

ה' אדר תשע"ה
24 פברואר 2015



פרוטוקול

רשות רישוי - התנגדות

ישיבה: 6-15-0004 תאריך: 23/02/2015 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	שינויים/פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	פרישמן 86	0096-086	14-2080	1
3	גוזזטרות/תוספת גוזזטרות לבניין קיים	אלנקווה 33	4147-033	14-0035	2
5	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	הרברט סמואל 18	0200-018	14-1315	3



פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות פרישמן 86

בקשה מספר: 14-2080
תאריך בקשה: 20/10/2014
תיק בניין: 0096-086
בקשת מידע: 201401511
תא' מסירת מידע: 29/10/2014

גוש: 6952 חלקה: 127
שכונה: הצפון הישן-החלק הדרו
סיווג: שינויים/פיצול/אחוד/תוספת יח"ד
שטח: 656 מ"ר

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה:
שינויים פנימיים הכוללים: חלוקת דירה בקומה ג' ל-2 דירות
אישור מצב קיים
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
גרוס יהודית	רחוב פרישמן 86, תל אביב - יפו 6437516	

עיקרי ההתנגדויות:

המתנגדת טוענת שדירות רבות בבניין חולקו טרם הבקשה ומ-20 דירות במקור יש כיום כ-30.

התייחסות להתנגדויות:

1. המתנגדת לא פרטה את סיבת ההתנגדות.
2. על פי היתרים קודמים, לא קיימים 30 יח"ד בבניין אלא 20 יח"ד (כולל בקשה נוכחית). לא ניתן לפסול את הבקשה על סמך טענות המתנגדת לחלוקה לא חוקית שכביכול נעשתה בבניין, כל עוד הבקשה תואמת את המדיניות שאושרה ע"י הועדה המקומית ולא התקבלה כל הוכחה לטענות המתנגדת.
3. ללא קשר לבקשה זו, העירייה פועלת ותמשיך לפעול כנגד חלוקת דירות ללא היתר בנייה כחוק.

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

לדחות את ההתנגדות שכן, הבקשה תואמת את המדיניות שאושרה ע"י הועדה המקומית ולא התקבלה כל הוכחה לטענות המתנגדת. לאשר את הבקשה לפיצול יחידת דיור אחת ל-2 יחידות בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאי:

1. הצגת פתרון מיגון לדירה החדשה.

הערה:

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בכדי לאשר כל בנייה אחרת בבניין ו/או בשטח המגרש



ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-15-0004 מתאריך 23/02/2015

לדחות את ההתנגדות שכן, הבקשה תואמת את המדיניות שאושרה ע"י הועדה המקומית ולא התקבלה כל הוכחה לטענות המתנגדת. לאשר את הבקשה לפיצול יחידת דיור אחת ל-2 יחידות בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאי:

הצגת פתרון מיגון לדירה החדשה.

הערה

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בכדי לאשר כל בנייה אחרת בבניין ו/או בשטח המגרש



פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות אלנקווה 33

גוש:	6131 חלקה: 43	בקשה מספר:	14-0035
שכונה:	נוה ברבור, כפר שלם מ	תאריך בקשה:	06/01/2014
סיווג:	גזוזטרות/תוספת גזוזטרה לבניין קיים	תיק בניין:	4147-033
שטח:	מ"ר	בקשת מידע:	0
		תא' מסירת מידע:	

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה:
לחזית, לאחור, לצד
תוספת שטח מרפסת לא מקורה 12*39
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י ארה יעל)

לאשר את הבקשה להקמת מרפסות בולטות בכל חזיתות הבניין ובלבד שתיבנינה לכל 48 יח"ד בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

יציקת המרפסות בכל הבניין עבור 48 יח"ד.

הערות

1. ההיתר הינו למבוקש בלבד ואין בו כדי לאשר כל בנייה אחרת שנעשתה במגרש ואינה כלולה בהיתר זה.
2. שינוי חזית הבנייה ע"י פתיחת דלת יציאה למרפסת (באחת מ-9 יח"ד המוזכרות) תחוייב בקבלת היתר בנייה;
3. אי ביצוע כל המרפסות בעת ובעונה אחת תהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו;

ההחלטה (דיון חוזר): החלטה מספר 2

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-15-0004 מתאריך 23/02/2015

לדחות את ההתנגדות שכן לא נמצאה הצדקה תכנונית. בהמשך להחלטה מיום 23/3/2014 לאשר את הבקשה להקמת מרפסות בולטות בכל חזיתות הבניין ובלבד שתיבנינה לכל 48 יח"ד (מתוכם 9 מרפסות ללא גישה) בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאי הבא:

תנאי להיתר:

רישום הערה לפי תקנה 27 בכל אחת מ-9 הדירות לפיה נדרש היתר בניה לפתיחת יציאה למרפסת ותשלום בגין הוצאת ההיתר כדיון.



הערה: לפי החלטה שהתקבלה ניתן להקים את המרפסות ללא מרווח בין מרפסות הבנויות בין 3 קירות על מנת שאלו לא יכללו כשטח עיקרי.

תנאים להיתר

1. הסדרת המרפסות בכל הבניין עבור 48 יח"ד ;
2. הגשת התחייבות לשיפוץ הבניין לפי מפרט הנחיות לשיפוץ (בנספח המצורף) עד גמר עבודות בנייה.
3. רישום הערה לפי תקנה 27 בכל אחת מ- 9 הדירות לפיה נדרש היתר בניה לפתיחת יציאה למרפסת ותשלום בגין הוצאת ההיתר כדין ;

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. שינוי חזית הבנייה ע"י פתיחת דלת יציאה למרפסת (באחת מ- 9 יח"ד המוזכרות) תחויב בקבלת היתר בנייה ;
2. שיפוץ הבניין עד גמר עבודות הבנייה ;
3. אי ביצוע כל המרפסות בעת ובעונה אחת תהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו ;

הערות

ההיתר הינו למבוקש בלבד ואין בו כדי לאשר כל בנייה אחרת שנעשתה במגרש ואינה כלולה בהיתר זה.



**פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות
הרברט סמואל 18 הרברט סמואל 20**

גוש: 7229 חלקה: 103
שכונה: כרם התימנים
סיווג: תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
שטח: 1929 מ"ר

בקשה מספר: 14-1315
תאריך בקשה: 29/06/2014
תיק בניין: 0200-018
בקשת מידע: 201202297
תא' מסירת מידע: 29/05/2013

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה:
תוספת בניה בקומה: מרתפים, 1-, 2-, לאחור
הוספת 2 קומות מרתף מעבר ל-2 הקומות המאושרות בהיתר. סה"כ 4 קומות מרתף בחלקה 103. בניית 4 קומות מרתף בחלקה 32 בהמשך רציף למרתפים בחלקה 103 כהכנה לאיחוד המגרשים בעתיד.

התנגדויות:

שם	כתובת	מייצג
דוד חגי, עו"ד	שדרות שאול המלך 8, תל אביב - יפו 6473307	המייצג את בעלי חלקה 30 הגובלת במגרש א' המיועדת להפקעה לצורך הרחבת רחוב הירקון

עיקרי ההתנגדויות:

בעלי מגרש א' (מגיש הבקשה) מחויב לפנות את חלקה 30 ולמסור אותה לעיריית תל אביב כאשר היא ריקה ופנויה כתנאי לתחילת הבניה במגרש. לטענת המתנגדים חברת לגוטה (המבקש) לא באה בהסכם עם מי מהמתנגדים. המתנגדים דורשים להכיל בהיתר הבניה תנאים לבניה וקבלת טופס 4 וזאת לשם שמירה על זכויותיהם לקבלת פיצוי לפינויים מהמגרש.

התייחסות להתנגדויות:

התנאים כפי שדורשים המתנגדים נכללו בפרוטוקול הועדה לאישור איחוד חלקות ומהווים תנאים מס' 2 ו-3 בהיתר שינצא לאיכלוס הבנייה.

בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י בר לב שושנה)

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי שני היתרים קימים, היתר מס' 09-0836 למגרש א' - הרברט סמואל 20 והיתר מס' 11-0699 למגרש ג' - הרברט סמואל 18 תוך איחודם, הקמת 4 קומות מרתף במגרש המאוחד ללא תקרה עליונה בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. התאמת השימושים בשתי קומות המרתף התחתונות לשימושים המותרים על פי תכנית ע1, חניה ושטחי שרות כללים, והצגת הוכחה ששטחי המחסנים הדירתיים אינם עולים על 5% משטח הקומות התחתונות לפי דרישות התכנית.
2. הצגת תכנית צל + קרקע עבור הבניה העל קרקעית במתכונת של מפרט בקשה (גרמושקה) בה מפורטים בברור: תחום ההפקעה, קווי בניין ומגרש, זיקות הנאה, נטיעות ושטילה, איוורור מרתפים, עליות מדרגות מילוט לפני הקרקע וכו' תכנית זו תהווה מסמך מלווה לבקשה לצורך קבלת האישורים השונים כגון חניה, אשפה, קונסטרוקציה וכדומה.
3. הצגת אישור אדריכל העיר



4. הצגת אישור מכון התעדה לנושא עמידה בתקן בניה ירוקה או נציג אדריכל העיר
5. הצגת אישור איגודן.

התחייבויות להוצאת היתר

1. לרישום השטחים המשותפים כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות בבניין הנידון, הגשת עותקים נוספים עם צבע רקע שונה לצורך רישום תקנה 27 לתקנות המקרקעין, וכן תרשם על כך הערה לפי תקנה 27.
2. לאי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לרכוש ולנפש, הן בעת החפירה ודיפון והן בעת פינוי הפסולת, לרבות למגרש הסמוך.
3. כי אם עבודות הבנייה במגרש יופסקו לתקופה העולה על 12 חודשים, בין אם כתוצאה מהשלמת העבודות לפי ההיתר לחפירה ודיפון ובין אם כתוצאה מהפסקת עבודות החפירה והדיפון, הוא מתחייב למלא את הבור שנחפר במגרש על חשבונו או לאפשר לעירייה אם היא תחפוץ בכך לבצע את מילוי הבור על חשבונו.
4. לכך שהאחריות לביצוע שינויים אשר ינבעו מהבניה העל קרקעית ו/או מאישורה של תכנית אחרת, לרבות תיקון לתכנית העיצוב, תהיה על אחריותו ולא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה כלפי העירייה בנושא זה.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. תנאי לאיכלוס: רישום המגרש המאוחד (א+ג) בלשכת רישום המקרקעין
2. תנאי לאיכלוס: פינוי חלקה 30 בגוש 7229
3. תנאי לתחילת העבודות במגרש: הצגת הסכם חתום עם כל בעלי חלקה 30 הידועים והרשומים בלשכת רישום המקרקעין (פרט לחלקי האפטרופוס בחלקה) לפינוי כל שטח החלקה ורישומה לעירייה כשהיא ריקה ופנויה

הערות

ההגתר אינו מהווה אישור לכל בניה קיימת בבניין הנ"ל ובתחום המגרש ואשר אינה כלולה בהיתר זה.

תנאים להיתר

1. התאמת השימושים בשתי קומות המרתף התחתונות לשימושים המותרים על פי תכנית ע1, חניה ושטחי שרות כללים, והצגת הוכחה ששטחי המחסנים הדיירתיים אינם עולים על 5% משטח הקומות התחתונות לפי דרישות התכנית.
2. הצגת תכנית צל + קרקע עבור הבניה העל קרקעית במתכונת של מפרט בקשה (גרמושקה) בה מפורטים בברור: תחום ההפקעה, קווי בניין ומגרש, זיקות הנאה, נטיעות ושתילה, איוורור מרתפים, עליות מדרגות מילוט לפני הקרקע וכו' תכנית זו תהווה מסמך מלווה לבקשה לצורך קבלת האישורים השונים כגון חניה, אשפה, קונסטרוקציה וכדומה.
3. הצגת אישור אדריכל העיר
4. הצגת אישור מכון התעדה לנושא עמידה בתקן בניה ירוקה או נציג אדריכל העיר
5. הצגת אישור איגודן.

התחייבויות להוצאת היתר

1. לרישום השטחים המשותפים כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות בבניין הנידון, הגשת עותקים נוספים עם צבע רקע שונה לצורך רישום תקנה 27 לתקנות המקרקעין, וכן תרשם על כך הערה לפי תקנה 27.
2. לאי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לרכוש ולנפש, הן בעת החפירה ודיפון והן בעת פינוי הפסולת, לרבות למגרש הסמוך.
3. כי אם עבודות הבנייה במגרש יופסקו לתקופה העולה על 12 חודשים, בין אם כתוצאה מהשלמת העבודות לפי ההיתר לחפירה ודיפון ובין אם כתוצאה מהפסקת עבודות החפירה והדיפון, הוא מתחייב למלא את הבור שנחפר במגרש על חשבונו או לאפשר לעירייה אם היא תחפוץ בכך לבצע את מילוי הבור על חשבונו.
4. לכך שהאחריות לביצוע שינויים אשר ינבעו מהבניה העל קרקעית ו/או מאישורה של תכנית אחרת, לרבות תיקון לתכנית העיצוב, תהיה על אחריותו ולא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה כלפי העירייה בנושא זה.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. תנאי לאיכלוס: רישום המגרש המאוחד (א+ג) בלשכת רישום המקרקעין
2. תנאי לאיכלוס: פינוי חלקה 30 בגוש 7229
3. תנאי לתחילת העבודות במגרש: הצגת הסכם חתום עם כל בעלי חלקה 30 הידועים והרשומים בלשכת רישום המקרקעין (פרט לחלקי האפטרופוס בחלקה) לפינוי כל שטח החלקה ורישומה לעירייה כשהיא ריקה ופנויה

הערות

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



החלטה : החלטה מספר 3
רשות רישוי - התנגדות מספר 0004-15-6 מתאריך 23/02/2015

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי שני היתרים קימים, היתר מס' 09-0836 למגרש א' – הרברט סמואל 20 והיתר מס' 11-0699 למגרש ג' – הרברט סמואל 18 תוך איחודם, הקמת 4 קומות מרתף במגרש המאוחד ללא תקרה עליונה בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. התאמת השימושים בשתי קומות המרתף התחתונות לשימושים המותרים על פי תכנית 1ע, חניה ושטחי שרות כללים, והצגת הוכחה ששטחי המחסנים הדירתיים אינם עולים על 5% משטח הקומות התחתונות לפי דרישות התכנית.
2. הצגת תכנית צל + קרקע עבור הבניה העל קרקעית במתכונת של מפרט בקשה (גרמושקה) בה מפורטים בברור: תחום ההפקעה, קווי בניין ומגרש, זיקות הנאה, נטיעות ושתילה, איוורור מרתפים, עליות מדרגות מילוט לפני הקרקע וכו' תכנית זו תהווה מסמך מלווה לבקשה לצורך קבלת האישורים השונים כגון חניה, אשפה, קונסטרוקציה וכדומה.
3. הצגת אישור אדריכל העיר
4. הצגת אישור מכון התעדה לנושא עמידה בתקן בניה ירוקה או נציג אדריכל העיר
5. הצגת אישור איגודן.

התחייבויות להוצאת היתר

1. קיישום השטחים המשותפים כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות בבניין הנידון, הגשת עותקים נוספים עם צבע רקע שונה לצורך רישום תקנה 27 לתקנות המקרקעין, וכן תרשם על כך הערה לפי תקנה 27.
2. לאי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לרכוש ולנפש, הן בעת החפירה ודיפון והן בעת פינוי הפסולת, לרבות למגרש הסמוך.
3. כי אם עבודות הבנייה במגרש יופסקו לתקופה העולה על 12 חודשים, בין אם כתוצאה מהשלמת העבודות לפי היתר לחפירה ודיפון ובין אם כתוצאה מהפסקת עבודות החפירה והדיפון, הוא מתחייב למלא את הבור שנחפר במגרש על חשבונו או לאפשר לעירייה אם היא תחפוץ בכך לבצע את מילוי הבור על חשבונו.
4. לכך שהאתריות לביצוע שינויים אשר ינבעו מהבניה העל קרקעית ו/או מאישורה של תכנית אחרת, לרבות תיקון לתכנית העיצוב, תהיה על אחריותו ולא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה כלפי העירייה בנושא זה.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. תנאי לאיכלוס: רישום המגרש המאוחד (ג+א) בלשכת רישום המקרקעין
2. תנאי לאיכלוס: פינוי חלקה 30 בגוש 7229
3. תנאי לתחילת העבודות במגרש: הצגת הסכם התום עם כל בעלי חלקה 30 הידועים והרשומים בלשכת רישום המקרקעין (פרט לחלקי האפטרופוס בחלקה) לפינוי כל שטח החלקה ורישומה לעירייה כשהיא ריקה ופנויה

העויות

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