

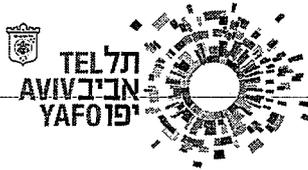
פרוטוקול

רשות רישוי - התנגדות

ישיבה: 6-14-0007 תאריך: 27/08/2014 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
מ"מ מהנדס העיר	עו"ד הראלה אברהם-אוזן
המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד אילן רוזנבלום
ע"י מ"מ עו"ד רוני רכס	מזכיר ועדת בניין עיר
	ע. מרכז הועדה וקלדנית הועדה
	רחלי קריספל

מס' דף	מס' החלטה	מספר בקשה	מספר תיק בניין	כתובת הנכס	מהות הבקשה
1	1	14-0986	0918-002	עולי הגרדום 22	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
3	2	14-0715	0193-153	ארלוזורוב 153	בניה על הגג/חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר
5	3	14-1083	1250-038	קוסובסקי 38	בניה על הגג/חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר
7	4	14-0467	א3306-042	הרבי מבכרך 42א	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה
10	5	14-0941	3657-009	ורשבסקי 9	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה
12	6	14-1174	3709-027	שיק ארתור 10	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה
14	7	14-1044	2287-006	שטריימן יחזקאל 6	שינויים/שינוי שם/תנאי



פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות עולי הגרדום 22

<p>גוש: 6638 חלקה: 76 שכונה: רמת החייל סיווג: תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע) שטח: 1620 מ"ר</p>	<p>בקשה מספר: 14-0986 תאריך בקשה: 12/05/2014 תיק בניין: 0918-002 בקשת מידע: 201202533 תא' מסירת מידע: 05/12/2012</p>
---	--

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

תוספת בניה בקומה: קומה ראשונה וגג, לחזית, בשטח של 58.43 מ"ר, שטח הדירה/המשרד לאחר התוספות יהיה 147.48 מ"ר
 שינויים פנימיים הכוללים: תוספת מדרגות ושינוי חזית (הגדלת חלון)
 המקום משמש כיום למגורים בהיתר

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
טליה בורק	עולי הגרדום 22	מתנגדת א'
דפנה דור	עולי הגרדום 22	מתנגדת ב'

עיקרי ההתנגדויות:

מתנגדות א' + ב' : זיהו סדק בקיר בין שני הבניינים ומודאגות שתוספת הבניה תערער את יציבות המבנה.
 מתנגדת ב' (התקבל ב-30.07.2014): מתנגדת לתוכנית עיצובית "מראה" המחייבת לעתיד

התייחסות להתנגדויות:

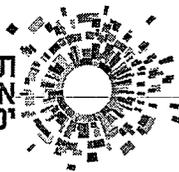
1. בעניין הסדק שהתגלה: במסגרת הבקשה יוגשו חישובים סטטיים הנדרשים כתנאי לפני הוצאת היתר.
2. לגבי התוכנית להרחבה עתידית, המתנגדת אינה מנמקת את סיבות ההתנגדות לתוכנית "מראה" זו לכן אין מקום להתייחס להתנגדות.

מתנגדת א' הסירה את התנגדותה בתאריך: 31/7/2014

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

לאשר את הבקשה שכן, אינה פוגעת בסביבה ואין התנגדויות ובתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

1. התאמת גובה קומת הגג למותר לפי תכנית ג-1.
2. התאמת שטח קומת הגג למותר לפי תכנית ג-1.
3. הצגת קו ההרחבה על גבי תנוחת הקומות.
4. הצגת חזיתות עתידיות הלוקחות בחשבון את גודל ומיקום הפתחים הקיימים על מנת ליצר חזית רציפה ואחידה עד כמה שניתן.
5. הצגת תוכניות עתידיות עבור דירות קומת הקרקע



החלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-14-0007 מתאריך 27/08/2014

לאשר את הבקשה שכן, אינה פוגעת בסביבה ואין התנגדויות ובתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

6. התאמת גובה קומת הגג למותר לפי תכנית ג-1.
7. התאמת שטח קומת הגג למותר לפי תכנית ג-1.
8. הצגת קו ההרחבה על גבי תנוחת הקומות.
9. הצגת חזיתות עתידיות הלוקחות בחשבון את גודל ומיקום הפתחים הקיימים על מנת ליצר חזית רציפה ואחידה עד כמה שניתן.
10. הצגת תוכניות עתידיות עבור דירות קומת הקרקע



פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות ארלוזורוב 153

<p>גוש: 6108 חלקה: 621 שכונה: הצפון החדש-סביבת ככר סיווג: בניה על הגג/חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר שטח: 751 מ"ר</p>	<p>בקשה מספר: 14-0715 תאריך בקשה: 30/03/2014 תיק בניין: 0193-153 בקשת מידע: 0 תא' מסירת מידע:</p>
--	---

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
 תוספת בניה בקומת הגג: לחזית, לאחור, בשטח 12.21 מ"ר
 הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת 0 ומשמשת למגורים

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. איתמר חצור	רחוב שלדג 6, הוד השרון 4535142	
2. נוה, עו"ד	רחוב דרך בגין מנחם 11, רמת גן 5268104	
3. דוריס שפניק	רחוב מקור חיים 10, ירושלים 9346515	
4. פנינה שפרינגמן	רחוב ארלוזורוב 153, תל אביב - יפו 6492211	

עיקרי ההתנגדויות:

1. המתנגד הראשון הינו בעל דירה בבניין הנדון. לטענתו הרחבת חדר היציאה לגג ואישור כניסה נפרדת לחדר על הגג משמעותם יחידה נוספת והוא מתנגד לכך. בנוסף, אישור הבנייה המבוקשת יפגע בכוונת הדיירים לחזק את הבניין במסגרת תמ"א 38.
2. המתנגד השני טוען גם הוא כנגד הבקשה להרחבת חדר היציאה לגג ויצירת כניסה נפרדת לחדר הנדון, מאחר הבנייה המוצעת עלולה לפגוע בחדר היציאה לגג ובגג שבעלותו, הכניסה הנפרדת המבוקשת הינה מתוך הרכוש המשותף (חדר המדרגות), ועלולה לפגוע באפשרות כניסה דומה לדירת המתנגדת.
3. המתנגדת השלישית טוענת כנגד הכניסה הנפרדת לגג, וכנגד הפגיעה באפשרות לתמ"א 38 בבניין.
4. המתנגדת הרביעית טוענת שהבנייה המוצעת הינה מעל יחידת הדיוור בבעלותה, בחלק הגג שלה. בנוסף, היא מתריעה כי מצב הגג עגום וקיימת סכנת קריסה של הגג כולו.

התייחסות להתנגדויות:

1. לטענות המתנגד הראשון- לא ניתן לאשר את כניסה נפרדת לחדר היציאה לגג שכן הדבר נוגד את הוראות תכנית ג'. לעניין הפגיעה ברצון בעלי הזכויות למימוש זכויות מכוח תמ"א 38 לחיזוק הבניין הקיים, ההיתר המקורי הוצא בשנת 1972 וזכאי מבחינה זו למימוש זכויות, ואולם לא הוצגה כל כוונה ממשית של הדיירים למימוש תמ"א 38 בבניין (הסכם חתימות דיירים וכו'). כמו כן, חדר יציאה לגג אינו דורש חיזוק הבניין ולכן הזכויות מימוש תמ"א 38 בבניין יישמרו עבור כלל הדיירים ולא ייפגעו. כמו כן הגג נמצא בבעלות פרטית של המבקשת.
2. לטענות המתנגד השני- הבנייה המוצעת אינה חורגת מגבולות דירת המבקש. לגבי שאר הטענות- ראה התייחסות לטענות המתנגד הראשון.
3. לטענות המתנגד השלישי והרביעי- ראה התייחסויות קודמות.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י כוכבי תומר)

- א. לדחות את ההתנגדויות שכן מדובר בחלק מגג הבניין הנמצא בבעלות פרטית של המבקשת (מוצמד לפי נסח טאבו) וכן אין פגיעה בכוונת הדיירים לחזק את הבניין במסגרת תמ"א 38, שכן במסגרת היתר זה לא נדרש חיזוק הבניין

כנגד רעידות אדמה. בעניין זה, הזכויות לבנייה מכוח תמ"א 38 יישמרו לטובת הבעלים במידה ותוגש בקשה לחיזוק הבניין.

ב. לאשר את הבקשה בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות, תנאים הטכניים, תאום תכנון ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. ביטול כניסה נפרדת המוצעת לחדר היציאה לגג.
2. הצגת חישוב שטחים והוכחה כי סה"כ השטחים המקורים על הגג אינם עולים על 50% משטח הגג כולו.
3. הצגת חישוב שטח חדר יציאה לגג והוכחה כי סה"כ שטחיו המקורים אינם עולים מ"ר 23.
4. הצגת חישוב שטח הדירה והוכחה כי שטח הדירה המוגדלת אינו עולה על 120 מ"ר, או לחילופין הצגת פתרון חנייה עבור מקום חנייה אחד.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. שימוש בחומרי גמר לפי דוגמת הקיים.
2. הדירה יחד עם חדר היציאה לגג שמעליה מהווים יחידת דיור אחת שלא ניתן לפצלה.

הערות

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

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-14-0007 מתאריך 27/08/2014

- ג. לדחות את ההתנגדויות שכן מדובר בחלק מגג הבניין הנמצא בבעלות פרטית של המבקשת (מוצמד לפי נסח טאבו) וכן אין פגיעה בכוונת הדיירים לחזק את הבניין במסגרת תמ"א 38, שכן במסגרת היתר זה לא נדרש חיזוק הבניין כנגד רעידות אדמה. בעניין זה, הזכויות לבנייה מכוח תמ"א 38 יישמרו לטובת הבעלים במידה ותוגש בקשה לחיזוק הבניין.
- ד. לאשר את הבקשה בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות, תנאים הטכניים, תאום תכנון ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. ביטול כניסה נפרדת המוצעת לחדר היציאה לגג.
2. הצגת חישוב שטחים והוכחה כי סה"כ השטחים המקורים על הגג אינם עולים על 50% משטח הגג כולו.
3. הצגת חישוב שטח חדר יציאה לגג והוכחה כי סה"כ שטחיו המקורים אינם עולים מ"ר 23.
4. הצגת חישוב שטח הדירה והוכחה כי שטח הדירה המוגדלת אינו עולה על 120 מ"ר, או לחילופין הצגת פתרון חנייה עבור מקום חנייה אחד.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. שימוש בחומרי גמר לפי דוגמת הקיים.
2. הדירה יחד עם חדר היציאה לגג שמעליה מהווים יחידת דיור אחת שלא ניתן לפצלה.

הערות

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

פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות קוסובסקי 38

<p>גוש: 6106 חלקה: 647 שכונה: בבלי סיווג: בניה על הגג/חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר שטח: 707 מ"ר</p>	<p>בקשה מספר: 14-1083 תאריך בקשה: 22/05/2014 תיק בניין: 1250-038</p>	<p>בקשת מידע: 0 תא' מסירת מידע:</p>
---	--	---

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
תוספת בניה בקומת הגג: לאחור, לצד, בשטח 40 מ"ר
לבנית פרגולה בשטח 15.85 מ"ר
הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 0 ומשמשת למגורים

התנגדויות:

נימוקים	כתובת	שם
	רחוב קוסובסקי 38, תל אביב - יפו 6291064	1. מיכאלה ליבר
	רחוב דרך אבא הלל 14, רמת גן 5250607	2. אברהם דורון עו"ד
	רחוב קוסובסקי 38, תל אביב - יפו 6291064	3. רחל בן חרות

עיקרי ההתנגדויות:

1. המתנגדת הראשונה הודיעה על התנגדותה, ומחתה על כך שלא קיבלה את המכתב בזמן ולא הספיקה לעיין בתכניות. המתנגדת הודיעה שתשלח התנגדות מנומקת בהקדם.
2. המתנגד השני הינו בא כוחה של אחת מבעלי הזכויות בנכס. המתנגד טוען שתוספת הבנייה המבוקשת תפגע בזכויות עתידיות של בעלי הזכויות לרבות הרחבת מרפסת, והוא לא מוכן לוותר על אף אחת מהזכויות. בנוסף, המתנגד טוען שהבנייה המוצעת תעמיס על הבניין והתשתיות הישנות שלו. בנוסף, הבנייה עלולה לפגוע בדודי השמש של בעלי הזכויות. בנוסף, הבנייה תגרום למטרד מתמשך ולפגיעה ברווחה של הדיירים.
3. המתנגדת השלישית טוענת שהזכויות לתמ"א 38 עבור הבניין ייפגעו אם תאושר הבקשה הנדונה.
4. המתנגדת הרביעית טוענת שהבנייה המוצעת הינה מעל יחידת הדיור בבעלותה, בחלק הגג שלה. בנוסף, היא מתריעה כי מצב הגג עגום וקיימת סכנת קריסה של הגג כולו.

התייחסות להתנגדויות:

1. לעניין המתנגדת הראשונה- הבקשה חזרה מסריקה בתאריך 11.06.2014 וזמינה לציבור הרחב לעיונו- לא הוגשה כל התנגדות מאז.
2. לעניין המתנגד השני- הבנייה המבוקשת אינה פוגעת בזכויותיו בשום צורה. למעשה, אי אישור הבנייה המוצעת יפגע בזכויות המבקשת. לעניין העומס על גבי תשתיות- הוגש תצהיר מתכנן שלד ועורך הבקשה נדרש להציג חשבון יציבות. לעניין דודי השמש- עורך הבקשה נדרש להציג פתרון למערכת הסולארית עבור כלל דיירי הבניין.
3. לעניין המתנגדת השלישית- אישור הבקשה הנוכחית אינו פוגע בזכויות מתוקף תמ"א 38.
4. לעניין המתנגדת הרביעית- הבנייה המוצעת כולה נמצאת מעל יחידת הדיור הנדונה ובשטח הגג הצמוד לה. לגבי מצב הגג ו"סכנת הקריסה"- הבקשה חתומה על ידי קונסטרוקטור ומצורפת לה הצהרת מהנדס. עורך הבקשה נדרש להציג חשבון יציבות כתנאי לקבלת ההיתר.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י כוכבי תומר)

- א. לדחות את ההתנגדויות שכן מדובר בחלק מגג הבניין הנמצא בבעלות פרטית של המבקשת (מוצמד לפי נסח טאבו) וכן אין פגיעה בכוונת הדיירים לחזק את הבניין במסגרת תמ"א 38, שכן במסגרת היתר זה לא נדרש חיזוק הבניין כנגד רעידות אדמה. בעניין זה, הזכויות לבנייה מכוח תמ"א 38 יישמרו לטובת הבעלים במידה ותוגש בקשה לחיזוק הבניין.
- ב. במידה ורשות רישוי תחליט לדחות את ההתנגדויות, לאשר את הבקשה בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס
שימוש בחומרי גמר לפי דוגמת הקיים.

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

ההחלטה: החלטה מספר 3
רשות רישוי - התנגדות מספר 6-14-0007 מתאריך 27/08/2014

- ג. לדחות את ההתנגדויות שכן מדובר בחלק מגג הבניין הנמצא בבעלות פרטית של המבקשת (מוצמד לפי נסח טאבו) וכן אין פגיעה בכוונת הדיירים לחזק את הבניין במסגרת תמ"א 38, שכן במסגרת היתר זה לא נדרש חיזוק הבניין כנגד רעידות אדמה. בעניין זה, הזכויות לבנייה מכוח תמ"א 38 יישמרו לטובת הבעלים במידה ותוגש בקשה לחיזוק הבניין.
- ד. במידה ורשות רישוי תחליט לדחות את ההתנגדויות, לאשר את הבקשה בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס
שימוש בחומרי גמר לפי דוגמת הקיים.

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



פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות הרבי מבכרך 42 א

גוש: 7016 חלקה: 54	בקשה מספר: 14-0467
שכונה: צפון יפו	תאריך בקשה: 24/02/2014
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	תיק בניין: 3306-042 א
שטח: 261 מ"ר	בקשת מידע: 201202482
	תא' מסירת מידע: 16/12/2012

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

תוספת בניה בקומה: מרתף, בשטח של 9.25 מ"ר, שטח הדירה/המשרד לאחר התוספות יהיה 221.38 מ"ר
שינויים פנימיים הכוללים: תוספת מדרגות פנימיות שינוי גובה מפלסים
המקום משמש כיום לבנין לשימור נטוש בהיתר

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
אורי ימין, עו"ד	רחוב לינקולן 20, תל אביב - יפו 6713412	
אמריקן וילג' שותפות מוגבלת		

עיקרי ההתנגדויות:

ההתנגדות הוגשה ע"י בעל הנכס הסמוך בו נבנה מתחם חדש עם 3 מבנים עם שפ"פ במרכז המתחם וחניה ומרתפים. התנגדות הינה מתייחסת לנושא של הקמת המתנים טכניים, מתקן אשפה, פילר חשמל וגדרות בתחום השטח שמיועד לשפ"פ.

לפי טענות המתנגדים הבניה אישור הנ"ל עומד בסתירה מוחלטת לזיקת הנאה להולכי רגל שנקבע בתכנית. הקמת גדרות בשטח השפ"פ, תסכל כל אפשרות לממש את זיקת הנאה האמורה והולכי רגל לא יוכלו לעבור בשטח זה.

התייחסות להתנגדויות:

הבניה בשטח שפ"פ מתוכננת בהמשך לחוות דעת היועצת המשפטית והמלצה של מח' שימור. כאש לפי הוראות התב"ע בשטח הנ"ל ניתן להתיר כיכרות, חצרות פתוחות, ואין הוראה בסעיף זה האוסרת בניה בשטח הפרטי הפתוח.

יחד עם זאת, המתנגדים בשעתו נתנו חלק מהמגרש שבבעלותם לצורך זיקת הנאה לציבור. המיקום של זיקה בצמוד לשטח שפ"פ המזכר לעיל.

הדבר היה אמור לתת פתרון טוב למעבר הציבור לשטח השפ"פ בתחום המגרש המתנגדים לייצר שטח פתוחים ברצף. לפי פתרון תכנוני שהוצג חלק משפ"פ מוצמד ע"י גדרות לנכס בבעלות המבקשים, כאשר רק חלקו נותר פתוח ונגיש לציבור הולכי רגל.

בהתאם למפורט לעיל, מומלץ לדחות את ההתנגדויות.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אברבוך רינת)

1. לדחות את התנגדות, כאשר מדובר בבניה משוחזרת והמתקנים שאין אפשרות למקם בתחום האזור מגורים מיוחד במגרש 54, כל זאת בתאום עם מחלקת השימור ובהתחשב לכך שנשמר מעבר הפתוח לציבור הרחב בתחום השפ"פ והפתיחות שבו.



14-0467-8 עמ"8

2. לאשר את הבקשה לשינויים, שימור ושחזור מבנה קיים לשימור, בן 2 קומות ועליית גג, מעל מרתף חלקי, עבור 2 יח"ד,
- בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.
3. לא לאשר את הגדלת המרתף, ופתרון חניה המוצע בו, כאשר לפי הוראות התב"ע לא ניתן להגדיל את המרתף הקיים וכל לפי המצב הטופוגרפי לא ניתן להתיר חניה המוצעת.

התחייבויות להוצאת היתר

1. מתן התחייבות מתאימה, אשר תירשם כתנאי בהיתר, לרישום השטחים המשותפים במרתף, למעט החניה, לובי הכניסה, חדר המדרגות המשותף והגג העליון לשימוש משותף לכל דיירי הבניין והגשת מפרט נוסף, כאשר השטחים המשותפים ייצבעו בצבע רקע שונה.
2. הגשת התחייבות לרישום זיקת הנאה בשטח ש.פ"פ כפי נקבע בהוראות התב"ע.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. רישום ההערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לפני חיבור חשמל.
2. נטיעת העצים החדשים תעשה בצורה מקצועית בתאום עם אגרונום העיריה.
3. הצגת רישום זיקת הנאה כהערה לתקנות המקרקעין לפני חיבור חשמל.
4. מתן ערבות בנקאית אוטונומית ע"י בעל ההיתר להבטחת קיום תנאי ההיתר.
5. שיפוץ המבנה להנחת דעת מהנדס העיר לפי הנחיות לשיפוץ של חב' ש.מ.מ.

ההחלטה : החלטה מספר 4

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-14-0007 מתאריך 27/08/2014

1. לדחות את התנגדות, כאשר מדובר בבניה משוחזרת והמתקנים שאין אפשרות למקם בתחום האזור מגורים מיוחד במגרש 54, כל זאת בתאום עם מחלקת השימור ובהתחשב לכך שנשמר מעבר הפתוח לציבור הרחב בתחום השפ"פ והפתיחות שבו.
2. לאשר את הבקשה לשינויים, שימור ושחזור מבנה קיים לשימור, בן 2 קומות ועליית גג, מעל מרתף חלקי, עבור 2 יח"ד,
- בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.
3. לא לאשר את הגדלת המרתף, ופתרון חניה המוצע בו, כאשר לפי הוראות התב"ע לא ניתן להגדיל את המרתף הקיים וכל לפי המצב הטופוגרפי לא ניתן להתיר חניה המוצעת.

התחייבויות להוצאת היתר

1. מתן התחייבות מתאימה, אשר תירשם כתנאי בהיתר, לרישום השטחים המשותפים במרתף, למעט החניה, לובי הכניסה, חדר המדרגות המשותף והגג העליון לשימוש משותף לכל דיירי הבניין והגשת מפרט נוסף, כאשר השטחים המשותפים ייצבעו בצבע רקע שונה.
2. הגשת התחייבות לרישום זיקת הנאה בשטח ש.פ"פ כפי נקבע בהוראות התב"ע.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. רישום ההערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לפני חיבור חשמל.
2. נטיעת העצים החדשים תעשה בצורה מקצועית בתאום עם אגרונום העיריה.
3. הצגת רישום זיקת הנאה כהערה לתקנות המקרקעין לפני חיבור חשמל.
4. מתן ערבות בנקאית אוטונומית ע"י בעל ההיתר להבטחת קיום תנאי ההיתר.
5. שיפוץ המבנה להנחת דעת מהנדס העיר לפי הנחיות לשיפוץ של חב' ש.מ.מ.



פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות ורשבסקי 9

<p>גוש: 6986 חלקה: 146 שכונה: קרית שלום סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה שטח: 606 מ"ר</p>	<p>בקשה מספר: 14-0941 תאריך בקשה: 05/05/2014 תיק בניין: 3657-009 בקשת מידע: 201400453 תא' מסירת מידע: 11/03/2014</p>
--	--

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

תוספת בניה בקומה: א' וגג, לחזית, לאחור, לצד, בשטח של 93.53 מ"ר, שטח הדירה/המשרד לאחר התוספות יהיה 151.95 מ"ר

שינויים פנימיים הכוללים: הריסת קירות פרגולה המקום משמש כיום למגורים בהיתר

התנגדויות:

כתובת	שם
רחוב ורשבסקי 9, תל אביב - יפו 6676708	רחל משה
	נתן ברכה

עיקרי ההתנגדויות:

- הוגשה התנגדות ע"י בעלי הדירות בקומת הקרקע, להלן עיקרי ההתנגדות:
- הבנייה לא מתואמת עם המתנגדים.
- תהליך הבנייה עלול לגרום לרעש, אבק, הפרעות וסיכון חיי אדם.
- הבנייה מוצעת על גג משותף ולא התקבלה הסכמת השכנים לכך.
- מוצע בנייה מעבר לזכויות היחסיות המותרות.
- חיזוק הדירה עלול לפגוע בחזות הבניין ומראהו האחיד.
- הרחבת הדירה עלול לגרום להחשכת דירת השכן בקומת הקרקע.
- לא נלקח בחשבון מיקום הממ"דים של הדירות האחרות בתכנון העתידי.
- לא מצוין היכן מבוקש לרכז את ציוד הבנייה וחומרי הבנייה.
- לא ניתן פתרון לבלוני הגז של המבקש המהווים מכשול להרחבת דירת המתנגדת בעתיד.

התייחסות להתנגדויות:

מבלי להתייחס לטענות קנייניות ממליץ לקבל את ההתנגדות לעניין שמירת חזית אחידה ולבטל הבלטת התוספת מעבר לקונטור דירת השכן ולדחות את שאר ההתנגדויות, שכן הבנייה המוצעת תואמת את התכניות החלות בנכס לעניין שמירת תחום מותר לבנייה, שטח מקסימאלי להרחבה. כמו כן ההרחבה המוצעת הינה במסגרת קונטור הבניין הקיים ואינו פוגע בדירות המתנגדים.

בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

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

1. לקבל את ההתנגדות לעניין שמירת חזית אחידה ולדחות את שאר ההתנגדויות, שכן הבנייה המוצעת תואמת את התכניות החלות בנכס לעניין שמירת תחום מותר לבנייה, שטח מקסימאלי להרחבה. הועדה אינה דנה בטענות קנייניות.

2. לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת הדירה הצפונית בקומה השנייה (כולל ממ"ד), הקמת חדר יציאה לגג עם פרגולה, בכפוף להשתתפות בקרן חניה לפי 0.3 מקומות חנייה חסרים, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. ביטול הבלטת הרחבה בצד המערבי מעבר לקונטור דירת השכן או קבלת הסכמתו לכך.
2. הריסת המבנים בחצר השייכים למבקש (הסככות והמחסן) לפני הוצאת ההיתר בכפוף לבדיקת מח' הפיקוח לכך.
3. הצגת תכנית פיתוח שטח כולל הצגת פתרון ברור לשביל גישה משותף ברוחב מקובל.
4. סידור גדר בחזית לרחוב הכולל פתרון למסתור לאשפה כמקובל.
5. הגשת התחייבות לביצוע שיפוצים להנחת דעת חב' ש.מ.מ. על פי הנחיות שימסרו למבקש ויהווה חלק מהתנאים בהיתר.
6. הגשת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס השלד שהתוספת המבוקשת עומדת בתקן ישראלי 413 וכי עצם התוספת לא תרע או תפגע ביציבות המבנה.

הערות

ההיתר אינו מהווה כל אישור לבנייה הקיימת בתחום המגרש או הבניין ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.

החלטה : החלטה מספר 5

רשות רישוי - התנגדות מספר 0007-14-6 מתאריך 27/08/2014

3. לקבל את ההתנגדות לעניין שמירת חזית אחידה ולדחות את שאר ההתנגדויות, שכן הבנייה המוצעת תואמת את התכניות החלות בנכס לעניין שמירת תחום מותר לבנייה, שטח מקסימאלי להרחבה. הועדה אינה דנה בטענות קנייניות.
4. לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת הדירה הצפונית בקומה השנייה (כולל ממ"ד), הקמת חדר יציאה לגג עם פרגולה, בכפוף להשתתפות בקרן חניה לפי 0.3 מקומות חנייה חסרים, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. ביטול הבלטת הרחבה בצד המערבי מעבר לקונטור דירת השכן או קבלת הסכמתו לכך.
2. הריסת המבנים בחצר השייכים למבקש (הסככות והמחסן) לפני הוצאת ההיתר בכפוף לבדיקת מח' הפיקוח לכך.
3. הצגת תכנית פיתוח שטח כולל הצגת פתרון ברור לשביל גישה משותף ברוחב מקובל.
4. סידור גדר בחזית לרחוב הכולל פתרון למסתור לאשפה כמקובל.
5. הגשת התחייבות לביצוע שיפוצים להנחת דעת חב' ש.מ.מ. על פי הנחיות שימסרו למבקש ויהווה חלק מהתנאים בהיתר.
6. הגשת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס השלד שהתוספת המבוקשת עומדת בתקן ישראלי 413 וכי עצם התוספת לא תרע או תפגע ביציבות המבנה.

הערות

ההיתר אינו מהווה כל אישור לבנייה הקיימת בתחום המגרש או הבניין ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.



**פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות
שיק ארתור 10 גרוסמן מאיר 29**

גוש: 6993 חלקה: 58	בקשה מספר: 14-1174
שכונה: 'תל-כביר, נוה עופר, י'	תאריך בקשה: 08/06/2014
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	תיק בניין: 3709-027
שטח: 1651 מ"ר	בקשת מידע: 201400843
	תא' מסירת מידע: 05/05/2014

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה להרחבת דיון:

תוספת בניה בקומה: קרקע ו- א', בשטח של 44.72 מ"ר, שטח הדירה/המשרד לאחר התוספות יהיה 109.99 מ"ר המקום משמש כיום למגורים בהיתר

התנגדויות:

שם	כתובת
שלום ופלורה לוי	רחוב שיק ארתור 10, תל אביב - יפו 6819107
אסנת שם טוב	
גאולה קרטה	
שרה כהן אהרון	
משפחת אלבו	
משפחת ברזנייב	
משפחת קניאס	
משפחת אלברט	
משפחת מטטוב	
משפחת מזרחי	
משפחת דדון	

עיקרי ההתנגדויות:

- הוגשה התנגדות בשם בעלי דירות המתגוררים באגף הנדון ובאגף סמוך להלן עיקרי ההתנגדות:
- חסימת אור ואוורור לחדרי השירותים והאמבטיה במרווחים בין הבניינים.
- יוצר בניין א-סימטרי.
- פוגע בחזות הבניין.
- ללא הרחבה באגף שלם.

התייחסות להתנגדויות:

התכנון כולל ריכוז הבניה לכיוון חזית לרחוב על מנת לממש מלוא הזכויות וגורם לסידור חצר חיצונית עם פתחים בגודל שאינו תואם את תקנות. כך שהרחבה המוצעת גורמת לחסימת אור ואוורור לדירות באגפים סמוכים וההתנגדות שהוגשה בעניין היא רלוונטית.

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

- לקבל את ההתנגדות בחלקה לעניין גודל החצר החיצונית שנוגד תקנות וגורם לחסימת אור ואווריר בדירות הסמוכות ולא לאשר את הבקשה, שכן:
- התכנון כולל ריכוז הבניה לכיוון חזית לרחוב בחריגה מתחום המותר להרחבה לצורך מימוש מלוא זכויות הבניה וגורם לסידור חצר חיצונית עם פתחים בגודל שאינו תואם את התקנות. תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון.

1174-14 עמ' 13

- הוגשה ללא הצגת תכנית פיתוח שטח והוכחת אי פגיעה בחנייה המעבר חופשי לבניין לפי הנקבע בהוראות התב"ע.
- סידור מחסן מתחת להרחבה לשימוש משותף של ארבע דירות בבניין בלבד בשטח של כ-30 מ"ר עם פתחים בניגוד לעקרונות התכנית.

ההחלטה : החלטה מספר 6

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-14-0007 מתאריך 27/08/2014

לקבל את ההתנגדות בחלקה לעניין גודל החצר החיצונית שנוגד תקנות וגורם לחסימת אור ואוויר בדירות הסמוכות ולא לאשר את הבקשה, שכן:
- התכנון כולל ריכוז הבניה לכיוון חזית לרחוב בחריגה מתחום המותר להרחבה לצורך מימוש מלוא זכויות הבניה וגורם לסידור חצר חיצונית עם פתחים בגודל שאינו תואם את התקנות. תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון.
- הוגשה ללא הצגת תכנית פיתוח שטח והוכחת אי פגיעה בחנייה ומעבר חופשי לבניין לפי הנקבע בהוראות התב"ע.
- סידור מחסן מתחת להרחבה לשימוש משותף של ארבע דירות בבניין בלבד בשטח של כ-30 מ"ר עם פתחים בניגוד לעקרונות התכנית.



**פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות
שטרייכמן יחזקאל 6**

בקשה מספר: 14-1044
תאריך בקשה: 18/05/2014
תיק בניין: 2287-006
בקשת מידע: 0
תא' מסירת מידע:

גוש: 6884 חלקה: 17
שכונה: נופי ים
סיווג: שינויים/שינוי שם/תנאי
שטח: 7357 מ"ר

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה:
תוספת בניה בקומה: 0
שינויים פנימיים הכוללים: שינויים לבניין קיים.
ביטול סעיף (בהיתר בניה 11-161).
איסור מזון בקומת המסחר ותיקון ל"איסור עסקי מזון המצרכים ארובה "

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
דליה ואמנון פאר	רחוב שטרייכמן יחזקאל 6, תל אביב - יפו 6967140	
באר אבי	רחוב הפרדס 123, נווה ירק 4994500	
יואל קוטלר, עו"ד	רחוב ארלוזורוב 111, תל אביב - יפו 6209809	
דוד ודרורה פישר		
כהן זבולון ורבקה	רחוב שטרייכמן יחזקאל 6, תל אביב - יפו 6967140	
חמי אורן, עו"ד	רחוב דרך אבא הלל 14, רמת גן 5250607	
קופילוב יעקב וברוריה	רחוב שטרייכמן יחזקאל 6, תל אביב - יפו 6967140	
יעקב וענת חכם	רחוב שטרייכמן יחזקאל 6, תל אביב - יפו 6967140	
מרים ואלון וילונסקי	רחוב שטרייכמן יחזקאל 6, תל אביב - יפו 6967140	
מאיה גלר	רחוב שטרייכמן יחזקאל 6, תל אביב - יפו 6967140	
נדב קנימח, עו"ד	רחוב חטיבה תשע 23, עפולה 1835514	
אברהם ונחמה מוניץ		

עיקרי ההתנגדויות:

ההתנגדויות מתייחסות ברובן להקמת ארובה ולהפרעות הנגרמות על ידי בעלי שטחים מסחריים המופעלים כעת בקומת הקרקע



התייחסות להתנגדויות:

יודגש שרוב ההתנגדויות נובעות מטעות סופר שנפלה בהודעות שנשלחו לבעלי הדירות בבניין לפי סעיף 2ב' בהן צוין במקום "איסור" - "אישור".

מדובר בבניין מגורים עם חזית מסחרית לפי היתר מס' 11-0161 לפי תב"ע 1111-א-1. התב"ע לא הגביל את השימושים המסחריים המותרים. מכיוון ולא תכננו ארובה ומפריד שומן משרד הבריאות ציין באישורם שניתן בעת הוצאת ההיתר

שמאשרים מסחר ללא מזון. כעת התקבל אישור נוסף של משרד הבריאות ולפיו ניתן לאשר עסקי מזון שלא דורשים ארובה ומפריד שומן כלומר בהתאם להדגשות של חלק מהמתנגדים.

בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י פיירשטיין פרידה)

לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולאשר את הבקשה להרחבת שימוש בשטח מסחרי ביחס לתנאי ההיתר מס' 11-0161 מ-"מסחר ללא מזון" ל-"מסחר ללא עסקי מזון הדרושים מפריד שומן או ארובה" בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר.

ההחלטה: החלטה מספר 7

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-14-0007 מתאריך 27/08/2014

לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולאשר את הבקשה להרחבת שימוש בשטח מסחרי ביחס לתנאי ההיתר מס' 11-0161 מ-"מסחר ללא מזון" ל-"מסחר ללא עסקי מזון הדרושים מפריד שומן או ארובה" בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר.