת התיאום 13/08/2019 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.

#### 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.

#### מהות הדיון הנוסף:

ביטול החלטת רשות רישוי התנגדויות מתאריך 25/01/2021 לאישור שינויים ותוספת בנייה בקומה העליונה (קומה 10) בדירה הצפונית מערבית, בבניין מגורים בן 10 קומות עם יחידת דיור על הגג בקומה 11 מעל קומת עמודים חלקית ודחיית הבקשה לאור אי התאמה לתכנית רובע 4.

#### נימוקי הדיון הנוסף:

לאחר החלטת רשות רישוי מ-25/01/2021 נשלחה פניה מטעם נציגות הבית המשותף ברחוב בבלי 11 באמצעות ה"ה אברהם כהן, אבשלום גדלו ו-מזאל איריס ע"י בא כוחם עו"ד זוהר שם טוב. בטענה כי הבקשה להיתר אושרה בסטייה מתכנית רובע 4 שכן אינה כוללת את חיזוק ושיפוץ הבניין כמתחייב מהוראותיה ומשכך אושרה בניגוד לדין, כן טענות נוספות שעיקרם להלן:

1. מבקשי ההיתר במשך שנים רבות לא ביצעו צו הריסה של בנייה בלתי חוקית שקיימת על הגג ובנוסף משתמשים בגג למטרה עסקית לא כדון.
2. באמצעות הבקשה להיתר נעשה ניסיון לעקוף שלא כדין את מנגנון חיזוק הבניין ושיפוצו כתנאי מקדים לעצם הבקשה להיתר.

3. במפתיע התגלתה בקשה לתיקון צו רישום בית משותף שהוגשה לרשות לרישום והסדר זכויות במקרקעין שהוגשה במקביל. ונראה כי קיימת כוונה לבעלת תתי החלקות 51 ו-53 לבנות על הגגות בפעולה שנעשתה עם תת חלקה 52.
4. הבקשה פוגעת בזכויות המתנגדים למימוש עתידי מתוקף תוכנית רובע 4.

לאור האמור התקיימו מספר ישיבות בנוכחות השרות המשפטי ומחלקת תכנון בנושא ולאחר בחינה מעמיקה, הבקשה מוחזרת לדיון לצורך ביטול ההחלטה.

בבדיקה החוזרת נמצא כי נעשתה טעות באופן בחינת הבקשה בבדיקה המרחבית אשר התבצעה תוך הישענות על סיכום של היועצת המשפטית מתאריך 20/02/2020, שלא באופן נכון.

הסיכום נועד למקרים שבהם קיים גג עליון ריק ללא בניה, אשר ניתן היה לבנות עליו תוספת בניה של חדרי יציאה לגג לפי התכניות שקדמו לתכניות רובע 3 ורובע 4 ואשר בוטלו בתכניות רובע 3 ורובע 4 - מצב אשר לא קיבל התייחסות בתכניות הרבעים 3729 א' ו-3616 א'.

הסיכום יצא לאור ההוראה בתכניות הרבעים אשר מציינת שאין בהוראות התכניות הללו כדי לפגוע בהוראות התכניות הקודמות.

לכן, בהתאם לחוות הדעת המשפטית, במקרים כאלו, ניתן יהיה להקים חדר יציאה בתנאים מסוימים עד 40 מ"ר בהתאם להוראות הבינוי של סעיף 4.1.4 לתכניות הרבעים כאשר הזכויות ימומשו באופן חלקי מסעיף תוספת הקומות.

בבקשה שבנדון אושרו זכויות מעל האמור, עד כ-80 מ"ר, שלא בהתאם לחו"ד השירות המשפטי, לכן נבחנה גם האפשרות לתיקון ההחלטה כך שיאושר חדר יציאה עד 40 מ"ר בהתאמה לחו"ד.

מהבדיקה עלה, כי במקרה של הפרויקט לעיל, לאור העובדה שעל הגג קיימת דירת גג בהיתר, גם לפני אישורה של תכנית רובע 4 לא ניתן היה להקים חדרי יציאה לגג במפלס הגג שבו קיימת הדירה לפי תכנית ג'2. לכן לא ניתן להשתמש בסיכום לעיל ולאפשר בניית חדרי יציאה לגג על הגג הנדון.

עוד נבחנה האפשרות להתיר את האמור על ידי מימוש חלקי של זכויות הבניה המותרות בתכנית ונמצא שלא ניתן לבצע מימוש חלקי על גג עליון מאחר ומטרות העל של תכניות הרבעים הן:

1. התחדשות עירונית

2. חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה

3. שיפוץ הבניין כולו

ובמקרה הנדון, לא ניתנה כלל התייחסות במסגרת הבקשה אשר הוגשה לחיזוק הבניין כולו מפני רעידות אדמה, לרבות שיפוץ הבניין, דבר אשר נוגד במהותו את הוראות תכנית הרבעים ולא ניתן לאשרו, יתרה מכך, תוספת בנייה על הגג המבוקשת תפגע בהתחדשות הבניין כנקבע בהוראות התב"ע.

לאור האמור לעיל, הבקשה בבלי 11 תוחזר לדיון לצורך ביטול החלטה מתן זכות טיעון בכתב/בע"פ לבעלי העניין

למבקשי הבקשה ניתנה אפשרות לתגובה לפנייה כאמור, במכתב תגובה שהתקבל, ראו מצורף מטה, נטען בין היתר, כי במקרים בהם הבקשה הינה למימוש חלקי של זכויות הבניה המותרות, לועדה המקומית הסמכות לקביעת היקף השיפוץ ועל לא נדרש שיפוץ ובניין כולו עוד נטען כי לא נדרש חיזוק הבניין.

לא ניתן לקבל טענה זו שכן הוראות הסעיף בתכנית המאפשרת היקף שיפוץ שאינו מלא חל במקרים של תוספת מינורית כגון תוספת חדר יציאה לפי הוראות התכנית או סגירת מרפסת/הקמת מעלית ולא במקרים כמו המקרה דנן בו התבקשה תוספת של למעלה מ-80 מ"ר.

לגבי חיזוק הבניין, על אף שהבנייה מבוקשת בבנייה קלה והתקבלה חו"ד קונסטרוקטור מטעם המבקשים, בשל כך שמבוקש מימוש זכויות חלקי נדרש חיזוק הבניין במלואו ולא ניתן לקבל את חו"ד הקונסטרוקטור אשר התקבלה.



14.3.2022

לכבוד

**הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב יפו**

### **הנדון: בקשה להיתר מס' 20-1584 – בבלי 11**

ביום **25.1.2021** החליטה רשות הרישוי **לאשר בתנאים** את בקשתה של מרשתי, הגבי גלית גלבורט, לתוספת בנייה על גג דירתה בבניין שברח' בבלי 11 (להלן: "הבקשה").

למעלה משנה לאחר קבלת החלטה האמורה, לאחר שאושרה למרשתי הבדיקה המרחבית והודע לעורכת הבקשה, אדרי' יפעת אדרעי, כי הבקשה הינה ב"סטטוס מילוי דרישות לבקרת תכ" (הודעת אדרי' רוני רבנר במייל מיום 11.1.2022), הופתעה מרשתי מהודעת הועדה המקומית מיום 22.2.22 לפיה "התקבלה פנייה מצד בעלי זכויות בנכס הכוללת טענות המחייבות את הועדה המקומית לבצע בדיקה נוספת טרם הוצאת היתר...". והיא נדרשה לתת התייחסותה לכך בתוך 14 ימים.

**כבר בראשית הדברים, ובטרם יינתן מענה ענייני לטענות המועלות במכתב נציגות הבית המשותף מיום 24.1.2022** (להלן ובהתאמה: "המכתב" "הנציגות"), **מבקשת מרשתי לדחות על הסף את בקשת הנציגות לעכב את הליך הוצאת ההיתר אשר אושר כאמור, /או להתלות, /או להורות על בטלות החלטת רשות הרישוי לתת את ההיתר המבוקש.**

מרשתי תטען כי עצירת קידום הליך הוצאת ההיתר בעקבות מכתב אשר הוגש לועדה המקומית שנה לאחר קבלת החלטתה לתת את ההיתר, שעה שהודעה בדבר הבקשה פורסמה ונמסרה לכל הנוגעים בדבר פרק זמן ניכר לפני הזיון בבקשה, הינה בלתי סבירה.

1

כפי שיפורט, אין כל ממש הן בטענות הקנייניות המועלות במכתב והן בטענות התכנוניות המועלות בו. עיון בפרוטוקול רשות הרישוי אשר זנה בבקשה, כמו גם בתכנית החלה, מעלה כי כלל ההיבטים הקנייניים והתכנוניים הנוגעים להיתר המבוקש נבדקו באופן יסודי ומקיף ע"י כלל הגורמים המקצועיים בועדה המקומית, ובדין התקבלה החלטה לאשר בתנאים את הבקשה.

הסוגיה הקניינית המועלית במכתב בקשר עם שינוי צו רישום הבית המשותף אינה נוגעת כלל לאותו חלק בבניין הכלול בהיתר, ונראה כי כל מטרתה של הפנייה חסרת הבסיס הינה לשמש ככלי בידי חברי הנציגות וכאמצעי לחץ בקשר עם עניינים אחרים הנוגעים לבית המשותף.

יתרה מכך, לעמדת מרשתי הגשת המכתב אינה בגדר סמכותה של הנציגות, שכן הדבר אינו בגדר ניהול השוטף של הבית המשותף, והיא לא הוסמכה לכך ע"י דיירי הבית המשותף.

**המכתב רחב יריעה וכורך זו בזו טענות שונות ובלתי קשורות. להלן תינתן התייחסות ממוקדת ועניינית לעניינים המועלים בו.**

### **התאמת הבקשה לתכנית התקפה**

1. **הבקשה הינה** לשינויים פנימיים בדירה בקומה העליונה בבניין שברח' בבלי 11 (דירה צפון מערבית בקומה 10), לרבות תוספת מדרגות פנימיות המחברות את הדירה למפלסה העליון שבקומת הגג, הריסת מפלס עליון קיים שנבנה ללא היתר ובניית מפלס עליון חדש בבנייה קלה בשטח של 84.82 מ"ר, והקמת פרגולה. הבקשה המקורית כללה בריכה, אשר בוטלה ואינה כלולה כעת במסגרת הבקשה.

2. הבקשה נדונה ברשות הרישוי בישיבה מסי 0006-21-6 מיום 25.1.2021. פרוטוקול הדיון כולל פרוט נרחב ומלא של בדיקת הועדה המקומית את התאמת הבקשה לתכנית א3729 (רובע 4) (להלן: "תכנית רובע 4" או "התכנית") וחריגות מהוראותיה נדרשו לתיקון כתנאי טכני.
3. פרטי הבקשה נבחנו באופן קפדני ומלא הן ע"י הצוות המקצועי בוועדה המקומית והן ע"י היועצת המשפטית לוועדה. בפרוטוקול פורטו נסיבותיה של הבקשה, וניתנה חוות דעת היועצת המשפטית לוועדה המקומית בעניין בניה על הגג מכוח תכנית רובע 4 במקרה הנדון, היקף השטח המותר לבניה ואופן חישובו.
4. כבר כאן יצוין כי, כפי שעולה מהמכתב, הנציגות מכירה את פרוטוקול הועדה ובוחרת להתעלם מהתשובות אשר ניתנו בו לסוגיות המועלות במכתב.

#### חיזוק הבניין ו/או שיפוצו

5. אין כל ממש בטענת הנציגות לפיה אין בהחלטת הועדה התייחסות לשיפוץ וכי נעשתה עקיפה של המנגנון הקבוע בתכנית, ואף לא בטענה לפיה תכנית רובע 4 מחייבת את חיזוק הבניין ו/או שיפוצו כתנאי לכל היתר הניתן מכוחה.
6. במקרים בהם הבקשה הינה חלקית, לוועדה המקומית הסמכות לקבוע את היקף השיפוץ הנדרש כתנאי למתן ההיתר.

**סעיף 6.1.1** לתקנון התכנית קובע כי:

**"... על אף האמור לעיל, במקרה של בנייה חלקית מכוח סעיף 4.1.4, סגירת**

**מרבסת, תוספת גזוזטראות, הקמת מעלית וכד' – יקבע היקף שיפוץ הבניין על**

**ידי הועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר או מי מטעמו".**

7. בתיק המידע אשר ניתן עבור הבקשה עובר להגשתה נקבע (בסעיף 2.2. שיפוץ מבנה – משה ממון) כי אחד התנאים לתעודת גמר הינו שיפוץ המבנה על פי הנחייתו וביקורתו של המהנדס משה ממון. בתיק המידע פורטו הנחיות השיפוץ הנדרשות.
8. בפרוטוקול הדיון נקבע כי "שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתחנת התיאום 13.8.19 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה".
9. מהמפורט עולה שניתנה התייחסות מפורטת ועניינית מצד הועדה המקומית לעניין זה ונקבע שיפוץ בהיקף התואם את הבקשה, ובהתאם להוראות תכנית רובע 4.
10. אין כל אחיזה לטענת הנציגות לפיה נדרשת שמיעת עמדת הנציגות בעניין זה. התכנית קובעת מפורשות כי הסמכות לקבוע את היקף השיפוץ הינה בידי הועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד מה"ע או מי מטעמו, וכך נעשה.

#### הבנייה על הגג

11. החלטתה של הועדה המקומית להעתר לבקשה לבנייה על הגג הצמוד לדירת המבקשת ניתנה לאחר שהבקשה הובאה בפני היועצת המשפטית של הועדה המקומית, אשר בחנה את זכויות המבקשת בבניין, ולנוכח העובדה כי אושרה למבקשת בשנת 2004 בנייה במתכונת זהה לזו המבוקשת כעת, ואשר היתר הבניה לא נחתם בשעתו היות ולא הוסדרו תשלומי האגרות.
  1. בשנת 2004 הוגשה בקשה זחה במתותה ובשטח הטבוקש לחדר היציאה על הגג. היתר זה לא נחתם סופית שכן לא הוסדרו התשלומים.
  2. הוראות תכנית א3729 טאמפרות הקמת חדרי יציאה לגג רק לבניינים שהוקמו לאחר שנת 1980 או לבניינים בהם הוקם בגג חדר יציאה לגג לפי תכניות 1680 או תכנית ג, כאשר בבקשה הנייל זה לא המקרה. המניין בבקשה הנוכחית ח"ט בניין שהיתר להקמתו ניתן לפני שנת 1980 ולא אושרה על גגו כל בנייה בהיתר לפי התכנית המוזכרת לעיל, אך קיימת הנמדות של שטח בגג של 293.98 מ"ר בסח"כ בבעלות מבקשי הבקשה.

התקבלה חוות דעת היועצת המשפטית מתאריך ה- 20.2.2020 לעניין בניה על הגג מכוח תכנית רובע 4 3729 א למסקרה הנדון:

יעוכח נסיבותיו של המקרה הנדון בו היה ניתן טרם אישורה של תכנית רובע 4, לבנות על הגג הצמוד לדירה חדר יציאה בשטח של 23 מ"ר לפי תכנית זו וזאת ללא הסכמות מבעלי זכויות אחרים בבניין, ניתן יהיה להסתפק בכתב התחייבות מטעם מבקשי ההיתר לפיו הם לא יתנגדו בעתיד לבניה של תוספת יתרת שטחי הבניה המוקנים לבניין לפי תכנית רובע 4 ולחיווקו.  
בגין כתב התחייבות זה תירשם הערה בנסח הטאבו לפי תקנה 27 בתקנות המקרקעין.  
תוספת הבניה תהיה מחומר קל באופן שלא יידרש חיווק הבניין על פי תקן 413 כאשר שטח תוספת הבניה לא יעלה על חלקם של מבקשי ההיתר ברכוש המשותף.  
ככל שיתקיימו התנאים המובאים לעיל, לא תידרש חתימת בעלי הדירות בבניין על הבקשה ולחלופין לא יידרש לשלוח להם הודעה בדבר מימוש חלקי של הזכויות לפי תכנית רובע 4."

- 12. החלטתה זו של הועדה המקומית הינה במסגרת סמכותה הטבעה.
- 13. טענת הנציגות לפיה היה על הועדה המקומית לשמוע את עמדתה ו/או את עמדת כל דיירי הבניין אינה נאחזת בדבר. כפי שיפורט, הבניה הינה בתחום השטח המוצמד לדירת המבקשת ובהיקף הנמוך מזכויותיה בכלל זכויות הבנייה אותן להוסיף לבניין מכוח התכנית.

**היקף הבניה**

- 14. היקף הבניה אושר לאחר בדיקה מדוקדקת וקפדנית בועדה המקומית ולאחר חישוב מדויק של היקף השטחים אותם ניתן לאשר במסגרת הבקשה:

3. בהמשך לסעיף תקודם, לעניין היקף השטח המותר לבניה ואופן חישובו, ניתנה התייחסות השירות המשפטי מתאריך ה- 3.6.2020, להלן:

" יש לקחת את שטח התוספת המבוקשת בגג הפרטי, להחסיר ממנה 23 מ"ר ולבדוק אם התוצאה (תוספת הבניה מעבר למה שהיה לפי תכנית ג) אינה עולה על חלקו של המבקש.  
את חישוב השטח הכולל יש לגזור מתוספת הבניה המותרת מסעיף 4.1.3 ג. בתכנית רובע 4 בלבד."  
על כן, תוספת זכויות הבניה לבניין יהיו לפי סי 4.1.3 ג המתייחס לתוספת הזכויות האפשריות לבניינים שניתן היתר לבנייתם לפי שנת 1980. במקרה הנדון, ניתן להוסיף לבניין 2 קומות וקומת גג חלקית התחומה בנסיגות.

3

4. לפי סעיף מסי 3, לחלו חישוב היקף השטח שניתן לאשר ביחס לחלקו היחסי של המבקש ברכוש המשותף בבקשה הנוכחית:

שטח קומה טיפוסית קיימת בבניין הנדון: כ- 474.56 מ"ר + שטח קומת גג חלקית עתידית כ- 387 מ"ר סה"כ: כ- 1336 מ"ר	מבקש מפלס עליון בשטח של 84.82 מ"ר 61.42 מ"ר = 23 מ"ר - 84.82 מ"ר חלקם של מבקשי ההיתר לפי נסח טאבו: 118 / 594 = 12.13%
לפי הזכויות המוקנות לבניין של 2 קומות וקומת גג חלקית בהתאם לסעיף 4.1.3 ג.)	חלקם היחסי ביחס לשטח כולל המותר לבניה על הגג: 0.1213 * 1336 = כ- 162 מ"ר אין מניעה לאשר תוספת שטח של 84.82 מ"ר סה"כ

- 15. הועדה המקומית ערכה חישוב מדויק של היקף השטחים להם זכאית המבקשת מכוחה של התכנית, בהתאם וכפועל יוצא של זכויותיה הקניניות של המבקשת בבניין. תוצאת החישוב היתה כי "אין מניעה לאשר תוספת שטח של 84.82 מ"ר סה"כ".

**בנייה קלה ועמידות הבניין לרעידת אדמה**

16. בהחלטת הוועדה המקומית ניתנה התייחסות מפורשת לסוגיית יציבות הבניין ונקבע כי "תוספת הבנייה תהיה מחומר קל באופן שלא יידרש חיזוק הבניין על פי תקן 413...".
17. אף שבידי הנציגות היה פרוטוקול החלטת הוועדה המקומית ובו פרוט לעניין עמידות המבנה לתוספת המבוקשת, בחרה הנציגות להתעלם מהמפורט שם ולטעון (ס' 35 למכתב) כי "רשות הרישוי הסתפקה בתצהיר פנימי של מהנדסת שלד, הניתן באופן הרגיל אולי בכל בקשה...".
18. באותו סעיף ממש של החלטת הוועדה המתייחס למהנדסת השלד, קיימת התייחסות מפורטת לכך שהוגש מסמך חתום ע"י מתכנתת השלד המתייחס לחישוביו הספציפיים של הבניין:
5. הוגש תצהיר של מהנדסת השלד בעניין עמידות המבנה בעומסים בנוגע לתוספת והשינויים המבוקשים, עמידות המבנה ברעידות אדמה לפי ת"י 413 והתייחסות בנוסף לתצהיר שאין צורך להוסיף רכיבי חיזוק לבניין חקיים. בנוסף, הוגש מסמך חתום ע"י מתכנתת השלד מתאריך ה- 04.03.2020 כי היחס בין מסת התוספת המבוקשת למסת הבניין מהווה % 1.66 (מחות מ-2% המצריכים חיזוק הבניין). יידרש להגיש חישובים סטטיים לשלב של בדיקה סופית.
19. לוועדה המקומית הוגשה ביום 25.3.2020 חוות דעתו של המהנדס משה זילכה בעניין עמידות הבניין ברעידת אדמה, וביום 18.5.2020 הוגשו חישובים סטטיים מפורטים של הבניין.
20. גם כאן, אין כל מקום לשמוע את עמדת הבניין המשותף לעניין חוות הדעת המקצועית ביחס ליציבות הבניין והאפשרות להוסיף עליו את הבניה המבוקשת, אשר נבחנה ע"י הגורמים המקצועיים בוועדה המקומית.

**התימוכין הקנייניים לבקשה**

21. הבניין שברח' בבלי 11 רשום כבית משותף ומכיל 53 תתי חלקות. המבקשת רשומה כבעלים של תתי חלקות 51 ו-53. לתת חלקה 53 יש הצמדות על הגג. נסח רישום המקרקעין של הבניין, תקנון ותשריט הבית המשותף הועברו לידי הוועדה המקומית כחלק מהמסמכים הנדרשים במסגרת הבקשה להיתר.
22. **הבקשה להיתר** אשר הוגשה לתוספת בניה על הגג (נשוא מכתב הנציגות) הינה **לדירה הרשומה כתת חלקה 51 ולבניה על הגג המוצמד לתת חלקה 53, המצוי מעל לדירות הרשומות כתתי חלקות 50 ו-51 בבית המשותף. הצמדה זו של הגג עליו מבוקשת הבניה הינה אף היא, כאמור, בבעלות המבקשת: הגג האמור מוצמד לתת חלקה 53 אשר בבעלות המבקשת, הצמדה המסומנת באות 'ז' ושטחה 164.19 מ"ר.**
23. יתרה מכך, **תקנון הבית המשותף** קובע כי למבקשת הזכות לנהוג בגג המוצמד ליחידה שבבעלותה מנהג בעלים ולבנות עליו. סעיף 22 לתקנון קובע כדלקמן:

**'בעלי דירה/אליהן הוצמדו שטחים/לעיל - להוציא שטחי מקומות החניה - יהיו רשאים לנהוג בשטחים הצמודים לדירותיהם מנהג בעלות לכל דבר וענין ובמיוחד, אך מבלי לפגוע מכלליות האמור, לבנות על השטחים המוחזקים, כפוף למילוי הוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ועפ"י היחרי בניה ב"ר חוקף.**

24. מהמפורט עולה ברור כי למבקשת זכויות קניניות בשטח עליו מבוקשת הבניה, הצמוד ליחידה 53 שבבעלותה וכי בזכותה לבנות על הגג האמור מבלי לקבל הסכמת שאר בעלי הזכויות בבית המשותף!
25. **הבקשה לתיקון צו רישום בית משותף**, אליה מתייחסת הנציגות במכתבה, אינה נוגעת לדירה נשוא הבקשה להיתר והחלקים להם מתייחסת הבקשה לתיקון צו רישום הבית המשותף אינם כלולים בבקשה להיתר: שטח ההצמדה אליו מתייחסת הבקשה לתיקון צו רישום הבית המשותף מסומן באות **ז**, שטחו 129.79 מ"ר והוא מצוי מעל לדירה המסומנת כתת חלקה 52.
26. יחידה זו (תת חלקה 52), כמו גם הצמדה ו', אינן כלולות בבקשה להיתר, והבקשה האמורה לתיקון צו רישום הבית המשותף אינה נוגעת ואינה רלוונטית לבקשה להיתר!

27. מכלול טענות בעניין חריגות בניה של תת חלקה 52, אשר אינה מהווה חלק מהבקשה, אינו רלוונטי אף הוא לבקשה להיתר הנדונה.
28. התייחסות הנציגות במכתבה להליך משפטי אשר אינו נוגע לבקשה (ת.א. 20-01-24464 גלבורט נ' איוב ואח') מעידה אף היא על חוסר הרלוונטיות של טענותיה בקשר עם הבקשה להיתר.
29. נסיון הנציגות לקשור מין בשאינו מינו בכל הנוגע לבניה המבוקשת אך מעיד על חוסר הרלוונטיות של מכתב הנציגות לבקשה להיתר ועל כך כי כל כוונת הנציגות הינה לפגוע בהליך תקין של בקשה להיתר המקודם ע"י מבקשת ההיתר מזה כשנתיים!

### התחייבות המבקשת

30. בהתאם לדרישת הועדה המקומית, וכתנאי לקבלת ההיתר, חתמה המבקשת על התחייבות שלא להתנגד בעתיד לבניה של תוספת יתרת שטחי הבניה המוקנים לבניין לפי תכנית רובע 4 ולחזוקו. לגבי התחייבות תירשם הערה בנסח רישום המקרקעין לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.
31. המבקשת עמדה בדרישת הועדה המקומית וחתמה על כתב התחייבות כאמור.
6. הוגש כתב התחייבות חתום ע"י מבקשי ההיתר מתאריך ה- 19.01.2021 לפיו מתן ההיתר אינו בא לפגוע בכל תכנון עתידי שיחול על המגרש מכוח תכנית או בקשה להיתר וכול.
32. אין כל נגיעה ו/או קשר שהוא בין הבקשה לתיקון צו רישום הבית המשותף והעברת הצמדת הגג המסומן ו' לתת חלקה 52, אליה מתייחסת הנציגות במכתבה, לבין התחייבות מרשתי במסגרת ההיתר, כמפורט לעיל.
33. ההתחייבות האמורה ניתנת כהתחייבות כללית מטעם המבקשת ואינה מתייחסת לחלק מסוים בבניין.

### סיכום

לאור המפורט לעיל, מבקשת הועדה המקומית לדחות את דרישת נציגות הבית המשותף, כפי שהובאה במכתבה, ולהותיר על כנה את החלטתה לאשר למרשתי את ההיתר המבוקש להרחבת דירתה ולתוספת בניה על גג דירתה, הצמוד ליחידה שבבעלותה.

הבקשה נדונה בהרחבה בפני הועדה המקומית ונמצא כי היא תואמת את הוראותיה של התכנית התקפה, כמפורט בהרחבה לעיל. המבקשת הציגה בפני הועדה המקומית את כלל התימוכין הקנייניים הדרושים, וחתמה על כתב התחייבות לפי לא תתנגד לכל בניה עתידית מכוחה של התכנית התקפה ו/או לחזוק הבניין.

כפי שהוצג ופורט, אין במכתב הנציגות ממש ומהאמור בו ניתן לראות בברור כי כל מטרתו לעשות במכתב זה שימוש לצרכים שונים ואחרים אשר בינם לבין הבקשה להיתר אין כל נגיעה.

אשר על כן, מתבקשת הועדה המקומית לאפשר למבקשת להמשיך בקידום מילוי הדרישות לבקרת התכנון, ולקבלת ההיתר המיוחל להרחבת דירת מגוריה.

בכבוד רב,



ציפי מרגלית, עו"ד

לאור כל אלו הבקשה מובאת לדיון לצורך ביטול החלטה שכן לצורך מימוש תוספת הקומות לפי תכנית רובע 4 יש לחזק ולשפץ את הבניין ולעמוד בהוראות הבינוי הקבועות בתכנית (היקף קומות תוספת ונסיגות הקומה החלקית).

## חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

לזמן את הצדדים בעלי העניין לשם בחינת ביטול החלטת רשות רישוי התנגדויות מתאריך 25/01/2021.

מספר בקשה	20-1584	תאריך הגשה	06/12/2020
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)

כתובת	בבלי 11	שכונה	בבלי
גוש/חלקה	414/6107	תיק בניין	0600-011
מס' תב"ע	1448, 2710, 3729	שטח המגרש	1959

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	גלבורט גלית	רחוב בבלי 11, תל אביב - יפו 6233111
בעל זכות בנכס	גלבורט גלית	רחוב בבלי 11, תל אביב - יפו 6233111
עורך ראשי	אדרעי יפעת	רחוב שטינמן אליעזר 20, תל אביב - יפו 6291700
מתכנן שלד	זילכה מהנדסים	רחוב דרך אבא הלל 85, רמת גן 5258009

### מהות הבקשה: (אדר' רוני רבנר)

מהות עבודות בניה
שינויים ותוספת בנייה בקומה העליונה (קומה 10) בדירה הצפונית מערבית, בבניין מגורים בן 10 קומות עם יחידת דיור על הגג בקומה 11 מעל קומת עמודים חלקית, הכוללים:
<ul style="list-style-type: none"> <li>קומה 10 - שינויים פנימיים בדירה לרבות תוספת מדרגות פנימיות חדשות, המחברות את הדירה למפלסה העליון שבקומת הגג.</li> <li>קומת הגג - הריסת מפלס עליון קיים, שנבנה ללא היתר, ובניית מפלס עליון חדש ליחידת הדיור בבנייה קלה בשטח של כ-84.82 מ"ר, הקמת פרגולה ממתכת בצמוד לדירה, ובריכה.</li> </ul>

### מצב קיים:

בניין קיים למגורים בן 10 קומות מעל קומת עמודים חלקית, ויחידת דיור על הגג בקומה 11, מעל מקלט במרתף. עבור 52 יח"ד.
--

### ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
533	1972	בית מגורים בן 11 קומות ומקלט עם חדר הסקה בקומה התחתונה. עבור 51 יח"ד.
936	1976	שינויים בקומת הגג, הוספת דירת שומר ומשרד בקומת העמודים. סה"כ 52 יח"ד
5	1977	סגירת מרפסות בכל הקומות בבניין קיים בן 11 קומות וקומת גג חלקית.
1080	1978	סגירת מרפסות בקומות גג בבניין מגורים בן 10 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע מפולשת לחניה.
3	2004	תוספת בנייה בקומה 11 עבור הדירה הקיימת בקומה שמתחתיה בבניין מגורים בן 10 קומות וקומת גג, מעל קומת עמודים מפולשת ומרתף. שני המפלסים של הדירה קשורים ביניהם ע"י דרגות פנימיות. בצמוד למפלס העליון של הדירה – מרפסת גג פתוחה ומרוצפת. פתרון חניה עבור 0.3 מקום חניה ניתן ע"י התחייבות בתשלום קרן חניה. * היתר זה לא נחתם סופית שכן לא הוסדרו התשלומים. *

עמ' 13  
0600-011 20-1584 <ms\_meyda>

**ההחלטה (דיון נוסף): החלטה מספר 1**  
**רשות רישוי - התנגדות מספר 6-22-0026 מתאריך 25/05/2022**

לזמן את הצדדים בעלי העניין לשם בחינת ביטול החלטת רשות רישוי התנגדויות מתאריך 25/01/2021.