

ח' אלול תשפ"ב  
04 ספטמבר 2022

## פרוטוקול

ישיבה: 6-22-0053 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	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	גואטה סמדר	פילון 3	0306-003	22-1267	1

## רשות רישוי - התנגדות

מספר בקשה	22-1267	תאריך הגשה	03/08/2022
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	פילון 3	שכונה	הצפון הישן-החלק הדרומי
גוש/חלקה	81/6215	תיק בניין	0306-003
מס' תב"ע	תמא/1, 9077, 58, 3616 א	שטח המגרש	450

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	גואטה סמדר	רחוב פילון 3, תל אביב - יפו 6451803
בעל זכות בנכס	גואטה סמדר	רחוב פילון 3, תל אביב - יפו 6451803
עורך ראשי	גרינבלד יעקב	רחוב בצלאל 13, תל אביב - יפו 64683
מתכנן שלד	גוטמן יעקב	רחוב גרניט 5, פתח תקווה 4951404

### מהות הבקשה: (אדר' רבין תמרקין הלל)

מהות עבודות בניה
הקמת פיר עבור מעלית הידראולית פנימית, הכולל תחנת עצירה בכל קומה בתחום שטח גרעין המדרגות של בניין מגורים קיים, בן 3 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת קרקע חלקית.

### מצב קיים:

בניין מגורים בן שלוש קומות מעל קרקע חלקית וקומת גג חלקית.
---

### ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
296	17/10/1945	היתר להקמת בניין מגורים בן 3 קומות וקומת עמודים, וקומה חלקית על הגג.
705	18/02/1947	תוספת חדר וחדר שירות בקומת הגג החלקית של בניין מגורים בן 3 קומות וקומת עמודים, וקומה חלקית על הגג.

### בעלויות:

לפי רישום בנסח טאבו, הנכס רשום כבית משותף בן 9 חלקות משנה. הבקשה חתומה ע"י מרבית בעלי הנכס. נשלחה הודעה לפי תקנה 36 לבעלי הנכס באחת מחלקות המשנה שלא חתמו על הבקשה והתקבלו התנגדויות מטעמם.
---

התאמה לתכנית 3616 א (רובע 3) – רחוב שאינו ראשי, יעוד מגורים לפי תכנית 58, באזור ההכרזה, לתכנית 2710 – תכנית מתאר מקומית למעלות, ולתקנות.

מוצר	מותר	גובה הבניה על הגג
4.36 מ' ממפלס הגג התחתון. בהתאם למותר בהוראות התכנית.	ע"פ תכנית תא/3616 א, הגובה המירבי של בניה על הגג, כולל מעקה הגג העליון, לא יעלה על 4.50 מ' ממפלס רצפת קומת הגג.	

מוצע	מותר
1.30 מ' ממפלס הגג העליון. בהתאם למותר בהוראות התכנית.	ע"פ תכנית 2710, לא יבלוט מבנה מגדל המעלית ביותר מ- 3.40 מ' מעל המבנה אליו הוא מוצמד.
בהתאם להוראות התכנית.	לא תותר הבלטת מעלית בחזית הקדמית.

### התאמה לתקנות (פרק ח' סימן כ"ט - התקנת מעלית ומעלון בבניין מגורים קיים):

הערות	לא	כן	סעיף
המעלית מוצעת במידות קטנות מהנדרש בתקנות התכנון והבנייה (מוצע 1.10 מ' x 0.80 מ' במקום 1.20 מ' x 0.80 מ'). היות ומדובר במעלית בבניין קיים, ניתן לאשר אותה במידות קטנות מהנדרש <b>בכפוף לאישור כיבוי אש</b> .		+	3.8.29.3 מידות תא מעלית
נדרש לפי התקנות 0.90 מ'. מוצע 1.71 מ'. בהתאם למותר בהוראות התכנית.		+	3.8.29.4 רוחב מינימלי של פרוזדור
נדרש לפי התקנות 0.90 מ'. מוצע 0.80 מ'. מעל רוחב 0.80 מ' ניתן לאשר <b>בכפוף לאישור כיבוי אש</b> .		+	3.8.29.7 רוחב מדרגות
<b>בכפוף לאישור כיבוי אש</b> .		+	אזור מעלית
הוגשה הצהרת מהנדס לתוספת המעלית המבוקשת.		+	חישובים סטטיים

### התנגדויות:

נימוקים	כתובת	שם
- הקמת המעלית מול דלת הדירה הינה באופן שחוסם את דלת הכניסה ומפריע לשימוש היומיומי בדירה.	רחוב התומר 51, רמת השרון 4725636	1. צימט אסף
- אין התחשבות בדיירי קומת הכניסה.	רחוב דרזנר יחיאל 35, תל אביב - יפו 6949777	2. צימט ענת

### עיקרי ההתנגדויות:

התקבלו התנגדויות מטעם שני בעלי זכויות בנכס נשוא הבקשה, הרשומים בחלקת משנה 2 לפי נסח טאבו, אשר לטענתם  
הקמת פיר המעלית הפנימית תפריע לכניסה לדירתם.

### התייחסות להתנגדויות:

תוספת המעלית מאפשרת הנגשה למרבית דיירי הבניין, בעוד שלבעלי הדירה הקיימת בקומת הקרקע לא קיים כל קושי  
בהנגשה. יצוין כי לאחר הוספת פיר המעלית הפנימי יישמר מעבר אל דירת המתנגדים ברוחב של 0.9 מ', אשר עומד  
בהוראות תקנות התכנון והבנייה. עוד יצוין, כי הדלת המדוברת לדירה בקומת הקרקע, היא דלת שנפתחה שלא כדין.  
אין במעלית המוצעת כל חסימה של פתח הכניסה לדירה הקיים כדין.

### חוו"ד מחלקת פיקוח:

אוסקר סילביו קריקון 21/07/2021  
המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

### חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' הלל רבין תמרקין)

1. לאשר את הבקשה להקמת פיר עבור מעלית הידראולית פנימית, הכוללת תחנת עצירה בכל קומה בתחום שטח  
גרעין המדרגות של בניין המגורים קיים בן 3 קומות מעל קרקע חלקית, וקומת גג חלקית.

2. לדחות את ההתנגדויות שהוגשו לבקשה, שכן תוספת המעלית מאפשרת הנגשה למרבית דיירי הבניין, ולאחר הוספת פיר המעלית הפנימי יישמר מעבר אל דירת המתנגדים ברוחב של 0.9 מ', אשר עומד בהוראות תקנות התכנון והבנייה. ומשום שהדלת המדוברת לדירה בקומת הקרקע, היא דלת שנפתחה שלא כדין. אין במעלית המוצעת כל חסימה של פתח הכניסה לדירה הקיים כדין.

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

#### תנאים למתן היתר

1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין.
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים.
3. קבלת אישור רשות הכבאות לרוחב המעלית ורוחב המדרגות.
4. תשלום אגרות והיטלים.

#### הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת או שימוש 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 0053-22-6 מתאריך 31/08/2022

1. לאשר את הבקשה להקמת פיר עבור מעלית הידראולית פנימית, הכוללת תחנת עצירה בכל קומה בתחום שטח גרעין המדרגות של בניין המגורים קיים בן 3 קומות מעל קרקע חלקית, וקומת גג חלקית.

2. לדחות את ההתנגדויות שהוגשו לבקשה, שכן תוספת המעלית מאפשרת הנגשה למרבית דיירי הבניין, ולאחר הוספת פיר המעלית הפנימי יישמר מעבר אל דירת המתנגדים ברוחב של 0.9 מ', אשר עומד בהוראות תקנות התכנון והבנייה. ומשום שהדלת המדוברת לדירה בקומת הקרקע, היא דלת שנפתחה שלא כדין. אין במעלית המוצעת כל חסימה של פתח הכניסה לדירה הקיים כדין.

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

#### תנאים למתן היתר

1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין.
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים.
3. קבלת אישור רשות הכבאות לרוחב המעלית ורוחב המדרגות.
4. תשלום אגרות והיטלים.

#### הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת או שימוש 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