

פרוטוקול

רשות רישוי - התנגדות

ישיבה: 6-14-0008 תאריך: 22/09/2014 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב - יפו

מ"מ יו"ר ועדת משנה לתכנון ובנייה	חבר מועצה	אהרון מדואל	
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	מהות הבקשה	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	תוספת בניה/הוספת שטח	עולי הגרדום 28	0920-028	13-0948	1
3	גזוטרות/תוספת גזוטרות לבניין קיים	גרונר דב 17	2208-017	14-0529	2
5	עבודה מצומצמת/ארובה/טכניים/אנטנות	דיזנגוף 88	0085-061	14-1234	3
7	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	לוחמי גליפולי 55	0647-053	14-0885	4
9	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	עזה 60	3242-060	13-2443	5



פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות עולי הגרדום 28

גוש: 6638 חלקה: 78
שכונה: רמת החייל
סיווג: תוספת בניה/הוספת שטח
שטח: 1279 מ"ר

בקשה מספר: 13-0948
תאריך בקשה: 21/05/2013
תיק בניין: 0920-028
בקשת מידע: 201201829
תא' מסירת מידע: 25/02/2013

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

תוספת בניה בקומה: א, לחזית, בשטח של 13.65 מ"ר, שטח הדירה/המשרד לאחר התוספות יהיה 84.05 מ"ר
שינויים פנימיים הכוללים: תוספת ממ"ד 12.2
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

התנגדויות:

שם	כתובת
דליצה הוכמן	רחוב עולי הגרדום 28, תל אביב - יפו 6971539
אלי וסוזן יחזקאל	רחוב עולי הגרדום 28, תל אביב - יפו 6971539
אלי וסוזן יחזקאל	רחוב עולי הגרדום 28, תל אביב - יפו 6971539

התייחסות להתנגדויות:

המתנגדת דליצה הוכמן הינה בעלת הדירה בקומת הקרקע באגף הצמוד לאותה כניסה של המבקשת והמתנגדים אלי וסוזן הינם בעלי הדירה בקומת הקרקע מתחת לדירת המבקשים באותו אגף.
המתנגדים הנ"ל הגישו התנגדות לבקשה בנפרד כאשר התוכן בהן הינו שווה.
מתנגדים לבקשה בכלל מנימוקים טכניים ולבניה על הגג בפרט מסיבות קנייניות.
מנימוקים טכניים מחשש שתוספת הבניה תפגע להם בתשתיות הקיימות בחצר המשותפת ומתחת לקרקע ובתשתיות הקיימות על הגג, דודי מים, צנרת וקבלים. ובנוסף לכך חסימת אור ואוורור לדירה בקמת הקרקע.
ומנימוקים קנייניים מביעים חשש שהבניה על הגג עלולה לפגוע בזכויות המשותפות לכל הדיירים בבניין על הגג.
התכנית המוגשת לא תאושר ולכן אין צורך להתייחס להתנגדויות.

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

מבלי להתייחס להתנגדויות שהוגשו, לא לאשר את הבקשה שכן:

- ההרחבה מוצעת על עמודים, לא ברצף ולא מעל מעטפת, ולא הוגשה הסכמת בעל הדירה מקומת הקרקע (הוגשה התנגדות) והנ"ל בניגוד להוראות תב"ע 2691.
- חדר יציאה על הגג הינו הראשון בבניין, לא הוצג תכנון עתידי עבור חדרי יציאה על הגג עבור כל הדירות העליונות בהתאם לתב"ע ג'1.
- ההרחבה המוצעת הינה הראשונה בבניין, לא הוצג תכנון עתידי עבור הרחבת שאר הדירות בבניין שבהתאם לתב"ע 2421.



החלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-14-0008 מתאריך 22/09/2014

מבלי להתייחס להתנגדויות שהוגשו, לא לאשר את הבקשה שכן:

- ההרחבה מוצעת על עמודים, לא ברצף ולא מעל מעטפת, ולא הוגשה הסכמת בעל הדירה מקומת הקרקע (הוגשה התנגדות) והנ"ל בניגוד להוראות תב"ע 2691.
- חדר יציאה על הגג הינו הראשון בבניין, לא הוצג תכנון עתידי עבור חדרי יציאה על הגג עבור כל הדירות העליונות בהתאם לתב"ע ג'1.
- ההרחבה המוצעת הינה הראשונה בבניין, לא הוצג תכנון עתידי עבור הרחבת שאר הדירות בבניין שבהתאם לתב"ע 2421.



**פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות
גרונר דב 17**

בקשה מספר: 14-0529
תאריך בקשה: 05/03/2014
תיק בניין: 2208-017
בקשת מידע: 0
תא' מסירת מידע:

גוש: 6628 חלקה: 705
שכונה: 'רמת אביב ג'
סיווג: גזוזטרות/תוספת גזוזטרה לבניין קיים
שטח: 13857 מ"ר

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה:

בניית 32 מרפסות מקורות בקומות 1-8 בשטח 384 מ"ר.

המקום משמש כיום למגורים בהיתר

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
אבירם יוסף	רחוב גרונר דב 21, תל אביב - יפו 6949820	
מרים ומרדכי כהן	רחוב גרונר דב 21, תל אביב - יפו 6949820	
יוסף וגאולה נתסוף	רחוב גרונר דב 21, תל אביב - יפו 6949820	
נורית אמיתי	רחוב גרונר דב 21, תל אביב - יפו 6949820	

עיקרי ההתנגדויות:

המתנגדים הנ"ל הינם דיירים בבניין מס' 21 ברחוב גרונר דב, ואינם בעלי דירות בבניין נשוא הבקשה. מעלים חששות שהוספת מרפסות בבניין נשוא הבקשה עלולה להיות סיבה לתוספת מרפסות גם בבניין שלהם, והם אינם מעוניינים במרפסות בדירותיהם, ואישור תוספת מרפסות בכל הבניינים עלולה להפוך את האזור לאתר בניה דבר שעלול להפריע על איכות החיים שלהם.

התייחסות להתנגדויות:

אין בהתנגדויות שהוגשו טענות תכנוניות, ובנוסף לכך המתנגדים גרים בבניין מרוחק מהבניין נשוא הבקשה.

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

א. לדחות את ההתנגדויות שכן אין בהן טענות תכנוניות, ובנוסף לכך המתנגדים גרים בבניין מרוחק מהבניין עבורו מבוקשות המרפסות. הבקשה אינה כוללת הקלות ולכן אין להם זכות לבקשת התנגדות לפי תקנה 2 ב'.
ב. לאשר את הבקשה לתוספת מרפסות עבור כל דירות הבניין הדרומי על החלקה מס' 17, סה"כ בבניין 32 יח"ד.

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

תנאים להיתר

- הצגת סכימה לחישוב שטח המרפסות השונות שמוכיחה שהמוצע לכל מרפסת 12 מ"ר.
- שינוי בצורת המרפסות ע"י איחוד בצורתן התכנונית על מנת לקבל אחידות בחזות הבניין.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

- חומר הגמר במרפסות יהיה כדוגמת הקיים.



הערות

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

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-14-0008 מתאריך 22/09/2014

- א. לדחות את ההתנגדויות שכן אין בהן טענות תכנוניות, ובנוסף לכך המתנגדים גרים בבניין מרוחק מהבניין עבורו מבוקשות המרפסות. הבקשה אינה כוללת הקלות ולכן אין להם זכות לבקשת התנגדות לפי תקנה 2 ב'.
ב. לאשר את הבקשה לתוספת מרפסות עבור כל דירות הבניין הדרומי על החלקה מס' 17, סה"כ בבניין 32 יח"ד.

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

תנאים להיתר

1. הצגת סכימה לחישוב שטח המרפסות השונות שמוכיחה שהמוצע לכל מרפסת 12 מ"ר.
2. שינוי בצורת המרפסות ע"י איחוד בצורתן התכנונית על מנת לקבל אחידות בחזות הבניין.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

חומר הגמר במרפסות יהיה כדוגמת הקיים.

הערות

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



**פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות
דיזנגוף 88**

בקשה מספר: 14-1234
תאריך בקשה: 15/06/2014
תיק בניין: 0085-061
בקשת מידע: 0
תא' מסירת מידע:

גוש: 7092 חלקה: 6
שכונה: הצפון הישן-החלק הדרו
סיווג: עבודה מצומצמת/ארובה/טכניים/אנטנות
שטח: 394 מ"ר

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

הקמת ארובה למסעדה בקומת קרקע לכל גובה הגניין + 2 מ' מעל גג הבניינים סביב בקוטר של 50 ס"מ.

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
ד"ר ישראל קיציס	רחוב ככר המיסדים 5, ראשון לציון 7526558	
ישראל קיציס	רחוב המייסדים 5, ראשון לציון 7545705	
משה באיטה	רחוב דיזנגוף 88, תל אביב - יפו 6433262	
אניס בן עזרא פרץ עו"ד	רחוב פרוג 6, תל אביב - יפו 6341706	
עדנה דרדיקמן	רחוב דיזנגוף 88, תל אביב-יפו 6433262	

עיקרי ההתנגדויות:

- לא נשלחה הודעת מטעם העירייה על מהות הבקשה.
- קיים פער במיקום הארובה בין התכנית למציאות.
- חסרות מידות בין הארובה לחלונות הקרובים אליו.
- הארובה מהווה מפגע סביבתי של רעש, ריח, פיח, עשן וכו'.
- בעלי הדירות מתכוונים לבנות במסגרת תמ"א 38 והתקנת הארובה יכול להוות הפרעה לבנייה.
- בעלי בית הקפה יוצרים מפגעים של לכלוך ורעש וכמו כן יוצרים מפגעים בבניין כמו עקירת שעוני מים והזזת פחי אשפה מהמקום שאושר ע"י העירייה, אורחי המסעדה עושים את צרכיהם בחצר הבניין והתקנת ארובה יכולה להעצים את המפגעים.
- התקנת הארובה יכולה להוות נזק לשימוש בחניית הבניין בה מתוכננת הארובה.
- התקנת הארובה תגרום להגדלת כמות האורחים וכך תעמיס יתר על המידה על התשתיות.

התייחסות להתנגדויות:

- נשלחו הודעות לעניין הבקשה לכל בעלי חלקות בנכס בהתאם לתקנה 2 ב' לתקנות התכנון והבנייה.
- ע"פ מחלקת הפיקוח התכנית תואמת את המצב בשטח.
- ההתנגדות מתקבלת, ההיתר יותנה בסימון מידות בין הארובה לחלונות.
- חלק מהמרקם העירוני הוא בתי קפה ומסעדות ברחבי העיר. חלק ממקומות אלו מחויבים בהתקנת ארובה בהתאם לדרישות רישוי עסקים. ארובות אלו מחויבות לעמוד בחוק ותקנות התכנון והבנייה.
- מקבל את ההתנגדות, ירשם תנאי בהיתר האומר ובמידה הבניין יעבור שיפוץ תהייה דרישה להזזת הארובה בהתאם לשיפוץ.
- התנגדות לא רלוונטית היות ולא נוגעת בפן התכנוני.
- לפי המוצג במפרט אין הפרעה בין מיקום הארובה לחניות הבניין.
- זהו רחוב מסחרי והבקשה היא בהתאם לתכנית וכן הפגיעה הינה מידתית והעסקים משרתים את כלל התושבים והעיר.



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

לקבל את ההתנגדויות בחלקן לעניין מיקום הארובה ולאשר את הבקשה בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. הארובה תמוקם במרחק מחלונות כך שלא יפריע לפתיחה מלאה של הכנפיים.
2. אישור איכות הסביבה.

תנאים בהיתר

ההיתר להקמת הארובה לא ימנע בעתיד שיפוץ המבנה.

הערות

ההיתר הינו לבניה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בניה אחרת שנעשתה בבנין או בשטח המגרש.

תנאים להיתר

1. הארובה תמוקם במרחק מחלונות כך שלא יפריע לפתיחה מלאה של הכנפיים.
2. אישור איכות הסביבה.

תנאים בהיתר

ההיתר להקמת הארובה לא ימנע בעתיד שיפוץ המבנה.

הערות

ההיתר הינו לבניה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בניה אחרת שנעשתה בבנין או בשטח המגרש.

ההחלטה : החלטה מספר 3

רשות רישוי - התנגדות מספר 0008-14-6 מתאריך 22/09/2014

לקבל את ההתנגדויות בחלקן לעניין מיקום הארובה ולאשר את הבקשה בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. הארובה תמוקם במרחק מחלונות כך שלא יפריע לפתיחה מלאה של הכנפיים.
2. אישור איכות הסביבה.

תנאים בהיתר

ההיתר להקמת הארובה לא ימנע בעתיד שיפוץ המבנה.

הערות

ההיתר הינו לבניה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בניה אחרת שנעשתה בבנין או בשטח המגרש.



**פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות
לוחמי גליפולי 55 לוחמי גליפולי 55**

בקשה מספר: 14-0885
תאריך בקשה: 28/04/2014
תיק בניין: 0647-053
בקשת מידע: 0
תא' מסירת מידע:

גוש: 7097 חלקה: 5
שכונה: יד אליהו
סיווג: שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית
שטח: 3650 מ"ר

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

תוספת בניה בקומה: 0, לאחור

הסדרת דלת יציאה מהדירה בקומת קרקע לחצר משותפת לחזית ברחוב גליפולי 55 ללא תוספת שטח והסדרת שביל כניסה ניפרדת.

המקום משמש כיום למגורים בהיתר

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
ארנון חגיגי, עו"ד	רחוב בובר שלמה 18, תל אביב - יפו 6732880 בעל תת חלקה 36, בקומה ראשונה, בניין מערבי	- אין כל טענה לצפיפות וקושי בגישה מהרחובות אל כניסות הבניינים. - במקום חלה תופעה בה פתיחת פתח יציאה נפרד מדירה מוביל לתיחום האזור לפני הפתח בעצים וגדר וכך "מנכסים" שטח משותף. - הוצאה עתידית על גינן, תאורה ועוד ע"י בעלי הרכוש המשותף עבור צרכים פרטיים.
אמנון חגיגי	רחוב הפלמי"ח 16, תל אביב - יפו 6706530 בעל תת חלקה 42, בקומה שנייה בבניין המערבי בחלקה	- הפחתת ערך הדירות ע"י כניסות פרטיות ושטחים פרטיים לדירות בקומת הקרקע. - פגיעה בזכותם הקניינית והחוקתית של בעלי הרכוש המשותף.
יואב בר-נס	רחוב לוחמי גליפולי 55, תל אביב - יפו 6706827	- פתיחת דלת לחזית החיצונית תפגע במראה הכללי של חזיתות הבתים שתוכננו כחזיתות אחידות. - לדירה קיימת כניסה מחדר המדרגות ואין מקום לכניסה נוספת. - הבקשה לא הובאה לדיון בפני הדיירים ונציגות הועד. - פגיעה ברכוש הבית המשותף. - נראה כי יש כוונה לסיפוח של החצר הסמוכה.
שושי שובל	המתנגדים הינם בעלי חלקת משנה 43 דיירי קומה 2 בבניין המערבי בחלקה	- הבקשה מייצרת תקדים לשינוי פני המבנה ע"י כניסות נפרדות. - אחזקת חדר המדרגות תהייה רק על דיירי הקומה השנייה. - כניסה נפרדת תאפשר להפוך חלק מחצר ציבורית לשטח פרטי. - הכניסות נוחות ונעימות לכולם, אין סיבה לשנות מבנה יפה.

התייחסות להתנגדויות: המתנגדים הינם דיירי הבניין הסמוך, המערבי בחלקה הנדונה ונהנים מחצר משותפת בין 3 הבניינים במתחם, טוענים לפגיעה ברכוש המשותף וסיפוח עתידי של השטח המשותף סביב כניסה מבוקשת ע"י המבקש.

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

לא לאשר את הבקשה להסדרת כניסה נפרדת לדירה בקומת הקרקע, שכן:
1. הבקשה משנה את פני החזית לרחוב ואינה תואמת לבנייה הקיימת;



14-0885 עמ' 8

2. בניית מדרגות חיצוניות ושביל גישה לדירה הנכונה בתחום חצר משותפת מלווה בהתנגדויות בעלי זכות בנכס כאשר ניתנה הסכמה של 9% מבעלי הזכויות בנכס לבנייה, בנסיבות אלו היה ראוי להפעיל את הלכת הלן איזן ולא לדון בבקשה, אשר סורבה לאור הנימוק התכנוני כמובא לעיל.

ההחלטה : החלטה מספר 4

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-14-0008 מתאריך 22/09/2014

לא לאשר את הבקשה להסדרת כניסה נפרדת לדירה בקומת הקרקע, שכן:

1. הבקשה משנה את פני החזית לרחוב ואינה תואמת לבנייה הקיימת;
2. בניית מדרגות חיצוניות ושביל גישה לדירה הנדונה בתחום חצר משותפת מלווה בהתנגדויות בעלי זכות בנכס כאשר ניתנה הסכמה של 9% מבעלי הזכויות בנכס לבנייה, בנסיבות אלו היה ראוי להפעיל את הלכת הלן איזן ולא לדון בבקשה, אשר סורבה לאור הנימוק התכנוני כמובא לעיל.



פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות עזה 60

גוש: 7024 חלקה: 183	בקשה מספר: 13-2443
שכונה: מכללת יפו תל אביב וד	תאריך בקשה: 16/12/2013
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	תיק בניין: 3242-060
שטח: 282 מ"ר	בקשת מידע: 201301642
	תא' מסירת מידע: 01/10/2013

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה:
תוספת בניה בקומה: קרקע, לאחור, לצד, בשטח של 5.77 מ"ר, שטח הדירה/המשרד לאחר התוספות יהיה 68.39 מ"ר החלפת גג אסבסט בגג בטון. פרוק חלק מבניה קיימת בחלק האחורי של הבית והעברת השטח הזה לקדמת הבית המשך החזית הקיימת. שתי חניות מוצעות. שינויים פנימיים וחיצוניים + ממ"ד המקום משמש כיום למגורים בהיתר

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

לאשר את הבקשה הריסת הבניה הקיימת ברובה תוך שמירה מספר אלמנטים הקיימים והקמת מבנה חדש חד קומתי עם יחידת דיור אחת, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. הריסת הסככה במרווח הצדדי ואישור מתי הפיקוח על הבניה - לפני הוצאת ההיתר.
2. סימון סוג גגות להריסה, סימון גגות אסבסט בצבע כתום.
3. מילוי דירות כל תחנות מכון הרישוי.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

אי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לרכוש ולנפש - הן בעת ההריסה והן בעת פינוי הפסולת והחזרת המצב לקדמותו.

הערות

ההיתר לא מקנה כל אישור לדירת השכן במרווח הקדמי של המגרש, ומתייחס לבניה בבעלות המבקש בלבד.



ההחלטה (דיון חוזר): החלטה מספר 5

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-14-0008 מתאריך 22/09/2014

- לקבל את ההתנגדות בחלקה לעניין עריכת מפרט הבקשה, שניתן להשלים במסגרת תנאים טכניים להוצאת היתר.
 - לדחות את שאר הטיעונים שכן הבניה המוצעת אינה מהווה פגיעה ממשית בדירת המתנגד.
 - החלטת רשות רישוי מתאריך 05.03.2014 נשארת בעינה בכפוף לתיקונים הטכניים הנ"ל:
1. הצגת חזית דרומית לבניין בשלמותו, קיים ומוצע.
 2. הצגת פרט תפר בקנ"מ 1:20, בין הבניה הקיימת לבניה המוצעת שיראה את פתרון ניקוז המים על הגג.