



גי' סיון תשע"ד
01 יוני 2014

פרוטוקול

רשות רישוי - התנגדות

ישיבה: 6-14-0002 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
מנהלת אגף רישוי ופיקוח על הבניה	איריס לוי
המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן
מהנדסת רישוי בכירה	אלנה דוידזון
מהנדס רישוי בכיר	אינג' מאיר טטר
ע. בכירה למרכז הועדה	לימור קנדיל

מס' דף	מס' החלטה	מספר בקשה	מספר תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה
1	1	13-1726	0561-020	עמיאל 20	ציטרין דוד	שינויים/שינויים/שינויים ללא תוספת שטח/חזית
25	2	11-1022	1008-008	עין גב 8	ריינר נחמני אביגיל	תוספת בניה/הרחבות דיור
52	3	13-1925	1033-016	קרית 16	צוברי זאב	בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'

פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות עמאל 20

גוש: 6212 חלקה: 735	בקשה מספר: 13-1726
שכונה: הצפון החדש - החלק הצ	תאריך בקשה: 03/09/2013
סיווג: שינויים/שינויים/שינויים ללא תוספת שטח/חזית	תיק בניין: 0561-020
שטח: מ"ר	בקשת מידע: 0
	תא' מסירת מידע:

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה:
שינויים פנימיים הכוללים: יציאה לגג עליון
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

ח"ד מהנדס העיר

לאשר את הבקשה לשינויים והסדרת 2 מקומות חנייה, בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות, תנאים טכניים, תאום תכנון ובתנאים הבאים:

תנאי להיתר

1. רוחב הכניסה לחנייה יהיה בהתאם לדרישת התקן והתמרון.
2. הצגת תשריט נסח טאבו.
3. סימון השטחים המשותפים הנוספים בבניין והגשת 2 מפרטים שבהם השטחים המשותפים יצבעו ברקע שונה לצורך רישום בטאבו (תקנה 27).

הערה היתר זה אינו בא לאשר כל בנייה או שימוש בבניין אשר אינם כלולים בהיתר זה.

ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 1
רשות רישוי - התנגדות מספר 6-14-0002 מתאריך 21/05/2014

1. לקבל את ההתנגדות בחלקה בקשר עם החלפת הגגון הנמצא מעל דירת המתנגד, שהינה בבעלותו. בנוגע ליתר הטענות בהתנגדות, הרי שמדובר בטענות קנייניות בהן לא דנה רשות הרישוי, שהינה מוסד תכנון. יצויין, כי ההתנגדות מוגשת לפי תקנה 22 בתקנות התכנון והבניה, ולא בהתנגדות לתכנית, כטענת המתנגד ולפיכך, אין עפ"י החוק זכות טיעון בע"פ.
2. כמו כן, הגישה לגג באמצעות גגון מעל דירת המתנגד אינה בטיחותית.
3. במידה ותוגש בקשה לפתרון אחר לגישה לגג, היא תיבחן לגופה.
4. לדחות את הבקשה לתוספת מקום חניה בחצר, שכן לאחר בדיקה מול אדריכל העיר ומדיניות הועדה המקומית, החניה הנוספת גוזלת מקום חניה ברחוב ואין הצדקה לגרוע מהציבור חניה לטובת שימוש פרטי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



**פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות
עין גב 8 מצודת בית"ר 7**

גוש: 6133 חלקה: 478	בקשה מספר: 11-1022
שכונה: יד אליהו	תאריך בקשה: 20/06/2011
סיווג: תוספת בניה/הרחבות דיור	תיק בניין: 1008-008
שטח: 1091 מ"ר	בקשת מידע: 201001500
	תא' מסירת מידע: 04/07/2010

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

תוספת בניה בקומה: גג לפי ג1, לחזית, בשטח של 79.88 מ"ר, שטח הדירה/המשרד לאחר התוספות יהיה 264.15 מ"ר שינויים פנימיים הכוללים: שינוי מחיצות, ותוספת חדר מוגן המקום משמש כיום למגורים בהיתר

התנגדויות

שם משפחה ושם פרטי	כתובת
פנסו אסתר, מירה פנסו הלר, עו"ד	רחוב עין גב 8, תל אביב - יפו 67319
אילנה מנשה	רחוב עין גב 8, תל אביב - יפו 67319
פנסו דבורה	רחוב עין גב 8, תל אביב - יפו 67319
בן דוד מרגלית	רחוב עין גב 8, תל אביב - יפו 67319
זיתוני אילנה	רחוב עין גב 8, תל אביב - יפו 67319
משפי עובדיה	רחוב עין גב 8, תל אביב - יפו 67319
מרקו יעקב	רחוב עין גב 7, תל אביב - יפו 67319
יוסי רענן	רחוב עין גב 8, תל אביב - יפו 67319
מרגלית ותמיר בן דוד	רחוב עין גב 8, תל אביב - יפו 67319

ניתן לסכם שהתנגדות בעלי הנכסים בבניין לבניית חדרי יציאה לגג הינה פגיעה במימוש זכויותיהם מכח תמ"א 38 וגרימת נזקים לבניין כתוצאה מהעמסה על הגג. מכתבי ההתנגדות מצורפים בזה.

ח"ד מהנדס העיר (ע"י מלכה אתי)

לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות, אם רשות הרישוי תדחה את ההתנגדויות לאשר את הבקשה לבניית 2 חדרי יציאה לגג עבור 2 הדירות העליונות ובניית פרגולה מעץ לדירה החיצונית, בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר



11-1022 עמ"4

1. תיקון טבלת חישובי שטחים בתיאום עם מהנדס ארץ וצנ"ל שירות שירות לחדר המועין וחלוקת השטחים לדירות .
2. הצגת תכנון קונסטרוקציה לחדד המועין המוצע במס"ט הבקשה.
3. הצגת חתך דרך המדרגות המשותפות והפנימיות .
4. סימון כל המידות והמפלסים החסרים.
5. הצגת פרט הפרגולה בקנ"מ 1:20 .
6. הגשת תצהיר מהנדס שלד כי המבנה על תוספת הבניה והשינויים המבוקשים בו יעמוד בפני רעידות אדמה לפי התקן הישראלי המתאים והגשת חישובים התומכים בהצהרה.

תנאים בהיתר

1. ההיתר ינתן אך ורק לאחר הוצאת היתר עבור בקשה 11-990 המתייחס להרחבות הדירות בקומה א' ו-ב'.
2. פיצול הדירות בקומות העליונות וחדרי יציאה לגג ליח"ד נפרדות יהווה הפרה מהותית של ההיתר ויביא לביטולו.

הערות

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

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 2

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-14-0002 מתאריך 21/05/2014

בהמשך להחלטת רשות רישוי מיום 9.10.13, הוחלט לאפשר למבקשי הבקשה זכות טיעון בכתב. תינתן למבקשי הבקשה ארכה של 30 יום מיום החלטתה זו (עד 21/6/14) כדי להגיש טענותיהם בכתב.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

* * * * *

פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות קרייתי 16

גוש: 6135 חלקה: 134	בקשה מספר: 13-1925
שכונה: התקוה	תאריך בקשה: 09/10/2013
סיווג: בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'	תיק בניין: 1033-016
שטח: 502 מ"ר	בקשת מידע: 201202770
	תא' מסירת מידע: 01/01/2013

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
הקמת מבנה חדש הכולל: 2 קומות מגורים, ובהן 1 יח"ד
קומת קרקע הכוללת: 1 חדרי שירותים
על הגג: קולטי שמש
בחצר: גינה, בגבולות המגרש גדר בגובה 1.2 מטר

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
יצחקי שלמה ופרחיה	רחוב קרייתי 16, תל אביב - יפו 6763918	

התייחסות להתנגדויות:

המתנגדים הינם בעלי הבית הסמוך ממזרח. התנגדותם הינה לבנייה במרחק 0.9 מ' בלבד מקיר החזית שלהם, שבו גם דלת הכניסה לביתם וחלונות בשתי הקומות, דבר שיפגע קשות באיכות חייהם מבחינת אור ואיורור בדירה, ויוריד את ערך דירתם.
התייחסות להתנגדות: הבניה מבוקשת בהתאם לתוכניות החלות. הבית של המתנגדים נבנה לפי היתר, אך קיימת יתרת זכויות המאפשרת להם בעתיד להשלים את ביתם עד הקיר המשותף.
בהתאם לתוכניות החלות, לתקנות ולצורת המגרש אין אפשרות לאשר שני בניינים בחלקה, אלא בניה בקיר משותף בלבד.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י גלאי איריס)

א. לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

ב. אם רשות הרישוי תדחה את ההתנגדויות:

לאשר את הבקשה להקמת קוטג' בן 2 קומות וחדר יציאה לגג עבור יח"ד אחת, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. התאמת נסיונות חדר היציאה לגג לצד מערב ולאחור להוראות תכנית ג' - לפחות 1.2 מ' ממעקות הגג.
2. ביטול חלונות בקיר חזית בגבול חלקה מערבי.
3. הצגת הגדרות לפירוק וגדרות חדשות באופן ברור, ביטול הריסת הגדר בתחום השייך לבניין השכן ממזרח או לחילופין הצגת הסכמתו.
4. התאמת גובה הגדרות למותר - עד 1.5 מ', השלמת תכנית פיתוח שטח.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס



גנים ונוף-מכון רישוי

ישתלו במגרש 2 עצים חדשים בקוטר 3" לפחות.

הערות

פתרון חניה עבור 2 מ"ח הנדרשים על פי התקן ינתן ע"י השתתפות בתשלום בקרן חניה.

תיאור הדיון ע"י אנג' איריס גלאי :

לבקשתו של יו"ר הועדה עו"ד דורון ספיר, התקיימה פגישה בתאריך 18.5.14, אצל מנהלת אגף רו"פ, אדריכלית איריס לוי, בנוכחות המבקש מר צוברי זאב ורעייתו, עורכת הבקשה ועו"ד מטעמם, המתנגד מר יצחקי שלמה, אינג' אלנה דוידזון, ראש צוות מזרח, אינג' איריס גלאי, מהנדסת רישוי.

במהלך הדיון הובהר למתנגד כי מדובר בחלקה מוסדרת בבעלות 4 בעלים, המחזיקים חלקים שווים משטח החלקה. הפתרון התכנוני הטוב ביותר למגרש כזה הינו בניית בנין דירות משותף על שטח כל המגרש. לאור זאת שאין הסכמת כל הבעלים לבניה משותפת בשטח כל המגרש, הפתרון צריך להיות 4 יחידות צמודות קרקע הבנויות בקיר משותף. למרות שחלקת המתנגד לא נבנתה בקיר משותף, הבקשה כוללת פתרון תכנוני סביר להשלמת הבניה בעתיד עד הקיר המשותף, ללא צורך בהריסה משמעותית של הבניה הקיימת. הפתרון העתידי שהוצג מאפשר ניצול זכויות שוות לכל 4 בעלי החלקה.

נבדקה האפשרות לבנייה משותפת של המבקש והמתנגד על מחצית החלקה, אך במהלך הדיון הסתמן שקיים קושי להגיע לפשרה ביניהם. אם במהלך 30 הימים שלאחר ההחלטה תועלה על ידם הצעה אחרת, הבקשה תבחן מחדש.

ההחלטה : החלטה מספר 3

רשות רישוי - התנגדות מספר 0002-14-6 מתאריך 21/05/2014

1. לדחות את ההתנגדות, שכן כל בעלי הזכות בנכס מחזיקים רבע מהחלקה הנדונה וכל אחד זכאי לנצל את זכויותיו. כמו כן, ניתן פתרון עתידי סביר כדי לנצל את מלוא הזכויות בשטח המגרש היחסי.
2. לאשר את הבקשה להקמת קוטג' בן 2 קומות וחדר יציאה לגג עבור יח"ד אחת, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר ובתנאים הבאים.
3. יש להמתין לפחות 30 יום עד להוצאת ההיתר. אם בתקופה זו לא תוגש בקשה להיתר לתכנון אחר המאפשר מיצוי זכויות של כל 4 היחידות, ניתן יהיה להוציא היתר הבנייה.

תנאים להיתר

1. התאמת נסיגות חדר היציאה לגג לצד מערב ולאחור להוראות תכנית ג' - לפחות 1.2 מ' ממעקות הגג.
2. ביטול חלונות בקיר חזית בגבול חלקה מערבי.
3. הצגת הגדרות לפירוק וגדרות חדשות באופן ברור, ביטול הריסת הגדר בתחום השייך לבניין השכן ממזרח או לחילופין הצגת הסכמתו.
4. התאמת גובה הגדרות למותר - עד 1.5 מ', השלמת תכנית פיתוח שטח.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

גנים ונוף-מכון רישוי

ישתלו במגרש 2 עצים חדשים בקוטר 3" לפחות.

הערות

פתרון חניה עבור 2 מ"ח הנדרשים על פי התקן ינתן ע"י השתתפות בתשלום בקרן חניה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.