

כ"ב טבת תשפ"ג  
15 ינואר 2023

## פרוטוקול

ישיבה: 6-23-0001 תאריך: 11/01/2023 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, אדר' שרון צ'רניאק	מהנדס העיר/מזכיר הועדה	אדר' 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	אייזנשטיין נעמי	גרוסמן מאיר 22	3709-022	22-2025	1

## רשות רישוי - התנגדות

מספר בקשה	22-2025	תאריך הגשה	11/12/2022
מסלול	מסלול מקוצר	תוספת בנייה על הגג למבנה מגורים	

כתובת	גרוסמן מאיר 22 רחוב צונץ 12	שכונה	נווה עופר
גוש/חלקה	33/6992	תיק בניין	3709-022
מס' תב"ע	1ג	שטח המגרש	1601 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	חיימוב זינה	רחוב צונץ 8, תל אביב - יפו 6819125
מבקש	אייזנשטיין נעמי	רחוב צונץ 8, תל אביב - יפו 6819125
בעל זכות בנכס	חיימוב זינה	רחוב צונץ 8, תל אביב - יפו 6819125
בעל זכות בנכס	אייזנשטיין נעמי	רחוב צונץ 8, תל אביב - יפו 6819125
עורך ראשי	ביטון מור	רחוב אלחריזי 12, ראשון לציון 7577012
מתכנן שלד	ביטון מור	רחוב אלחריזי 12, ראשון לציון 7577012

### מהות הבקשה: (ריהאם מסרי)

מהות עבודות בניה
הקמת 2 חדרי יציאה לגג, עבור 2 יחידות דיור בקומה העליונה, חיבור בין המפלסים ע"י גרם מדרגות פנימי בכל אחת מהדירות.

### מצב קיים:

על המגרש בניין למגורים, בן 4 קומות מעל ומת עמודים מפולשת עם חדר יציאה לגג סה"כ 24 יחידות דיור בבניין.
---

### ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
1110	1972	הקמת בניין טורי למגורים, עם 3 כניסות, בן 4 קומות מעל קומת עמודים הכוללת מקלט, סך הכל 24 יחידות דיור
10-0862	2010	שינויים ותוספות - הרחבת הדירה האמצעית בקומה ראשונה

### בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף, עם 24 חלקות משנה. על גבי הבקשה חתומים החוכרים בחלקות המשנה 23 ו- 24 ובעלת הנכס חברת חלמיש. במסגרת הבקשה הוצגו 75% הסכמות כולל חתימת חברת חלמיש על כל תת חלקה.
---

נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' והתקבלו התנגדויות.

### התאמה לתכנית ג1 (בניית חדר יציאה לגג לפי ג1):

שטח	מותר	מוצע	סטייה
שטח	40 מ"ר	37.78 מ"ר 39.93 מ"ר	
תכסית	65% משטח הקומה (120.21 מ"ר)	48.31% (89.35 מ"ר)	
גובה			

	2.50 מ'	3.0 מ'	פנימי - כולל מתקנים טכניים
	4.0 מ'	5.0 מ'	
	2.0 מ'	2.00 מ'	<b>נסיגות מקו חזית :</b> - חזית הקדמית לרחוב - חזית הצדדית - חזית אחורית
	2.0 מ' 2.0 מ'	1.20 מ' 1.20 מ'	
	מוצעת ע"י סולם מחדר מדרגות משותף הוצג נספח בינוי עתידי	גישה לגג העליון התאמה לגגות הקיימים ולאו לנספח הבינוי העתידי של כל חדרי היציאה לגג	<b>בינוי: מתקנים טכניים</b>

**הערות נוספות:**

בשלב תנאי הסף הוצג אישור פיקוד העורף לפטור ממיגון.

**התנגדויות:**

שם	כתובת
1. אפרת אילה	רחוב באדר יוחנן 4, רמת גן 5228601
2. מאלייב אמנון	רחוב צונץ 17, תל אביב - יפו 6819171
3. מאלייב שמואל	רחוב צונץ 12, תל אביב - יפו 6819128

**עיקרי ההתנגדויות:**

מכתבי ההתנגדויות הוגשו ע"י החוכרים של תתי החלקות 6, 17 ו-14.

**הטיעונים העולים ממכתבי המתנגדים :**

1. אישור הבקשה להקמת חדרי יציאה לגג, תגרום לסיקול פרויקט תמ"א 38, להתחדשות עירונית בבניין נשוא הבקשה שמנסים הדיירים לקדם כבר כמה שנים.
2. הקמת חדרי יציאה לגג יגרום לעומס יתר על הבניין, מדובר בבניין ישן שאף הוגדר כמבנה מסוכן עפ"י העירייה.
3. עפ"י טענת המתנגד, לא הוצגו הסכמות בהתאם לנדרש, למבקשי הבקשה נדרש רוב של 75% מבעלי הדירות בבניין המשותף. לפי מסמך זה יש 7 מתנגדים שהינם מהווים 30% מבעלי הדירות במתחם המונה 24 דירות.

**התייחסות להתנגדויות:**

בהתייחס לטענה מס' 1 : יצוין כי מבדיקה במערכת לא נמצאה בקשה פעילה לתמ"א 38 או בקשה שהוגשה בשנה האחרונה. כמו כן, יצוין כי מדובר בבקשה להקמת חדרי יציאה לגג עבור הדירות העליונות בהתאם להוראות ג1. בהתייחס לטענה מס' 2 : מברור מול מחלקת פיקוח על הבנייה מבנים מסוכנים, המבנה נשוא הבקשה אינו נמצא ברשימת המבנים המסוכנים שנמצאת במחלקה זו. בהתייחס לטענה מס' 3 : תכנית הגגות ג1 מחייבת הצגת הסכמה לפי חוק המקרקעין של 75% , כאשר המבנה מהווה רכוש משותף. יצוין כי בשלב של בדיקת תנאי הסף, טרם קליטת הבקשה הוצגו 75% הסכמות מכל הבעלים (כולל חוכרים וחברת חלמיש )

יובהר כ, נמסרו ב19.12.2022 מכתבים מטעם בעלי הדירות של חלקות המשנה 2, 12 ו-16 , בהם מציינים כי אין להם שום התנגדות להגשה המקוונת 23585 (בקשת הרישוי 02608-21) עבור הקמת חדרי יציאה לגג.

בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

**חו"ד מחלקת פיקוח:**

**אולג כושצ'ר 24/02/2022**

תואם תכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

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

1. לדחות את ההתנגדות שכן, מדובר בהקמת 2 חדרי יציאה לגג עבור הדירות העליונות בהתאם להוראות ג1. לגבי נושא התמ"א 38, לא נמצאה כל בקשה פעילה ו/או שהוגשה ע"י בעלי הדירות בשנה האחרונה, בנוסף יצוין כי המבנה הנ"ל אינו נמצא ברשימת המבנים המוגדרים כמסוכנים. במסגרת הבקשה הוצגו 75% הסכמות של בעלי הנכס בהתאם להוראות ג1.
2. לאשר את הבקשה להקמת 2 חדרי יציאה לגג, עבור 2 יחידות דיור בקומה העליונה, חיבור בין המפלסים ע"י גרם מדרגות פנימי בכל אחת מהדירות. 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 6-23-0001 מתאריך 11/01/2023**

3. לדחות את ההתנגדות שכן, מדובר בהקמת 2 חדרי יציאה לגג עבור הדירות העליונות בהתאם להוראות ג1. לגבי נושא התמ"א 38, לא נמצאה כל בקשה פעילה ו/או שהוגשה ע"י בעלי הדירות בשנה האחרונה, בנוסף יצוין כי המבנה הנ"ל אינו נמצא ברשימת המבנים המוגדרים כמסוכנים. במסגרת הבקשה הוצגו 75% הסכמות של בעלי הנכס בהתאם להוראות ג1.
4. לאשר את הבקשה להקמת 2 חדרי יציאה לגג, עבור 2 יחידות דיור בקומה העליונה, חיבור בין המפלסים ע"י גרם מדרגות פנימי בכל אחת מהדירות. 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