

טי"ז שבט תשע"ה
05 פברואר 2015



פרוטוקול

רשות רישוי - התנגדות

ישיבה: 6-15-0001 תאריך: 28/01/2015 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
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
	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/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	שרת משה 83	0566-083	14-1930	1
3	גזוזטרות/תוספת גזוזטרה לבניין קיים	גן מאיר 6	0078-006	14-2114	2
5	עבודה מצומצמת/ארובה/טכניים/אנטנות	פרישמן 88	0096-088	14-2311	3
7	מעלית/תוספת מעלית חיצונית/פנימית	רב צעיר 4	0552-002	14-2409	4



**פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות
שרת משה 83 ויסוצקי 1**

גוש: 6108 חלקה: 521	בקשה מספר: 14-1930
שכונה: הצפון החדש-סביבת ככר	תאריך בקשה: 22/09/2014
סיווג: תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תיק בניין: 0566-083
שטח: 1132.1 מ"ר	בקשת מידע: 201401480
	תא' מסירת מידע: 31/08/2014

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה:

תוספת בניה בקומה: גג, לחזית, לאחור, בשטח של 16.52 מ"ר, שטח הדירה/המשרד לאחר התוספות יהיה 39.51 מ"ר אישור מצב קיים בגדלת חדר על הגג עד 39.51 מ"ר המקום משמש כיום למגורים בהיתר

התנגדויות:

שם	כתובת
יהודית ויעקב יולוס / ועד הבית	רחוב שרת משה 83, תל אביב - יפו 6250435

עיקרי ההתנגדויות:

המתנגדים טוענים שבהתאם להחלטת ועדת ערר ולהחלטות הועדה הקודמות בבקשות דומות, לא ניתן לאשר את הבקשה שכן קיימת חריגה בשטחים המוצעים.

התייחסות להתנגדויות:

הבקשה מוגשת בפעם השלישית עם חריגה בשטחי הבנייה המוצעים, כפי שמציינים המתנגדים.

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

לא לאשר את הבקשה שכן:

- שטחי הבנייה המוצע לחדר היציאה לגג הינו כ- 40 מ"ר חורג מהשטח המותר לחדר יציאה לגג לפי תכנית ג' (23) מ"ר.
- הנסיגות ממעקה הגג המוצעות הינן 1.55 מ' לחזית הקדמית ו- 1.6 מ' לחזית האחורית בניגוד להוראות התכנית המופקדת והמאושרת.

תנאים להיתר

התחייבויות להוצאת היתר

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

הערות



ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-15-0001 מתאריך 28/01/2015

לא לאשר את הבקשה שכן:

3. שטחי הבנייה המוצע לחדר היציאה לגג הינו כ- 40 מ"ר חורג מהשטח המותר לחדר יציאה לגג לפי תכנית ג' (23) מ"ר.
4. הנסיגות ממעקה הגג המוצעות הינן 1.55 מ' לחזית הקדמית ו- 1.6 מ' לחזית האחורית בניגוד להוראות התכנית המופקדת והמאושרת.



פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות גן מאיר 6

גוש: 7226 חלקה: 39	בקשה מספר: 14-2114
שכונה: לב תל-אביב	תאריך בקשה: 23/10/2014
סיווג: גזוזטרות/תוספת גזוזטרה לבניין קיים	תיק בניין: 0078-006
שטח: מ"ר	בקשת מידע: 0
	תא' מסירת מידע:

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה:
תוספת בניה בקומה: 0, לאחור
מרפסת בגודל 11.92 בקומות ג' ד' וגג

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
ניר אבן הר, עו"ד	דרך בגין מנחם 132, תל אביב - יפו 6701101	
לודי בוקן	סמטת גן מאיר 6, תל אביב - יפו 6329624	

עיקרי ההתנגדויות:

להלן הטענות העולות ממכתב ההתנגדות:

- לא נשלחה הודעה למתנגד בדבר הגשת הבקשה וזאת בניגוד לתקנות התכנון והבניה (תקנה 2).
- למגישי הבקשה אין זכויות בניה למימוש והם נעדרי זכות קניינית להגשת הבקשה.
- הבקשה אינה תואמת את הוראות התכניות התקפות הרלוונטיות ואת הוראות העירייה לתוספת מרפסות.
- פגיעה בערך הדירה ובזכויות של המתנגד.

התייחסות להתנגדויות:

- המתנגד רשום בהערת אזהרה לפי סעיף 126 בלבד ואינו רשום כבעל זכות בנכס- לאור האמור לא חלה חובה לשלוח הודעה לפי תקנה 2 ב' (למי שאינו רשום כבעלים).
- בהתייחס לטענות מס' 2 ו-4 מדובר בנושא קנייני שאינו בתחום טיפול הועדה המקומית.
- לגבי טענות המתנגד בנושא אי התאמה לתכניות התקפות- ראה הערות מהנדסת הרישוי, הבקשה אכן אינה תואמת את תכניות תכנית 2363 ו-2720 החלות על המגרש.

בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י בן דוד לירון)

מבלי להתייחס להתנגדויות, לא לאשר את הבקשה, שכן:

- הבקשה הוגשה לפני תקנות גזוזטרות, אך על המגרש חלות תקנות מס' 2363 ו-2720 (לב העיר), אשר הינן תכניות נפחיות ובהן התייחסות מפורטת למרפסות ולכן תקנות התכנון והבניה בנושא גזוזטרות לא חלות בבניין הנדון, והמבוקש הינו בניגוד להוראות התכניות החלות.
- תוספת המרפסות מהווה תוספת שטח עיקרי מעבר למותר ע"פ הוראות תכנית 2363 ו-2720.
- מיקום המרפסות המוצע הינו בניגוד לתכנית 2720 ומהווה פגיעה בחזית המבנה.



החלטה : החלטה מספר 2
רשות רישוי - התנגדות מספר 6-15-0001 מתאריך 28/01/2015

מבלי להתייחס להתנגדויות, לא לאשר את הבקשה, שכן:

4. הבקשה הוגשה לפני תקנות גזוזטראות, אך על המגרש חלות תקנות מס' 2363 ו-2720 (לב העיר), אשר הינן תקניות נפחיות ובהן התייחסות מפורטת למרפסות ולכן תקנות התכנון והבניה בנושא גזוזטראות לא חלות בבניין הנדון, והמבוקש הינו בניגוד להוראות התכניות החלות.
5. תוספת המרפסות מהווה תוספת שטח עיקרי מעבר למותר ע"פ הוראות תכנית 2363 ו-2720.
6. מיקום המרפסות המוצע הינו בניגוד לתכנית 2720 ומהווה פגיעה בחזית המבנה.



פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות פרישמן 88

בקשה מספר: 14-2311
תאריך בקשה: 17/11/2014
תיק בניין: 0096-088
בקשת מידע: 0
תא' מסירת מידע:

גוש: 6952 חלקה: 114
שכונה: הצפון הישן- החלק הדרו
סיווג: עבודה מצומצמת/ארובה/טכניים/אנטנות
שטח: מ"ר

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה:
תוספת בניה בקומה: 0, לאחור
ארובה

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
יוסף פיימן זהוורי עו"ד	רחוב קשאני אליעזר 3, תל אביב - יפו 6949903	

עיקרי ההתנגדויות:

מכתב ההתנגדות נשלח בשם ועד הבית, ובו עולות הטענות הבאות:

1. עיקר הטענות הינן קנייניות- כי מיקום הארובה בגג, הרשום כרכוש משותף, מהווה כהשתלטות על הרכוש המשותף.
2. הקמת הארובה תוביל לפגיעה בערך הדירות בבנין, ותגרום נזקים כלכליים לבעלי הדירות.
3. הקמת הארובה תגרום לכך כי הריחות הרעים והעשן יחדרו ישירות לדירות הדיירים- פגיעה באיכות החיים.
4. מבקש הארובה פועל בעסק ללא רישיון עסק כדיון.
5. המבקש משתלט על שטח התצר המשותפת לצורך אחסון ציוד בית האוכל ללא הסכמה ו/או רשות מהדיירים.
6. מבחינה תכנונית מיקום הארובה מהווה פגיעה עיצובית בחזית הבנין ובסביבתו הקרובה ויש בו בכדי לפגוע בנוף, באיכות החיים ובמרקם הסביבתי בבנין ובסמוך לו.
7. לטענת המתנגד הארובה אינה נדרשת- הוכחה לכך היא כי בבתי העסק הסמוכים לבנין המשמשים כבתי אוכל לא נבנו ארובות על הגגות.

התייחסות להתנגדויות:

- א. טענות 1 – 21 הינן טענות קנייניות אשר רשות רישוי שהינה מוסד תכנון אינה מכריעה בהן.
- ב. תפקיד הארובה הוא למנוע את הריחות הרעים ואת כניסתם לדירות לכן טענה 3 אינה מוצדקת.
- ג. בנוגע לטענה 4 העסק נמצא בהליך לקבלת רישיון עסק והתקנת ארובה היא תנאי לקבלת רישיון עסק.
- ד. בנוגע לטענה 5 הבקשה הוגשה לארובה בלבד ואינה מאשרת כל בניה או שימוש קיים בבנין.
- ה. מבחינה תכנונית הארובה ממוקמת בחזית אחורית, בחזית זו ישנם מסי צינורות העולות לגג, ואין בתוספת הארובה לפגוע בנוף או בחזית הבנין הקיימת.
- ו. יתכן ובתי העסק הסמוכים אינן נדרשו ע"י רישוי עסקים להתקנת ארובה, ואין זו הוכחה שבית עסק זה יכול להתקיים ללא ארובה.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י בן דוד לירון)

14-2311 עמ' 6

- א. לדחות את ההתנגדויות שכן מרבית הטענות הינן קנייניות אשר רשות הרישוי אינה מוסמכת לדון בהן, התקנת הארובה אינה תהווה פגיעה בחזית האחורית של הבניין.
- ב. לאשר את הבקשה בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

מילוי הנחיות הרשות לאיכות הסביבה.

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 6-15-0001 מתאריך 28/01/2015

- ג. לדחות את ההתנגדויות שכן מרבית הטענות הינן קנייניות אשר רשות הרישוי אינה מוסמכת לדון בהן, התקנת הארובה אינה תהווה פגיעה בחזית האחורית של הבניין.
- ד. לאשר את הבקשה בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

מילוי הנחיות הרשות לאיכות הסביבה.

הערות

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



פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות רב צעיר 4

בקשה מספר: 14-2409
תאריך בקשה: 30/11/2014
תיק בניין: 0552-002
בקשת מידע: 0
תא' מסירת מידע: 0

גוש: 6212 חלקה: 1255
שכונה: הצפון החדש - החלק הצ
סיווג: מעלית/תוספת מעלית חיצונית/פנימית
שטח: מ"ר

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

התנגדויות:

שם	כתובת
אריקה וגיל לברן	רחוב האגוז 255, נווה ירק 4994500

עיקרי ההתנגדויות:

לטענת המתנגדים, בעלי זכות בנכס, הקמת המעלית יכולה להתבצע כחלק מעבודות חיזוק הבניין בפני רעידות אדמה. ומבקשים שזו תשולב בבקשה לתוספת בניה וחיזוק הבניין בפני רעידות אדמה, לפי תמ"א 38.

התייחסות להתנגדויות:

- אין בסמכות הועדה לכפות על הדיירים ביצוע תמ"א 38 על אף העובדה כי הבניין נבנה לפני שנת 1980.
- ב.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י בן דוד לירון)

לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

הצגת אישור כיבוי אש עבור הקטנת רוחב הפרוזדור מול דלת המעלית.

הערות

- ההיתר אינו מהווה כל אישור לבניה הקיימת בבניין ו/או בתחום המגרש ואינה כלולה בהיתר זה.
- בעלי ההיתר אחראים לכך שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי מעליות בעת הוצאת ההיתר.



החלטה : החלטה מספר 4

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-15-0001 מתאריך 28/01/2015

לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

הצגת אישור כיבוי אש עבור הקטנת רוחב הפרוזדור מול דלת המעלית.

הערות

3. ההיתר אינו מהווה כל אישור לבניה הקיימת בבניין ו/או בתחום המגרש ואינה כלולה בהיתר זה.
4. בעלי ההיתר אחראים לכך שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי מעליות בעת הוצאת ההיתר.