

ט' חשוון תשפ"ג
03 נובמבר 2022

פרוטוקול

ישיבה: 6-22-0065 תאריך: 02/11/2022 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
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן
מ"מ מהנדס העיר	מנהל מחלקת רישוי בניה	אדרי' מאיר אלואיל
	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	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	בן נתן דרור	סוקולוב 10	0196-010	22-1255	1

רשות רישוי - התנגדות

מספר בקשה	22-1255	תאריך הגשה	02/08/2022
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	סוקולוב 10	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	336/6214	תיק בניין	0196-010
מס' תב"ע	א3616, 58	שטח המגרש	563

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	בן נתן דרור	רחוב שדה יצחק 34, תל אביב - יפו 6721207
בעל זכות בנכס	בן נתן דרור	רחוב שדה יצחק 34, תל אביב - יפו 6721207
עורך ראשי	דרין דן	רחוב רדינג 20, תל אביב - יפו 69024
מתכנן שלד	גליזר אלכס	רחוב הציונות 69, אשדוד 7745665

מהות הבקשה: (אדר' הלל רבין תמרקין)

מהות עבודות בניה
תוספות ושינויים בדיעבד לבניין קיים, הכוללים: קומות ד', ה': שינויים פנימיים בדירות, כולל שינויים במדרגות פנימיות ובממ"ד.

מצב קיים:

בניין קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית וחדרי יציאה לגג, המכיל 11 יח"ד, אשר נמצא בתהליך תוספת קומה וקומת גג חלקית במסגרת חיזוקים לרעידות אדמה, כמפורט בהיתרים מס' 13-0701 מתאריך 08/08/2013 ומס' 16-1192 מתאריך 27/12/2016.

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
בניית בניין בן 3 קומות מעל קומת קרקע.	23/07/1945	148
תוספת חדר על הגג עם מדרגות פנימיות מהדירה שמתחתיו, ומרפסת גג.	04/09/1994	7-940675
תוספת בניה לפי תמ"א 38. חיזוק בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע בנויה חלקית וחדרי יציאה לגג, המכיל 11 יח"ד.	08/08/2013	13-0701
הארכת תוקף להיתר מס' 13-0701 בשנתיים נוספות, מתאריך 05/08/2016 עד תאריך 05/08/2018.	2016	16-1190
תוספות בניה ושינויים כלפי היתר מס' 13-0701 מתאריך 08/08/2013, והיתר הארכת תוקף 116-1190, הכוללים: הגדלת שטחי הקומה והמרפסת הקדמית, בעקבות עדכון מדידה. בקומה ד': הגדלת שטח הקומה בעקבות עדכון מדידה, הגדלת שטח המרפסת ושינויים פנימיים. בקומת הגג: הרחבת הבניה על הגג. בחצר: שינויים בפיתוח והוספת נישות למערכות. שינויים בחזיתות. סה"כ יתקבל בניין מגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית המכיל 14 יח"ד.	27/12/2016	16-1192

בעלויות:

לפי רישום בנסח טאבו, הנכס בבעלות משותפת הכוללת 15 תתי חלקות. על מפרט הבקשה חתום המבקש, בעל הזכות בנכס של תת חלקה 15. לשאר הבעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' והתקבלו התנגדויות.

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. אורלנס ענת	רחוב סוקולוב 10, תל אביב - יפו 6248410	כמפורט מטה.
2. ביתן אבי	רחוב נתיב השיירות 29, מזכרת בתיה 7683529	
3. ביתן אמיר	רחוב בוסתן 17, רחובות 7655983	
4. הלפרין עדי זהב	רחוב סוקולוב 10, תל אביב - יפו 6248410	
5. שושן ביתן מור	רחוב סוקולוב 10, תל אביב - יפו 6248410	
6. כהן רוני	רחוב סוקולוב 10, תל אביב - יפו 6248410	

עיקרי ההתנגדויות:

המתנגדים הינם בעלי זכויות בבניין המבוקש, לטענתם:

1. עבודות הבניה נמשכות כ-8 שנים ומקשות על השגרה עבור הדיירים.
2. עבודות הבניה בוצעו ברשלנות וגרמו לנזקים במבנה ובמערכותיו, ולסיכון פיזי לדיירים בו.
3. עבודות הבניה גרמו לכך שצינורות ביוב, מים ותקשורת חסומים בקירות הקשחה ללא יכולת גישה.
4. המבקש ושותפיו למיזם קיבלו במרמה היתר לחיזוק הבניין כנגד רעידות אדמה ותוספת של דירות על גג הבניין, ומאז פעלו ללא התחשבות בתנאי ההיתר שמכוחו הם פעלו אשר תוקפו פג זה מכבר והן כנגד דרישות שמ"מ.
5. הדיירים פנו לפיקוח אך חשים שלא ננקטו אמצעים משמעותיים כנגד היוזמים וגם לא טופלו בצורה מקצועית בקשות הדיירים לבחינת המפגעים שנוצרו.
6. חזות הבניין אינה עומדת בדרישות שמ"מ.
7. דירות היוזמים אוכלסו חרף התנגדות שמ"מ למתן טופס אכלוס.

התייחסות להתנגדויות:

1. התנגדויות בעלי הזכויות בנכס הינם כנגד עצם ביצוע תוספת הקומות וחיזוק הבניין אשר החלו לפני מספר שנים, ולא כנגד השינויים המדוברים כעת ולפיכך יש לפנות לערכאות המתאימות לכך.
2. הבקשה חתומה ע"י מתכנן השלד, שנתן את חוות הדעת המקצועית.
3. לא רלוונטי לבקשה זו, מכיוון שבבקשה זו לא מתוכננים קירות הקשחה.
4. קיים היתר מס' 13-0701 משנת 2013 אשר חתום ע"י העיריה לביצוע עבודות חיזוק ותוספות למבנה הקיים.
5. התנגדות זו אינה תכנונית.
6. יש לקבל את טענת המתנגדים שכן לא בוצעו כל הנחיות שמ"מ שנקבעו במסגרת היתר ההבניה המקורי (היתר בניה מס' 13-0701 משנת 2013) וכן בהיתר השינויים (היתר מס' 16-1192 משנת 2016) ולפיכך לא תינתן תעודת גמר לבניין עד שלא יבוצעו כל העבודות הנדרשות.
7. יש לקבל התנגדות זאת ואכן יינתן תנאי לתעודת גמר לטובת סיום כל הנחיות שמ"מ שניתנו בתאריך 31/10/2022.

חו"ד מחלקת פיקוח:

חיים זילברמן 19/12/2021

מבוקש בנוי.

חו"ד נוספות:

שיפוץ מבנה - שירלי נמני 31/10/2022

הנחיות לשיפוץ

השלמת ההנחיות שטרם בוצעו לבקשה המקורית לבקשה המקורית להיתר ועדכנו לאחרונה במאי 2016

1. תיקון גדר בנויה וצביעתה.
2. שיקום שערים בגדר וצביעתם.

3. פרוק טיח קיים וביצוע טיח חדש גמר חלק סרגל שני כוונים עם מייקים ושליכטה צבעונית גמישה לרבות רשת מגולוונת עמידה בשיתוך ע"ג סדקים ובמפגש בין סוגי חומרים – בשטחים בהם בוצע טיח, שייבדק וימצא כי בוצע על פי ההנחיות, ידרשו רק תיקוני צבע על פי הצורך.
 4. תיקון בטונים לפי מפרט מס' 20 בחומר העומד בדרישות התקן האירופאי R4.
 5. תיקון מרפסות פתוחות לפי מפרט מס' 74 לרבות מדה אטום וריצוף חדש.
 6. רוק כל החוטים והצינורות ע"ג קירות חוץ והתקנתם בתשתית תת קרקעית ובתוך הבניין. (בזק, כבלים, גז, חשמל, מזוג אויר, דודי שמש וכו').
 7. תיקון ושיחזור של כל חלקי המתכת הפונים לחוץ וצביעתם בצבע פוליאורטני 180 מיקרון.
 8. פרוק כל החלונות הדלתות והתריסים וביצוע חדשים לפי פרט מאושר.
 9. שיחזור כל הפתחים המקוריים (לרבות חלונות ודלתות), וסגירת כל הפתחים המאולתרים.
 10. הבאת כל המרפסות לאחידות. (ביצוע סגירת אחידות או פתיחת כל המרפסות) בכפוף להיתר הבניה.
 11. שיחזור מעקות מרפסות וצביעתם בצבע פוליאורטני 180 מיקרון.
 12. ביצוע ספי חלונות אחידים.
 13. ביצוע מתקני כביסה אחידים במקום שיאושר.
 14. מזגנים וצנרת מזגנים יותקנו במקום ניסתר מאושר.
 15. התקנת גוף תאורה תיקני לעירית ת"א עם שם הרחוב ומס' הבית בהתקנה סמויה.
 16. צנרת ביוב תהיה מפלדה אנכית בתוואי שיאושר.
 17. צנרת מים תהיה מפלדה אנכית ובתוואי שיאושר.
 18. החלפת מרזבים לחדשים מפח מגולוון וצביעתם בתוואי שיאושר.
 19. סורגים יהיו אחידים שקועים פנימה למישור הקיר לפי פרט שיאושר.
 20. פרוק גגונים מאולתרים.
 21. קורות ועמודים חיזוניים אם יאושרו, ימולאו בבלוקים (בקיר כפול) לקבלת מישור אחד.
 - תיקון כל הליקויים, החריגות והשינויים המאולתרים שבוצעו במבנה מיום מתן ההנחיות
- רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש.
- יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' הלל רבין תמרקין)

1. לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים אשר נעשו בדיעבד בבניין קיים, הכוללים שינויים פנימיים בדירות, לרבות שינויים במדרגות פנימיות ובממ"ד בקומות ד' ו-ה'.
 2. לדחות את ההתנגדויות מהטעמים הבאים:
 - א. השינויים המבוקשים הינם שינויים פנימיים בתחום שטח הדירות והתקבלה חוות דעת מקצועית של מתכנן שלד לעבודות המבוקשות.
 - ב. בהתייחס ליתרת טענות המתנגדים יצוין כי טענות אלו אינן תכנוניות ולפיכך יש לפנות לערכאות המתאימות לכך.
 3. לקבל את טענות המתנגדים לעניין אי ביצוע הנחיות ש.מ.מ לשיפוץ המבנה שכן לא בוצעו כל הנחיות ש.מ.מ שנקבעו במסגרת היתר הבנייה המקורי (היתר בנייה מספר 0701-13 משנת 2013) וכן בהיתר השינויים (היתר מספר 1192-16 משנת 2016) המהווים תנאי לקבלת תעודת גמר.
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
4. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
5. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
6. תשלום אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר

אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.

תנאים לתעודת גמר

השלמת 21 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחוות דעת בתיק המידע.

*רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש.

**יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

תנאים למתן היתר

1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
4. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
5. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
6. תשלום אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.

תנאים לתעודת גמר

1. השלמת 21 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחוות דעת בתיק המידע.
- *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש.
- **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 0065-22-6 מתאריך 02/11/2022

1. לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים אשר נעשו בדיעבד בבניין קיים, הכוללים שינויים פנימיים בדירות, לרבות שינויים במדרגות פנימיות ובממ"ד בקומות ד' ו-ה'.
2. לדחות את ההתנגדויות מהטעמים הבאים:
 - א. השינויים המבוקשים הינם שינויים פנימיים בתחום שטח הדירות והתקבלה חוות דעת מקצועית של מתכנן שלד לעבודות המבוקשות.
 - ב. בהתייחס ליתרת טענות המתנגדים יצוין כי טענות אלו אינן תכנוניות ולפיכך יש לפנות לערכאות המתאימות לכך.
3. לקבל את טענות המתנגדים לעניין אי ביצוע הנחיות ש.מ.מ לשיפוץ המבנה שכן לא בוצעו כל הנחיות ש.מ.מ שנקבעו במסגרת היתר הבנייה המקורי (היתר בנייה מספר 0701-13 משנת 2013) וכן בהיתר השינויים (היתר מספר 1192-16 משנת 2016) המהווים תנאי לקבלת תעודת גמר.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
4. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
5. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
6. תשלום אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר

אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.

תנאים לתעודת גמר

השלמת 21 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחוות דעת בתיק המידע.
*רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש.
**יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה