

פרוטוקול

רשות רישוי

ישיבה: 1-14-0053 תאריך: 21/05/2014 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב - יפו

	מ"מ וסגן ראש העירייה	דורון ספיר - יו"ר
מ"מ מהנדס העיר	מנהלת אגף רישוי ופיקוח על הבניה	איריס לוי
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן
	מזכיר ועדת בניין עיר	עו"ד אילן רוזנבלום
	ע. מרכז הועדה וקלדנית הועדה	רחלי קריספל

מס' דף	מס' החלטה	מספר בקשה	מספר תיק בניין	כתובת הנכס	מהות הבקשה
1	1	14-0294	00182-012	דה פיגיוטר 12א	תוספות בניה/תוספות בניה שונות
3	2	14-0066	3432-010	בת עין 10	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה
6	3	14-0506	3611-004	החצוצרה 4	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה

פרוטוקול דיון רשות רישוי דה פיג'וטו 12 א

גוש: 6925 חלקה: 81	בקשה מספר: 14-0294
שכונה: לב תל-אביב	תאריך בקשה: 04/02/2014
סיווג: תוספות בניה/תוספות בניה שונות	תיק בניין: A0182-012
שטח: מ"ר	בקשת מידע: 201301386
	תא' מסירת מידע: 12/09/2013

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה:
תוספת בניה בקומה: 0, לאחור
אישור מצב קיים
אישור מצב קיים - לגלריה קיימת (בנויה תקרת עץ עם קורות ברזל ועמודי ברזל בעסק מסחרי בעורף המבנה.
ע"פ שטח מותר לקומת ביניים.
המקום משמש כיום למסחר בהיתר

התנגדויות:

שם	כתובת
עודד ישראלי עו"ד	דרך בגין מנחם 132, תל אביב - יפו 6701101

עיקרי ההתנגדויות:

1. ההתנגדות מוגשת ע"י חברת מרליז יבוא ושיווק מזון בע"מ, בעלת 1110 מזכויות בנכס הידון.
2. מגיש הבקשה מר בראוני אלון. אינו בעל זכות בנכס. הבעלים של הנכס הם מרליז יבוא ושיווק ומולטיגרף מכון הדפסה. הנכס הינו בניין בן 2 קומות כאשר לחברת מרליז בע"מ ישנה חנות בקומת הקרקע.
3. ביום ה-24.1.13 נערכה ביקורת על ידי מחלקת פיקוח על הבנייה. (מדור מבנים מסוכנים). של עיריית תל אביב. בעקבות הביקורת קיבלו בעלי הנכס חברת מרליז וחברת מולטיגרף הודעה על הכרזת המבנה שלהם כמבנה מסוכן. כחלק בלתי נפרד מההודעה צורפה חו"ד של מהנדס בודק שקבע שבבניין קיימים ליקויי בניה המסכנים את המתגוררים בנכס ואת הסביבה. בחוות הדעת של המהנדס נכתב: "כדי ישנה התפרקות גושי טיח ובטון מתקרת היחידה העורפית בקומת הקרקע, הברזלים והרלסים גלויים וחלודים. חלקו התחתון (בקומת הקרקע) של הקיר העורפי של הבניין נהרס וחלקו העליון נותר תלוי על בלימה, ונשען על תמיכה זמנית מברז (רגל מוסקו").
4. מאחר ולא בוצעו העבודות הנדרשות לחיזוק המבנה, פקחים מטעם עיריית תל אביב ביצעו הריסה חלקית של היחידה (הגלריה), אותה מבקש עכשיו המבקש להכשיר. המתנגדים מתנגדים להכשרת הבנייה מאחר שנעשתה בצורה לא חוקית ועכשיו מבקשים להכשירה.
5. אישור בדיעבד של עבריינות פוגע בכושר הרתעה של רשויות החוק, מוסדות הציבור והשלטון המקומי.
6. פגיעה בקניין.
7. מבקשת להיות מזומנת לדיון בהתנגדויות.

התייחסות להתנגדויות:

1. מר בראוני אלון הוא מורשה חתימה מטעם מולטיגרף. על פי מסמך שצורף לבקשה הוא רשאי לתתם על גבי חתימת החברה לכל דבר ועניין. לא נחתמה הגרמושקה ע"י החותמת של החברה. אלה רק ע"י חתימתו של מר בראון.
2. אכן יצא צו מנהלי כנגד הבנייה הלא חוקית. בצו המנהלי נכתב כי נבנה בתוך המעבר של חדר המדרגות בגובה 2.5 מעל פני הקרקע תקרת עץ עם קורות ועמודים. 17 מ"ר שטח תריגה מהיתר. ב-29.04.14 אושר כי בוצע ההריסה. ארקדי צימבליסט טיפל מטעם הפיקוח בבקשה.
3. אכן הוכרז המבנה כמבנה מסוכן. ונשלח מכתב עם דרישה לעבודות. המכתב יצא ב-26.11.13 ונכתב בו שהם נדרשים תוך 90 יום לבצע את כל העבודות. יש להתנות קבלת כל היתר בבניין בביצוע עבודות התיקון.
4. אכן אישור בדיעבד של עבריינות פוגע ביכולת ההרתעה.
5. הועדה אינה נכנסת לנושא קנייני.



חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדריכלית רונה אורובנו)

מבלי להתייחס לטענת המתנגדים, לא לאשר את הבקשה שכן:

1. שטח הגלריה עולה ב-27% מעבר למותר לפי תקנות התכנון והבניה.
2. הבקשה נבדקה גם כתוספת קומת ביניים (ולא כגלריה) ונמצא שסה"כ השטח הבנוי כולל קומת הביניים עולה ב-22% מעבר ל-192.5% המותרים לפי התכניות התקפות.
3. התוספת והקמת קיר חיצוני אחורי מחדש בגבול המגרש מעבר לקו הבניין האחורי של 5 מ' המותר.

ההודעה נמסרה למבקש.

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 14-0053-1 מתאריך 12/05/2014

מבלי להתייחס לטענת המתנגדים, לא לאשר את הבקשה שכן:

4. שטח הגלריה עולה ב-27% מעבר למותר לפי תקנות התכנון והבניה.
5. הבקשה נבדקה גם כתוספת קומת ביניים (ולא כגלריה) ונמצא שסה"כ השטח הבנוי כולל קומת הביניים עולה ב-22% מעבר ל-192.5% המותרים לפי התכניות התקפות.
6. התוספת והקמת קיר חיצוני אחורי מחדש בגבול המגרש מעבר לקו הבניין האחורי של 5 מ' המותר.

ההודעה נמסרה למבקש.

פרוטוקול דיון רשות רישוי בת עין 10 הרבי מלילוב 5

בקשה מספר: 14-0066
תאריך בקשה: 08/01/2014
תיק בניין: 3432-010
בקשת מידע: 201300052
תא' מסירת מידע: 23/04/2013

גוש: 7045 חלקה: 159
שכונה: צהלון ושיכוני חסכון
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה
שטח: 250 מ"ר

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה:
תוספת בניה בקומה: א' ו- ב', לחזית, לאחור, בשטח של 42.62 מ"ר, שטח הדירה/המשרד לאחר התוספות יהיה 122 מ"ר פרגולה
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

התנגדויות:

שם	כתובת	הערות
סלום זאדא ניסן	רחוב בת עין 10א, תל אביב - יפו 6808734	גר בקומה בשנייה בצמוד למבקש
אריאלה טויטו	רחוב הרבי מלילוב 5א, תל אביב - יפו 6808605	גר בקומת הקרקע מתחת למבקש

עיקרי ההתנגדויות:

שינוי אופי הסביבה כתוצאה לבניית הקומה החלקית (ממבנה דו-קומתי למבנה תלת-קומתי) בניגוד לרוב המבנים הקיימים בשכונה. ירידה בכמות האור שמש לדירת המתלונן ולחצר וכן, ירידת ערך דירתו.

התייחסות להתנגדויות:

- מבלי להתייחס לאספקת הקנייני, המתנגד הינו בעל דירה בקומה בשנייה בצמוד למבקש, על סמך התוכנית שהוגשה אין חסימת אור לדירת המתנגד, כ"כ תכנון ההרחבה והבנייה על הגג הינה אופטימלית לצורך ניצול מרבי של זכויות הבניה.
- לעניין חסימת האור, האוויר והשמש, על פי החלטות ועדות ערר קודמות "בדרך כלל יש לאפשר הרחבת דירות גם אם הדבר גורם לאי נוחות זמנית לדירת הקרקע, עד שגם דירה זו תממש את זכויות ההרחבה שיש לה". על כן, לדחות את ההתנגדות ובהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י גודין מארין)

לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה לשינויים ותוספת שטח בדירה המערבית בקומה השנייה והוספת קומה חלקית מעליה כמפלס העליון של הדירה עם מדרגות פנימיות ממנה ו-2 פרגולת עץ בצמוד לקומה החלקית של המפלס העליון.

כולל ההקלות הבאות:

- הקלה בחריגה מעבר לקו בנין עבור מדרגות.
- הקלה בחריגה מעבר לקו בנין עבור מדרגות עד 10% מקו הבניין המותר.

השתתפות בתשלום לקרן חנייה עבור 0.3 מקומות חנייה הנדרש.

בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. סידור מדרגות עליה לדירה בהתאם לתקנות ובחריגה של עד 10% מקו הבניין המותר.
2. הצגת פתרון גישה למערכת סולרית על הגג העליון.
3. הצהרת המבקש לעניין בעלות על המחסנים בקומת הקרקע והריסתם לפני הוצאת ההיתר באישור מחלקת פיקוח (באם המחסנים שייכים למבקש).
4. הגשת התחייבות לביצוע שיפוץ המבנה עם השלמת הרחבת האגף כולו.
5. הצגת כל הבניה על הגג עד 50% משטח הגג מעל הדירה הנידונה והשלמת המפרט בהתאם.
6. הצגת אופן חיזוק הבנין בצורה ברורה עם סימון המשך העמודים וקבלת הסכמת השכן במידה ויתבצע בתוך דירתו.
7. הצגת תצהיר מתכנן השלד (טופס 9) ומתן פתרון לחיזוק הבניין. הגשת תצהיר מהנדס השלד והחשובים הנלווים אליו, המהווים חלק בלתי נפרד מההיתר, כי המבנה על תוספת הבניה והשינויים המבוקשים בו, יעמוד בפני רעידות אדמה לפי התקן הישראלי המתאים.

תנאי בהיתר:

אי פגיעה בפרגולה קיימת אצל שכן בקומת הקרקע.

הערה: ההיתר אינו מקנה כל אישור לבניה קיימת בבנין או במגרש והוא מתייחס אך ורק למפורט בתוכן ההיתר.

ההחלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 14-0053-1 מתאריך 21/05/2014

לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה לשינויים ותוספת שטח בדירה המערבית בקומה השנייה והוספת קומה חלקית מעליה כמפלס העליון של הדירה עם מדרגות פנימיות ממנה ו-2 פרגולת עץ בצמוד לקומה החלקית של המפלס העליון. כולל ההקלות הבאות:

- הקלה בחריגה מעבר לקו בנין עבור מדרגות.
- הקלה בחריגה מעבר לקו בנין עבור מדרגות עד 10% מקו הבניין המותר.

השתתפות בתשלום לקרן חנייה עבור 0.3 מקומות חנייה הנדרש.

בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. סידור מדרגות עליה לדירה בהתאם לתקנות ובחריגה של עד 10% מקו הבניין המותר.
2. הצגת פתרון גישה למערכת סולרית על הגג העליון.
3. הצהרת המבקש לעניין בעלות על המחסנים בקומת הקרקע והריסתם לפני הוצאת ההיתר באישור מחלקת פיקוח (באם המחסנים שייכים למבקש).
4. הגשת התחייבות לביצוע שיפוץ המבנה עם השלמת הרחבת האגף כולו.
5. הצגת כל הבניה על הגג עד 50% משטח הגג מעל הדירה הנידונה והשלמת המפרט בהתאם.
6. הצגת אופן חיזוק הבנין בצורה ברורה עם סימון המשך העמודים וקבלת הסכמת השכן במידה ויתבצע בתוך דירתו.



14-0066 עמ' 5

7. הצגת תצהיר מתכנן השלד (טופס 9) ומתן פתרון לתוכנית הבנייה. הגשת תצהיר מהנדס השלד והחשובים הנלווים אליו, המהווים חלק בלתי נפרד מההיתר, כי המבנה על בוספת הבניה והשינויים המבוקשים בו, יעמוד בפני רעידות אדמה לפי התקן הישראלי המתאים.

תנאי בהיתר

אי פגיעה בפרגולה קיימת אצל שכן בקומת הקרקע.

הערה: 0 ההיתר אינו מקנה כל אישור לבניה קיימת בבניין או במגרש והוא מתייחס אך ורק למפורט בתוכן ההיתר.

פרוטוקול דיון רשות רישוי החצוצרה 4

גוש: 7065 חלקה: 101	בקשה מספר: 14-0506
שכונה: קרית שלום	תאריך בקשה: 03/03/2014
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	תיק בניין: 3611-004
שטח: 505 מ"ר	בקשת מידע: 201301097
	תא' מסירת מידע: 13/06/2013

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה:

תוספת בניה בקומה: א', לחזית, בשטח של 14.87 מ"ר, שטח הדירה/המשרד לאחר התוספות יהיה 106.12 מ"ר
שינויים פנימיים הכוללים: הריסת מרפסת ובנית מרפסת גדולה יותר
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

התנגדויות:

שם	כתובת
קלדרון יעקב	
קלדרון זיוה	רחוב החצוצרה 4, תל אביב - יפו 6676125

עיקרי ההתנגדויות:

- לא מאשרים לבנות על הגג מכיוון שהשכן לא הסדיר את השימוש בחצר המשותפת.

התייחסות להתנגדויות:

ההתנגדות אינה כוללת טענות תכנוניות אלא טענה קניינית בלבד.
בהתאם למפורט לעיל לדחות את ההתנגדויות ולא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אברמוביץ ערן)

לא לאשר את הבקשה להפיכת גג מעל הרחבה בדירת השכן בחזית לרחוב למרפסת גג עבור דירת המבקש, שכן:
- כוללת סידור מרפסת גג מעל הרחבה בדירת השכן שבוצעה ללא היתר והדבר יוצר חזית לא אחידה כלפי הרחוב בניגוד לנקבע בהוראות התב"ע ולא הוכח שהגג הקיים מסוגל לשאת בעומסים.
- נערכה ללא התאמה בין תנוחות הקומות למסומן במפה מצבית והדבר לא מאפשר בחינתה לעניין לקוי הבניין המותרים.

החלטה: החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 14-0053-1 מתאריך 21/05/2014

לא לאשר את הבקשה להפיכת גג מעל הרחבה בדירת השכן בחזית לרחוב למרפסת גג עבור דירת המבקש, שכן:
- כוללת סידור מרפסת גג מעל הרחבה בדירת השכן שבוצעה ללא היתר והדבר יוצר חזית לא אחידה כלפי הרחוב בניגוד לנקבע בהוראות התב"ע ולא הוכח שהגג הקיים מסוגל לשאת בעומסים.



תל אביב
TEL AVIV
YAFU



- נערכה ללא התאמה בין תנוחות הקומות למסלול תכנון מצד הבעלים והדבר לא מאפשר בחינתה לעניין לקוי הבניין המותרים.