

כ"ד חשוון תשע"ה
17 נובמבר 2014

פרוטוקול

רשות רישוי - התנגדות

ישיבה: 6-14-0011 תאריך: 13/11/2014 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
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
	מרכזת הועדה	שרון אלזר
	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	רחלי קריספל

מס' דף	מס' החלטה	מספר בקשה	מספר תיק בניין	כתובת הנכס	מהות הבקשה
1	14-1435	0978-054	עיר שמש 54	בניה על חגג/חדר על חגג/עליית גג (לפי גי או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר	1
2	14-1744	2253-015	ארגוב אלכסנדר (סשא) 15	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	3
3	14-1300	0635-060	לה גוארדיה 60	בניה על חגג/חדר על חגג/עליית גג (לפי גי או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר	5
4	14-1810	3637-008	גוזיקוב 8	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	7



**פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות
עיר שמש 54**

גוש: 6615 חלקה: 146	בקשה מספר: 14-1435
שכונה: גני צהלה, רמות צהלה	תאריך בקשה: 09/07/2014
סיווג: בניה על הגג/חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר	תיק בניין: 0978-054
שטח: 718 מ"ר	בקשת מידע: 0
	תא' מסירת מידע:

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

תוספת בניה בקומת הגג: לחזית, בשטח 39.98 מ"ר
הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 0 ומשמשת למגורים
גובה המבנה ברוטו: 12.45 מטר
נסיגה מהמעקה מצד אחד: 2.82 מטר מצד שני: 3.34 מטר

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
חגי ואריאלה גוטליב	רחוב עיר שמש 54, תל אביב - יפו 6908681	
רוני רפופרט	רחוב עיר שמש 54, תל אביב - יפו 6908681	

עיקרי ההתנגדויות:

הבקשה משנה את סידור החניה ופוגעת ביכולת התמרון בכניסה לחניה. כמו כן, מוסיפה 2 מקומות חניה בחצר הבית המשותפת לכל הדיירים ובכך מגדילה את משטחי האספלט על חשבון הגינה (מציבה מכונניות במקום גינה).
חשש ממטרד אקוסטי בשל הצמדת - מדרגות עליה לגג וחדר שרות מתחתיו לקירות משותפים דקים (בלוקי בטון חלולים בעובי 10 ס"מ) והוספת חדר רחצה מעל חדר שינה.
המתנגדים דורשים כי הועדה תתנה את מתן ההיתר בבניה על פי הנחיות יועץ אקוסטי וכן חוד דעת הנדסית המוכיחה כי תקרת הקומה התחתונה מסוגרת לשאת את עומסי מדרגות הבטון.

התייחסות להתנגדויות:

טענות המתנגדים באשר לפגיעה בגינה ובחניה צודקות. יש צורך להציג פתרון חלופי עבור מקום חניה אחד. באשר לטענות למטרד אקוסטי- הבקשה מציגה בניית קיר נוסף בצמוד לקיר הפרדה קיים בין הדירות הסמוכות. במפלס הגג - דבר שמקטין בצורה מהותית את מטרד הרעש. תנאי להוצאת היתר הינו הצגת חישובים סטטיים שנערכים ע"י מהנדס קונסטרוקציה ומתייחסים לעומסים בבניין כתוצאה מהתוספת המוצעת.

בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

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

- לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולאשר הבקשה בכפוף לתנאים הבאים:
1. לאשר פטור מהסדרת מקום חניה נוסף לאור העובדה כי מדובר בהרחבת דירה קיימת ולא מתוכנן חניון במרחק 350 מ', בכפוף לאישור הועדה המחוזית.

2. לקבל את ההתנגדויות בנוגע לשימוש בשטחים המשותפים לצורך הכשרת מקום חניה. לדחות את שאר נימוקי ההתנגדות שכן, אין פגיעה בשאר בעלי הדירות מהבנייה המבוקשת על הגג והגשת חישובים סטטיים בעניין העומסים הנוספים ועמידות הבניין הינו תנאי בסיסי להוצאת היתר.
3. לאשר את הבקשה להקמת חדר יציאה לגג עם פרגולה מעל מרפסת שכן, אין הבנייה מהווה פגיעה באיכות החיים של המתנגדים.

בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאי הצגת תוכנית עתידית לגג כולו, הנדרשת מתוקף הוראות התב"ע ג'1 וכוללת הצגת חזיתות עתידיות.

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

תנאים להיתר

הצגת פטור מתוספת מקום חניה או תשלום קרן חניה.

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 0011-14-6 מתאריך 13/11/2014

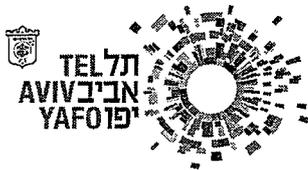
4. לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולאשר הבקשה בכפוף לתנאים הבאים:
לאשר פטור מהסדרת מקום חניה נוסף לאור העובדה כי מדובר בהרחבת דירה קיימת ולא מתוכנן חניון במרחק 350 מ', בכפוף לאישור הועדה המחוזית.
5. לקבל את ההתנגדויות בנוגע לשימוש בשטחים המשותפים לצורך הכשרת מקום חניה. לדחות את שאר נימוקי ההתנגדות שכן, אין פגיעה בשאר בעלי הדירות מהבנייה המבוקשת על הגג והגשת חישובים סטטיים בעניין העומסים הנוספים ועמידות הבניין הינו תנאי בסיסי להוצאת היתר.
6. לאשר את הבקשה להקמת חדר יציאה לגג עם פרגולה מעל מרפסת שכן, אין הבנייה מהווה פגיעה באיכות החיים של המתנגדים.

בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאי הצגת תוכנית עתידית לגג כולו, הנדרשת מתוקף הוראות התב"ע ג'1 וכוללת הצגת חזיתות עתידיות.

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

תנאים להיתר

הצגת פטור מתוספת מקום חניה או תשלום קרן חניה.



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

גוש: 6615 חלקה: 300	בקשה מספר: 14-1744
שכונה: המשתלה	תאריך בקשה: 26/08/2014
סיווג: שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	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:
 אישור מצב קיים
 סגירת מרפסת מקורה (לפי קיים 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 (קרי מבנה אלומיניום עם קירוי מזכוכית) טרם פורק וכי חרף קיומו של צו הריסה לתוספת הבנייה הנ"ל, מבוקש פירוק חלקי עבורו.
- הני"ל טוען כי למיטב ידיעתו לא נותרו בבניין שטחים למימוש הזכויות (שטחים עיקריים ושטחי שרות) עבור הבנייה שאותם מבקשים להכשיר בדיעבד.

התייחסות להתנגדויות:

- בבקשה הנוכחית כפי שהוצג במפרט הבקשה, מבוקשת להריסה, בנייה שהוקמה ללא היתר המהווה תוספת שטח מעבר למותר.
- הוצאת ההיתר מותנית בפירוק כל הבניה הבלתי חוקית ובכפוף לאישור מחלקת פיקוח על הבניה שכל הני"ל בוצע כנדרש.

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

- לקבל את ההתנגדות ולאשר הבקשה בכפוף לכך שהוצאת ההיתר תותנה בהוצאת ההיתר לפירוק כל הבניה הבלתי חוקית המהווה תוספת שטח מעבר למותר ומיועדת להריסה כפי שסומנה בתכנית ובכפוף לאישור מחלקת פיקוח על הבניה שכל הני"ל בוצע כנדרש.
- לאשר את הבקשה בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס
 שימוש בחומרי גמר כדוגמת הקיים.
 פירוק כל הבניה הבלתי חוקית המהווה תוספת שטח מעבר למותר ומיועדת להריסה כפי שסומנה בתכנית ובכפוף לאישור



ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת במבנה או בשטח המגרש.

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-14-0011 מתאריך 13/11/2014

3. לקבל את ההתנגדות ולאשר הבקשה בכפוף לכך שהוצאת ההיתר תותנה בהוצאת ההיתר לפירוק כל הבניה הבלתי חוקית המהווה תוספת שטח מעבר למותר ומיועדת להריסה כפי שסומנה בתכנית ובכפוף לאישור מחלקת פיקוח על הבניה שכל הנ"ל בוצע כנדרש.
4. לאשר את הבקשה בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

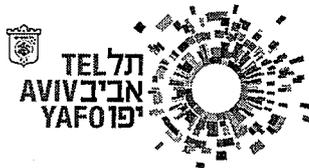
תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

שימוש בחומרי גמר כדוגמת הקיים.

פירוק כל הבניה הבלתי חוקית המהווה תוספת שטח מעבר למותר ומיועדת להריסה כפי שסומנה בתכנית ובכפוף לאישור מחלקת פיקוח על הבניה שכל הנ"ל בוצע כנדרש.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת במבנה או בשטח המגרש.



פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות לה גוארדיה 60

גוש: 6133 חלקה: 921	בקשה מספר: 14-1300
שכונה: יד אליהו	תאריך בקשה: 25/06/2014
סיווג: בניה על הגג/חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר	תיק בניין: 0635-060
שטח: מ"ר	בקשת מידע: 0
	תא' מסירת מידע:

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
 תוספת בניה בקומת הגג: לאחור, בשטח 40.00 מ"ר
 לבנית פרגולה בשטח 9.80 מ"ר - מסגרות
 הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 1962 ומשמשת למגורים
 גובה המבנה ברוטו: 4.10 מטר
 נסיגה מהמעקה מצד אחד: 2.70 מטר מצד שני: 4.45 מטר

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
דני קרונברג בשם אביו בעל תת חלקה 27 (קומה 4)	רחוב לה גוארדיה 60, תל אביב - יפו 6731301	- הצללה על דודי השמש הקיימים על הגג ע"י הבנייה המבוקשת - בניית ממ"ד הנדרש לתוספת בנייה ייצור עומס רב על המבנה.
בר פנינה, לטענתה בעלת נכס בכתובת.	רחוב לה גוארדיה 60, תל אביב - יפו 6731301	בניית החדר תקטין משמעותית את הסיכוי לבנייה מכוח תמ"א 38
רבקה ויט ושרה לאה בן דוד : יורשיה של המנוחה גלנסון גולדה בעלת זכות בנכס		

התייחסות להתנגדויות:

1. הבעיה המוצגת ניתנת לפתרון ע"י הזזת דודי השמש הקיימים לגג החדר המוצע (לפי התייחסות האדריכל)
2. הבקשה אינה כוללת ממ"ד (היות וקיים מקלט לא נדרשת הקמתו)
3. לפי החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מיום 4/12/2013 ניתן לאשר את הבקשה לבניה על הגג אם ישנה הסכמה של 51% מהזכאים. (ישנה הסכמה של 53%)

בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

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

1. לדחות את ההתנגדויות שכן התקבלו הסכמות של רוב בעלי הדירות בבניין (53%);
2. לקבל את ההתנגדות בחלקה לעניין דודי השמש;
3. לאשר את הבקשה להקמת חדר ראשון על הגג בשטח 40 מ"ר עם פרגולה קלה, עבור הדירה בקומה העליונה באגף האמצעי (צפונית לכניסה ג'), בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:



תנאים להיתר

1. הזזת דודי השמש הקיימים לגג החדר המוצע;
2. הקטנת שטח התכסית על הגג עד ל-40 מ"ר המותרים (כולל בליטות);
3. הצגת תכנית עתידית ברורה הכוללת פירוט בחתכים חזיתות ותוכניות (גם גגות);
4. הצעת פתרון אחר להגבהת מעקה באופן חלקי על הגג;
5. התאמת הבניה לנסיגות הנדרשות ע"י תכנית ג' 1 לרבות קירות ההפרדה הצדדיים;

הערות

1. פתרון עבור מקום חניה אחד ע"י מתן התחייבות להשתתפות בתשלום קרן חניה;
2. ההיתר עבור המבוקש בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או במגרש;

ההחלטה : החלטה מספר 3

רשות רישוי - התנגדות מספר 14-0011-6 מתאריך 13/11/2014

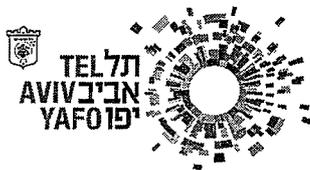
4. לדחות את ההתנגדויות שכן התקבלו הסכמות של רוב בעלי הדירות בבניין (53%);
5. לקבל את ההתנגדות בחלקה לעניין דודי השמש;
6. לאשר את הבקשה להקמת חדר ראשון על הגג בשטח 40 מ"ר עם פרגולה קלה, עבור הדירה בקומה העליונה באגף האמצעי (צפונית לכניסה ג'), בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. הזזת דודי השמש הקיימים לגג החדר המוצע;
2. הקטנת שטח התכסית על הגג עד ל-40 מ"ר המותרים (כולל בליטות);
3. הצגת תכנית עתידית ברורה הכוללת פירוט בחתכים חזיתות ותוכניות (גם גגות);
4. הצעת פתרון אחר להגבהת מעקה באופן חלקי על הגג;
5. התאמת הבניה לנסיגות הנדרשות ע"י תכנית ג' 1 לרבות קירות ההפרדה הצדדיים;

הערות

1. פתרון עבור מקום חניה אחד ע"י מתן התחייבות להשתתפות בתשלום קרן חניה;
2. ההיתר עבור המבוקש בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או במגרש;



פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות גז'יקוב 8

<p>גוש: 6982 חלקה: 50 שכונה: קרית שלום סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה שטח: 562 מ"ר</p>	<p>בקשה מספר: 14-1810 תאריך בקשה: 03/09/2014 תיק בניין: 3637-008 בקשת מידע: 201401588 תא' מסירת מידע: 24/08/2014</p>
--	--

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

הריסה ובניה מחדש של קומה א' ובניית קומת גג
 המקום משמש כיום למגורים בהיתר

התנגדויות:

שם	כתובת
יעקובוב אליהו	רחוב גז'יקוב 8, תל אביב - יפו 6683408
יעקובוב אסתר	

עיקרי ההתנגדויות:

התקבלה התנגדות מבעלי הדירה מתחת לדירה הנדונה, להלן עיקרי ההתנגדות:

- הבקשה לו מתואמת לעניין שימוש בעמודים וקורות קיימים בקומת הקרקע.
- לא הוצג פתרון לגישה משותפת למערכת הסולארית.
- לא הוצגו החישובים הסטטיים של התוספת המוצעת.

התייחסות להתנגדויות:

- לעניין איש שימוש בעמודים וקורות קיימים בקומת הקרקע, לא הוצג במפרט הבקשה פתרון ברור לחיזוק המבנה לפי תקן 413.
- לעניין פתרון לגישה משותפת למערכת הסולארית, לא הוצג פתרון ברור ומקובל לגישה משותפת למערכת הסולארית.
- לעניין הצגת חישובים סטטיים, לא הוצגו החישובים הרלוונטיים.

בהתאם למפורט לעיל, ממליץ לקבל את ההתנגדות ולא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

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

לקבל את ההתנגדות ולא לאשר את הבקשה, שכן:

- אופן חיזוק המבנה הוצג בצורה לא ברורה, כולל החדרת עמודים לתוך הדירות בקומת הקרקע והוגשה התנגדות בעלי הדירות לכך. תיקון המפרט עלול להשפיע על אופן החיזוק בדירות השכנים ולכן לא ניתן להכליל תיקון זה בתנאים להיתר.
- נוגדת הוראות תכנית ע1 לעניין חובת סידור חדרים על הגג צמודים זה לזה. תיקון המפרט יהווה שינוי בתכנון.
- תכנון הדירות אינו סביר, נוגד תקנות לעניין חובת סידור חלון פונה לאוויר החוץ במטבחים ומהווה הכנת תשתית לפיצול הדירות.
- לא הוצג פתרון ברור לגישה משותפת למערכת הסולארית כפי שנקבע בתקנות.
- נוגדת תקנות התב"ע לעניין סידור חזית אחידה לכיוון הרחוב.



- הוגשה בצורה שלא מאפשרת בדיקתה, ללא הצגת אמצעי החיזוק באופן ברור ומותאם בין תנוחות הקומות, ללא הצגת שינויים בגדרות כמקובל, ללא התאמה בין תנוחות הקומות והחתכים לעניין הצגת הבניה המוצעת.

ההחלטה : החלטה מספר 4

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-14-0011 מתאריך 13/11/2014

לקבל את ההתנגדות ולא לאשר את הבקשה, שכן:

- אופן חיזוק המבנה הוצג בצורה לא ברורה, כולל החדרת עמודים לתוך הדירות בקומת הקרקע והוגשה התנגדות בעלי הדירות לכך. תיקון המפרט עלול להשפיע על אופן החיזוק בדירות השכנים ולכן לא ניתן להכליל תיקון זה בתנאים להיתר.
- נוגדת הוראות תכנית ע1 לעניין חובת סידור חדרים על הגג צמודים זה לזה. תיקון המפרט יהווה שינוי בתכנון.
- תכנון הדירות אינו סביר, נוגד תקנות לעניין חובת סידור חלון פונה לאוויר החוץ במטבחים ומהווה הכנת תשתית לפיצול הדירות.
- לא הוצג פתרון ברור לגישה משותפת למערכת הסולארית כפי שנקבע בתקנות.
- נוגדת תקנות התב"ע לעניין סידור חזית אחידה לכיוון הרחוב.
- הוגשה בצורה שלא מאפשרת בדיקתה, ללא הצגת אמצעי החיזוק באופן ברור ומותאם בין תנוחות הקומות, ללא הצגת שינויים בגדרות כמקובל, ללא התאמה בין תנוחות הקומות והחתכים לעניין הצגת הבניה המוצעת.