

ט"ו אלול תשפ"ב
11 ספטמבר 2022

פרוטוקול

ישיבה: 6-22-0052 תאריך: 31/08/2022 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	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)	ישעיהו גיל	יריחו 9	0226-003	22-1360	1

רשות רישוי - התנגדות

מספר בקשה	22-1360	תאריך הגשה	15/08/2022
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)

כתובת	יריחו 9 רחוב עין גדי 3	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	668/6214	תיק בניין	0226-003
מס' תב"ע	58, 13616.א.	שטח המגרש	375

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ישעיהו גיל	רחוב שמעון התרסי 20, תל אביב - יפו 6249223
מבקש	שחר לירון	רחוב עין גדי 3, תל אביב - יפו 6203605
בעל זכות בנכס	ישעיהו גיל	רחוב שמעון התרסי 20, תל אביב - יפו 6249223
בעל זכות בנכס	שחר לירון	רחוב עין גדי 3, תל אביב - יפו 6203605
עורך ראשי	פרייב בוריס	רחוב אבני החושן 10, רמת גן 5226105
מתכנן שלד	פרייב בוריס	רחוב אבני החושן 10, רמת גן 5226105

מהות הבקשה: (אדר' עידו קויפמן)

מהות עבודות בניה
שינויים בדירת מגורים קיימת בקומה עליזונה (קומה ד'), באגף דרומי, בבניין מגורים בן 3 קומות וחדרי יציאה לגג, מעל קומת עמודים מפולשת ומקלט במרתף, הכוללים: 1. שינויים בחלוקת השטחים הפנימיים בשטח הדירה. 2. הריסת חדר יציאה קיים ביתר ובנייתו מחדש בצורה מורחבת. הצמדת הבנייה המבוקשת על הגג לדירה הנדונה באמצעות גרם מדרגות עלייה פנימי והקמת פרגולה חדשה ממתכת ועץ בצמוד לבנייה המוצעת על הגג.

מצב קיים:

בניין בן 4 קומות וחדרי יציאה על הגג מעל קומת עמודים חלקית.
--

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר מקורי: בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומקלט במרתף, המכיל: 2 יח"ד בכל קומה טיפוסית, סה"כ: 6 יח"ד.	1973	515
הוספת קומה ה' המכילה: 2 יח"ד ו-2 חדרי יציאה לגג מוצמדים ל-2 יח"ד הנדונות. סה"כ לאחר השינויים: בניין בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומקלט במרתף, עבור 8 יח"ד.	1973	533
הגדלת חדר יציאה לגג המוצמד לדירה צפונית בקומה עליזונה.	1980	2-203

בעלויות:

- לפי רישום בנסח טאבו, הנכס רשום כבית משותף, בן 8 חלקות משנה. - הבקשה חתומה ע"י מבקשי הבקשה (להלן בעלי הזכויות (בשלמות) של חלקת משנה מס' 8) - נשלחו הודעות לזכאים בבניין נושא הבקשה, לפי תקנה 36 ב' והתקבלה התנגדות אחת. - הבנייה המבוקשת מוצעת על שטח הגג המוצמד לדירת המבקשים לפי רישום בנסח טאבו.

התאמה לתכנית 3616א (רובע 3) - רחוב לא ראשי ולא מסחרי, מחוץ לאזור ההכרזה.

סטייה	מוצע	מותר	
	<p>לפי קובץ חישוב השטחים, מבוקש חדר יציאה לגג בשטח של 39.94 מ"ר.</p> <p>בהתאם למדידה גרפית וחישוב עורך, התכסית על הגג לרבות בנייה עתידית הינה כ- 55% מקונטור הגג.</p> <p>בהתאם להוראות התכנית.</p>	<p>40 מ"ר לחדר יציאה ותכסית <u>כוללת</u> שלא תעלה על 65% משטח הגג, לפי הקטן מבניהם.</p> <p><u>לפי מדידה גרפית:</u> שטח הגג 169.28 מ"ר</p> <p>65% משטח הגג מהווה כ-55% 110 מ"ר(כולל חדר מדרגות, חדרי יציאה לגג קיימים + בנייה עתידית).</p> <p>בניית חדרי יציאה לגג יותרו מעל קומה עליונה ששטחה לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה לא כולל מרפסות ובליטות.</p>	<p>חדר יציאה לגג: שטח/ תכסית</p>
	<p>2.80 מ'</p> <p>4.30 מ'</p>	<p>גובה חדר כגובה קומה טיפוסית בבניין ולא יעלה על 3.00 מ' מרצפה עד תקרה.</p> <p>4.50 מ' גובה מרבי כולל מעקה גג עליון ו- 5.00 מ' כולל מתקנים טכניים ומעלית על הגג העליון (בבנייה עם גג שטוח)</p>	<p>גובה:</p>
	<p>3.73 מ'</p> <p>2.00 מ'</p>	<p>3.00 מ'</p> <p>2.00 מ'</p>	<p>נסיגות מקווי חזיתות קדמיות בבניין פינתי: לחזית רח' עין גדי: לחזית רח' יריחו:</p>
	<p>מוצעת גישה למערכות טכניות משותפות קיימות ע"ג גג גרעין מדרגות כללי באמצעות סולם ופתח יציאה לגג משטח גרעין המדרגות.</p>	<p>הבטחת גישה לשטחים המשותפים ודרכם לכל המתקנים הטכניים המשותפים לכל הבניין.</p>	<p>שטחים משותפים:</p>
	<p>בהתאם להוראות התכנית.</p> <p>בהתאם להוראות התכנית.</p> <p>בהתאם להוראות התכנית.</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>תידרש התאמה עיצובית של הבנייה החדשה לבנייה הקיימת בהיתר (כולל התאמת גבהים) וחומרי גמר.</p>	<p>הוראות עיצוב:</p>

מותר	מוצע	סטייה
מצללה על הגג: נסיגה ממעקה הגג גובה	1.20 מ' 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות.	1.30 מ' ממעקה גג מזרחי. 1.60 מ' ממעקה גג דרומי. 2.65 מ'

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
חומרי גמר:	*	
מצללה על הגג: שטח המצללה פרט וחומר:	*	
מוצעת מצללה מעל מרפסת גג ששטחה כ- 23 מ"ר בהתאם למותר לפי תקנות התכנון והבניה. הוצג פרט מצללה לרבות ציון חומרי והמרווחים בהתאם לנדרש בתקנות התכנון והבניה.	*	

הערות נוספות:

למסמכי הבקשה צורף תצהיר מתכנן שלד כי העבודה המבוקשת הינה תוספת עצמאית מבחינה מבנית, והיא עומדת בכל דרישות ת"י 413.

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. רוה דן	רחוב יוסף אליהו 14, תל אביב - יפו 6407412	בא כוחה של מתנגדת הבקשה
2. רוה נעמי	רחוב יוסף אליהו 14, תל אביב - יפו 6407412	בעל הזכויות בנכס נשוא הבקשה.

עיקרי ההתנגדויות:

הוגשה התנגדותו של עו"ד דן רוה בשם בעלת הזכויות הגב' רוה נעמי הרשומה בתת חלקה מס' 2 בנכס הנדון, להלן עיקרי ההתנגדות:

1. הבניה המבוקשת הינה שטח עיקרי הבנוי מקירות מלאים ועליהם גג מלוחות בטון ולא של פרגולה ממתכת ועץ כפי שהוצג מפרט בצבע ירוק אשר בפועל מסכנת את הבניין בהעמסת משקל כבד.
2. מבוקש לחסום מעבר של דלת יציאה אל גג פתוח שממנו ניתן לעלות לגג עליון טכני ולהסב את דלת היציאה הנ"ל כדלת כניסה אל תוך דירתם הפרטית של המבקשים.
3. התכנון המבוקש נוגד את הוראות תכנית ג'1 לעניין: שטח, תכנית ונסיגות הבניה המותרים על הגג, לרבות איסור בניית דירה נפרדת על הגג,
4. הוספת יחידת דיור חדשה ע"י הסדרת דלת כניסה נוספת, משטח חדר המדרגות עלול לייצר עומס על תשתיות הבניין הקיימות ולהגדיל את מצוקת החניה באזור.
5. הבניה אינה עומדת בדרישות ההנחיות המרחביות העירוניות.
6. התנגדות לבקשה להיתר לשימוש החורג במבנה החדש על הגג – כפי שהתבקש.

התייחסות להתנגדויות:

1. לפי המוצג במפרט הבקשה, צוין כי הבניה המבוקשת על הגג הינה על בסיס שיטת בניה קלה ולפיכך אינה כוללת מרכיבי בטון למיניהם. כמו כן לבקשה צורף תצהיר מתכנן שלד כי העבודה המבוקשת הינה תוספת עצמאית מבחינה מבנית והינה עומדת בכל דרישות ת"י 413.
2. לפי המוצג במפרט הבקשה מוצע פתרון גישה למערכות טכניות משותפות ע"ג גג גרעין המדרגות הכללי הקיים באמצעות סולם ופתח יציאה לגג משטח גרעין המדרגות בהתאם לנדרש בהוראות תכנית 3616 א'.
במסגרת הבנייה המבוקשת על הגג, מוצע בין היתר שינוי במיקום פתח דלת מאושר בהיתר אשר משמש כגישה חיצונית לגג המבקשים המוצמד לדירתם (לפי רישום בנסח הטאבו) ולפיכך לא ניתן לדרוש גישה לגג עליון משטח גג המבקשים.
3. הבקשה הנדונה נבדקה בהתאם להוראות תכנית 3616 א' (רובע 3) התקפה ונמצא כי הבנייה המבוקשת תואמת למותר. יובהר כי הוראות תכנית ג'1 אינן חלות על המגרש נשוא הבקשה.
4. הבקשה אינה כוללת סממנים לתוספת יחידת דיור נוספת מעבר לצפיפות הקיימת. עם זאת כתנאי לתעודת גמר תיידרש הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לפיה הדירה הנדונה (על כל מפלסיה) מהווה

יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.

5. הבקשה נבדקה ונמצא כי אינה סותרת את המותר לפי ההנחיות המרחביות ותקנות התכנון והבניה.
6. במסגרת תיק המידע לבקשה התבקשה הרחבת חדר יציאה לגג עד שטח של 40 מ"ר ולא כפי שנטען ע"י המתנגדת לפיה המבוקש הינו לשימוש החורג במבנה החדש על הגג.

חו"ד מכון רישוי

אפרת גורן 28/08/2022

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

גנים ונוף

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

מרחבים מוגנים

קיים מקלט במרתף, יש להגיש אישור פיקוד העורף לפטור אל מוצג 1652 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:

דוד יורדן 04/04/2022

תוכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י עידו קויפמן)

1. לאשר את הבקשה לשינויים בדירת מגורים קיימת בקומה עליונה (קומה ד'), באגף דרומי, בבניין מגורים בן 3 קומות וחדרי יציאה לגג, מעל קומת עמודים מפולשת ומקלט במרתף, הכוללים:
 - א. שינויים בחלוקת השטחים הפנימית בשטח הדירה.
 - ב. הריסת חדר יציאה קיים בהיתר ובנייתו מחדש בצורה מורחבת. הצמדת הבנייה המבוקשת על הגג לדירה הנדונה באמצעות גרם מדרגות עלייה פנימי והקמת פרגולה חדשה ממתכת ועץ בצמוד לבנייה המוצעת על הגג.
 2. לדחות את טענות המתנגדת שהוגשו שכן:
 - לפי המוצג במפרט הבקשה, צוין כי הבניה המבוקשת על הגג הינה על בסיס שיטת בניה קלה ולפיכך אינה כוללת מרכיבי בטון למיניהם. כמו כן לבקשה צורף תצהיר מתכנן שלד כי העבודה המבוקשת הינה תוספת עצמאית מבחינה מבנית והינה עומדת בכל דרישות ת"י 413.
 - לפי המוצג במפרט הבקשה מוצע פתרון גישה למערכות טכניות משותפות ע"ג גג גרעין המדרגות הכללי הקיים באמצעות סולם ופתח יציאה לגג משטח גרעין המדרגות, בהתאם לנדרש בהוראות תכנית א'3616.
- במסגרת הבניה המבוקשת על הגג, מוצע בין היתר שינוי במיקום פתח דלת מאושר בהיתר אשר משמש כגישה חיצונית לגג המבקשים המוצמד לדירתם (לפי רישום בנסח הטאבו) ולפיכך לא ניתן לדרוש גישה לגג עליון משטח גג המבקשים.
- הבקשה הנדונה נבדקה בהתאם להוראות תכנית א'3616 (רובע 3) התקפה ונמצא כי הבניה המבוקשת תואמת למותר. יובהר כי הוראות תכנית ג'1 אינן חלות על המגרש נשוא הבקשה.
 - הבקשה אינה כוללת סממנים לתוספת יחידת דיור נוספת מעבר לצפיפות הקיימת. עם זאת כתנאי לתעודת גמר תידרש הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לפיה הדירה הנדונה (על כל מפלסיה) מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
 - הבקשה נבדקה ונמצא כי אינה סותרת את המותר לפי ההנחיות המרחביות ותקנות התכנון והבניה.
 - במסגרת תיק המידע לבקשה התבקשה הרחבת חדר יציאה לגג עד שטח של 40 מ"ר ולא כפי שנטען ע"י המתנגדת לפיה, המבוקש הינו לשימוש החורג במבנה החדש על הגג.

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 תכנ בנייה.

4. תשלום אגרות והיטלים.

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לפיה הדירה הנדונה בקומה העליונה (על כל מפלסיה) מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת בבניין ו/או בשטח המגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

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 בנייה.
4. תשלום אגרות והיטלים.

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לפיה הדירה הנדונה בקומה העליונה (על כל מפלסיה) מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת בבניין ו/או בשטח המגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-22-0052 מתאריך 31/08/2022

1. לאשר את הבקשה לשינויים בדירת מגורים קיימת בקומה עליונה (קומה ד'), באגף דרומי, בבניין מגורים בן 3 קומות וחדרי יציאה לגג, מעל קומת עמודים מפולשת ומקלט במרתף, הכוללים:
 - א. שינויים בחלוקת השטחים הפנימית בשטח הדירה.
 - ב. הריסת חדר יציאה קיים בהיתר ובנייתו מחדש בצורה מורחבת. הצמדת הבנייה המבוקשת על הגג לדירה הנדונה באמצעות גרם מדרגות עלייה פנימי והקמת פרגולה חדשה ממתכת ועץ בצמוד לבנייה המוצעת על הגג.
 2. לדחות את טענות המתנגדת שהוגשו שכן:
 - לפי המוצג במפרט הבקשה, צוין כי הבניה המבוקשת על הגג הינה על בסיס שיטת בניה קלה ולפיכך אינה כוללת מרכיבי בטון למיניהם. כמו כן לבקשה צורף תצהיר מתכנן שלד כי העבודה המבוקשת הינה תוספת עצמאית מבחינה מבנית והינה עומדת בכל דרישות ת"י 413.
 - לפי המוצג במפרט הבקשה מוצע פתרון גישה למערכות טכניות משותפות ע"ג גרעין המדרגות הכללי הקיים באמצעות סולם ופתח יציאה לגג משטח גרעין המדרגות, בהתאם לנדרש בהוראות תכנית 3616'א.
- במסגרת הבנייה המבוקשת על הגג, מוצע בין היתר שינוי במיקום פתח דלת מאושר בהיתר אשר משמש כגישה חיצונית לגג המבקשים המוצמד לדירתם (לפי רישום בנסח הטאבו) ולפיכך לא ניתן לדרוש גישה לגג עליון משטח גג המבקשים.
- הבקשה הנדונה נבדקה בהתאם להוראות תכנית 3616'א (רובע 3) התקפה ונמצא כי הבנייה המבוקשת תואמת למותר. יובהר כי הוראות תכנית ג'1 אינן חלות על המגרש נשוא הבקשה.
 - הבקשה אינה כוללת סממנים לתוספת יחידת דיור נוספת מעבר לצפיפות הקיימת. עם זאת כתנאי לתעודת גמר תידרש הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לפיה הדירה הנדונה (על כל מפלסיה) מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
 - הבקשה נבדקה ונמצא כי אינה סותרת את המותר לפי ההנחיות המרחביות ותקנות התכנון והבנייה.

- במסגרת תיק המידע לבקשה התבקשה הרחבת חדר יציאה לגג עד שטח של 40 מ"ר ולא כפי שנטען ע"י המתנגדת לפיה, המבוקש הינו לשימוש החורג במבנה החדש על הגג.

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 בנייה.
4. תשלום אגרות והיטלים.

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לפיה הדירה הנדונה בקומה העליונה (על כל מפלסיה) מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת בבניין ו/או בשטח המגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה