



תל אביב
יפו
TEL AVIV
YAFFO

כ" טבת תשע"ה
11 ינואר 2015

פרוטוקול

רשות רישוי - התנגדות

ישיבה: 6-14-0014 תאריך: 07/01/2015 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	
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	
מ"מ איריס לוי - מ"מ מהנדס העיר	מנהל מחלקת רישוי בניה	אדרי' הלל הלמן	
	מזכיר ועדת בניין עיר	עו"ד אילן רוזנבלום	
	מרכזת הועדה	שרון אלזר	
	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	רחלי קריספל	

מס' דף	מהות הבקשה	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	רדינג 14	0984-014	14-1370	1
4	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	משמר הגבול 17	0946-017	14-1892	2
6	מעלית/תוספת מעלית חיצונית/פנימית	הירשנברג 9	0298-009	14-1529	3



**פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות
רדינג 14 ברודצקי 1**

גוש: 6770 חלקה: 7	בקשה מספר: 14-1370
שכונה: רמת-אביב	תאריך בקשה: 02/07/2014
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	תיק בניין: 0984-014
שטח: 11471 מ"ר	בקשת מידע: 201400544
	תא' מסירת מידע: 23/03/2014

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

תוספת בניה בקומה: קרקע, לחזית, בשטח של 47.28 מ"ר, שטח הדירה/המשרד לאחר התוספות יהיה 118.72 מ"ר

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. רימונה ויינטראוב		
2. זאב אילוטוביץ		
3. יורם גנט		
4. אמירה בית הלחמי		
5. תמר בורקס		
6. יהודה פוריאן		
7. אילן הינדי		
8. רות לוי		
9. סילביה דניס		
10. פריק מסביב למחשב בע"מ		
שולמית ארליך, עו"ד	רחוב שוהם 5, רמת גן 5251001	

עיקרי ההתנגדויות:

הוגשה התנגדות מרוכזת של 10 מתוך 12 בעלי זכות בנכס הנדון, המיוצגים ע"י עו"ד שולמית ארליך. להלן עיקרי ההתנגדות:

- א. המבקשים לא מלאו את דרישת מחלקת ההנדסה להצבת מודעות בנוגע לבקשה, בסמוך לבניין ברח' ברודצקי
- ב. היקף הבניה המבוקש חורג מההיקף המותר עפ"י תוכניות הבניה החלות על הבניין. מעיון בנסח הטאבו עולה כי שטח דירת המבקשים הרשום הינו 52.8 מ"ר, דהיינו דירתם הינה דירה מטיפוס ג/55 שבה ניתן להרחיב עד 82 מ"ר ולא הרחבה עד 107 מ"ר לטיפוס ג/72 כפי שהם מציגים.
- ג. הרחבת דירת המבקשים יכולה להתבצע רק אם מוקם אגף שלם של הרחבות, לכל גובה הבית ובשלב אחד
- ד. אין בתכנית המבוקשת כל פתרונות לפגיעה בקו הביוב, בשביל הגישה ובגינת החצר של הבניין
- ה. ההרחבה המבוקשת תפגע ביכולת המתנגדים להוציא אל הפועל פרויקט מכח תמ"א 38

התייחסות להתנגדויות:

- א. הודעות לזכאים נשלחות באחריות מבקש הבקשה ועל ידי חברת פרסום. מבדיקת הקבלות שהומצאו על ידי חברת הפרסום לא נמצא פגם.
- ב. הדירה הנדונה הינה קיצונית בבניין. עפ"י התב"ע הבניין מוגדר כטיפוס 55-72 ג', כאשר הדירות הקיצוניות בבניין הינן גדולות יותר, כ- 72 מ"ר ושטח ההרחבה המותר עבורן הינו 35 מ"ר, דהיינו עד 107 מ"ר ללא ממ"ד. השטח המוצע בבקשה הנדונה הינו בהתאם למותר עפ"י התב"ע. אומנם בנסח הטאבו הדירה רשומה בשטח של 52.80 מ"ר, אולם בפועל הדירה גדולה יותר ובהתאם לטיפוס ההרחבה.



14-1370 עמ' 2

- ג. עפ"י תב"ע 2691, הבניה תתבצע ברצף מלמטה למעלה, היות וההרחבה המבוקשת הינה עבור קומת הקרקע בלבד, הרי שההרחבה המוצעת עונה על דרישת התב"ע.
- ד. ההרחבה המוצעת אינה פוגעת בשביל הקיים, לגישה לבניין. סימון קווי הביוב הקיימים או החדשים נדרש במסגרת תכנית סניטרית כחלק מהתיאומים הנדרשים לבקשה.
- ה. ממכתבי ההתנגדות עולה כי רוב דיירי הבניין (כ 83%) מתנגדים לבניה המוצעת שכן זו תפגע באפשרות למימוש זכויות מתוקף תמ"א 38.3 וכי הם נמצאים בהליכים להסכם בנושא מימוש זכויות אלו. אולם, לא ניתן לקבוע בוודאות כי הוחל תהליך למימוש זכויות מתוקף תמ"א 38, לא הוגשה בקשה לתיק מידע ולא ניתן לקבוע באילו מההליכים למימוש התמ"א יבחרו הדיירים- הריסה ובניה מחדש או הרחבות, על כן לא ניתן למנוע מהמבקש לממש את זכותו להרחבה.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י ארגש נרית)

1. לקבל את ההתנגדויות בחלקן בכל הנוגע לעניין:
 - א. הצגת תכנית עתידית לניצול מלוא הזכויות המותרות להרחבת כל הדירות בבניין כולל תוספת ממד"ים
 - ב. הצגת קווי הביוב הנדרשים להעתקה/חדשים
 - ג. הצגת תכנון חדש לשבילי הגישה לבניין במידה וייפגעו מההרחבה הכוללת לבנייןולדחות את שאר ההתנגדויות המבוססות על נימוקים קניינים שרשות הרישוי לא דנה בהם, ולאור זאת שלא ניתן למנוע מהמבקש מימוש זכויות מכח התב"ע התקפה, ובמיוחד שטרם הוגשה כל בקשה המוכיחה על כוונת המתנגדים לממש זכויותיהם מכח תמ"א 38.
2. לאשר את הבקשה להרחבה דו צדדית, כולל הסדרת ממ"ד בתוכה, של הדירה הקיצונית מערבית, הקיימת בקומת הקרקע, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:
 - א. הצגת תכנית עתידית לניצול מלוא הזכויות המותרות להרחבת כל הדירות בבניין כולל תוספת ממד"ים ופיתוח השטח כולל תוואי השבילים החדשים לאור אותם הרחבות עתידיות.
 - ב. הצגת קווי הביוב הנדרשים להעתקה/חדשים

התחייבויות להוצאת היתר

הצגת התחייבות לשיפוץ הבניין בהתאם להוראות ש.מ.מ עד להרחבת האגף כולו

הערות

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

תנאים להיתר

התחייבויות להוצאת היתר

1. הצגת התחייבות לשיפוץ הבניין בהתאם להוראות ש.מ.מ עד להרחבת האגף כולו

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

הערות

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



ההחלטה : החלטה מספר 1
רשות רישוי - התנגדות מספר 0014-14-6 מתאריך 07/01/2015

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י ארגש נרית)

3. לקבל את ההתנגדויות בחלקן בכל הנוגע לעניין :
- ד. הצגת תכנית עתידית לניצול מלוא הזכויות המותרות להרחבת כל הדירות בבניין כולל תוספת ממד"ים
 - ה. הצגת קווי הביוב הנדרשים להעתקה/חדשים
 - ו. הצגת תכנון חדש לשבילי הגישה לבניין במידה וייפגעו מההרחבה הכוללת לבניין
- ולדחות את שאר ההתנגדויות המבוססות על נימוקים קנייניים שרשות הרישוי לא דנה בהם, ולאור זאת שלא ניתן למנוע מהמבקש מימוש זכויות מכח התב"ע התקפה, ובמיוחד שטרם הוגשה כל בקשה המוכיחה על כוונת המתנגדים לממש זכויותיהם מכח תמ"א 38.
4. לאשר את הבקשה להרחבה זו צדדית, כולל הסדרת ממ"ד בתוכה, של הדירה הקיצונית מערבית, הקיימת בקומת הקרקע, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:
- ג. הצגת תכנית עתידית לניצול מלוא הזכויות המותרות להרחבת כל הדירות בבניין כולל תוספת ממד"ים ופיתוח השטח כולל תוואי השבילים החדשים לאור אותם הרחבות עתידיות.
 - ד. הצגת קווי הביוב הנדרשים להעתקה/חדשים

התחייבויות להוצאת היתר

הצגת התחייבות לשיפוץ הבניין בהתאם להוראות ש.מ.מ עד להרחבת האגף כולו

הערות

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



**פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות
משמר הגבול 17**

גוש : 6628 חלקה: 827	בקשה מספר : 14-1892
שכונה : אפקה	תאריך בקשה : 17/09/2014
סיווג : תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תיק בניין : 0946-017
שטח : מ"ר	בקשת מידע : 201400740
	תא' מסירת מידע : 27/05/2014

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

תוספת בניה בקומה : 8, לצד, בשטח של 70.84 מ"ר, שטח הדירה/המשרד לאחר התוספות יהיה 239.96 מ"ר שינויים פנימיים הכוללים : הרחבת יחיד מתוך 30 יחדות הקיימות המקום משמש כיום למגורים בהיתר

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
נמיר יועז	רחוב משמר הגבול 17, תל אביב - יפו 6969787	

עיקרי ההתנגדויות:

- א. קיימת חוסר התאמה מוחלטת לחזיתות הקיימות של הבניין.
- ב. קיימת חוסר בהירות לעניין חיפוי קירות החוץ החדש והנוכחי של הבניין.
- ג. לא הוצגו מיקום מערכות טכניות וגישה אליהן מתוך הדירה הנדונה, לרבות תיאום מערכות קיימות של הבניין כגון אוורור ביוב וניקוזי גג.
- ד. במסגרת הבקשה הנדונה, מוצעות מדרגות עלייה לגג מתוך הדירה הנדונה ללא כל התייחסות לבנייה ע"ג הגג.

התייחסות להתנגדויות:

- א. לפי ההיתר המקורי אושרו בקומת הגג 2 דירות גג בתוספת נסיגות מקונטור הבניין הנדון ובשונה משאר החזיתות של הקומות הטיפוסיות, במסגרת הבקשה הנוכחית מוצעת הריסת דירת גג קיימת באגף הדרומי ובנייתה מחדש בצורה מורחבת, שאינה מהווה פגיעה עיצובית ממשית בחזיתות של הבניין הנ"ל, לרבות בחזית מזרחית הפונה לרחוב.
- ב. לעניין חיפוי קירות החוץ, לא הוצג פרט חיפוי אבן, כך שהטענה מוצדקת.
- ג. לא הוצג פרט מסתור כביסה ומיזוג לרבות מיקום מערכות טכניות וסולאריות ע"ג גג הדירה הנדונה.
- ד. בבקשה הנ"ל, הוצגו סימוני ניקוז בקומת הגג העליון, אך ללא כל התייחסות באופן ברור לשיפועי הניקוזים במרפסות הצמודות לדירה הנדונה.
- ה. הבקשה אינה כוללת תכנון של מדרגות עלייה פנימיות, עם זאת בצמוד לאחד הקירות החיצוניים בצד המערבי של הדירה הנ"ל, מוצע גרם מדרגות עלייה לגג עליון ריק. (ר' התייחסות בהערה מס' 3 – הערות נוספות)
- ו. לעניין בדיקת נושא ניקוזי שירותים ומטבח, עורך הבקשה נדרש להציג תכנית סניטרית.
- ז.

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

1. לקבל את ההתנגדות בחלקה בנוגע לחומר גמר חזיתות ומדרגות עליה לגג העליון ממרפסת הגג הצמודה לדירת המבקש.
2. לדחות את שאר הטענות שהועלו בהתנגדות שכן אין בבניה המבוקשת פגיעה ממשית בעצוב החזיתות.
3. לאשר את הבקשה להריסת דירת גג קיימת ובנייתה מחדש בצורה מורחבת באגף הדרומי בבניין קיים בן 8 קומות,



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

תנאים להיתר

1. הצגת פרט חומר גמר לבניין כדוגמת הקיים.
2. הצגת פתרון ניקוז בגג עליון ובמרפסות הגג הצמודות לדירה המבוקשת.
3. ביטול מדרגות עלייה לגג העליון של הבניין משטח מרפסת גג הצמודה לדירת המבקשים.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

חומרי הגמר יהיו כדוגמת הקיים.

הערות

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 0014-14-6 מתאריך 07/01/2015

4. לקבל את ההתנגדות בחלקה בנוגע לחומר גמר חזיתות ומדרגות עליה לגג העליון ממרפסת הגג הצמודה לדירת המבקש.
5. לדחות את שאר הטענות שהועלו בהתנגדות שכן אין בבניה המבוקשת פגיעה ממשית בעצוב החזיתות.
6. לאשר את הבקשה להריסת דירת גג קיימת ובנייתה מחדש בצורה מורחבת באגף דרומי בבניין קיים בן 8 קומות, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. הצגת פרט חומר גמר לבניין כדוגמת הקיים.
2. הצגת פתרון ניקוז בגג עליון ובמרפסות הגג הצמודות לדירה המבוקשת.
3. ביטול מדרגות עלייה לגג העליון של הבניין משטח מרפסת גג הצמודה לדירת המבקשים.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

חומרי הגמר יהיו כדוגמת הקיים.

הערות

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



פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות הירשנברג 9

גוש: 7078 חלקה: 160	בקשה מספר: 14-1529
שכונה: הצפון הישן- החלק הדרו	תאריך בקשה: 23/07/2014
סיווג: מעלית/תוספת מעלית חיצונית/פנימית	תיק בניין: 0298-009
שטח: 454 מ"ר	בקשת מידע: 0
	תא' מסירת מידע:

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה:
תוספת בניה בקומה: 0, לאחור
הוספת מעלית הידראולית חיצונית
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
אסף קול	רחוב אלוף דוד 211, רמת גן 5222242	
אסף דור	רחוב פן אלכסנדר 6א, תל אביב - יפו 6964106	

עיקרי ההתנגדויות:

- המתנגדים הינם בעלי דירות באגף הצמוד (הירשנברג 9 א) ולטענתם:
 - א. המיקום המוצע של המעלית פוגע בחזיתות המבנה.
 - ב. המעלית המוצעת אינה תואמת לדרישות תב"ע 2710 לעניין מידותיה, מיקומה ואינה מאפשרת מעבר חופשי.
 - ג. ההגשה המוצעת אינה תואמת את הנהלים להגשת היתר.
 - ד. קירות המעלית המוצעת עשויים מבלוקים ואין התייחסות למעלית כאלמנט לחיזוק הבניין.
 - ה. המוצע אינו תואם את תכנית הרובעים לעניין נסיגות ולעניין הבנייה על הגג העתידי שאינה מקבלת התייחסות בבקשה זו.

התייחסות להתנגדויות:

לקבל את ההתנגדויות בחלקן בהתייחס לצורת הגשת הבקשה, טענה ג' בעיקרי ההתנגדויות.

ומומלץ לדחות את שאר הטענות שכן:
- המעלית מוצעת בהמשך לקיים וללא חריגה מקו בניין.
- על פי עורך הבקשה אין פתרון אחר להתקנת המעליות ולא ניתן להרחיק את המעלית מקדמת הבניין בשל טופוגרפיה של החצר הצדדית של הבניין.
- המעלית תואמת את הוראות תכנית רובע 3 המופקדת ואינה נוגדת את המאושרת, שכן התכנית אינה מבטלת הוראות תכנית 2710.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' שביט אפרת)



לקבל את ההתנגדויות בחלקן לעניין אופן ההגשה כי לא מוצעים חומרי הגמר, מידות ומפלסים ונדרש השלמת החזיתות.

לאשר את הבקשה להקמת פיר עבור מעלית חיצונית לאגף הדרומי עם תחנות עצירה בכל הקומות. בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים

הערות

ההיתר אינו מהווה כל אישור לבניה הקיימת בתחום המגרש ו/או הבנין ואינה כלולה בהיתר זה.

החלטה : החלטה מספר 3

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-14-0014 מתאריך 07/01/2015

לקבל את ההתנגדויות בחלקן לעניין אופן ההגשה כי לא מוצעים חומרי הגמר, מידות ומפלסים ונדרש השלמת החזיתות.

לאשר את הבקשה להקמת פיר עבור מעלית חיצונית לאגף הדרומי עם תחנות עצירה בכל הקומות. בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים

הערות

ההיתר אינו מהווה כל אישור לבניה הקיימת בתחום המגרש ו/או הבנין ואינה כלולה בהיתר זה.