

י"ד תמוז תשפ"ב  
13 יולי 2022

## פרוטוקול

ישיבה: 6-22-0043 תאריך: 11/07/2022 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	אדרי' 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)	צברי אלון	טהון יהושע 7	0240-030	22-0695	1

## רשות רישוי - התנגדות

מספר בקשה	22-0695	תאריך הגשה	07/05/2022
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)

כתובת	טהון יהושע 7 שדרות מוצקין 30	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	157/6960	תיק בניין	0240-030
מס' תב"ע	א3616	שטח המגרש	420

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ברם צברי אילת	רחוב טהון יהושע 7, תל אביב - יפו 6311907
מבקש	צברי אלון	רחוב טהון יהושע 7, תל אביב - יפו 6311907
בעל זכות בנכס	ברם צברי אילת	רחוב טהון יהושע 7, תל אביב - יפו 6311907
בעל זכות בנכס	צברי אלון	רחוב טהון יהושע 7, תל אביב - יפו 6311907
עורך ראשי	שחר מיטל	רחוב ברוריה 1, רמת גן 5252601
מתכנן שלד	גוזביץ לאוניד	רחוב החי"ל 24, חיפה 3501433

### מהות הבקשה: (אדר' אריאל אברהם)

<b>מהות עבודות בניה</b>
הגדלת חדר יציאה לגג בדירה העורפית בניין מגורים בן 3 קומות, מעל קומת קרקע חלקית, ו-2 חדרי יציאה לגג, הכוללים שינויים פנימיים בדירה בקומה ג' ובחדר היציאה לגג.

### מצב קיים:

בניין מגורים בן 3 קומות, מעל קומת קרקע חלקית, ובנייה על הגג. הבניין בנוי בחצאי קומה.
--

### ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	הריסת חדר יציאה לגג, למעט המדרגות הפנימיות הקיימות בהיתר. הקמת חדר יציאה לגג המחובר לדירה הצפונית שבקומה העליונה, עם מרפסת גג ופרגולה בצמוד לחדר. מכח תכנית ג'. לא קיימת דלת כניסה מחדר המדרגות המשותף לחדר היציאה לגג.	19/12/2016	16-0954
	בניה על הגג-הגדלת חדר היציאה הקיים מהדירה הצפונית. מכח תכנית ג'. לא קיימת דלת כניסה מחדר המדרגות המשותף לחדר היציאה לגג (סומן לאטימה).	17/02/2005	3-250118
	בנין בן 4 קומות הכולל קומת קרקע עם מקלט ושני חדרי יציאה לגג. לא קיימת דלת כניסה מחדר המדרגות המשותף לחדר היציאה לגג.	1972	747

### בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בעל 9 תת חלקות, המפרט חתום ע"י בעלי הזכות בתת חלקה 8 (קומה שלישית והצמדה של שטח הגג 67.60 מ"ר). נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' והתקבלו התנגדויות.
--

**התאמה לתב"ע (תכנית א' 3616) אזור רחוב לא ראשי ומחוץ לאזור ההכרזה**  
הערה: השינויים בחדרי יציאה לגג אושרו מכח תכנית ג'.

מותר	מוצע	סטייה
------	------	-------

סטייה	מוצע	מותר	
	בהתאם למותר	הגישה תהיה מתוך הדירה אליה הוא צמוד.	<b>כללי</b>
	הרחבת חדר יציאה לגג עבור הדירה העורפית ל- 40 מ"ר. בקומה עליונה קיימות 3 יח"ד. הוצגו חדרי יציאה לגג שניתנות לבנייה עבור כל הדירות הקיימות על מנת לחשב תכסית בנייה. בהתאם למותר  לא מבוקשת בנייה בו זמנית.	40 מ"ר  תכסית בנייה מירבי על הגג 65% לא כולל מרפסות ובלטות. (שטח קומה טיפוסית (מדידה גרפית): 187.30 מ"ר). בבנייה בו-זמנית תבוטל מגבלת שטח לחדר יציאה לגג ובלבד שתהיה התאמה לתכסית המותרת.	<b>שטח תכסית</b>
	3.00 מ'  4.50 מ' הוצגו הגבהים של כל חדרי היציאה לגג.	גובה חדר יציאה לגג לא יעלה על 3.00 מ' מדוד מרצפה לתקרת הגג. גובה מירבי לבנייה על הגג כולל מעקה גג עליון 4.50 מ'	<b>גובה</b>
	בהתאם למותר	3.00 מ' לחזית 2.00 מ' לאחור	<b>נסיגות</b>
	בהתאם למותר	במידה וקיימת בנייה על הגג או חדר יציאה לגג מכח תכניות קודמות, תידרש התאמה עיצובית של הבנייה החדשה לבנייה הקיימת כולל התאמת גבהים, חומרי גמר, הכל כפוף להוראות תכנית זו.  היתר עבור חלק מחדרי היציאה לגג יכול באופן סכמתי את פריסתם של יתר חדרי יציאה לגג ברקע התכנית.	<b>הוראות עיצוב</b>
	הוצגה באופן סכמתי תוספת כל חדרי יציאה לגג.		

**התאמה לתקנות:**

הערות	לא	כן	
		+	<b>גודל חלקי בניין</b>
		+	<b>אוורור</b>
מבוקש גגון בנוי הבולט 0.5 מ' ובגובה 3.00 מ' המדוד מהרצפה ועד למישור העליון של הגגון. הגגון אינו בהמשך לחלל הפנימי.		+	<b>מצללה על הגג:</b>
		+	<b>חיזוק וחישובים סטטיים</b>

**הערות נוספות:**

1. הבניין נבנה בחריגה מקווי בניין צדיים.
2. הבקשה תוקנה לבקשת עורך הבקשה – (1) דלת הכניסה לחדר היציאה מחדר המדרגות הוסר מהבקשה. בדומה להיתרים שפורטו לעיל, לא ניתן היתר לפתיחת הדלת, שכן הדבר נוגד את הוראות התכנית. (2) הוצגו באופן סכמתי תוספת כל חדרי יציאה לגג והתאמתם לתכסית ולנסיגות בהתאם להוראות התכנית.

3. ההתנגדויות שהוגשו לפתיחת דלת כניסה לחדר היציאה לגג ולהיעדר התאמה עיצובית מתיירות לאור תיקון הבקשה ולאור שאין פגיעה ממשית במתנגדים.
4. מערכות טכניות שהוצגו על גג פיר המדרגות ובגג המשותף לפי היתרים קיימים. קיימת תוספת של קולטן.
5. התקבלו הנחיות שיפוץ מבנה.

**התנגדויות:**

שם	כתובת	עיקרי ההתנגדויות:
1. אייזנשטיין רותי	סמטת לאן ב' 3, תל אביב - יפו 6382709	1. הבקשה הוגשה מבלי ליידע מראש כל אחד מבעל הדירות. 2. פגיעה בזכויותיהם הקנייניות בבניין לרבות זכויות בנייה בשטח כלשהו בבניין ולרבות בשטח מוצמד לדירה כלשהי.
2. קונפינו שר טליה	רחוב ויסוצקי 4, תל אביב - יפו 6250206	3. הכשרת כניסה נפרדת מחדר המדרגות המשותף לגג.
3. רביד איריס	רחוב גוש עציון 4, גבעתיים 5339204	4. אין התייחסות למעמדו של הגג העליון המתוכנן מבחינת זכויותיהם של בעלי הדירות האחרים לגג
4. רביד דני	רחוב גוש עציון 4, גבעתיים 5339204	5. לא ברור מיקום קולטי שמש ודודים לכל בעלי הדירות בבניין.
5. רופמן גוטרמן שרונה	רחוב חת"ם סופר 1, תל אביב - יפו 6248201	6. התעלמות מזכויות קניין. 7. חשש לפיצול יחידת דיור על ידי הכשרת כניסה נוספת. 8. הגדלת שטח הדירה ל- 113 מ"ר קובע בצורה מפורשת כי כוונת המבקשים הינה פיצול יחידת הדיור. 9. לא ניתנה הסכמת הדיירים לבניה. 10. היעדר התאמה עיצובית.
6. גדי נוימן	דרך בגין מנחם 2, תל אביב - יפו 6618102 עו"ד גל אריאל ועו"ד מאור אביבי, נציגי הבעלים בתת חלקה 1	

**התייחסות להתנגדויות:**

1. **סעיף 2,4,6-** הוועדה המקומית/רשות רישוי דנה בנושאים תכנוניים בלבד ולכל דיון אחר, לרבות קנייני ניתן לפנות לערכאות המתאימות.
2. **סעיף 7,8-** לעניין פיצול יחידת הדיור, בגין חשש לא מגישים תלונה, רק על המעשה. הדירה עם חדר היציאה לגג רשומה בטאבו כיחידה אחת. הוועדה אינה דנה בעבירות שיכולות להיגרם מהתכנון המוצע ובודקת כל בקשה בהתאם לתקנות התכנון, הוראות התכניות, וההנחיות המרחביות.
3. **סעיף 1-** בהצהרת החברה האמונה על הפרסומים, דווח על הודעות כחוק, מסירה בדואר רשום. הלכה למעשה העורר הגיש התנגדות מפורטת לבקשה.
4. **סעיף 9-** בהתאם לתכנית 3616א', הוספת חדר יציאה לגג מותרת במסגרת הוראות התכנית ונשלחו הודעות כחוק. בהתאם לתקנון הבית המשותף השטח מוצמד לדירת המבקשים.
5. **סעיף 5 -** אין תוספת יחיד ולא מבקשים הקטנת מספר קולטים/דוודים, כך שאין פגיעה מבחינה זו. **לבקשת עורכת הבקשה נערכו תיקונים בבקשה לצורך התאמתה לתקנות התכנון והבנייה, התכניות התקפות, מדיניות הוועדה וההנחיות המרחביות. לפיכך, סעיפים 3 ו-10, אשר טענתם היו מוצדקות לפני תיקון הבקשה, מתייתרים, ואין פגיעה מבחינה זו במתנגדים.**
6. **סעיף 3-** בבקשה שתוקנה, לא קיימת דלת כניסה לחדר היציאה מחדר המדרגות המשותף. הגישה תהיה מתוך הדירה אליה הוא צמוד בהתאם לתכנית 3616א'.
7. **סעיף 10-** בבקשה שתוקנה הוצגו כל יחידות הדיור שניתנות לבנייה על הגג ואת התאמתם העיצובית לבנייה הקיימת בהתאם להוראות תכנית 3616א'.

**בהתאם למפורט לעיל, לדחות את כל ההתנגדויות לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.**

**חוו"ד מכון רישוי**

**נדב בר 09/11/2021**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב בר

### מרחבים מוגנים

בקשה לשינויים ותוספת בנייה של 17 מ"ר בקומת הגג, קיים ממ"ד בקומת הקרקע.  
נטען אישור פיקוד העורף לשיפוץ המקלט.  
בדקתי וראיתי כי האישור תואם לתכנית ההגשה.  
המלצה: לאשר את הבקשה

### סיכום מכון הרישוי

**המלצה: לאשר את הבקשה**

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה וכיבוי אש בהתאם למהות הבקשה).

### חו"ד מחלקת פיקוח:

אהרון מיכאלי 28/06/2021

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

## **חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' אריאל אברהם)**

1. לאשר את הבקשה להגדלת חדר יציאה לגג בדירה העורפית בניין מגורים בן 3 קומות, מעל קומת קרקע חלקית, ו- 2 חדרי יציאה לגג, הכוללים שינויים פנימיים בדירה בקומה ג' ובחדר היציאה לגג.
2. לדחות את ההתנגדויות בהתאם למפורט לעיל, שכן לבקשה המתוקנת שהוגשה לבקשת עורכת הבקשה נערכו תיקונים לצורך התאמתה לתקנות התכנון והבנייה, הוראות תכנית 3616א', מדיניות הועדה וההנחיות המרחביות, ואין פגיעה במתנגדים.

**בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:**

### **תנאים למתן היתר**

1. אישור הגורמים אם נדרשים לפי דין – מי אביבים, כיבוי אש, וכו'.
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 הבנייה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה).
4. תשלום אגרות והיטלים.

### **תנאים לתעודת גמר**

- השלמות 19 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחוות הדעת.  
\*רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש.  
\*\*יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגוס, לביקורת וקבלת הנחיות.

### **הערות**

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.
2. מילוי תנאי הבקשה להיתר אינם מיייתרים אישורים רלוונטיים נוספים/אחרים הנדרשים על פי החוק והתקנות.

**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה**

### **תנאים למתן היתר**

1. אישור הגורמים אם נדרשים לפי דין – מי אביבים, כיבוי אש.
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 הבנייה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה).
4. תשלום אגרות והיטלים.

### **תנאים לתעודת גמר**

1. השלמת 19 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד.  
\*רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש.  
\*\*יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.

**הערות**

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.
2. מילוי תנאי הבקשה להיתר אינם מיייתרים אישורים רלוונטיים נוספים/אחרים הנדרשים על פי החוק והתקנות.

**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה**

**ההחלטה : החלטה מספר 1**

**רשות רישוי - התנגדות מספר 6-22-0043 מתאריך 11/07/2022**

3. לאשר את הבקשה להגדלת חדר יציאה לגג בדירה העורפית בניין מגורים בן 3 קומות, מעל קומת קרקע חלקית, ו- 2 חדרי יציאה לגג, הכוללים שינויים פנימיים בדירה בקומה ג' ובחדר היציאה לגג.
4. לדחות את ההתנגדויות בהתאם למפורט לעיל, שכן לבקשה המתוקנת שהוגשה לבקשת עורכת הבקשה נערכו תיקונים לצורך התאמתה לתקנות התכנון והבנייה, הוראות תכנית 3616א', מדיניות הועדה וההנחיות המרחביות, ואין פגיעה במתנגדים.

**בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :**

**תנאים למתן היתר**

1. אישור הגורמים אם נדרשים לפי דין – מי אביבים, כיבוי אש, וכו'.
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 תכנן הבנייה (בקרת תכנן ע"י מהנדס הועדה).
4. תשלום אגרות והיטלים.

**תנאים לתעודת גמר**

- השלמת 19 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחוות הדעת.  
\*רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש.  
\*\*\*יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.

**הערות**

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.
2. מילוי תנאי הבקשה להיתר אינם מיייתרים אישורים רלוונטיים נוספים/אחרים הנדרשים על פי החוק והתקנות.

**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה**