

כ"י טבת תשע"ה
11 ינואר 2015



פרוטוקול

רשות רישוי - התנגדות

ישיבה: 6-14-0015 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 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	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	דולצ'ין אריה 13	2243-013	14-1811	1
3	בניה על הגג/חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר	אלתרמן נתן 1	2123-001	14-1940	2
5	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	בזל 24	0195-024	14-1847	3
7	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	דב ממזריץ 18	3231-018	14-2064	4



**פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות
דולצ'ין אריה 13**

גוש: 6630 חלקה: 765	בקשה מספר: 14-1811
שכונה: נופים	תאריך בקשה: 03/09/2014
סיווג: שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	תיק בניין: 2243-013
שטח: מ"ר	בקשת מידע: 201401363
	תא' מסירת מידע: 31/08/2014

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה:
שינויים פנימיים הכוללים: החלפת מיקום מטבח וחדר שינה ביניהם, תוספת מחיצות זכוכית עד גובה 2.50 מ' וקורות אלומיניום כהכנה לסוכה במרפסת גג.
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
צחי לוינשטיין	רחוב דולצ'ין אריה 15, תל אביב - יפו 6936048	

עיקרי ההתנגדויות:

1. אין תקדים והלכה לאישור מרפסות סוכה באזור ולא דרושות 3 סוכות לדירה 1, גם אם הייתה הבניה מבוקשת לאישור כפרגולות, לא הייתה עומדת בתקנות.
2. הבקשה אינה מציגה את שטח מסתור הכביסה כשטח עיקרי מבוקש לשימוש. כמו כן, לא הוצג פתרון חלופי לתליית/מסתור כביסה
3. חומרי הבנייה שנבחרו לביצוע העבודות אינם תואמים לתוכנית העיצוב האדריכלי.
4. הגדלת פתחי החלונות נעשתה באופן שמהווה מפגע אדריכלי עם ארגזי גלילה חיצוניים הבולטים מפני המבנה.

התייחסות להתנגדויות:

הטענות שהוצגו נמצאו מוצדקות.
בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

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

לקבל את ההתנגדות ולא לאשר את הבקשה לתוספת שטח והוספת בנייה במרפסות, שכן:

1. הבנייה במרפסות המבוקשת לאישור בדיעבד מהווה פגיעה קשה בחזיתות הבניין.
2. הבקשה כוללת תוספת שטח עיקרי מעבר למותר לפי התכנית התקפה.

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.



החלטה : החלטה מספר 1
רשות רישוי - התנגדות מספר 0015-14-6 מתאריך 07/01/2015

לקבל את ההתנגדות ולא לאשר את הבקשה לתוספות שטח והוספת בנייה במרפסות, שכן:

3. הבנייה במרפסות המבוקשת לאישור בדיעבד מהווה פגיעה קשה בחזיתות הבניין.
4. הבקשה כוללת תוספת שטח עיקרי מעבר למותר לפי התכנית התקפה.

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.



פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות אלתרמן נתן 1

גוש: 6625 חלקה: 1013	בקשה מספר: 14-1940
שכונה: 'נאות אפקה ב	תאריך בקשה: 23/09/2014
סיווג: בניה על הגג/חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר	תיק בניין: 2123-001
שטח: 743 מ"ר	בקשת מידע: 0
	תא' מסירת מידע:

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
תוספת בניה בקומת הגג: לחזית, בשטח 30.05 מ"ר
הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 0 ומשמשת למגורים

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י קוגן נטלי)
לאשר את הבקשה בדירה עליונה באגף הצפון מערבי של בניין למגורים, בן 4 קומות, מעל קומת קרקע מפולשת וקומת גג חלקית:

- שינויים בחלוקת השטח הפנימית.
- הריסת חדר יציאה לגג.
- הקמת חדר יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר ומצללה מעל הגג הצמוד אליו.

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

תנאים להיתר

1. התאמת הבינוי, בחזית הקדמית לרחוב אביגדור המאירי, להוראות נסיגות ממעקה הגג בתכנית ג'.
2. הקטנת חדר היציאה לגג, כך שהבינוי על הגג לא יחרוג מתכסית של 65% משטח הגג.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

הדירה בכל מפלסיה, לרבות חדר היציאה לגג, מהווה דירה אחת שלא ניתן לפצלה.

הערות

ההיתר הינו לתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת בבניין ו/או בשטח המגרש.

ההחלטה (דיון חוזר): החלטה מספר 2

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-14-0015 מתאריך 07/01/2015

- לדחות את ההתנגדויות בהמשך להחלטת רשות הרישוי מתאריך 03.12.2014, שכן:
- הבנייה המבוקשת, מוצעת על שטח הגג שצמוד לדירת המבקשים, לפי רישום בנסח טאבו.
- אין כל השפעה לביצוע הבנייה המבוקשת על תוספת מרפסות לבניין בעתיד.
- אין פגיעה בחזות הבניין מהרחוב אביגדור המאירי כתוצאה מהתכנון לאחר ביצוע התנאי להיתר.



החלטת רשות הרישוי מתאריך 03.12.2014 נשארת בעינה.

תנאים להיתר

1. התאמת הבינוי, בחזית הקדמית לרחוב אביגדור המאירי, להוראות נסיגות ממעקה הגג בתכנית ג'-1.
2. הקטנת חדר היציאה לגג, כך שהבינוי על הגג לא יחרוג מתכסית של 65% משטח הגג.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

הדירה בכל מפלסיה, לרבות חדר היציאה לגג, מהווה דירה אחת שלא ניתן לפצלה.

הערות

ההיתר הינו לתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת בבניין ו/או בשטח המגרש.



**פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות
בזל 24 סוקולוב 42**

גוש: 6214 חלקה: 415	בקשה מספר: 14-1847
שכונה: הצפון הישן - החלק הצ	תאריך בקשה: 11/09/2014
סיווג: תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תיק בניין: 0195-024
שטח: 519 מ"ר	בקשת מידע: 201400807
	תא' מסירת מידע: 29/10/2014

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה:
אישור מצב קיים
לגליזציה להיתר קיים לדירה על הגג.

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
אסנת לידר	רחוב בזל 24, תל אביב - יפו 6274401	מתנגד א'
דב ברמן	רחוב מעפילי אגוז 6, נתניה 4220406	מתנגד ב'
בורנשטיין מישל	רחוב בזל 24, תל אביב - יפו 6274401	מתנגד ג'
יהודית שטרן	רחוב בזל 24, תל אביב - יפו 6274401	מתנגד ד'
ד"ר יעל סופר	רחוב בזל 24, תל אביב - יפו 6274401	מתנגד ה'

עיקרי ההתנגדויות:

- מתנגד א':
1. טוענת ללקיחת זכויותיה ברכוש המשותף.
 2. הכשרת שטח הדירה תפגע בסיכוי העתידי לשלב מעלית בבניין ולממש תוכניות תמ"א 38.
- מתנגד ב' (התנגדות שאינה תכנונית):
- מתנגד ג':
1. מדובר בשטח שהוא רכוש משותף ואין למבקש את הזכות לספח לעצמו שטח משותף.
 2. קיים חשש שמא שינויים שיתבצעו כעת יפגעו בסיכויי הבניין להוציא לפועל שיפוץ וחיזוק עפ"י תמ"א 38.
- מתנגד ד' (התנגדות שאינה תכנונית כיוון שלא ראתה את התוכנית המבוקשת):
1. מן הדירה שנוספה בשלב מאוחר בצורה לא חוקית יש נזילות לדירתה של המתנגדת זאת, לטענתה, עקב חיבורים מאולתרים של הצנרת וחוסר תחזוקה.
 2. הדירה בעבר היוותה שטח ציבורי, הייתה צמודה לגג ושמשה כחדר כביסה עם אזור תליה. כיום האזור אינו נגיש לשאר הדיירים עקב השימוש הפרטי בתור דירה. כל זאת נעשה ללא אישור כלל בעלי הדירות בבניין.
 3. חוזר על טענה 2 של מתנגד ג'.
- מתנגד ה':
- שטח של דיירי הבניין שנלקח ללא רשות ויש להרוס אותו.

התייחסות להתנגדויות:

חלק מהטענות המועלות הן קנייניות וחלקן תכנוניות. בכל מקרה לא ניתן לאשר תוספת יח"ד נוספות על הגג בניגוד לתכניות התקפות- ראה הערות לבקשה.



חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י קמיל אביב)

- מבלי להתייחס להתנגדויות, לא לאשר את הבקשה לאישור בדיעבד של תוספת יחידת דיור חדשה בקומת הגג שכן:
1. היחידה המבוקשת לאישור בדיעבד נוגדת הוראות תכנית ס' על פיה, בבניין עם קומת עמודים בנויה חלקית ודירות על הגג שנבנו לפי היתר מלפני שנת 1967, ניתן להגדיל אך ורק את הדירות הקיימות בהיתר ולא ניתן להוסיף דירות חדשות.
 2. חישוב השטחים שנעשה על ידי עורך הבקשה מוטעה, אינו מוצג כהלכה ואינו מלווה בסכמות המציגות את אופן החישוב.

ההחלטה: החלטה מספר 3

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-14-0015 מתאריך 07/01/2015

- מבלי להתייחס להתנגדויות, לא לאשר את הבקשה לאישור בדיעבד של תוספת יחידת דיור חדשה בקומת הגג שכן:
3. היחידה המבוקשת לאישור בדיעבד נוגדת הוראות תכנית ס' על פיה, בבניין עם קומת עמודים בנויה חלקית ודירות על הגג שנבנו לפי היתר מלפני שנת 1967, ניתן להגדיל אך ורק את הדירות הקיימות בהיתר ולא ניתן להוסיף דירות חדשות.
 4. חישוב השטחים שנעשה על ידי עורך הבקשה מוטעה, אינו מוצג כהלכה ואינו מלווה בסכמות המציגות את אופן החישוב.



פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות דב ממזריץ 18

גוש: 7047 חלקה: 199	בקשה מספר: 14-2064
שכונה: צהלון ושיכוני חסכון	תאריך בקשה: 19/10/2014
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	תיק בניין: 3231-018
שטח: 2180 מ"ר	בקשת מידע: 201401181
	תא' מסירת מידע: 02/09/2014

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה:

תוספת בניה בקומה: קרקע, לצד, בשטח של 60.69 מ"ר
שינויים פנימיים הכוללים: הרחבת דירות בקומת קרקע תוספת ממ"ד + תוספת מרתף
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

התנגדויות:

שם	כתובת
אנטולי חרשן	רחוב דב ממזריץ 14, תל אביב - יפו 6804538
עופר מגד	רחוב דב ממזריץ 16, תל אביב - יפו 6804539
שואף יוסף	רחוב דב ממזריץ 20, תל אביב - יפו 6804541

עיקרי ההתנגדויות:

הוגש התנגדות בשם ועדי הבתים של הבניין הנדון, להלן עיקרי ההתנגדות:

- הבנייה יפגע בחזות האחידה של הבניין.
- הבנייה מוצעת ע"ג החצר המשותפת מהווה פגיעה בזכויותינו בקרקע.
- הבנייה עלול לגרום לשכנים נוספים להשתלט על החצר המשותפת.

התייחסות להתנגדויות:

- הבקשה תואמת את התחום המותר להרחבה כפי שסומן בתכנית ההרחבה 2563/2 ולעניין הפגיעה ברכוש המשותף, הוועדה המקומית אינה מוסמכת לדון בנושאים קנייניים.
- הנושא של השתלבות ההרחבה עם הבנייה הקיימת והעתידיית מצא ביטוי בהמלצה לוועדה.

בהתאם למפורט לעיל ממליץ לקבל את ההתנגדות בחלקה לעניין אי שמירת חזית אחידה ולא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

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

לקבל את ההתנגדות בחלקה לעניין אי שמירת חזית אחידה, ולאשר את הבקשה לשינויים והרחבת הדירה (המזרחית) בקומת הקרקע באגף האמצעי, הקמת מרתף חלקי מתחת להרחבה, בכפוף להשתתפות בקרן חנייה עבור מקום חנייה אחד חסר ובתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר



14-2064 עמ' 8

1. סידור חזית אחידה בהתאם לקיים בבניין תוך הוכחת השתלבות ההרחבה עם הבנייה הקיימת והעמידת בבניין בתיאום עם מהנדס הרישוי.
2. הצגת מערכת העמודים במלואה בחלק הדרומי של התוספת ופתרון ברור לחיזוק הבניין לפי תקן ישראלי 413.
3. הצגת תכנית פיתוח שטח כולל שבילי גישה משותפת לבניין, שלוחות מים ושלוחות ביוב, תשתיות גז והוכחה לאי פגיעה בהם.
4. הגשת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס השלד שהתוספת המבוקשת עומדת בתקן ישראלי 413 וכי עצם התוספת לא תרע או תפגע ביציבות המבנה.
5. מילוי דרישות מכון הרישוי.
6. עתיקת עץ קיים בתחום ההרחבה בתאום ואישור אגרונום ממכון הרישוי.
7. קבלת הנחיות ש.מ.מ לשיפוץ האגף בו מבוקשת ההרחבה.

התחייבויות להוצאת היתר

הגשת התחייבות לשיפוץ המבנה עם השלמת הרחבת האגף כולו.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. ביצוע שיפוצים בהתאם להנחיות ש.מ.מ וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
2. שימוש המרתף המוצמד לדירה בהתאם לנקבע במפרט (חדר משחקים) ורישום הערה לפי תקנה 27 בתקנות המקרקעין על שימוש זה ואי פיצול הדירה והמרתף.

הערות

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

ההחלטה : החלטה מספר 4

רישות רישוי - התנגדות מספר 0015-14-6 מתאריך 07/01/2015

לקבל את ההתנגדות בחלקה לעניין אי שמירת חזית אחידה, ולאשר את הבקשה לשינויים והרחבת הדירה (המזרחית) בקומת הקרקע באגף האמצעי, הקמת מרתף חלקי מתחת להרחבה, בכפוף להשתתפות בקרן חנייה עבור מקום חנייה אחד חסר ובתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. סידור חזית אחידה בהתאם לקיים בבניין תוך הוכחת השתלבות ההרחבה עם הבנייה הקיימת והעמידת בבניין בתיאום עם מהנדס הרישוי.
2. הצגת מערכת העמודים במלואה בחלק הדרומי של התוספת ופתרון ברור לחיזוק הבניין לפי תקן ישראלי 413.
3. הצגת תכנית פיתוח שטח כולל שבילי גישה משותפת לבניין, שלוחות מים ושלוחות ביוב, תשתיות גז והוכחה לאי פגיעה בהם.
4. הגשת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס השלד שהתוספת המבוקשת עומדת בתקן ישראלי 413 וכי עצם התוספת לא תרע או תפגע ביציבות המבנה.
5. מילוי דרישות מכון הרישוי.
6. עתיקת עץ קיים בתחום ההרחבה בתאום ואישור אגרונום ממכון הרישוי.
7. קבלת הנחיות ש.מ.מ לשיפוץ האגף בו מבוקשת ההרחבה.

התחייבויות להוצאת היתר

הגשת התחייבות לשיפוץ המבנה עם השלמת הרחבת האגף כולו.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. ביצוע שיפוצים בהתאם להנחיות ש.מ.מ וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
2. שימוש המרתף המוצמד לדירה בהתאם לנקבע במפרט (חדר משחקים) ורישום הערה לפי תקנה 27 בתקנות המקרקעין על שימוש זה ואי פיצול הדירה והמרתף.

הערות

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