כ״ד אייר תשפ״ב
25 מאי 2022

פרוטוקול

רשות רישוי - התנגדות

ישיבה : 6-22-0030 תאריך : 23/05/2022 שעה : 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה , רח׳ אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

	דורון ספיר - יו״ר	מ״מ וסגן ראש העירייה	
	עו״ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
	אדר׳ מאיר אלואיל	מנהל מחלקת רישוי בניה	מ״מ מהנדס העיר
	עו״ד פרדי בן צור	מזכיר ועדת בניין עיר	
	עו״ד שרון אלזסר	מרכזת הועדה	
	רחלי קריספל	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	

מס׳ החלטה	מספר בקשה	מספר תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	מס׳ דף
1	22-0502	1070-007	איתן 8	רוזן תומר	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	1

רשות רישוי - התנגדות

מספר בקשה	22-0502	**תאריך הגשה**	28/03/2022	
מסלול	**תוספות ושינויים**	**תוספות בניה**	**תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)**	

כתובת	**סמטת איתן 8 רחוב אריאל 7**	**שכונה**	התקוה
גוש/חלקה	4/6892	**תיק בניין**	1070-007
מס' תב"ע	ג1, 3/04/6, 2059	**שטח המגרש**	1708

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	רוזן תומר	רחוב אריאל 7, תל אביב - יפו 6765139
בעל זכות בנכס	רוזן תומר	רחוב אריאל 7, תל אביב - יפו 6765139
עורך ראשי	בר גיל	גינת יד לבנים 2, תל אביב - יפו 6706938
מתכנן שלד	בסופקד דניאל	רחוב אלבז נתן 24, שדרות 8703224

מהות הבקשה: (תהילה בנימיני)

מהות עבודות בניה
שינויים פנימיים בדירת המבקש הקיימת בקומה השלישית באגף אמצעי ותוספת חדר יציאה לגג בשטח של כ- 28 מ"ר עם מדרגות פנימיות מתוך הדירה. **מרפסת גג ופרגולה בצמוד לחדר.** **על הגג העליון קולטי שמש של חצי אגף.** **הגישה לגג דרך פתח בחדר המדרגות הכללי וסולם.**

מצב קיים:

על המגרש קיים בניין טורי בן 3 קומות עם 3 כניסות עבור 18 יחידות דיור. **על הגג קיימים 5 חדרי יציאה לגג.**

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור	מסמך
6-920672	16/09/1992	תוספת 4 חדרי יציאה לגג עבור 4 דירות.	
6-230785	07/12/2003	תוספת חדר יציאה לגג באגף אמצעי, צמוד לדירת המבקש.	

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף עם 18 חלקות משנה כולל דירת המבקש. התקבלה הסכמת 5 מ- 6 בעלי הזכויות באגף כאשר חתימה אחת שייכת לדייר באגף שדירתו רשומה בבעלות רשות הפיתוח. לא הוצגה חתימת רמ"י. לפי רישום בנסח הטאבו ובתשריט בית משותף, שהוצג ע"ע עורך הבקשה, הרכוש המשותף רשום בנפרד לכל אחד מ-3 אגפים. בכל האגף רשומים 6 בעלי הדירות. לכל יתר הבעלים שלא חתמו, כולל רמ"י **נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' והתקבלה התנגדות.**

חדר יציאה לגג לפי ג1

	מותר	מוצע	סטייה
שטח	40 מ"ר	28 מ"ר	

תכסית	עד 65% משטח הגג	46%	
גובה פנימי **סה"כ (כולל המתקנים הטכניים)**	3 מ' 5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון (בבניה עם גג שטוח)	2.70 מ' 4.50 מ'	
נסיגות חזית צדדית צפונית חזית צדדית דרומית	 1.20 מ' 1.20 מ'	 1.6 מ' 3.8 מ'	
בינוי	גישה לשטח משותף	קיימת גישה לשטח משותף	

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. בן אחדות כהן סופיה	רחוב אריאל 7, תל אביב - יפו 6765140	1. הגג בבעלות משותפת ולא פרטית. 2. קיים תהליך פינוי בינוי שנמצא בשלב מתקדם של חתימה על הסכם מחייב בין הדיירים ליזם. 3. מגיש הבקשה עושה מחטף להגדלת זכויות לטובת הגדלת זכויות הבניה שלו בתהליך הפינוי בינוי. 4. בכל מקרה מדובר בבניין ישן מאוד שלא קיימים בו חיזוקים לרעידת אדמה ותוספת הבנייה עלולה להוות סיכון לדיירים. 5. אי לכך התנגדותי לבקשה זו.

התייחסות להתנגדויות:

ממליצה לדחות את ההתנגדות שכן:

1. **לפי רישום בנסח טאבו מספיק הסכמת בעלי הזכויות באגף המבקש.**
2. **5 מתוך 6 בעלי הזכויות לבנייה על הגג כבר בנו חדרי יציאה לגג לפי ההיתרים.**
3. **לא נמצא כי הוגשה בקשה לפינוי בינוי על החלקה. גם אם תקודם תכנית להתחדשות עירונית אין סיבה לדחות בקשה להרחבת דירה מכח תכנית מאושרת.**
4. **התקבלה חוות דעת מהנדס כי המבנה עומד בעומסים על פי תקן ישראלי 413.**

בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חו"ד מכון רישוי

רינת ברקוביץ' 04/05/2022

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רינת ברקוביץ'

גנים ונוף

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

אדריכלות מכון הרישוי

אין נגיעה במפלס הקרקע - אין דרישות בתחנה זו.
המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

בקרת תכן 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:

לב פוטשניקוב 08/04/2021

צולם תכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

חו"ד נוספות:
נכסים - ענת איבגי 15/08/2021
חלקה 4 בגוש 6892 בבעלות פרטית.
אין מניעה לאשר את הבקשה.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י תהילה בנימיני)

1. **לאשר את הבקשה לתוספת חדר יציאה לגג עם פרגולה ושינויים בדירת המבקש בקומה השלישית באגף אמצעי, לפי תכנית ג1.**
2. **לדחות את ההתנגדות שכן:**
   - **לפי רישום בנסח טאבו מספיק הסכמת בעלי הזכויות באגף המבקש.**
   - **5 מתוך 6 בעלי הזכויות לבנייה על הגג כבר בנו חדרי יציאה לגג לפי ההיתרים.**
   - **לא נמצא כי הוגשה בקשה לפינוי בינוי על החלקה. גם אם תקודם תכנית להתחדשות עירונית אין סיבה לדחות בקשה להרחבת דירה מכח תכנית מאושרת.**
   - **התקבלה חוות דעת מהנדס כי המבנה עומד בעומסים על פי תקן ישראלי 413.**

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

תנאים למתן היתר
1. 1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
   2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
   3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
   4. תשלום אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר
1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

תנאים לתעודת גמר
1. אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון

הערות
1. ההיתר אינו בא לאשר כל בניה קיימת בביין הנ"ל ואשר אינה כלולה בהיתר זה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1
רשות רישוי - התנגדות מספר 0030-22-6 מתאריך 23/05/2022

3. **לאשר את הבקשה לתוספת חדר יציאה לגג עם פרגולה ושינויים בדירת המבקש בקומה השלישית באגף אמצעי, לפי תכנית ג1.**
4. **לדחות את ההתנגדות שכן:**
   - **לפי רישום בנסח טאבו מספיק הסכמת בעלי הזכויות באגף המבקש.**
   - **5 מתוך 6 בעלי הזכויות לבנייה על הגג כבר בנו חדרי יציאה לגג לפי ההיתרים.**
   - **לא נמצא כי הוגשה בקשה לפינוי בינוי על החלקה. גם אם תקודם תכנית להתחדשות עירונית אין סיבה לדחות בקשה להרחבת דירה מכח תכנית מאושרת.**
   - **התקבלה חוות דעת מהנדס כי המבנה עומד בעומסים על פי תקן ישראלי 413.**

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

תנאים למתן היתר
1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.
4. תשלום אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר
מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

תנאים לתעודת גמר
אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון.

הערות
ההיתר אינו בא לאשר כל בנייה קיימת בבניין הנ"ל ואשר אינה כלולה בהיתר זה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה