

י"ד אב תשע"ד
10 אוגוסט 2014

פרוטוקול

רשות רישוי - התנגדות

ישיבה: 6-14-0006 תאריך: 30/07/2014 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב - יפו

מ"מ יו"ר הועדה	חבר מועצה	אהרון מדואל	
מ"מ מהנדס העיר	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	
	ע. מרכז הועדה וקלדנית הועדה	רחלי קריספל	

מס' דף	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה	כתובת הנכס	מהות הבקשה
1	0906-004	14-1013	1	טורטשינר 6	בניה על הגג/חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר
3	0821-028	14-1170	2	קהילת ורשה 28	תוספות בניה/תוספות בניה שונות
5	2253-015	14-1106	3	ארגוב אלכסנדר (סשא) 15	תוספות בניה/תוספות בניה שונות
7	0241-006	14-0779	4	טהון יהושע 6	מעלית/תוספת מעלית חיצונית/פנימית
9	0622-024	14-1069	5	אנילביץ מרדכי 24	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה

**פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות
טורטשינר 6 טורטשינר 4**

בקשה מספר: 14-1013
תאריך בקשה: 14/05/2014
תיק בניין: 0906-004
גוש: 6769 חלקה: 80
שכונה: רמת-אביב
סיווג: בניה על הגג/חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר
שטח: 7877 מ"ר
בקשת מידע: 0
תא' מסירת מידע:

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
תוספת בניה בקומת הגג: לחזית, לצד, בשטח 15.88 מ"ר
הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 0 ומשמשת למגורים

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
יונה צוובנר	ת.ד. 271, מבשרת ציון	

עיקרי ההתנגדויות:

1. המתנגדת חוששת מפגיעה באפשרות לממש את ההרחבה העתידית לדירתה הממוקמת מתחת לדירת המבקש. המתוקנת לה מתוקף תב"ע 2310.
2. המתנגדת מתנה את הסרת התנגדותה בחתימתו של המבקש על מסמך בו מתחייב לא להתנגד לבניית ההרחבה העתידית ע"י המתנגדת.

התייחסות להתנגדויות:

1. בניית חדר יציאה לגג מתוקף ג'1 אינה פוגעת באפשרות למימוש זכויות ההרחבה מתוקף תב"ע 2310.
2. סעיף 2 אינו נוגע לתכנון.

בהתאם למפורט לעיל, לא לקבל את ההתנגדויות ולא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י קמיל צביקה)

מבלי להתייחס להתנגדויות או להקלות, לא לאשר את הבקשה שכן:

1. אין התאמה בין הבניה המבוקשת בדיעבד ליחידה הצמודה לה מבחינת: גובה, צורת הגג, חומרי הבניה.
2. השטחים שנבנו עולים על השטחים המותרים לפי התב"ע ומהווים סטייה ניכרת.
- 3.

תנאים להיתר

התחייבויות להוצאת היתר

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

ההחלטה : החלטה מספר 1
רשות רישוי - התנגדות מספר 6-14-0006 מתאריך 30/07/2014

מבלי להתייחס להתנגדויות או להקלות, לא לאשר את הבקשה שכן:

1. אין התאמה בין הבניה המבוקשת בדיעבד ליחידה הצמודה לה מבחינת: גובה, צורת הגג, חומרי הבניה.
2. השטחים שנבנו עולים על השטחים המותרים לפי התב"ע ומהווים סטייה ניכרת.

**פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות
קהילת ורשה 28**

גוש: 6636 חלקה: 243	בקשה מספר: 14-1170
שכונה: הדר-יוסף	תאריך בקשה: 08/06/2014
סיווג: תוספות בניה/תוספות בניה שונות	תיק בניין: 0821-028
שטח: 635 מ"ר	בקשת מידע: 200802290
	תא' מסירת מידע: 04/09/2008

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה:
תוספת בניה בקומה: קרקע, א, לחזית, לצד
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

התנגדויות:

נימוקים	כתובת	שם
	רחוב רבן יוחנן בן זכאי 56, אלעד 4083609	גיספן יהודה

עיקרי ההתנגדויות:

ההתנגדות הוגשה ע"י מר גיספן יהודה בעל הזכות בנכס במחצית המזרחית בחלקה.
עיקר ההתנגדות הינה שהבניה המוצעת תצל על ביתו ותשפיע על המערכת הסולרית בשל גובה.

התייחסות להתנגדויות:

הבניה המוצעת מצילה חלקית על דירת המתנגד, אך גם למתנגד הזכות לתוספת קומות ובכך להשוות את גובה דירתו לגובה הבניה המוצעת.
בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י ארגש נרית)

לדחות את ההתנגדות שכן אין פגיעה ממשית במתנגדים ולאשר את הבקשה, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים.

תנאים להיתר

פירוק הגדרות מחוץ לקו הבניין הקדמי והאחורי (לכוון מגרש לבניני ציבור - בי"ס) והסדרתם בגבולות המגרש

התחייבויות להוצאת היתר

1. מתן התחייבות להנחת דעת היועמ"ש לכך שהגדר הקדמית הינה גדר זמנית אשר תידרש הריסתה לאחר שתמומש ההפקעה והסדרתה בתוואי העתידי במיקום שנקבע לאחר ההפקעה לצורך הסדרת מדרכה

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

הריסת המחסן במרווח האחורי לפני הוצאת היתר והצגת אישור מח' פיקוח לכך

הערות

ההיתר הינו למבוקש בלבד ואינו מאשר כל בניה שנעשתה בבניין/ במגרש ללא היתר.

ההחלטה : החלטה מספר 2
רשות רישוי - התנגדות מספר 6-14-0006 מתאריך 30/07/2014

לדחות את ההתנגדות שכן אין פגיעה ממשית במתנגדים ולאשר את הבקשה , בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים .

תנאים להיתר

פירוק הגדרות מחוץ לקו הבניין הקדמי והאחורי (לכוון מגרש לבניני ציבור - ביי"ס) והסדרתם בגבולות המגרש

התחייבויות להוצאת היתר

מתן התחייבות להנחת דעת היועמ"ש לכך שהגדר הקדמית הינה גדר זמנית אשר תידרש הריסתה לאחר שתמומש ההפקעה והסדרתה בתוואי העתידי במיקום שנקבע לאחר ההפקעה לצורך הסדרת מדרכה

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

הריסת המחסן במרווח האחורי לפני הוצאת היתר והצגת אישור מח' פיקוח לכך

הערות

ההיתר הינו למבוקש בלבד ואינו מאשר כל בניה שנעשתה בבניין/ במגרש ללא היתר.

**פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות
ארגוב אלכסנדר (ששא) 15 אבוקה 23**

גוש: 6615 חלקה: 300	בקשה מספר: 14-1106
שכונה: המשתלה	תאריך בקשה: 26/05/2014
סיווג: תוספות בניה/תוספות בניה שונות	תיק בניין: 2253-015
שטח: 2848 מ"ר	בקשת מידע: 201302110
	תא' מסירת מידע: 23/12/2013

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה:

לאחור

סגירת מרפסת מקורה (לפי הקיים בפועל).

המקום משמש כיום למגורים בהיתר

התנגדויות:

שם	כתובת
משה יניב	רחוב קשאני אליעזר 3א, תל אביב - יפו 6949903

עיקרי ההתנגדויות:

מתנגד הבקשה שהינו דייר המתגורר בקומה א' מעל יח"ד הנדונה טוען כי תוספת הבנייה שנבנתה ללא היתר מהווה בצורתה הנוכחית פגיעה באיכות החיים ופגיעה חזותית ועיצובית קשה לבניין כולו.

התייחסות להתנגדויות:

טענת המתנגד לעניין תוספת הבנייה שנבנתה ללא היתר מוצדקת שכן צורתו האלכסונית של הגג המקרה את השטח המבוקש לאישור בדיעבד מהווה פגיעה חזותית ועיצובית קשה לבניין כולו לרבות פגיעה בזכויות עתידיות של המתנגד וללא שהוכח ע"י עורך הבקשה שנותרו זכויות לתוספת בנייה שכזו ביחס להיתר המקורי.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י קויפמן עידו)

לקבל את ההתנגדות ולא לאשר את הבקשה שכן:

1. הבקשה כפי שהוגשה אינה ניתנת לבדיקה ולא הוצגה כל הוכחה לכך שנותרו במבנן המגורים הנדון שטחים למימוש הזכויות (שטחים עיקריים ושטחי שרות) עבור הבניה שאותה מבקשים להכשיר בדיעבד.
2. חישוב השטחים שהוגש מתייחס אך ורק לדירה המבוקשת בלבד, נערך בצורה לא נכונה וכן אינו מכיל בתוכו את השטחים שהוספו.
3. אישור הבנייה תגרום לתוספת שטח גם לדירה שמעל (בנייה מקורה מוקפת ב-3 קירות) ולא קיימת כל הוכחה שלכך נותרו זכויות בנייה.
4. צורתו האלכסונית של הגג המקרה את השטח המבוקש לאישור בדיעבד מהווה פגיעה חזותית ועיצובית קשה לבניין הנדון.

ההחלטה : החלטה מספר 3
רשות רישוי - התנגדות מספר 6-14-0006 מתאריך 30/07/2014

לקבל את ההתנגדות ולא לאשר את הבקשה שכן:

5. הבקשה כפי שהוגשה אינה ניתנת לבדיקה ולא הוצגה כל הוכחה לכך שנותרו במבנן המגורים הנדון שטחים למימוש הזכויות (שטחים עיקריים ושטחי שרות) עבור הבניה שאותה מבקשים להכשיר בדיעבד.
6. חישוב השטחים שהוגש מתייחס אך ורק לדירה המבוקשת בלבד, נערך בצורה לא נכונה וכן אינו מכיל בתוכו את השטחים שהוספו.
7. אישור הבנייה תגרום לתוספת שטח גם לדירה שמעל (בנייה מקורה מוקפת ב-3 קירות) ולא קיימת כל הוכחה שלכך נותרו זכויות בנייה.
8. צורתו האלכסונית של הגג המקרה את השטח המבוקש לאישור בדיעבד מהווה פגיעה חזותית ועיצובית קשה לבניין הנדון.

פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות טהון יהושע 6

גוש: 6960 חלקה: 136	בקשה מספר: 14-0779
שכונה: הצפון הישן - החלק הצ	תאריך בקשה: 06/04/2014
סיווג: מעלית/תוספת מעלית חיצונית/פנימית	תיק בניין: 0241-006
שטח: 428 מ"ר	בקשת מידע: 0
	תא' מסירת מידע:

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה:

תוספת בניה בקומה: 0

שינויים פנימיים הכוללים: הקמת מדרגון כסא בתדר מדרגות - דגם minivator-1000 אישור מצב קיים

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
גיל פלד עו"ד	רחוב הוברמן 10, תל אביב - יפו 6407509	

עיקרי ההתנגדויות:

עו"ד גיל פלד מתנגד בשם הגב' חיה זומר, אחת מהזכאים ומתגוררת בבניין בקומה א'. מסילת המעלון מתירה מרווח של 56 ס"מ בכניסה לדירת המתנגדת. הוצג מסמך רשמי מתאם רשות הכבאות של מחוז דן מתאריך 11/09/2013 האומר ש- "רוחב המסדרון אינו עומד בדרישות התקן ובזמן חירום אין אפשרות להימלט מהמקום. על כן, יש לדאוג לפירוק המעלון לאלתר".

התייחסות להתנגדויות:

1. טענת המתנגד לעניין רוחב מהלך המדרגות מוצדקת.
2. הבקשה לא עברה אישור יועץ נגישות מכון רישוי ויש להתייחס לחו"ד רשמית של נציג הכבאות.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' דניאל זולטרבסקי)

לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה למרות שמדובר בהנגשת נכה, שכן רוחב המסדרון פחות מ-0.80 מטר הנוגד את תקנות התכנון והבניה.



14-0779 עמ' 8

החלטה : החלטה מספר 4

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-14-0006 מתאריך 30/07/2014

לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה למרות שמדובר בהנגשת נכה, שכן רוחב המסדרון פחות מ-0.80 מטר הנוגד את תקנות התכנון והבנייה.



פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות אנילביץ מרדכי 24

<p>גוש: 7090 חלקה: 45 שכונה: יד אליהו סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה שטח: 2157 מ"ר</p>	<p>בקשה מספר: 14-1069 תאריך בקשה: 20/05/2014 תיק בניין: 0622-024 בקשת מידע: 200902713 תא' מסירת מידע: 26/11/2009</p>
---	--

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

תוספת בניה בקומה: קרקע, לצד, בשטח של 36.6 מ"ר, שטח הדירה/המשרד לאחר התוספות יהיה 82.45 מ"ר שינויים פנימיים הכוללים: הריסת קיר, סגירת פתחים של חלונות המקום משמש כיום לדירת מגורים בהיתר

התנגדויות:

נימוקים	כתובת	שם
<ul style="list-style-type: none"> - פגיעה בקידום פרויקט תמ"א 38, עליו חתמו 66% מדיירי הבניין. - נפתח כבר תיק בעירייה הנוגע לפרויקט ומתן אישור לבקשה עומד בסתירה מוחלטת לתוכניות העקרוניות לביצוע הפרויקט. - ביצוע תוספת הבנייה המבוקשת משמעו ניצול זכויות הבנייה אשר שייכות לכלל דיירי הבניין אשר לא נתנו הסכמה לניצולן. 	<p>רחוב ויצמן 4, תל אביב - יפו 6423904</p>	<p>אביב פריאנטי, עו"ד בשם נציגות הדיירים</p>

התייחסות להתנגדויות:

מרשי המתנגד היום "נציגות הדיירים בבניין ברחוב אנילביץ' 24" אך לא צורפו שמותיהם ופרטיהם. לאור ההסכמות שהתקבלו על מפרט הבקשה הנדונה קיימת סתירה לטענת המתנגד בדבר ניצול זכויות הבנייה הניתנות למבקש בכל מקרה מכוח תוכנית הרחבה 2325 למעט ריצוף שטח מחצר משותפת והקמת פרגולה. לגבי סטטוס הפרויקט: נפתח תיק מידע לעניין תמ"א 38 בכתובת הנדונה בתאריך 10/6/14, טרם הוגשה בקשה מכח תמ"א 38 ואין הצדקה לעקב את הבקשה הנדונה בעקבות מהלך זה ולאור ההרחבות הקיימות בקומת הקרקע בבניין אין הנדון אמור לפגוע אחד בשני.

בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' ארה פנו יעל)

לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה להריסת גגון אסבסט והרחבת דירה בקומת הקרקע הכוללת ממ"ד ע"י סגירת השטח בין העמודים בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

ביטול יציאה לחצר משותפת הכוללת משטח מרוצף ופרגולה;

הערות

ההיתר הינו למבוקש בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או במגרש.

ההחלטה : החלטה מספר 5
רשות רישוי - התנגדות מספר 6-14-0006 מתאריך 30/07/2014

לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה להריסת גגון אסבסט והרחבת דירה בקומת הקרקע הכוללת ממ"ד ע"י סגירת השטח בין העמודים בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר
ביטול יציאה לחצר משותפת הכוללת משטח מרוצף ופרגולה;

הערות
ההיתר הינו למבוקש בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או במגרש.