

י"ג חשוון תשפ"ג
07 נובמבר 2022

פרוטוקול

ישיבה: 6-22-0066 תאריך: 03/11/2022 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
ע"י מ"מ, אדרי שרון צ'רניאק	מהנדס העיר/מזכיר הועדה	אדרי אודי כרמלי
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן
	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	מסלול מקוצר/תוספת בנייה על הגג למבנה מגורים	רדוש אמיר	ארלוזורוב 155	0193-155	22-1601	1

רשות רישוי - התנגדות

מספר בקשה	22-1601	תאריך הגשה	22/09/2022
מסלול	מסלול מקוצר	תוספת בנייה על הגג למבנה מגורים	

כתובת	ארלוזורוב 155	שכונה	הצפון החדש-סביבת ככר המדינה
גוש/חלקה	599/6108	תיק בניין	0193-155
מס' תב"ע	א3729	שטח המגרש	525 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	רדוש אמיר	רחוב ארלוזורוב 155, תל אביב - יפו 6492212
בעל זכות בנכס	רדוש אמיר	רחוב ארלוזורוב 155, תל אביב - יפו 6492212
עורך ראשי	עופר טל	רחוב פנקס 6, רמת גן 52285
מתכנן שלד	איילה חן	רחוב הגאון אליהו 14, רמת גן 5236483

מהות הבקשה: (ריהאם מסרי)

מהות עבודות בניה
הריסת הבנייה הקיימת על הגג והגדלת חדר יציאה לגג עבור הדירה העליונה, הדרום מזרחית.

מצב קיים:

על המגרש קיים בניין למגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת עם שני חדרי יציאה לגג עבור הדירות העליונות הדרומיות, סך הכל 16 דירות בבניין.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
795	1973	הקמת בניין למגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, בך הכל 16 דירות בבניין.
936	1977	הקמת חדר יציאה לגג עבור אחת הדירות העליונות
10-0127	2010	הגדלת חדר יציאה לגג עבור הדירה העליונה הדרומית.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף עם 16 חלקות משנה. על גבי הבקשה חתומים המבקשים שהם הבעלים, להם מוצמד הגג. לשאר הזכאים נשלחו הודעות והתקבלה התנגדות.

ממצאי הבדיקה המרחבית:

בנייה על הגג: חדר יציאה לגג מכח רובע א3729

סטייה	מוצע	מותר	
שטח	40 מ"ר	40 מ"ר	שטח
תכסית	40% (100 מ"ר)	65% משטח הקומה (149.85 מ"ר)	תכסית
גובה - פנימי	2.90 מ'	גובה חדר היציאה לגג יהיה כגובה קומה ולא	גובה

	יעלה על 3.0 מ'	כולל מתקנים טכניים
4.0 מ'	5.0 מ'	
3.0 מטר	3.0 מ'	נסיגות מקו חזית : חזית הקדמית רחוב
מוצעת ע"י סולם הוצג נספח העתידי	גישה לגג העליון התאמה לגגות הקיימים ואו לנספח הבינוי העתידי של כל חדרי היציאה לגג	בינוי: מתקנים טכניים

התנגדויות:

שם	כתובת
1. עו"ד הרברט רון	רחוב אלוני ניסים 7ב, תל אביב - יפו 6291921
2. קלדרון יהודית	רחוב אלוני ניסים 7ב, תל אביב - יפו 6291921

עיקרי ההתנגדויות:

מכתב ההתנגדות הוגש באופן מקוון ע"י גב' קלדרון יהודית אידה בעלת חלקת המשנה מס' 3 ע"י עו"ד הרברט רון.

להלן הטענות העולות ממכתב ההתנגדות :
טענה מס' 1 : לטענת המתנגדת שטח הגג הוא רכוש משותף ושלא ניתן לבנות עליו לצורכי מגורי המבקש. כמו כן, המבקש לא רכש את זכויות הרום מדיירים.
טענה מס' 2 : בנוסף לטענתה היציאה אל הגג המשותף יחסם במידה ובקשה זו תאושר. אין כל פתרון גישה לדיירים ואין פתרון להצבת המתקנים הטכניים שעל הגג.
טענה מס' 3 : עוד מציינת כי דיירי הבניין מתכננים ליזום תכנית במסגרת תמ"א 38 לחזוק הבניין אישור הבקשה יגרום לעיכוב ומניפולציה מטעם המבקש בסיקול פרויקט תמ"א 38.

התייחסות להתנגדויות:

בהתייחס לטענה מס' 1 : יצוין כי, על פי נסח הטאבו שצורף, המבקש הוא הבעלים של חלקת המשנה מס' 15 לה מוצמד חלק מהגג (לפי התשריט מדובר בסימון ג). כמו כן, על המגרש חלה תכנית רובע 4, מס' תב"ע 3729א המאפשרת בנייה על הגג עבור הדירות העליונות.
בהתייחס לטענה מס' 2 : בעניין הגישה לגג המשותף, יצוין כי מדובר בבקשה להגדלת חדר יציאה לגג קיים, תכנית 3729א מחייבת הצגת גישה לגג העליון מהרכוש המשותף.
יצוין כי בתאריך 03.10.2022 נוצר קשר עם עורך הבקשה לטענתו פתח הגישה לגג כבר קיים. דרישות נשלחו אליו לצורך סימון המבוקש על גבי התכנית האדריכלית. (תכנית מעודכנת נסרקה והועברה באותו תאריך לארכיון הדיגיטלי)
בהתייחס לטענה מס' 3 : יצוין כי טענה זו אינה רלוונטית מאחר וכבר קיימים חדרי יציאה שאושרו במהלך השנים במסגרת היתרים שונים. כמו כן, מבדיקה במערכת לא נמצאה בקשה לתיק מידע עבור תמ"א 38, כך שלא נמצאה כל בקשה בהליך.

בהתאם לאמור לעיל אין צורך לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חו"ד מכון רישוי

סטפני וויגינטון 29/09/2022

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי סטפני וויגינטון

מרחבים מוגנים - טיפול בפטורים

נטען אישור פיקוד העורף לפטור במגירה 1652 מתאריך 23.11.21
המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

חו"ד מחלקת פיקוח:**אוסקר סילביו קריקון 24/01/2022**

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

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י ריהאם מסרי)

- א. לא לקבל את ההתנגדות שכן,
- המבוקש מתוכנן ומבוקש בהתאם להוראות תכנית א3729, רובע 4 המאפשרת בניית חדרי יציאה לגג עבור הדירות העליונות.
 - לגבי הנושא הקנייני, על פי נסח הטאבו והתשריט, שטח הגג מוצמד לבעלים ואינו מהווה שטח משותף.
 - כמו כן, הבקשה אינה מהווה סיכול לפרויקט תמ"א מאחר ומדובר בהגדלת חדר יציאה לגג וגם כבר קיימים חדרי יציאה לגג לכל שאר הדירות העליונות.

ב. לאשר את הבקשה להריסת הבנייה הקיימת על הגג והגדלת חדר יציאה לגג עבור הדירה העליונה, הדרום מזרחית, חיבור בין המפלסים ע"י גרם מדרגות פנימי קיים.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר
בקרת תכן לנושא כיבוי אש.

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

הערות

1. ההיתר אינו מהווה כל אישור לבניה, הקיימת בתחום המגרש ו/או הבניין, שאינה כלולה בהיתר זה.
2. החלטת רשות הרישוי תקפה ל: 45 ימים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 0066-22-6 מתאריך 03/11/2022

- ג. לא לקבל את ההתנגדות שכן,
- המבוקש מתוכנן ומבוקש בהתאם להוראות תכנית א3729, רובע 4 המאפשרת בניית חדרי יציאה לגג עבור הדירות העליונות.
 - לגבי הנושא הקנייני, על פי נסח הטאבו והתשריט, שטח הגג מוצמד לבעלים ואינו מהווה שטח משותף.
 - כמו כן, הבקשה אינה מהווה סיכול לפרויקט תמ"א מאחר ומדובר בהגדלת חדר יציאה לגג וגם כבר קיימים חדרי יציאה לגג לכל שאר הדירות העליונות.

ד. לאשר את הבקשה להריסת הבנייה הקיימת על הגג והגדלת חדר יציאה לגג עבור הדירה העליונה, הדרום מזרחית, חיבור בין המפלסים ע"י גרם מדרגות פנימי קיים.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר
בקרת תכן לנושא כיבוי אש.

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

הערות

1. ההיתר אינו מהווה כל אישור לבניה, הקיימת בתחום המגרש ו/או הבניין, שאינה כלולה בהיתר זה.
2. החלטת רשות הרישוי תקפה ל: 45 ימים.

עמ' 4

0193-155 22-1601 <ms_meyda>

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה