

כ"א שבט תש"פ
 16 פברואר 2020

פרוטוקול

ישיבה: 1-19-0355 תאריך: 01/01/2020 שעה: 12:30
 באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

רשות רישוי

	מ"מ ראש העירייה ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	דורון ספיר, עו"ד	
ע"י ריטה דלל	מהנדס העיר/מזכיר הועדה	אדרי' אודי כרמלי	
	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
	מסלול מקוצר/תוספת בנייה על הגג למבנה מגורים	נתנאל שושנה	יערי מאיר 12	2051-029	19-1425	1

רשות רישוי

05/12/2019	תאריך הגשה	19-1425	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(א), ע1, ג1, 1820, 1112(ג)3	שטח המגרש	2508 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת	כתובת
מבקש	נתנאל שושנה	רחוב יערי מאיר 12, תל אביב - יפו 6937112	
בעל זכות בנכס	נתנאל שושנה	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 שירות		סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים			מבוקש (מ"ר)	
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%		מבוקש (מ"ר)
		13.82		1.59	178.01	מעל
						מתחת
		13.82		1.59	178.01	סה"כ

מהות הבקשה: (מסרי ריהאם)

מהות עבודות בניה
<ul style="list-style-type: none"> - בקומה י': שינויים בחלוקת השטחים של הקומה, במרפסת הגג הצמודה לדירה – שינוי חומר מעקה, הקיים בהיקפה, שינוי בחזיתות ובגודל הפתחים והקמת מצללה מעץ בצמוד לקירות המבנה בחזית המזרחית. - בקומה יא': שינויים בחלוקת השטחים הפנימית. - במפלס הגג: הקמת חדר יציאה לגג עם מדרגות עליה מתוך הדירה העליונה ומצללה בצמוד אליו (בחזית הדרומית). - שינויים בחזיתות המבנה, הכוללים שינויים במיקום ומידות הפתחים.

מצב קיים:

<p>על המגרש קיים בניין מגורים, בן 11 קומות מעל קומת קרקע מפולשת, עבור 30 יחידות דיור, שנבנה לפי היתר מס' 93-0379 משנת 1993.</p>

ממצאי תיק בניין:

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

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.

תאריך 14/08/2019 התקבלה החלטת רשות הרישוי, לא לדון בהתנגדויות, לא לאשר את הבקשה לאישור מצב הקיים והמבוקש, שכן נמצאו תוספות בנייה נוספות, הקיימות אשר לא חושבו במניין השטחים ובוצעו ללא היתר.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 30 תתי חלקות. הבקשה חתומה על ידי הבעלים (לו מוצמד הגג הנדון בבקשה).
ליתר הבעלים נשלחו הודעות לפי תקנה 36, 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
	3.95 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'	נסיגות -חזית קדמית (לשד' רוקח ישראל) -חזית צדדית (מזרחית) -חזית אחורית (מערבית)
	+	גישה לשטח משותף	בינוי
	+	התאמה לגגות הקיימים	

התאמה לתקנות ולהנחיות המרחביות :

הערות	לא	כן	
מוצעות 2 מצללות בקומה י' ובקומת הגג בצמוד לקירות המבנה ובנסיגות כנדרש על פי התקנות.		+	מצללה על הגג: - שטח המצללה - קווי בניין/נסיגות בגג
הוגשו חישובים סטטיים לגבי חדר היציאה לגג אך ללא כל התייחסות לפרגולות המבוקשות.		+	חיזוק וחישובים סטטיים

הערות נוספות:

א. מבדיקה במערכת, נמצאה בקשת רישוי מס' 19-0857 שנדחתה על ידי רשות הרישוי ביום 14/08/2019, שהוגשה על ידי אותם מבקשים ועורכת הבקשה, שכן:

"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.

יצוין כי לאחר הסדרת נושא חריגות הבנייה, הבקשה הוגשה בפעם נוספת לאחר השלמת התיקונים, הסדרת המצב לקדמותו ואישור מחלקת פיקוח על כך. "

בטרם הגשת הבקשה הנדונה- סודרו ונהרסו חריגות הבניה אותן לא ניתן היה לאשר במסגרת הבקשה, כגון: פורקו יריעות הפלסטיק מעל הפרגולות, הוסדרו הנסיגות הנדרשות, החוזר המצב לקדמותו של חדר המשאבות. התקבל על כך אישור מחלקת פיקוח.

התנגדויות:

שם	כתובת
דרורי צילה	רחוב יערי מאיר 12, תל אביב - יפו 6937112

עיקרי ההתנגדויות:

מכתב ההתנגדות הוגש ע"י הבעלים של חלקת המשנה מס' 27, להלן עיקרי ההתנגדות:

1. התנגדות לבקשה הנדונה בשל פלישה לשטח הרכוש המשותף בבניין בקומה 11 באמצעות פריצה בקיר הגובל בדירה 29 ומתוך דירה 29, פריצה שנעשתה על ידי בעלי הדירה נשואת הבקשה.
2. מהתכנון כיום, נראה כי עולה החשש לביצוע פיצול יחידת הדיור נוספת דירה נוספת בבניין על ידי כניסה נפרדת הנמצאת במפלס קומה יא'. הבקשה הנדונה להיתר מתעלמת ממצייאות עגומה זו של הפריצה והפלישה.
3. הפריצה והפלישה נעשו ללא רשות הדיירים ובעלי הדירות בבניין וללא ידיעתם, אלא לאחר שנעשה המעשה.
4. בבקשה נרשם כי "הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת 1993". בבדיקות שעשינו בתיק הבניין לא מצאנו היתר בנייה על הגג משנת 1993, כפי שצוין במכתב העירייה מיום 17.11.2019 [אל אייזן אילת ואמיר ברחוב יערי מאיר 12 תל אביב].
5. מחלקת הפיקוח פקחי העירייה מוזמנים לראות את פתח הפריצה בחדר בקומה 11 (הכניסה מחדר המדרגות הכללי השייך כלל הבניין) ואת החללים הפנימיים בתוך דירה 29 המחוברים לפתח הזה.
6. מלבד זאת ראוי לתת את הדעת על ההתנגדויות הקודמות שהוגשו לעירייה בגין חריגות הבנייה בדירה 29 ברחוב מאיר יערי 12 תל אביב (בניין המזוהה משום- מה בבקשה כ"שדרות רוקח ישראל 29).

התייחסות להתנגדויות:

1. לטיעון 1 ו-5: מבדיקת היסטוריית הבקשות שהוגשו לכתובת הנ"ל על ידי אותם מבקשים, נמצא כי אכן הייתה קיימת בנייה אשר בוצעה ללא היתר וקיים כנגדה צו הריסה מנהלי, מבדיקת מחלקת הפיקוח נמצא כי התכנית האדריכלית תואמת את המצב הקיים כיום וחריגות הבנייה הוסדרו ונהרסו בחלקן.

בהתאם לחוות דעת פיקוח מיום 03.10.2019 טרם הגשת הבקשה והעברתה לבדיקה מרחבית:

" תכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש בנוי במלואו (מלבד הפרגולה בקומת הגג). יש לציין, כי בשטח המשותף פתחו פתח לכיוון חלל אטום. בתוך חלק מהשטח המשותף שהיה אטום, נהרסו כלים סניטרים וסגרו את הקירות עם ציפוי מגבס. בין השטח המשותף (חלל שהיה אטום) והדירה נבנה קיר בלוקים. קיימות תמונות במערכת של פיקוח על הבניה. "

יצוין כי, הבקשה הנוכחית מוגשת בפעם נוספת וכי הבקשה הקודמת (מס' 19-0857) נדחתה על ידי רשות הרישוי בשל חריגות הבנייה שבוצעו.

2. לטיעון 2 ו-3: הבניה מוצעת בשטח הגג הצמוד לדירת המבקש ולכן עפ"י 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 4: מבדיקה בתיק הבניין נמצאה תכנית היתר חתומה משנת 1993, המתייחסת לבנייה על הגג בקומה יי וקומה יא', הבנייה המבוקשת בבקשה זו, מתייחסת להקמת חדר יציאה לגג במסגרת תכנית הגגות ג1 המאפשרת זאת.
4. לטיעון 6: לגבי מתן התייחסות להתנגדויות שהוגשו במסגרת הבקשה הקודמת, יצוין כי, ניתנה התייחסות לכל הטיעונים אשר הוגשו במכתבי ההתנגדויות שהוגשו מטעם אותם מתנגדים, (שלא כלולים ברשימת המתנגדים לבקשה זו).
5. במסגרת הבקשה הקודמת, התקבלו התנגדויות ולא נדונו, בהגשה הנדונה נשלחו הודעות לכל הזכאים לרבות אותם מתנגדים מהבקשה הקודמת ולא התקבלה התנגדות מטעמם.

חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטוריה ולודרסקי 10/03/2019

תוכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש בנוי במלואו (פרט מפרגולה בקומת הגג). יש לציין, שבשטח המשותף פתחו לכיוון חלל אטום. בתוך חלק מהשטח המשותף שהיה אטום, הרסו כלים סניטרים וסגרו את הקירות עם ציפוי מגבס. בין השטח המשותף (חלל שהיה אטום) והדירה נבנה קיר בלוקים. קיימות תמונות במערכת של פיקוח על הבניה.

חו"ד נוספות:

מיקלוט-מכון רישוי - נדב בר 17/12/2019

תמצית הבקשה להיתר, בהיבטים הנוגעים למקלוט

=====

הבקשה היא לשינויים פנימיים של דירה ובנייה על הגג לתוספת שטח של 40 מ"ר.

פתרון המיגון הנדרש

=====

ממ"ד תקני.

פתרון המיגון המוצע

=====

ממ"ד תיקני קיים.

יש לאשר את הבקשה בהליך של פטור בפיקוד העורף, לפי השלבים הבאים:

1. יש לשפץ את המרחב המוגן הקיים בהתאם למפורט בטופס התקינות המפורסם באתר העירוני.
2. יש לטעון במערכת רישוי מקוון במגירת 'נספח מיגון' את המסמכים הבאים: תמונות לאחר השיפוץ, טופס תקינות המקלט חתום ומלא וטופס המלצה לפטור חתום ומלא בחלקו העליון. (את הטפסים ניתן להוריד באתר עיריית תל אביב-יפו < להיות תושב < אגף רישוי ופיקוח על הבנייה < טפסים וחומרי עזר < מפרטים והנחיות של מכון הרישוי העירוני)
3. עורך הבקשה ישלח פנייה לתחנת מיקלוט לאחר החלטת הוועדה כדי שמכון הרישוי יבדוק את החומר המוגש, ימלא את המלצתו על גבי טופס הבקשה לפטור (את החלק שבאחריות העירייה) וישלח אותו במייל לעורך הבקשה.
4. עורך הבקשה יגיש את טופס הפטור החתום בצירוף 2 תכניות בנייר, תמונות וטופס תקינות לפיקוד העורף.
5. פיקוד העורף יבחן ויאשר (או לא יאשר) מתן פטור.
6. עורך הבקשה יקבל מפיקוד העורף את התייחסותו לפטור (שכאמור יכולה להיות אישור של הפטור או סירוב לפטור) ויטען במערכת רישוי מקוון תכנית זהה לזו שאושרה בנייר בקובץ DWF ובתוכה מוטמעת חתימת פיקוד העורף שניתנה על גבי תכנית הנייר וסריקה של טופס הפטור המאושר.
7. בעת טעינת גירסה לבדיקה סופית, מכון הרישוי יבדוק את האישור ויסגור את תיאום המיקלוט.

לאחר האישור יש לטעון במערכת רישוי מקוון:

תכנית בקובץ DWF זהה לזו שאושרה בנייר ובתוכה מוטמעת חתימת פיקוד העורף שניתנה על גבי תכנית הנייר. מתאמת הרישוי תבחן את האישור לאחר השלמת כל התיאומים בעת טעינת הגירסה לבדיקה סופית.

כיבוי אש-מכון רישוי - רן אבן שושן 08/12/2019

תמצית הבקשה להיתר, בהיבטים לכיבוי אש

=====

הבקשה היא להרחבה ותוספת חדר על הגג

שימושים מבוקשים: מגורים

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 501 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.
יש לפתוח פניה להמשך עם הטענת המסמכים.

חות דעת מהנדס הועדה: (ע"י מסרי ריהאם)

- א. לאשר את הבקשה ל:
- בקומה י': שינויים בחלוקת השטחים של הקומה, במרפסת הגג הצמודה לדירה – שינוי חומר מעקה, הקיים בהיקפה, שינוי בחזיתות ובגודל הפתחים והקמת מצללה מעץ בצמוד לקירות המבנה בחזית המזרחית.
 - בקומה יא': שינויים בחלוקת השטחים הפנימית.
 - בקומת הגג: הקמת חדר יציאה לגג עם מדרגות עליה מתוך הדירה העליונה ומצללה בצמוד אליו (בחזית הדרומית).
 - שינויים בחזיתות המבנה, הכוללים שינויים במיקום ומידות הפתחים,
- בתנאים יפורטו בהמשך.
- ב. לדחות את ההתנגדויות שכן, מדובר בנושא קנייני ואינו בתחום טיפולה של הוועדה המקומית לתכנון ובניה. התכנית אושרה על ידי מחלקת הפיקוח כתואמת את המצב הקיים בפועל, כאשר עפ"י בדיקתם חריגות הבנייה נהרסו.

תנאים אחרי ועדה:
הצגת אישור פיקוד העורף והצגת אישור כיבוי אש.

- תנאים לקבלת תעודת גמר/איכלוס
1. קבלת אישור מכון הרישוי לביצוע המיגון.
 2. על עורך הבקשה להגיש אל היחידה לאיכות הבניה של מכון הרישוי תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש. את טופס ההצהרה יש להדפיס מתוך נספח מספר 3 במסמך רשות הכבאות "תהליך אישור היתר וגמר בניה של מבנים ברמת סיכון נמוכה - מסמך רשות הכבאות שאותו ניתן להוריד מדף האינטרנט של תחנת כיבוי אש במכון הרישוי בקישור <http://www.tel-aviv.gov.il/FireSafety>.

הערות
1. ההיתר אינו מהווה כל אישור לבניה הקיימת בתחום המגרש ו/או הבנין ואינה כלולה בהיתר זה.

ההחלטה: החלטה מספר 1
רשות רישוי מספר 0355-19-1 מתאריך 01/01/2020

- ג. לאשר את הבקשה ל:
- בקומה י': שינויים בחלוקת השטחים של הקומה, במרפסת הגג הצמודה לדירה – שינוי חומר מעקה, הקיים בהיקפה, שינוי בחזיתות ובגודל הפתחים והקמת מצללה מעץ בצמוד לקירות המבנה בחזית המזרחית.
 - בקומה יא': שינויים בחלוקת השטחים הפנימית.
 - בקומת הגג: הקמת חדר יציאה לגג עם מדרגות עליה מתוך הדירה העליונה ומצללה בצמוד אליו (בחזית הדרומית).
 - שינויים בחזיתות המבנה, הכוללים שינויים במיקום ומידות הפתחים, בתנאים יפורטו בהמשך.

ד. לדחות את ההתנגדויות שכן, מדובר בנושא קנייני ואינו בתחום טיפולה של הוועדה המקומית לתכנון ובניה. התכנית אושרה על ידי מחלקת הפיקוח כתואמת את המצב הקיים בפועל, כאשר עפ"י בדיקתם חריגות הבנייה נהרסו.

תנאים אחרי וועדה:

הצגת אישור פיקוד העורף והצגת אישור כיבוי אש.

תנאים לקבלת תעודת גמר/איכלוס

3. קבלת אישור מכון הרישוי לביצוע המיגון.

4. על עורך הבקשה להגיש אל היחידה לאיכות הבניה של מכון הרישוי תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש. את טופס ההצהרה יש להדפיס מתוך נספח מספר 3 במסמך רשות הכבאות "תהליך אישור היתר וגמר בניה של מבנים ברמת סיכון נמוכה - מסמך רשות הכבאות שאותו ניתן להוריד מדף האינטרנט של תחנת כיבוי אש במכון הרישוי בקישור <http://www.tel-aviv.gov.il/FireSafety>.

הערות

1. ההיתר אינו מהווה כל אישור לבניה הקיימת בתחום המגרש ו/או הבנין ואינה כלולה בהיתר זה.