

כ"ח אדר ב  
תשע"ד  
30 מרץ 2014



## פרוטוקול

רשות רישוי - התנגדות

ישיבה: 6-13-0009 תאריך: 26/02/2014 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
מנהלת אגף רישוי ופיקוח על הבניה	איריס לוין
המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן
מזכיר ועדת בניין עיר	עו"ד אילן רוזנבלום
מרכז הועדה	אייל אסיג
ע. מרכז הועדה וקלדנית הועדה	רחלי קריספל

מס' דף	מחוזת הבקשה	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	שינויים/שינויים/שינויים ללא תוספת שטח/חזית	יערי מאיר 23	2106-011	13-2277	1
3	תוספת בניה/הוספת שטח	כרמי דב אדרי 7	0873-012	13-0220	2
5	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	שולמן 4א	1036-004	13-1435	3
8	בניה על הגג/חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1)	ירושלים 142	3001-142	13-2143	4
10	מעל בניין קיים בחיתר בניה על הגג/חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בחיתר	ירושלים 142	3001-142	13-2146	5



**פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות  
יערי מאיר 23**

גוש: 7186 חלקה: 23	בקשה מספר: 13-2277
שכונה: כוכב הצפון	תאריך בקשה: 25/11/2013
סיווג: שינויים/שינויים/שינויים ללא תוספת שטח/חזית	תיק בניין: 2106-011
שטח: 2703 מ"ר	בקשת מידע: 0
	תא' מסירת מידע:

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

שינויים פנימיים הכוללים: סגירת חללי מרפסות בקומה 9-1 ע"י אדניות בנויות  
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

**התנגדויות:**

שם	כתובת	נימוקים
חוה ואברהם פרי	רחוב יערי מאיר 23, תל אביב - יפו 6937100	
עידו חגי'י		
יהונתן אפללו, עו"ד	שד' גיבורי ישראל 24, נתניה	

**עיקר ההתנגדויות:**

- המתנגדים חוה ואברהם הינם בעלי דירה בקומה 11 בבניין, מעלים חששות מהניקוז לאדניות המוצעות היות והתכנית לא מראה איפה הן מתנקזות, ומבקשים להתנות את הנ"ל בהיתר שישתלב במערכת הניקוז הקיימת בבניין, ומוסיפים עוד תנאי להיתר שהבניה תתבצע בעת ובעונה אחת.
- המתנגד עידו חגי'י בהצעות עו"ד יהונתן אפללו, מעלים טענות נגד הרחבת המרפסות בבניין מחשש שהבניין יהפוך לאתר בנייה ובכך תפגע בניהול אורח החיים התקין של המתנגד, ובנוסף לכך טוענים שזכויות הבניה שמהם מגדילים את שטח המרפסות הינו שייך למתנגד על פי הסכם שיתוף שצורף להתנגדות. ובנוסף לכך מבקשים במקרה וטענותיהם יידחו להתנות את ההיתר בהעמדת ערבות בנקאית אוטונומית בגובה של 1 מיליון ש"ח, שתבטיח את סיום העבודות בזמן ובהוצאת פוליסת ביטוח לכיסוי כל נזק שייגרם כתוצאה מהבניה.

**התייחסות להתנגדויות:**

1. המתנגדים חוה ואברהם צודקים בטענותיהם, ותנאי להוצאת היתר יהיה הצגת פתרון ניקוז האדניות.
2. הטענות שמעלים המתנגד עידו חגי'י בהצעות עו"ד יהונתן אפללו, ברובן טענות קנייניות, בטענה שפוגעות בזכויות קנייניות של המתנגדים, כאשר הבקשה הינה לבניית אדניות בהמשך למשטחי המרפסות הקיימות, בחללים בין הקורות ההיקפיות הקיימות ואינה באה להגדיל את שטחי המרפסות על בסיס ניצול זכויות בניה.
- לכן, יש לדחות את ההתנגדות של עו"ד אפללו יהונתן שהוגשה בשם עידו חגי'י, היות ורוב הנימוקים שהועלו בה הינם נימוקים קנייניים, אשר לא קיבלו כל ביטוי בבקשה הנוכחית, והרעשים וההפרעות כתוצאה מהבניה אינם מהווים עילה לדחיית הבקשה המוגשת.

**חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אבו חבלה איאד)**

- א. לקבל את ההתנגדות של חוה ואברהם פרי ולהתנות את ההיתר בהצגת פתרון לניקוז האדניות ע"י השתלבות במערכת הניקוז הקיימת, והבניה תבוצע בעת ובעונה אחת כתנאי בהיתר.
- ב. לדחות את ההתנגדות של מר' עידו חגי'י המוגשת ע"י עו"ד יהונתן אפללו, שכן הנימוקים שהועלו בה הינם קנייניים ברובן.
- ג. לאשר את הבקשה לסגירת פתחים במפלסי הקומות בצמוד למרפסות עבור אדניות נוי בדירות בניין מגורים בן 12 קומות מעל קומת מרתף עבור 41 יח"ד.

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

**תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**

1. סגירת החללים בצמוד למרפסות לצורך אדניות בלבד ובהתאם לפרט המצורף לבקשה.
2. עבודות סגירת החללים בדירות הבניין תבוצע בעת ובעונה אחת.
3. חל איסור מוחלט לסגירת המרפסות בכל דרך שהיא.

**הערות**

1. ההיתר אינו מהווה אישור לכל בניה קיימת בבנין הנ"ל ובתחום המגרש ואשר אינה כלולה בהיתר זה.

**ההחלטה : החלטה מספר 1**

**רשות רישוי - התנגדות מספר 6-13-0009 מתאריך 26/02/2014**

- א. לקבל את ההתנגדות של חווה ואברהם פרי ולהתנות את ההיתר בהצגת פתרון לניקוז האדניות ע"י השתלבות במערכת הניקוז הקיימת, והבניה תבוצע בעת ובעונה אחת כתנאי בהיתר.
- ב. לדחות את ההתנגדות של מר' עידו חגי'ג' המוגשת ע"י עו"ד יהונתן אפללו, שכן הנימוקים שהועלו בה הינם קנייניים ברובן.
- ג. לאשר את הבקשה לסגירת פתחים במפלסי הקומות בצמוד למרפסות עבור אדניות נוי בדירות בניין מגורים בן 12 קומות מעל קומת מרתף עבור 41 יח"ד.

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

**תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**

1. סגירת החללים בצמוד למרפסות לצורך אדניות בלבד ובהתאם לפרט המצורף לבקשה.
2. עבודות סגירת החללים בדירות הבניין תבוצע בעת ובעונה אחת.
3. חל איסור מוחלט לסגירת המרפסות בכל דרך שהיא.

**הערות**

1. ההיתר אינו מהווה אישור לכל בניה קיימת בבנין הנ"ל ובתחום המגרש ואשר אינה כלולה בהיתר זה.



**פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות  
כרמי דב אדר' 7 רכטר זאב אדר' 5**

גוש: 6623 חלקה: 933	בקשה מספר: 13-0220
שכונה: רביבים	תאריך בקשה: 30/01/2013
סיווג: תוספת בניה/הוספת שטח	תיק בניין: 0873-012
שטח: 4936 מ"ר	בקשת מידע: 201201639
	תא' מסירת מידע: 24/07/2012

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

שינויים פנימיים הכוללים: תוספת מרפסת לדירה מס' 8.  
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

**התנגדויות**

שם משפחה ושם פרטי	כתובת
תיים ורחל חסידים	רחוב כרמי דב אדר' 7, תל אביב - יפו *

מכתבי ההתנגדות מצורפים בזה.

**חו"ד מהנדס העיר (ע"י כוכבי תומר)**

- א. לקבל את התנגדות השכנים לתוספת המרפסת הני"ל, מטעמים של פגיעה חזותית ואסתטית, כמו כן חסימת אור השמש ומשב הרוח.
- ב.

ג. לא לאשר את הבקשה שכן:  
מדובר בתוספת מרפסת אחת בלבד לבניין- דבר המהווה פגיעה בחזית הבניין, ונוגד את עקרונות העיצוב במקום, וכן הנחיות וועדה ארכיטקטונית, כאשר כל האמור לעיל הובהר למבקשי הבקשה כבר במסגרת תיק המידע.

**ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 2**

**רשות רישוי - התנגדות מספר 6-13-0009 מתאריך 26/02/2014**

לדחות את ההתנגדות שכן רשות הרישוי התרשמה שאין פגיעה ממשית בדירת המתנגד, לאור העובדה שהמרפסת של המתנגדים כבר מקורה ע"י מרפסת שנמצאת בקומה עליונה (בגובה של 2 קומות), וכן קיימת מערכת קורות ועמודים המצלה את מרפסת המתנגדים, ולאשר הבקשה בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תנאים טכניים, תאום תכנון ובתנאים הבאים:

**תנאים בהיתר**

שימוש בחומרי גמר לפי דוגמת הקיים.

**הערות**

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בניה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.



## פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות שולמן 4 א

<p>גוש : 6150 חלקה: 612 שכונה : ביצרון ורמת ישראל סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה שטח : 223 מ"ר</p>	<p>בקשה מספר : 13-1435 תאריך בקשה : 24/07/2013 תיק בניין : 1036-004 בקשת מידע : 201300786 תא' מסירת מידע : 23/04/2013</p>
--	---

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

תוספת בניה בקומה : בקומת קרקע, לחזית, בשטח של 55.75 מ"ר, שטח הדירה/המשרד לאחר התוספות יהיה 95.3 מ"ר שינויים פנימיים הכוללים : חלוקה פונקציונלית חדשה המקום משמש כיום למגורים בהיתר

### התנגדויות

שם משפחה ושם פרטי	כתובת
און צוק, עו"ד בשם מר אבינועם שן - צור בעל הדירה בקומה שניה	רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334

מכתבי ההתנגדות מצורפים בזה.

עו"ד און צוק בשם בעלי הדירה בקומה השניה מתנגדת לבקשה מהסיבות הבאות, הרחבת הדירה בקומת הקרקע מוצעת בשטח שלא שייך למבקשת, אלא בשטח המשותף, הרסת חלקי הדירה הקיימת תפגע ליציבות הבנין הקיים. בשנת 2008 הוגשה אותה ע"י אותה המבקשת וכבר אז בעלי הדירה בקומה שניה התנגדו לבקשה ופתחו בהליך נגד למבקשת בבית משפט המחוזי בת"א במסגרת ה.פ. 69/08.

### התיחסות להתנגדות:

בשנת 2007 הוגשה בקשה דומה שכללה הקלה יחסית של 6%, בתאריך 18.07.2007 הועדה המקומית, לאחר שמיעת התנגדות, החליטה:  
א. לדחות את ההתנגדות שכן הינה קניינית ולא תכנונית.  
ב. לאשר את הבקשה כהקלה לתוספת 6% יחסי (6.69 מ"ר) משטח המגרש, בתנאי התאמה לקובץ ההנחיות ומילוי דרישות מהנדס העיר ובתנאים מסוימים.  
לא מולאו כל הדרישות של הועדה המקומית לאחר הארכת תוקף ההחלטה לשנה נוספת, בתאריך 18.07.2009 הבקשה נסגרה ( פג תוקף החלטה ).  
לפי נסח טאבו המצורף לבקשה, ניתן לראות שמדובר בחצר המשותפת.  
על המקום חלה תב"ע להרחבה מס' 2104 שמאפשרת הרחבת 2 דירות הקיימות בקומת הקרקע והשניה עד לשטח 95.31 מ"ר, לאור האמור לעיל מדובר בהתנגדות קניינית.  
לגבי פגיעה לבנין בזמן ביצוע עבודות להריסה, הנושא יבדק ע"י מהנדס השלד, שהינו אחראי על יציבות הבנין, לכן תנאים להוצאת ההיתר הבניה הגשת כל חישובים סטטי ודינמי עבור הבנין הנדון.

### חו"ד מהנדס העיר (ע"י אבו חבלה איאד)

- א. לדחות את ההתנגדות שכן, הבנייה המבוקשת תואמת את תכנית ההרחבה וההתנגדות הינה מטעמים קנייניים ולא תכנוניים. הסוגיה הקונסטרוקטיבית תיפתר על ידי מהנדס השלד של הבקשה.
- ב. לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים והרחבת דירה בקומת קרקע ופרגולה מעץ בצמוד לה במרווח האחורי בבנין מגורים קיים בן 2 קומות עבור 2 יח"ד.



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

#### תנאים להיתר

1. הגשת אישור מינהל מקרקעי ישראל.
2. ביטול הבלטת כל הבניה המוצעת מעבר לקו הבנוי הצדדי.

#### תנאים בהיתר

1. פירוק הסככה בחצר האחורית לפני מתן תעודת גמר.
2. הצגת התחייבות לשיפוץ המבנה להנחת דעת מהנדס העיר עד תום עבודות הבניה.

#### הערות

ההיתר הינו לבניה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בניה אחרת שנעשתה בבנין ו/או במגרש.

#### תנאים להיתר

1. הגשת אישור מינהל מקרקעי ישראל.
2. ביטול הבלטת כל הבניה המוצעת מעבר לקו הבינוי הצדדי.
3. הצגת התחייבות לשיפוץ המבנה להנחת דעת מהנדס העיר עד תום עבודות הבניה.

#### תנאים בהיתר

1. פירוק הסככה בחצר האחורית לפני מתן תעודת גמר.

#### הערות

1. ההיתר הינו לבניה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בניה אחרת שנעשתה בבנין ו/או במגרש.

#### ההחלטה : החלטה מספר 4

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-13-0009 מתאריך 26/02/2014

- א. לדחות את ההתנגדות לפיה הבנייה מבוקשת על שטח המתנגד או לכל הפחות על רכוש משותף שכן הינה קניינית ולא תכנונית.  
בהתאם לנסח הרישום בלשכת רישום המקרקעין השטח בו מבוקשת הבנייה אינו מוצמת למתנגד אלא מהווה רכוש משותף.  
בהתאם לפסיקה מוסדות התכנון סמכותם לדון בהתנגדויות מוגבלת רק לשאלות תכנוניות, כאשר מבחינה תכנונית אין מניעה להתיר את המבוקש.  
הבנייה המבוקשת תואמת את תכנית 2104 והוספת הממ"ד תואמת את הוראות התקנות.  
באשר לטענה כי בהתאם לפסה"ד בה.פ. 69/08 שבגינו נרשמה הערה לפי סעיף 130 לחוק המקרקעין, על מבקשת ההיתר היה להעביר למתנגד את הבקשה 30 יום לפני הגשתה לרשות הרישוי וכי היא לא פעלה בהתאם לפסק הדין, הרי שככל שהדבר נוגע להגשת הבקשה להיתר לפי חוק התכנון והבניה ותקנותיו, נשלחה למתנגד הודעה על הגשת הבקשה לפי תקנה 22 והוא הגיש התנגדות לבקשה. באם למתנגד טענות הנוגעות לאי קיום פסה"ד, עליו להעלותן בפני הערכאות המוסמכות.  
הסוגיה הקונסטרוטיבית תיפתר על ידי מהנדס השלד של הבקשה.
- ב. לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים והרחבת דירה בקומת קרקע ופרגולה מעץ בצמוד לה במרווח האחורי בבניין מגורים קיים בן 2 קומות עבור 2 יח"ד.

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

#### תנאים להיתר



1. הגשת אישור מינהל מקרקעי ישראל .
2. ביטול הבלטת כל הבניה המוצעת מעבר לקו הבנוי הישן.

**תנאים בהיתר**

- 1..פירוק הסככה בחצר האחורית לפני מתן תעודת גמר.
2. הצגת התחייבות לשיפוץ המבנה להנחת דעת מהנדס העיר עד תום עבודות הבניה.

**הערות**

ההיתר הינו לבניה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בניה אחרת שנעשתה בבניין ו/או במגרש.

\* \* \* \* \*



## פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות ירושלים 142

גוש: 7047 חלקה: 152	בקשה מספר: 13-2143
שכונה: צהלון ושיכוני חסכון	תאריך בקשה: 07/11/2013
סיווג: בניה על הגג/חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר	תיק בניין: 3001-142
שטח: 2138 מ"ר	בקשת מידע: 0
	תא' מסירת מידע:

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
תוספת בניה בקומת הגג: לחזית, לצד, בשטח 38.28 מ"ר  
הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 0 ומשמשת

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

לאשר את הבקשה להקמת חדר יציאה לגג, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תנאים טכניים, תאום תכנון ובתנאים הבאים:

1. הצגת פתרון ברור לחיזוק הבניין לפי תקן ישראלי 413 תוך סימון המשך העמודים לדירת המבקש.
2. סימון ופירוט כל בנייה עתידית בהתאם לתנאים ודרישות להגשה שנקבע בתכנית ג1.
3. רישום חדר היציאה לגג בספרי מקרקעין כחלק בלתי נפרד מדירת המבקש.
- 4.

### ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 5 רשות רישוי - התנגדות מספר 6-13-0009 מתאריך 26/02/2014

- א. לדחות את ההתנגדויות שאין פגיעה במתנגדים. לא מדובר בהתנגדות תכנונית, אלא קניינית, מלבד טענות לגבי מימוש זכויות על פי תמ"א 38 ודרישות לחיזוק הבניין.
- לעניין חיזוק הבניין לבקשה סופחה חוות דעת מהנדס שאין בתוספת המבוקשת כדי לפגוע ביציבות המבנה.
- לעניין מימוש זכויות על פי תמ"א 38, הבקשה חתומה ע"י רוב מבעלי הדירות לטובת הקמת 2 חדרי יציאה לגג ב-2 בקשות מקבילות והדבר משקף מגמה בבניין לבנות חדרי יציאה לגג.
- לאור המפורט לעיל, יש לחזור על החלטת רשות הרישוי מיום 04/12/2013 בתנאים המפורטים בהחלטה ובתנאי הצהרת מתכנן שלד שהוא בדק שעצם הבניה על הגג לא תפגע ביציבות המבנה ובתנאי הגשת התחייבות מהמבקש שבמידה והדיירים יחליטו על ביצוע חיזוק ותוספת בנייה מכח תמ"א 38 בבניין, עצם הוצאת היתר זה לא יפגע במימוש תוספת הבנייה על הגג.
- ב. לתקן את ההחלטה מספר 13, מתאריך 04.12.2013, לעניין ביטול סעיף מס' 1, ולעניין חיזוק המבנה כך שלפי חוות דעת מהנדס שלד, אין בתוספת המבקשת בכדי לפגוע ביציבות המבנה.



## פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות ירושלים 142

גוש: 7047 חלקה: 152	בקשה מספר: 13-2146
שכונה: צהלון ושיכונני חסכון	תאריך בקשה: 10/11/2013
סיווג: בניה על הגג/חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר	תיק בניין: 3001-142
שטח: 2138 מ"ר	בקשת מידע: 0
	תא' מסירת מידע:

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
תוספת בניה בקומת הגג: לחזית, לצד, בשטח 39.94 מ"ר  
הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 0 ומשמשת

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

לאשר את הבקשה להקמת חדר יציאה לגג, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תנאים טכניים, תאום תכנון ובתנאים הבאים:

#### תנאים להיתר

1. הצגת פתרון ברור לחיזוק הבניין לפי תקן ישראלי 413 תוך סימון המשך העמודים לדירת המבקש.
2. סימון ופירוט כל בנייה עתידית בהתאם לתנאים ודרישות להגשה שנקבע בתכנית ג1.
3. רישום חדר היציאה לגג בספרי מקרקעין כחלק בלתי נפרד מדירת המבקש.

#### הערות

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

### ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 6

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-13-0009 מתאריך 26/02/2014

- א. לדחות את ההתנגדויות שאין פגיעה במתנגדים. לא מדובר בהתנגדות תכנוניות, אלא קנייניות, מלבד טענות לגבי מימוש זכויות על פי תמ"א 38 ודרישות לחיזוק הבניין.
- לעניין חיזוק הבניין לבקשה סופחה חוות דעת מהנדס שאין בתוספת המבוקשת כדי לפגוע ביציבות המבנה.
- לעניין מימוש זכויות על פי תמ"א 38, - הבקשה חתומה ע"י רוב מבעלי הדירות לטובת הקמת 2 חדרי יציאה לגג ב-2 בקשות מקבילות והדבר משקף מגמה בבניין לבנות חדרי יציאה לגג.
- לאור המפורט לעיל, יש לחזור על החלטת רשות הרישוי מיום 04/12/2013 בתנאים המפורטים בהחלטה ובתנאי הצהרת מתכנן שלד שהוא בדק שעצם הבניה על הגג לא תפגע ביציבות המבנה ובתנאי הגשת התחייבות מהמבקש שבמידה והדיירים יחליטו על ביצוע חיזוק ותוספת בנייה מכח תמ"א 38 בבניין, עצם הוצאת היתר זה לא יפגע במימוש תוספת הבנייה על הגג.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965



עיריית תל אביב – יפו  
מינהל ההנדסה

13-2146 עמ' 11

ב. לתקן את ההחלטה מספר 13, מתאריך 2013.2.12 ולעניין פגועים ע"פ מס' 1, ולעניין חיזוק המבנה כך שלפי חוות דעת מהנדס שלד, אין בתוספת המבקשת בכדי לפגוע ביציבות המבנה.