

ו' ניסן תש"פ
31 מרץ 2020

פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0058 תאריך: 25/02/2020 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. בכירה למרכזת הועדה	לימור קנדיל	

מס' דף	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	מסלול מקוצר/הקמת מצללה	אנקרי חיים	אביטל 22	4062-022	20-0190	1
3	מסלול מקוצר/תוספת בנייה על הגג למבנה מגורים	אדריס בשאר	פיקוס 41	3720-033	20-0141	2
6	מסלול מקוצר/החלפה או שינוי רכיבים בבניין	יותם 007 בע"מ	תושיה 10	0630-010	20-0153	3

רשות רישוי

05/02/2020	תאריך הגשה	20-0190	מספר בקשה
	הקמת מצללה	מסלול מקוצר	מסלול

התקוה	שכונה	22	אביטל	כתובת
4062-022	תיק בניין	44/6135		גוש/חלקה
149	שטח המגרש	2215 ,1א	ג3, א, 3/א	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
6763561 יפו - תל אביב - רחוב אביטל 22,	אנקרי חיים	מבקש
6226430 יפו - תל אביב - רחוב ויצמן 137,	בן אלחנן אביה	בעל זכות בנכס
5962624 בת ים - רחוב פרנק אנה 29,	צירניכוב אולג	עורך ראשי
3092000 מעלה עירון 1, רחוב זלפה 1,	מוחמאד אברהים	מתכנן שלד

מהות הבקשה: (כהן חן)

מהות עבודות בניה
אישור בדיעבד להקמת מצללה מחומר קל בצמוד לחדר יציאה קיים על הגג.

מצב קיים:

על המגרש קיים בניין למגורים בן 3 קומות וחדר יציאה על הגג (מאושר בהיתר 11-1084). סה"כ 3 יח"ד.
--

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש למגורים בן 3 קומות וחדר יציאה לגג עבור הדירה העליונה. סה"כ 3 יח"ד.	2011	11-1084

בעלויות:

<p>הנכס בבעלות מושע . המגרש המשני מדוד בשטח של 147 מ"ר, שהוצג בבקשה תואם את המאשר בהיתר משנת 2011. בן אלחנן אביה רשום בנסח הטאבו כבעלים, בחלקים השווים ל-147 מ"ר והוא חתום על הבקשה. שטח חלקה 44 הוא 11476 מ"ר. נשלחו הודעות אל 5 בעלי זכות בנכס וזאת לפי הצהרת המבקש. בוצע גם פרסום בעיתונות לפי תקנה 36 סעיף 139 ולא התקבלו התנגדויות וכן הוגשו תצהירים נוספים על איתור בעלים ותצהיר על תליית מודעות בנכס.</p>
--

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן
מצללה על הגג: - שטח המצללה - נסיגות בגג		+ +

חו"ד מחלקת פיקוח:

לב פוטשניקוב 12/02/2019
נהרס חלקי תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בנוי במלואו

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י כהן חן)

לאשר את הבקשה להקמת פרגולה מחומר קל בצמוד לחדר יציאה קיים על הגג.

הערות

ההיתר אינו מהווה כל אישור לבנייה הקיימת בתחום המגרש ו/או הבניין, שאינה כלולה בהיתר זה.

ההחלטה : החלטה מספר 1
רשות רישוי מספר 1-20-0058 מתאריך 26/02/2020

לאשר את הבקשה להקמת פרגולה מחומר קל בצמוד לחדר יציאה קיים על הגג.

הערות

ההיתר אינו מהווה כל אישור לבנייה הקיימת בתחום המגרש ו/או הבניין, שאינה כלולה בהיתר זה.

רשות רישוי

מספר בקשה	20-0141	תאריך הגשה	26/01/2020
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	בנייה על הגג לפי ג' מעל בניין קיים

כתובת	פיקוס 41	שכונה	יפו ג' ונוה גולן
גוש/חלקה	11/7075	תיק בניין	3720-033
מס' תב"ע	1ג	שטח המגרש	4136

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אדריס עביר	רחוב פיקוס 41, תל אביב - יפו 6804627
מבקש	מרדאוי מוחמד	רחוב פיקוס 41, תל אביב - יפו 6804627
מבקש	מרדאוי חנאן	רחוב פיקוס 41, תל אביב - יפו 6804627
מבקש	אדריס בשאר	רחוב פיקוס 41, תל אביב - יפו 6804627
בעל זכות בנכס	אדריס בשאר	רחוב פיקוס 41, תל אביב - יפו 6804627
עורך ראשי	סואלחי איאד	שדרות הבעש"ט 1, תל אביב - יפו 68045
מתכנן שלד	ואקד אחמד	רחוב נסאר ג'ורג' 2, תל אביב - יפו 68172

מהות הבקשה: (מסרי ריהאם)

מהות עבודות בניה
מבוקש: הקמת 2 חדרי יציאה בבנייה בו זמנית עבור 2 יחידות הדיור העליונות, חיבור בין שני המפלסים ע"י גרם מדרגות פנימי.

מצב קיים:

על המגרש קיימים 2 מבנים טוריים עם, 6 כניסות כל אחד. הבניין נשוא הבקשה נמצא בחלקו הצפוני של המגרש, בן 4 קומות מלאות וקומת מרתף (מקלט), סך הכל 48 דירות בכל בניין טורי.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
599	1961	בניין טורי, בן 4 קומות ומקלט במרתף, 6 כניסות (היתר זה מתייחס לבניין הדרומי)
5-920564	1992	תוספת חדר יציאה לגג עם מדרגות עליה פנימיות לדירה אחת בקומה העליונה.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף עם 96 תתי חלקות, הבקשה מוגשת ע"י הבעלים של חלקות המשנה 40 ו-39, שהם המבקשים. במסגרת הבקשה הוצגו 36 הסכמות בעלים מתוך 48 בעלים בבניין הטורי נשוא הבקשה. יצוין כי, על הגג בנויים 3 חדרי יציאה לגג, שנספרו כמסכימים מראש ונכללו במניין ההסכמות שהוצג.

לשאר הזכאים שלא חתמו, נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ונתלו מודעות בכל כניסה בבניין המקביל הנמצא בתחום המגרש והתקבלו התנגדויות.

בנייה על הגג: חדר יציאה לגג מכח 1ג

סטייה	מוצע	מותר	
	2 X 36.59 מ"ר	40 מ"ר	תכסית
	72.46% [73.18 מ"ר עבור 2 חדרי היציאה לגג]	65% משטח הגג (65.65 מ"ר)	
	2.5 מ'	3.0 מ'	גובה:
	3.90 מ'	5.0 מ'	– פנימי – כולל מתקנים טכניים
	2.00 מ'	2.00 מ'	נסיגות מקו חזית:
	0.00 מ'	1.20 מ' / 0.0 מ'	– חזית הקדמית – המהווה כניסה לבניין
	1.20 מ'	1.20 מ'	– חזיתות הצדדיות – חזית עורפית
	קיים ע"י סולם	גישה לשטח משותף	בינוי

הערות נוספות:

במסגרת הבקשה הנדונה צורף תצהיר מהנדס לפיו הבניה עצמאית ולא נדרש לחיזוק הבניין, אך הדבר לא משתקף בתכנון המוצע.
החישוב הסטטי שצורף אינו תואם את המודול שנדרש בתקנות .

התנגדויות:

שם	כתובת
בן דוד דינה	רחוב פיקוס 37, תל אביב - יפו 6804625
בן דוד מוריס	רחוב פיקוס 37, תל אביב - יפו 6804625
בן משה יעל	רחוב פיקוס 43א, תל אביב - יפו 6804628
בן משה רם	רחוב פיקוס 43א, תל אביב - יפו 6804628
גולן טל	רחוב שבטי ישראל 41, תל אביב - יפו 6809934
כהן זהבה ומשה	רחוב פיקוס 35, תל אביב - יפו 6804624
מולמן לאוניד	רחוב חכמי ישראל 5, חולון 5850570
פלאגי וידה	רחוב פיקוס 35, תל אביב - יפו 6804624

עיקרי ההתנגדויות:

הוגשו מכתבי ההתנגדויות ע"י 5 בעלים בבניין, להלן הטיעונים העולים ממכתבם:

- מדובר בבניין הנמצא בתהליך מתקדם לקראת תמ"א 38 חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה. הבקשה הוגשה במחלקת הרישוי ונמצאת כרגע בהליך פרסום.
- לא נשלחו הודעות אל בעלי הדירות בקומות העליונות שכבר קיים להם חדרים בנויים על הגג, טענתם כי לא ניתנה להם ההזדמנות להגיש התנגדות לבקשה הנדונה.
- הבקשה הנדונה תגרום לסיכול הפרויקט של חיזוק המבנה והתחדשותו.

התייחסות להתנגדויות:

לאור הטיעונים העולים ממכתבם של המתנגדים יצוין כי, מבדיקה במערכת נמצאה הגשה פעילה מס' 12404 בשלב פרסום בכתובת פיקוס 33, המתייחסת לבניין הטורי נשוא הבקשה הנדונה, בהתייחס לטענת חלק מהמתנגדים כי לא נשלחה להם הודעה לפי תקנה 36ב', יצוין כי מבדיקת דוח משלוח ההודעות שנמסר ע"י חברת הפרסום נענע בע"מ, נמצא כי נשלחו הודעות לכל המתנגדים שטענו אחרת. יצוין כי חלק מהמתנגדים מר בן משה יעל ורם הביעו את הסכמתם לבנייה על הגג, הגישו התנגדות לבקשה הנדונה ולא ציינו בה, כי הם מסירים את הסכמתם.

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

עמ' 5

3720-033 20-0141 19-00156

לקבל את ההתנגדויות ולא לאשר את הבקשה להקמת שני חדרי יציאה לגג, לאור העובדה שמוגשת בימים אלו בקשה לחזוק המבנים בחלקה הנדונה במסגרת תמ"א 38, שנמצאת כרגע בהליך של פרסום. משמעות אישור הבקשה הנ"ל, עתידה לפגוע בהליך התחדשות עירונית באזור זה. מה גם שתצהיר מהנדס השלד אינו תואם את התכנון המוצג בתכנית הראשית.

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 1-20-0058 מתאריך 26/02/2020

לקבל את ההתנגדויות ולא לאשר את הבקשה להקמת שני חדרי יציאה לגג, לאור העובדה שמוגשת בימים אלו בקשה לחזוק המבנים בחלקה הנדונה במסגרת תמ"א 38, שנמצאת כרגע בהליך של פרסום. משמעות אישור הבקשה הנ"ל, עתידה לפגוע בהליך התחדשות עירונית באזור זה. מה גם שתצהיר מהנדס השלד אינו תואם את התכנון המוצג בתכנית הראשית.

רשות רישוי

מספר בקשה	20-0153	תאריך הגשה	28/01/2020
מסלול מקוצר	החלפה או שינוי רכיבים בבניין		
כתובת	תושיה 10	שכונה	מונטיפיורי
גוש/חלקה	311/7107	תיק בניין	0630-010
מס' תב"ע	תמ"א 34/ב, 4, 9011, 2710, 2058, 1043, א, 1043	שטח המגרש	559 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	מגר ליאון	רחוב התחיה 22, תל אביב - יפו 6816925
מבקש	יותם 007 בע"מ	רחוב הדולפין 5, תל אביב - יפו 6803472
בעל זכות בנכס	יותם 007 בע"מ	רחוב הדולפין 5, תל אביב - יפו 6803472
עורך ראשי	כהן מוטי	רחוב עמיאל 18, תל אביב - יפו 62263
מתכנן שלד	דניאל שפירא	רחוב התומר 5, חולון 5835224
מורשה חתימה מטעם המבקש החברה	מגר ליאון	רחוב התחיה 22, תל אביב - יפו 6816925

מהות הבקשה: (מסרי ריהאם)

מהות עבודות בניה
מבוקש: הריסת שטח של כ- 8 מ"ר על הגג, החלפת גג קיים מאסבסט בחדר שהוגדר בהיתר כחדר מכונות, לגג מחומר קל.

מצב קיים:

על המגרש קיים בניין בן 5 קומות, המשמש למלאכה וחדר על הגג.

ממצאי תיק בניין:

מבדיקה בתיק הבניין נמצא היתר מהשנים 1975 להקמת בניין בן 5 קומות וקומה תחתונה עבור מקלט, חדר מעלית, גנרטור וחדר מדרגות כללי משותף. הבניין משמש לבית מלאכה. בשנת 1977 נמצא היתר נוסף (שמספרו 671) להקמת חדר מכונות על גג הבניין הנדון, במסגרת היתר זה אושר קירוי מאסבסט.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף עם 18 חלקות משנה. הבקשה הוגשה וחתומה ע"י המבקשים שגם בעלי חלקות המשנה 16,17 ו-18, חברת יותם 007 בע"מ לה מוצמד הגג. ליתר הבעלים נשלחו הודעות לפי תקנה 36' ולא התקבלו התנגדויות.
--

הערות נוספות:

- מבדיקת תיק הבניין נמצא לקירוי האסבסט היתר משנת 1977, המבוקש הינו החלפת קירוי מחומר מסוכן לחומר קל, אינו מהווה תוספת שטחים לבניין הקיים ותואם את רשימת המהויות המופיעות במסגרת העבודות שניתן להתיר במסלול בדרך רישוי מקוצרת.
- על פי היתר הבנייה שטח חדר המכונות הינו 19.80 מ"ר בנוי ללא פתחים.
- יצוין כי, עפ"י ממצאי מחלקת הפיקוח מיום 31.12.2019, לחדר מכונות קיימים פתחים (חלונות) ושטחו כיום 28 מ"ר.

החדר כיום קיים עם פתחים, אמנם אין בו שימוש אך לא נכלל בשעת הקמתו בחישוב השטחים המותרים.

עמ' 7

0630-010 20-0153 18-00321

כעת אמנם רשום בתכנית שהשימוש הוא חדר מכוונות אך לא פורטו המתקנים והמכוונות שעתידיים להיות ש.ס. עצם היות המבנה עם חלונות מעיד על שימוש עתידי, ועצם היותו פנוי ממכוונות נכון לשעת הגשת הבקשה מעידה על שימוש אחר, שצריך להכליל בשטחי הבנייה המותרים.

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

לא לאשר את הבקשה שכן, מדובר בהחלפת רכיב מעל חדר שלא נכלל בשעתו בשטחי בנייה המותרים אך בפועל לא משמש למטרה שהוגדרה בהיתר משנת 1977.

ההחלטה : החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 1-20-0058 מתאריך 26/02/2020

לא לאשר את הבקשה שכן, מדובר בהחלפת רכיב מעל חדר שלא נכלל בשעתו בשטחי בנייה המותרים אך בפועל לא משמש למטרה שהוגדרה בהיתר משנת 1977.