

כ"א שבט תשע"ה  
10 פברואר 2015



## פרוטוקול

רשות רישוי - התנגדות

ישיבה: 6-15-0003 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
	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 אלזסר
	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	רחלי קריספל

מס' דף	מהות הבקשה	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	בניה חדשה/בניין דירה/קוטגי	נטעים 4	1086-004	14-0442	1
3	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	ירושלים 134	3001-134	14-2459	2
5	בניה על הגג/חדר על הגג/עליית גג (לפי גי או ג1) מעל בניין קיים בהיתר	גרוסמן מאיר 18	3709-018	14-2425	3



**פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות  
נטעים 4**

בקשה מספר: 14-0442  
תאריך בקשה: 23/02/2014  
תיק בניין: 1086-004  
בקשת מידע: 0  
תא' מסירת מידע:

גוש: 6135 חלקה: 405  
שכונה: התקוה  
סיווג: בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'  
שטח: 337 מ"ר

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
הריסת מבנה קיים הכולל 1 קומות מגורים  
הקמת מבנה חדש הכולל: מרתף, 2 קומות מגורים, ובהן 2 יח"ד  
המרתפים כוללים: מחסן, חלל משחקים  
קומת קרקע הכוללת: חדר אשפה, 2 מחסנים  
על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש  
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, בגבולות המגרש גדר בגובה 1.5 מטר, 2 מחסנים  
פירוט נוסף: קומת הקרקע כוללת ממ"ד+חדרי שינה ושירותים+מטבח וחדר מגורים, קומה א כולל ממ"ד+חדרי שינה ושירותים+מטבח וחדר מגורים.  
כולל תכנון עתידי לבניה במחצית המערבית של המגרש.

**התנגדויות:**

שם	כתובת	נימוקים
עיריית תל אביב-יפו, מח' נכסים		
נתן בוזלי	רחוב מעפילי אגוז 91, תל אביב - יפו 6743019	

**עיקרי ההתנגדויות:**

- 1. נכסים - מרינה מור 24/03/2014**  
בהמשך לפנייתכם אלינו לפי תקנה 22 לתקנות התכנון והבניה מיום 05/3/2014 הנושא נבדק ולהלן התייחסות אגף הנכסים:  
מבדיקה בתב"ע 2670 ובטבלת ההקצאות שהוכנה לתוכנית נמצא כי במגרש 52 המגרש של המבקש לעיריית ת"א-יפו יש זכויות שהם 31/287 חלקים, על מנת לקבל היתר בניה על הבעלים הנוספים במגרש לרכוש את חלקה של העירייה. לאגף הנכסים לא תהיה התנגדות לאישור הבקשה להיתר וזאת בכפוף להסדר רכישת חלקה של העירייה במגרש. לנוכח האמור אין לאשר את הבקשה שבנדון.
2. מר נתן בוזלי - המתנגד הינו הבעלים של החלקה הגובלת מדרום בכתובת דרך לוד 65. היות והוא אינו בעל נכס הוא לא קבל הודעה, אך נודע לו שהוגשה בקשה. התנגדותו הינה לבניה בקו בניין דרומי 2 מ' לכיוון החלקה שלו, שתפגע באיכות חייו, באור ובאיוורור. לטענתו קו הבניין שגוי שכן לפי התכנית קו בניין אחורי הינו 5 מ'.

**התייחסות להתנגדויות:**

1. עיריית תל אביב הינה בעלת חלק הנכס והיא מתנגדת לבניה המוצעת, הכוללת גם תכנון עתידי על סמך הזכויות שלה, שבנוסף לכך הינו תכנון שלא ניתן לאשרו. לא ניתן לאשר בניה על מחצית מגרש בלבד ללא פתרון למגרש כולו.
2. המגרש פינתו, לאור זאת קו הבניין לדרום הינו קו בניין צידי ולא אחורי, ולפיכך מותר 2 מ'.  
הבקשה מוגשת בהתאם לתכנית וללא הקלות, אין למתנגד זכות התנגדות.  
בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.



## חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י גלוי איריס)

מבלי להתייחס להתנגדויות, לדחות את הבקשה שכן מדובר בחלקה אחת בבעלות משותפת (מושע) כאשר במסגרת בקשה זו מבוקש מימוש זכויות בחלק מן החלקה בלבד, והתכנון הכולל שהוצג אינו ניתן למימוש במסגרת מגבלות התכנית התקפה. במידה ויוגש תכנון כולל לחלקה בהתאם להוראות התכנית התקפה, במסגרת בקשה חדשה, היא תבחן מחדש.

- התכנון הכולל שהוגש למגרש אינו תואם להוראות התכנית החלה, תקנות החוק וקובץ ההנחיות כדלקמן:
- שטח הדירות קטן מהמינימלי הנדרש, הצפיפות חורגת מהצפיפות המותרת. הקטנת הצפיפות כרוכה בתכנון מחדש של כל הבנייה במגרש.
  - תכנית פיתוח השטח חלקית, לא הוצגו פרישות הגדרות וגובהן, מיקום מסתור אשפה אינו מאושר, חלק מהגדרות בפלישה לרחוב ולחלקות הגובלות.
  - אין התאמה בין תנוחות הקומות, החתכים והחזיתות.
  - מדרגות יציאה מהדירה לחצר הקדמית ולחצר האחורית ללא משטח ביניים ומדרגות טרפזיות לירידה למרתף הינן בניגוד לתקנות.

### ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 0003-15-6 מתאריך 28/01/2015

מבלי להתייחס להתנגדויות, לדחות את הבקשה שכן מדובר בחלקה אחת בבעלות משותפת (מושע) כאשר במסגרת בקשה זו מבוקש מימוש זכויות בחלק מן החלקה בלבד, והתכנון הכולל שהוצג אינו ניתן למימוש במסגרת מגבלות התכנית התקפה. במידה ויוגש תכנון כולל לחלקה בהתאם להוראות התכנית התקפה, במסגרת בקשה חדשה, היא תבחן מחדש.

- התכנון הכולל שהוגש למגרש אינו תואם להוראות התכנית החלה, תקנות החוק וקובץ ההנחיות כדלקמן:
- שטח הדירות קטן מהמינימלי הנדרש, הצפיפות חורגת מהצפיפות המותרת. הקטנת הצפיפות כרוכה בתכנון מחדש של כל הבנייה במגרש.
  - תכנית פיתוח השטח חלקית, לא הוצגו פרישות הגדרות וגובהן, מיקום מסתור אשפה אינו מאושר, חלק מהגדרות בפלישה לרחוב ולחלקות הגובלות.
  - אין התאמה בין תנוחות הקומות, החתכים והחזיתות.
  - מדרגות יציאה מהדירה לחצר הקדמית ולחצר האחורית ללא משטח ביניים ומדרגות טרפזיות לירידה למרתף הינן בניגוד לתקנות.



**פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות  
ירושלים 134**

גוש: 7047 חלקה: 148	בקשה מספר: 14-2459
שכונה: צהלון ושיכוני חסכון	תאריך בקשה: 07/12/2014
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	תיק בניין: 3001-134
שטח: 2110 מ"ר	בקשת מידע: 201402124
	תא' מסירת מידע: 23/11/2014

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**

בקשה לתוספת בניה:  
תוספת בניה בקומה: קרקע, לצד, בשטח של 38.3 מ"ר  
שינויים פנימיים הכוללים: הרחבת דירות בקומת קרקע + תוספת ממ"ד  
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

**התנגדויות:**

שם	כתובת
לאה גינזברג	שדרות ירושלים 134, תל אביב - יפו 6815305
עמרי הראל	

**עיקרי ההתנגדויות:**

- הוגשו התנגדויות ע"י 2 מבעלי דירות בנכס הנדון, להלן עיקרי ההתנגדות:
- פוגע בחזות הבניין וללא שמירה על חזית אחידה.
  - כוללת עקירת עצים בוגרים ופוגעת בחצר המשותפת בחזית הקדמית והצדדית של הבניין והדבר יפגע באיכות החיים.
  - כוללת ביטול וצמצום מקומות חנייה "פרטיים" בחצר המשותפת.
  - יגרום לירידת ערך הדירות.

**התייחסות להתנגדויות:**

ההרחבה מוצעת בחזית לרחוב (מזרחית) ובחזית הצפונית של הבניין ללא הרחבה בחזית הדרומית (הרחבה דו-צדדית) שאינו דומה למאוסר באגף הקיצוני השני של המבנה אך בהתאם לתכנית הבינוי 2563/2. כמו כן הבקשה כוללת סידור כניסה נוספת עם מדרגות בחזית הצדדית והקמת גדרות סביב הדירה הנדונה בגובה של 1.5 מ' עם פרגולה מעל החצר המשותפת בחזית לרחוב שמהווה שימוש פרטי בחצר המשותפת תוך הצמדתה לדירה ללא כל הצדקה לכך.

בהתאם למפורט לעיל ממליץ לקבל את ההתנגדות לעניין ניכוס החצר המשותפת ולא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

**חוות דעת מהנדס הוועדה: (ע"י אברמוביץ ערן)**

לקבל את ההתנגדות לעניין ניכוס החצר המשותפת ולאשר את הבקשה להריסת מרבית הקירות בדירה הקיצונית בקומת הקרקע בחזית לרחוב ובנייתה מחדש בצורה מורחבת כולל ממ"ד, חפירת מרתף חלקי עבור חדר משחקים, בכפוף להשתתפות בקרן חנייה עבור פתרון למקום חנייה אחד חסר, בתנאי התאמה לקובץ ההנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר



1. ביטול כניסה נפרדת לדירה בחזית לרחוב ופרגולה וגדרות בתחום החצר המשותפת.
2. הצגת מיקום העמודים בתוספת והגשת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס השלד שהתוספת המבוקשת עומדת בתקן ישראלי 413 וכי עצם התוספת לא תרע או תפגע ביציבות המבנה.
3. הצגת תכנית פיתוח השטח לרבות שבילים גישה משותפים, תשתיות מים, תשתיות ביוב ותשתיות גז והוכחה לאי פגיעה בהם.
4. סימון חומר גמר בתוספת בהתאם לקיים.
5. הצגת פתרון לאוורור חדרי שירות לפי הנקבע בתקנות.
6. מילוי דרישות מכון הרישוי ותיקון המפרט בהתאם.

#### התחייבויות להוצאת היתר

התחייבות לשיפוץ המבנה עם השלמת הרחבת האגף.

#### תנאים בהיתר

שימוש המרתף בהתאם לנקבע במפרט (חדר משחקים), הצמדתו לדירה ורישום הערה לפי תקנה 27 בתקנות המקרקעין על שימוש זה ואי פיצול הדירה והמרתף.

#### הערות

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

### ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-15-0003 מתאריך 28/01/2015

לקבל את ההתנגדות לעניין ניכוס החצר המשותפת ולאשר את הבקשה להריסת מרבית הקירות בדירה הקיצונית בקומת הקרקע בחזית לרחוב ובנייתה מחדש בצורה מורחבת כולל ממ"ד, חפירת מרתף חלקי עבור חדר משחקים, בכפוף להשתתפות בקרן חנייה עבור פתרון למקום חנייה אחד חסר, בתנאי התאמה לקובץ ההנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### תנאים להיתר

1. ביטול כניסה נפרדת לדירה בחזית לרחוב ופרגולה וגדרות בתחום החצר המשותפת.
2. הצגת מיקום העמודים בתוספת והגשת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס השלד שהתוספת המבוקשת עומדת בתקן ישראלי 413 וכי עצם התוספת לא תרע או תפגע ביציבות המבנה.
3. הצגת תכנית פיתוח השטח לרבות שבילים גישה משותפים, תשתיות מים, תשתיות ביוב ותשתיות גז והוכחה לאי פגיעה בהם.
4. סימון חומר גמר בתוספת בהתאם לקיים.
5. הצגת פתרון לאוורור חדרי שירות לפי הנקבע בתקנות.
6. מילוי דרישות מכון הרישוי ותיקון המפרט בהתאם.

#### התחייבויות להוצאת היתר

התחייבות לשיפוץ המבנה עם השלמת הרחבת האגף.

#### תנאים בהיתר

שימוש המרתף בהתאם לנקבע במפרט (חדר משחקים), הצמדתו לדירה ורישום הערה לפי תקנה 27 בתקנות המקרקעין על שימוש זה ואי פיצול הדירה והמרתף.

#### הערות

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



**פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות  
גרוסמן מאיר 18**

גוש: 7055 חלקה: 53	בקשה מספר: 14-2425
שכונה: 'תל-כביר, נוה עופר, י	תאריך בקשה: 02/12/2014
סיווג: בניה על הגג/חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר	תיק בניין: 3709-018
שטח: מ"ר	בקשת מידע: 0
	תא' מסירת מידע:

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
תוספת בניה בקומת הגג: לצד, בשטח 36.70 מ"ר הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 0 ומשמשת למגורים נסוגה מהמעקה מצד אחד: 2 מטר מצד שני: 1.2 מטר

**התנגדויות:**

שם	כתובת
זוזט אייזנברג	ארבר 2, פנית גרוסמן 18
ברוך שרם	רחוב מנור אהוד 12, חולון 5845988

**עיקרי ההתנגדויות:**

ההתנגדויות הוגשו ע"י 2 בעלי זכויות בנכס. במכתבם עולות הטענות הבאות:

1. הבניה בגג מהווה הפקעה בפועל של שטח הגג המשותף.
2. עצם הבניה על הגג תבטל את האפשרות לניצול תמריצי תמ"א 38.
3. מצבו קונסטרוקטיבי של הבניין לא טוב, כמו כן אין מעלית ואין חדרי בטחון והקמת בניה נוספת עלולה עוד להרע את מצבו.
4. לטענתם קיימת ברשותם חוות דעת של מהנדס שלד על פיה הבניין אינו עומד בתקן רעידות אדמה.
5. מועלה חשש כי הבקשה תוביל לפיצול יחידות הדיור העליונה לצורך צורכי רווח של המבקש.

בנוסף לכל האמור לעיל מועלות טענות עקרוניות של המתנגדים כי אין לאשר בבנין תוספת קומה ללא פתרון חיזוק ושיפוץ הבנין לרבות התקנת מעלית, הכל לצרכי שיפור רווחת כלל הדיירים ולא רק עבור שיפור דיור בעל זכות בנכס יחיד בלבד.

**התייחסות להתנגדויות:**

1. לגבי הבניה ואו הפקעת שטח משותף יצויין כי מדובר בנושא קנייני, אשר אינו בתחום טיפולה של הוועדה המקומית, בנושאים אלו יש לפנות לרשויות המוסמכות לדון בכך.
  2. לענין ניצול תמריצי תמ"א 38 בגין חיזוק הבניין בפני רעידות אדמה- יצויין כי היתר להקמת הבנין ניתן בשנת 1985 ואינו עומד בתנאי הסף של תמ"א 38 (ינואר 1980).
- כמו כן הוגש תצהיר מהנדס, במידה ותאושר הבקשה תנאי לקבלת ההיתר יהיה הצגת חישוב העומסים ופתרונם. בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

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



- א. לדחות את ההתנגדויות שכן הבקשה הוגשה בהתאם להוראות התכנית החלה, כמו כן מרבית הטענות שהועלו הינן קנייניות ואינן בתחום טיפול הועדה כמו כן יצויין כי תמריצי תמ"א 38 אינם חלים על הבנין היות והיתר להקמתו ניתן בשנת 1985.
- ב. לאשר את הבקשה בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### תנאים להיתר

1. הסדרת נסיגה מחזית הקדמית של לפחות 2.0 מ', בהתאם להוראות תכנית ג'.
2. הקטנת שטח הבניה כך ששטח הדירה המורחב יהיה קטן מ-120 מ"ר.
3. עיצוב החזיתות וחומרי הגמר בהתאם לגמר הבניין הקיים ובתיאום עם מהנדסת הרישוי.

#### הערה

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

#### ההחלטה : החלטה מספר 3

רשות רישוי - התנגדות מספר 0003-15-6 מתאריך 28/01/2015

- ג. לדחות את ההתנגדויות שכן הבקשה הוגשה בהתאם להוראות התכנית החלה, כמו כן מרבית הטענות שהועלו הינן קנייניות ואינן בתחום טיפול הועדה כמו כן יצויין כי תמריצי תמ"א 38 אינם חלים על הבנין היות והיתר להקמתו ניתן בשנת 1985.
- ד. לאשר את הבקשה בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### תנאים להיתר

1. הסדרת נסיגה מחזית הקדמית של לפחות 2.0 מ', בהתאם להוראות תכנית ג'.
2. הקטנת שטח הבניה כך ששטח הדירה המורחב יהיה קטן מ-120 מ"ר.
3. עיצוב החזיתות וחומרי הגמר בהתאם לגמר הבניין הקיים ובתיאום עם מהנדסת הרישוי.

#### הערה

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