

י"ג אב תשע"ט
14 אוגוסט 2019

פרוטוקול

ישיבה: 6-19-0028 תאריך: 14/08/2019 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	
מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה	עיי ריטה דלל, מ"מ מהנדס העיר	אדרי' הלל הלמן	
המשנה ליועץ המשפטי לעירייה		עו"ד הראלה אברהם-אוזן	
מזכיר ועדת בניין עיר		עו"ד אילן רוזנבלום	
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	נתנאל אריה	יערי מאיר 12	2051-029	19-0857	1

רשות רישוי - התנגדות

10/07/2019	תאריך הגשה	19-0857	מספר בקשה
תוספת בנייה על הגג למבנה מגורים		מסלול מקוצר	מסלול

כתובת	יערי מאיר 12 / שדרות רוקח ישראל 29	שכונה	כוכב הצפון
גוש/חלקה	75/6798	תיק בניין	2051-029
מס' תב"ע	תעא/1820(א1), ע1, ג1, 1820, 1112ג(3)	שטח המגרש	2508 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	נתנאל אריה	רחוב יערי מאיר 12, תל אביב - יפו 6937112
בעל זכות בנכס	נתנאל אריה	רחוב יערי מאיר 12, תל אביב - יפו 6937112
עורך ראשי	קיסר ריקי	רחוב אבטליון 1, הרצליה 4647601
מתכנן שלד	עיסא מאמון שיד	ת.ד. 1934, כפר קאסם 4881000

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירותים		סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים				
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
			40 מ"ר	50.85%	39.99 מ"ר	מעל
						מתחת
						סה"כ

מהות הבקשה: (דנה בן גל)

מהות עבודות בניה
<p>אישור מצב קיים עבור תוספת בניה ושינויים בדירת הדופלקס הדרום-מזרחית העליונה (הקיימת בקומות י' ו-י"א), הכוללים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - בקומה י': שינויים בחלוקת השטחים של הקומה, במרפסת הגג הצמודה לדירה - שינוי חומר של מעקה, הקיים בהיקפה, בחזית המזרחית של הדירה - ממעקה בנוי למעקה זכוכית, והריסת חלק ממצללה, שנבנתה ללא היתר. - בקומה י"א: הריסת חלק מקירות הפרדה שהוקמו ללא היתר לצורך הצמדת שטח משותף לדירת המבקשים לצורך החזרת המצב למאוסר בהיתר, ושינויים בחלוקת השטחים של הדירה, הכוללים בין היתר הקמת חלל טכני (ללא גישה); - שינויים בחזיתות המבנה, הכוללים שינויים במיקום ומידות הפתחים; - הקמת חדר יציאה לגג עם מדרגות עליה מתוך הדירה ומצללה בצמוד אליו (בחזית הדרומית).

מצב קיים:

על המגרש קיים בניין מגורים בן 11 קומות מעל קומת קרקע מפולשת, עבור 30 יח"ד שנבנה לפי היתר מס' 93-0379 משנת 1993.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
94-0223	1994	שינויים - הוספת עמודים בקומה המפולשת, הקמת מרפסת לא מקורה בקומה ח' והסדרת קולטי שמש בגג העליון
01-0679	2001	שינויים בפיתוח שטח המגרש - הקמת קיר תמך, שינויים בגדר, הקמת שער כניסה לחניה בחזית המזרחית של המגרש

תאריך עדכון 12/06/19 : אחרון	הבניה המוצעת בבקשה זו בחלקה נבנתה כבר בפועל - קיים צו הריסה מנהלי מס' 2018-1429 שעוכב עד להחלטה אחרת	61-2-2018-0302	תביעות משפטיות
---------------------------------	---	----------------	-------------------

בתאריך 10/01/2019 נפתחה בקשת רישוי מס' 19-0058 לבניה המוצעת בבקשה הנוכחית (שהוגשה במסלול רישוי מלא).
בתאריך 23/01/2019 בקשה זו נסגרה ע"י מח' פיקוח בניה, בשל אי התאמה למציאות.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 30 תתי חלקות. הבקשה חתומה על ידי אחד מבעלי הזכות בנכס (לו מוצמד הגג הנדון בבקשה). ליתר הבעלים נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב', התקבלו התנגדויות.

בנייה על הגג: חדר יציאה לגג לפי ג1

סטייה	מוצע	מותר	
	39.99 מ"ר	40 מ"ר	שטח
	50.85% משטח הגג (39.99 מ"ר)	עד 65% משטח הגג (51.12 מ"ר)	תכסית
	2.63 מ'	3 מ'	גובה פנימי
	4.05 מ'	5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון (בבניה עם גג שטוח)	סה"כ (כולל המתקנים הטכניים)
	3.37 מ' 1.20 מ' 0.00 מ' ממעקה הגג וכ-7.70 מ' מקו מישור החזית	2 מ' 1.20 מ' 1.20 מ'	נסיונות -חזית קדמית (לשד' רוקח ישראל) -חזית צדדית (מזרחית) -חזית אחורית (מערבית)
	26% 1.37 מ' 50% קל	עד 1/3 משטח הגג הפנוי 1.20 מ' 50% כיסוי קל	מצללה -שטח -נסיונות -אחוז כיסוי -חומר
	+	גישה לשטח משותף	בינוי
	+	התאמה לגגות הקיימים	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	גודל חדרים
		+	מהלך מדרגות
		+	אורור

הערות נוספות:

קיימות חריגות בניה וטעויות בחישוב השטחים שהוצג:

1. במפלס העליון של דירת הדופלקס הקיימת:

- מוצע חלל טכני ללא גישה, אשר לא חושב במניין השטחים;
- מהלך המדרגות במפלס העליון של הדירה, לא חושב במניין השטחים, בניגוד להוראות תכנית ג1;
- בוצעה בפועל הצמדה של חדר טכני משותף אשר יועד בהיתר המקורי כחדר משאבות והוכלל בשטח הדירה, קיים כחדר רחצה המסומן להריסה.

2. ב-2 מפלסי הדירה הנדונה קיימות פרגולות מחומר קל בצמוד למעקות הגג, בניגוד לנסיגות הנדרשות בהוראות תכנית ג1 ומקורות ע"י יריעות פלסטיק- בניגוד לתקנות התכנון והבניה. במסגרת הבקשה הנדונה מוצעת הריסה חלקית של הפרגולות ופירוק יריעות הפלסטיק.

לא ניתן לבקש בהינף אחד החזרת המצב לקדמותו, הריסת חריגות בניה והרחבת הדירה במסגרת מסלול רישוי בדרך מקוצרת.

התנגדויות:

שם	כתובת
איזן אמיר	רחוב יערי מאיר 12, תל אביב - יפו 6937112
יולזרי אבנר	רחוב מנדלי מוכר ספרים 3, בת ים 5947507
רוכמן ליאור	רחוב יערי מאיר 12, תל אביב - יפו 6937112

עיקרי ההתנגדויות:

1. המבקש בנה קומה נוספת ללא היתר. כל השכנים בבניין מתנגדים לעניין. הם שכרו עורך דין על מנת לעכב את הבנייה. ידוע לנו שיש צו הריסה בתוקף. על מנת להשהות את ביצוע הצו המבקש מגיש שוב ושוב בקשות חדשות (זו השלישית במספר).
2. עבודות הבניה מתבצעות בפועל כבר מעל שנה ועד עכשיו לא ביקשו מיתר בעלי הזכות בנכס שום אישור או הסכמה.
3. הבניה המוצעת משנה את חזית הבניין והשרטוטים שהוגשו אינם מדויקים.
4. נעשה שינוי משמעותי בחזית הדרומית של הבניין (באורח פלא שרטוט של חזית זו לא צורף לבקשה). נראה שנבנתה קומה שלמה ולא חדר על הגג.
5. המבקש פגע במערכת הסולרית של הבניין והמבנה שבנה מטיל צל על כ-50% מהקולטים.
6. קיים שימוש בשטחים המשותפים ללא הסכמתנו. המבקש העביר צנרת מסוגים שונים דרך חדר בקומה האחרונה שהינו חלק מהרכוש המשותף - ללא אישור מיתר בעלי הזכות בבניין.
7. המבקש הניח מעבי מזגנים גדולים בתחום שטחו של הגג המשותף ללא הסכמת יתר בעלי הזכות בבניין.
8. נראה שבנו יחידת דיור נפרדת עם כניסה נוספת. אם בכוונת המבקש להוסיף לעצמו יחידת דיור ולא תוספת לדירה קיימת אזי הוא חייב את אישור כל בעלי הזכות בנכס.
9. הבנייה על הגג מכערת את הבניין ולא נראית חלק אינטגרלי ממנו.

התייחסות להתנגדויות:

1. לטיעון 1: הבניה אכן בוצעה ללא היתר וקיים כנגדה צו הריסה מנהלי. הבקשה הנוכחית הינה השניה במספר. הבקשה הראשונה (מס' 19-0058) נסגרה לאחר ביקורת פיקוח בעקבות אי התאמת התכנית המוצעת למציאות.
2. לטיעון 2: הבניה מוצעת בשטח הגג הצמוד לדירת המבקש ולכן ע"פ הוראות תכנית ג1 לא נדרשת הצגת הסכמתם. לגבי השינויים בחזיתות המבנה- מדובר בנושא קנייני ואינו בתחום טיפולה של הוועדה המקומית לתכנון ובניה. כמו כן, כחלק מתהליך הגשת הבקשה הנוכחית נשלחו הודעות לפי תקנה 36 לכל בעלי הזכות בבניין הנדון שלא חתמו על גבי מפרט ההגשה, בהתאם לנדרש.
3. לטיעון 3: בבדיקת מפרט הבקשה נמצא כי אכן מוצעים שינויים בחזיתות, אולם כל השינויים המבוקשים מקבלים ביטוי בשרטוטים.
4. לטיעון 4: בבדיקת מפרט הבקשה נמצא כי התוספת המוצעת כן מהווה חדר יציאה לגג והשרטוט של החזית הדרומית כן מופיע, כחלק ממנו.
5. לטיעון 5: ע"פ מפרט הבקשה, התכנון המוצע אינו מייצר הצללה העלולה לפגוע בתפקוד הקולטים הממוקמים במרחק של כ-5.0 מ' מהמערכת הסולרית הקרובה ביותר. עם זאת ע"פ תצ"א המופיעה במערכת ה-GIS רק קולט שמש אחד קיים בצמוד לבניה המוצעת, אך מניעה להיזו למיקום חלופי אשר יפתור את החשש הצללתו האפשרית.
6. לטיעון 6 ו-7: חלק מהבקשה הינה עבור הסדרת חריגות הבניה שבוצעו בשטח המשותף (החזרת המצב לקדמותו) יצויין כי הנימוקים שהובאו כחלק מטיעונים אלה הינם קנייניים - שאינם בתחום טיפולה של הוועדה המקומית.
7. לטיעון 8: בבדיקת מפרט הבקשה לא נמצאה כניסה נוספת לדירה מלבד הכניסה הראשית, הקיימת בקומה י'.
8. לטיעון 9: בבדיקת חזיתות הבניין נמצא כי עצם הבניה המוצעת ממשיכה את הרצף הארכיטקטוני של הבניין הנדון בבקשה, אך השינויים בפתחים מפסיקים את הרצף, ואינם משפרים את פני החזית. עם זאת אינם נוגדים הנחייה מרחבית.

חוו"ד מחלקת פיקוח:

אהרון מיכאלי 03/07/2019

חו"ד נוספות:

כיבוי אש-מכון רישוי - רן אבן שושן 14/07/2019
תוספת שטחים+עליית גג

מבוקשת בניה אשר מוגדרת על ידי רשות הכבאות כמבנה ברמת סיכון נמוכה.
על עורך הבקשה לפעול בהתאם להנחיות העבודה למבנים מסוג זה המפורטות בשני מסמכים:
1. תהליך אישור היתר וגמר בניה של מבנים ברמת סיכון נמוכה - מסמך רשות הכבאות
2. תהליך אישור היתר וגמר בניה של מבנים ברמת סיכון נמוכה - יישום בעיריית תל אביב
את המסמכים ניתן להוריד מדף האינטרנט של תחנת כיבוי אש במכון הרישוי בקישור <http://www.tel-aviv.gov.il/FireSafety>.
על עורך הבקשה לפעול בהתאם להנחיות הנ"ל ולהגיש במערכת רישוי מקוון במוצג 500 לאחר ועדה:
1. תכנית בטיחות אש בפורמט DWF
2. סריקה צבעונית של הצהרת עורך הבקשה, חתומה על ידי עורך הבקשה (נספח מספר 2), בקובץ בפורמט PDF.

מיקלוט-מכון רישוי - תומר ברוורמן 14/07/2019
ניתן פטור מספר 312.
יש להציג טופס תקינות מקלט קיים ותמונות.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י דנה בן גל)

מבלי לדון בהתנגדויות,
לא לאשר את הבקשה לאישור מצב קיים עבור שינויים בדירת הדופלקס הדרום-מזרחית העליונה (הקיימת בקומות י' ו-י"א) ותוספת בניה של הקמת חדר יציאה לגג עם מדרגות עליה מתוך הדירה ומצללה בצמוד אליו (בחזית הדרומית), שכן:

קיימות חריגות בניה וטעויות בחישוב השטחים שהוצג בבקשה, הכוללות:
1. במפלס העליון של דירת הדופלקס הקיימת:

- מוצע חלל טכני ללא גישה, אשר לא חושב במניין השטחים;
- מהלך המדרגות במפלס העליון של הדירה, לא חושב במניין השטחים, בניגוד להוראות תכנית ג1;
- בוצעה בפועל הצמדה של חדר טכני משותף אשר יועד בהיתר המקורי כחדר משאבות והוכלל בשטח הדירה, וקיים כחדר רחצה המסומן להריסה.

2. ב-2 מפלסי הדירה הנדונה קיימות פרגולות מחומר קל בצמוד למעקות הגג, בניגוד לנסיגות הנדרשות בהוראות תכנית ג1 ומקורות ע"י יריעות פלסטיק- בניגוד לתקנות התכנון והבניה. במסגרת הבקשה הנדונה מוצעת הריסה חלקית של הפרגולות ופירוק יריעות הפלסטיק.

ולא ניתן לבקש בהינף אחד החזרת המצב לקדמותו, הריסת חריגות בניה והרחבת הדירה במסגרת מסלול רישוי בדרך מקוצרת.

ההחלטה: החלטה מספר 1
רשות רישוי - התנגדות מספר 0028-19-6 מתאריך 14/08/2019

מבלי לדון בהתנגדויות,
לא לאשר את הבקשה לאישור מצב קיים עבור שינויים בדירת הדופלקס הדרום-מזרחית העליונה (הקיימת בקומות י' ו-י"א) ותוספת בניה של הקמת חדר יציאה לגג עם מדרגות עליה מתוך הדירה ומצללה בצמוד אליו (בחזית הדרומית), שכן:

קיימות חריגות בניה וטעויות בחישוב השטחים שהוצג בבקשה, הכוללות:
3. במפלס העליון של דירת הדופלקס הקיימת:
- מוצע חלל טכני ללא גישה, אשר לא חושב במניין השטחים;

עמ' 5

2051-029 19-0857 <ms_meyda>

- מהלך המדרגות במפלס העליון של הדירה, לא חושב במניין השטחים, בניגוד להוראות תכנית ג1;
- בוצעה בפועל הצמדה של חדר טכני משותף אשר יועד בהיתר המקורי כחדר משאבות והוכלל בשטח הדירה, וקיים כחדר רחצה המסומן להריסה.

4. ב-2 מפלסי הדירה הנדונה קיימות פרגולות מחומר קל בצמוד למעקות הגג, בניגוד לנסיגות הנדרשות בהוראות תכנית ג1 ומקורות ע"י יריעות פלסטיק- בניגוד לתקנות התכנון והבניה. במסגרת הבקשה הנדונה מוצעת הריסה חלקית של הפרגולות ופירוק יריעות הפלסטיק.

ולא ניתן לבקש בהינף אחד החזרת המצב לקדמותו, הריסת חריגות בניה והרחבת הדירה במסגרת מסלול רישוי בדרך מקוצרת.