

י"ח אב תשפ"ב  
 15 אוגוסט 2022

## פרוטוקול

ישיבה: 6-22-0049 תאריך: 14/08/2022 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/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	מאיירס פייגי	הגבור האלמוני 6	1006-006	22-1083	1

## רשות רישוי - התנגדות

מספר בקשה	22-1083	תאריך הגשה	07/07/2022
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)

כתובת	הגבור האלמוני 6	שכונה	יד אליהו
גוש/חלקה	233/6130	תיק בניין	1006-006
מס' תב"ע	1, 11, 9040, 3366, 2691, 2324	שטח המגרש	1702

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	פירוני עוז-עזרא	ת.ד. 16, תל אביב - יפו 6100001
מבקש	מאירס פייגי	ת.ד. 6, תל אביב - יפו 6100001
בעל זכות בנכס	פירוני עוז-עזרא	ת.ד. 16, תל אביב - יפו 6100001
בעל זכות בנכס	מאירס פייגי	ת.ד. 6, תל אביב - יפו 6100001
עורך ראשי	חכים גבאי עמית	רחוב טבת 16, מודיעין-מכבים-רעות 7177786
מתכנן שלד	כהן אבנר	רחוב תמנע 22, באר שבע 8481722

### מהות הבקשה: (רותם סולומון)

מהות עבודות בניה
שינויים בדירת המבקש הקיימת בקומה הרביעית באגף הקיצוני, הכוללים: <ul style="list-style-type: none"><li>ניצול גג של ההרחבה הקיימת בדירת השכן בקומה 3 בחזית הדרומית עבור מרפסת גג.</li><li>הוספת יציאה למרפסת הגג ותוספת פרגולה מחומר קל.</li><li>ריצוף והוספת מעקה תקני בקונטור ההרחבה הקיימת.</li><li>שינויים פנימיים בדירה.</li></ul>

### מצב קיים:

על המגרש קיים בנין טורי למגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, 2 כניסות, סה"כ 16 יח"ד.
--

### ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	הקמת בניין טורי למגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת	23/09/1969	538
	תוספת מרפסות	05/02/1978	980
	הרחבת דירה בקומה השלישית	04/08/1991	6-910028

### בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף עם 16 תתי חלקה. לא הוצגו הסכמות של בעלי הזכויות הרשומים באגף המבוקש. לכל בעלי הזכויות נשלחו הודעות לפי תקנה 36' והתקבלה התנגדות.
---

### התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
מצללה על מרפסת הגג: - שטח המצללה (פרגולה)	+	

הערות	לא	כן	
			(1/4 משטח הגג)
		+	- נסיגות ממעקה הגג
		+	<b>מעקה בטיחות</b>
		+	<b>מפלס מרפסת הגג</b>

**התנגדויות:**

נימוקים	כתובת	שם
<p>התנגודתי לבניה זאת נובעת בעקבות פלישתו של המבקש למרחב שלא שייך לו. חלק מהשטח הנ"ל בו הוגשה בקשת הבניה פולשת לשטח הציבורי- מקום אוורור של חדר המדרגות. המבקש חוסם את חלון חדר המדרגות ומהווה מטרד של ממש שכן מדובר בחלון היחיד אשר ממוקם בקומה זאת.</p> <p>נוסף על כך, חלק מהשטח בו הוגשה בקשת זו פולשת לשטח הפרטי שלי - כראיה לכך, כעת מונח מחסן שהניח המבקש בשטח הפרטי שלי בניגוד להסכמתי. חשוב לי לציין שהמבקש פועל בצורה עבריינית ועושה ככל העולה על רוחו בבניין בניגוד לרצון הדיירים ובניגוד לחוק.</p>	רחוב דרך הים 8, גני תקווה 5591230	1. ישר אליהו

**עיקרי ההתנגדויות:**

1. פלישתו של המבקש למרחב שלא שייך לו.
2. פולשת לשטח הציבורי- מקום אוורור של חדר המדרגות. המבקש חוסם את חלון חדר המדרגות ומהווה מטרד של ממש שכן מדובר בחלון היחיד אשר ממוקם בקומה זאת.
3. כעת מונח מחסן שהניח המבקש בשטח הפרטי שלי בניגוד להסכמתי
4. לציין שהמבקש פועל בצורה עבריינית ועושה ככל העולה על רוחו בבניין בניגוד לרצון הדיירים ובניגוד לחוק.

**התייחסות להתנגדויות:**

אין פגיעה ממשית במתנגד, כי:

1. הבקשה הנ"ל היא ליציאה למרפסת גג מעל הרחבה הקיימת בדירת השכן בקומה השלישית ובניית פרגולה.
2. אין כל שינוי בחדר המדרגות הקיים.
3. המחסן המונח בשטח הפרטי של המתנגד מסומן להריסה בבקשה הנדונה.
4. המבקש מממש את זכויותיו לניצול הגג ובניית הפרגולה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה.

לכן ממליצה לדחות את ההתנגדות ולא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

**חו"ד מכון רישוי**

**אפרת גורן 04/08/2022**

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

**אצירת אשפה**

אין צורך בשינוי בפתרון האשפה הקיים. המלצה: לאשר את הבקשה

**גנים ונוף**

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

**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:****ויקטור זמיר 16/05/2022**

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

**חו"ד נוספות:****נכסים - ענת איבגי 24/04/2022**

חלקה 233 בגוש 6130 בבעלות רשות הפיתוח.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

**חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רותם סולומון)**

לאשר את הבקשה להוספת מרפסת גג ופרגולה לדירה קיימת בקומה הרביעית הקיצונית ע"י ניצול גג ההרחבה הקיימת בקומה 3 בחזית הדרומית ולדחות את ההתנגדות, שכן מבוקש לממש זכויות בנייה השייכות למבקש ובמחסן המונח בשטח הפרטי מסומן להריסה.

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 הבניה.
4. תשלום אגרות והיטלים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

**ההחלטה: החלטה מספר 1**

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-22-0049 מתאריך 14/08/2022

לאשר את הבקשה להוספת מרפסת גג ופרגולה לדירה קיימת בקומה הרביעית הקיצונית ע"י ניצול גג ההרחבה הקיימת בקומה 3 בחזית הדרומית ולדחות את ההתנגדות, שכן מבוקש לממש זכויות בנייה השייכות למבקש ובמחסן המונח בשטח הפרטי מסומן להריסה.

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 הבניה.
4. תשלום אגרות והיטלים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה