

כ' אדר תשע"ה  
11 מרץ 2015

## פרוטוקול

רשות רישוי - התנגדות

ישיבה: 6-15-0005 תאריך: 25/02/2015 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
מהנדס העיר/מזכיר הועדה	אדרי' עודד גבולי
המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן
מזכיר ועדת בניין עיר	עו"ד אילן רוזנבלום
מרכזת הועדה	עו"ד שרון אלזסר
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	יפרא 14א	0731-013	14-2139	1
3	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	קהילת קניה 45	3715-041	14-2121	2
5	בניה על הגג/חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר	ההגנה 144	0460-142	14-2269	3



**פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות  
יפ"ר 14 א הגבורה 13 א**

גוש: 6150 חלקה: 662  
שכונה: ביצרון ורמת ישראל  
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה  
שטח: 255 מ"ר

בקשה מספר: 14-2139  
תאריך בקשה: 26/10/2014  
תיק בניין: 0731-013  
בקשת מידע: 201302172  
תא' מסירת מידע: 17/12/2013

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
בקשה לתוספת בניה: תוספת 1 קומות לבניין  
תוספת בניה בקומה: א+ב, שטח הדירה/המשרד לאחר התוספות יהיה 207.83 מ"ר  
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

**התנגדויות:**

שם	כתובת	נימוקים
טל ויצמן, עו"ד	שדרות המעפילים 33, תל אביב - יפו 6761822	

**עיקרי ההתנגדויות:**

1. ההתנגדות מוצעת ע"י עו"ד וייצמן בשם יורם מור, הדייר בקומת הקרקע.
2. בתאריך 29/10/2012 ניתנה חו"ד ע"י מהנדס מבנים מסוכנים א. זטולסקי והנכס הוכרז כמבנה מסוכן וע"פ המתנגד תתכן סכנה באם תאושר מעליו בניה ללא חיזוק ושיפוץ המבנה.
4. מדרגות, סולם לגג המוצעים בתכנית יחסמו חלונות בחדרים קיימים.
5. מוצעים תבלי כניסה מעל פתח דלת הכניסה דבר שיגרום למפגע.
6. המבקשת נמנעה מתיקון הגג ועקב כך נגרמו נזקים למבנה.

**התייחסות להתנגדויות:**

1. לבקשה צורף תצהיר מהנדס שלד שבו נאמר שהשלד יכול לשאת את העומסים.
2. ב 12.02.2013 הסתיים הטיפול בכתובת הנ"ל ע"י אגף מבנים מסוכנים.
3. לבקשה לא הוצג התכנון הקיים של קומת הקרקע ואין לדעת איך משפיע התכנון המוצע על הדיירים.
4. ומוצג עמוד בקו חלון קיים ( מופיע בחזית צפונית).

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

לקבל את ההתנגדות בחלקה ולא לאשר את הבקשה שכן:

- א. מוצעת הרחבת קומה א על עמודים לחזית, שלא ברצף - לא פורסמה הקלה.
- ב. הדירה בקומת קרקע הוצגה ללא הכניסה אליה ומן ההתנגדות עולה שהתכנון המוצע פוגע בקיים ובנוסף מוצג עמוד בתחום חלון קיים.
- ג. הבנייה על הגג מוצעת בחלקה ללא נסיגה מחזית קדמית.
- ד. התכנית הוגשה בצורה שלא מאפשרת את בדיקתה והתאמתה לתב"ע.



**ההחלטה : החלטה מספר 1**

**רשות רישוי - התנגדות מספר 6-15-0005 מתאריך 25/02/2015**

**לקבל את ההתנגדות בחלקה ולא לאשר את הבקשה שכן:**

- ה. מוצעת הרחבת קומה א על עמודים לחזית, שלא ברצף - לא פורסמה הקלה.
- ו. הדירה בקומת קרקע הוצגה ללא הכניסה אליה ומן ההתנגדות עולה שהתכנון המוצע פוגע בקיים ובנוסף מוצג עמוד בתחום חלון קיים .
- ז. הבנייה על הגג מוצעת בחלקה ללא נסיגה מחזית קדמית.
- ח. התכנית הוגשה בצורה שלא מאפשרת את בדיקתה והתאמתה לתב"ע .



**פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות  
קהילת קנדה 45**

בקשה מספר: 14-2121  
תאריך בקשה: 26/10/2014  
תיק בניין: 3715-041  
בקשת מידע: 0  
תא' מסירת מידע:

גוש: 0 חלקה: 0  
שכונה: (יפו ד' (גבעת התמרים)  
סיווג: שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית  
שטח: 1104 מ"ר

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה:

שינויים פנימיים הכוללים: הפיכת חלון לדלת- יציאת חופשית לחצר  
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

**התנגדויות:**

שם	כתובת
מיכלין בוריס	רחוב קהילת קנדה 45, תל אביב - יפו 6807794
יוסף עווד	רחוב קהילת קנדה 45, תל אביב - יפו 6807794
אבי אסנדנו	רחוב קהילת קנדה 45, תל אביב - יפו 6807794
גימברט מיכאל	רחוב קהילת קנדה 45, תל אביב - יפו 6807794
שגנוביץ זורטונה	רחוב קהילת קנדה 45, תל אביב - יפו 6807794
בן שבת רחל	רחוב קהילת קנדה 43, תל אביב - יפו 6807792
נין ואנים	רחוב קהילת קנדה 43, תל אביב - יפו 6807792
רומנו מלכה	רחוב קהילת קנדה 41, תל אביב - יפו 6807790
ריטה דיין	רחוב קהילת קנדה 41, תל אביב - יפו 6807790
משפי אולף	רחוב קהילת קנדה 41, תל אביב - יפו 6807790
לרנר תמר ולב	רחוב קהילת קנדה 41, תל אביב - יפו 6807790
פריחודול ויקטור	רחוב קהילת קנדה 41, תל אביב - יפו 6807790

**עיקרי ההתנגדויות:**

הוגשו התנגדויות ע"י בעלי דירות בבניין הנדון בטענה כי הבניה מהווה פגיעה בחזית הבניין ללא כל הצדקה לכך ומהווה פגיעה בשטח החצר המשותפת והכנת תשתית לפיצול דירת המבקש.

**התייחסות להתנגדויות:**

לאור זאת שהבקשה קודמת נדונה בוועדת ערר ולא התקבלה החלטה עקרונית לעצם פתיחת הדלת והשפעתה למתנגדים, - מומלץ לזמן את הצדדים לדיון.

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

לאור העובדה שבקשה קודמת נדונה בוועדת ערר, אך לא התקבלה החלטה לעצם פתיחת הדלת לחצר המשותפת והשפעתה למתנגדים, מומלץ להעביר את הבקשה לוועדת משנה לצוות התנגדויות.



**החלטה : החלטה מספר 2**

**רשות רישוי - התנגדות מספר 6-15-0005 מתאריך 25/02/2015**

לאור העובדה שבקשה קודמת נדונה בוועדת ערר, אך לא התקבלה החלטה לעצם פתיחת הדלת לחצר המשותפת והשפעתה למתנגדים, מומלץ להעביר את הבקשה לוועדת משנה לצוות התנגדויות.



## פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות ההגנה 144

בקשה מספר: 14-2269  
תאריך בקשה: 11/11/2014  
תיק בניין: 0460-142  
גוש: 6130 חלקה: 286  
שכונה: נוה ברבור, כפר שלם מ  
סיווג: בניה על הגג/חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר  
שטח: מ"ר  
בקשת מידע: 0  
תא' מסירת מידע:

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
תוספת בניה בקומת הגג: לתזית, לצד, בשטח 36.60 מ"ר  
הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 0 ומשמשת למגורים

### התנגדויות:

שם	כתובת
בלצבן צבי - ועד הבית	דרך ההגנה 144, תל אביב - יפו 6742502

ההתנגדות הוגשה ע"י ועד הבית בשם דיירי הבניין.

### עיקרי ההתנגדויות:

1. לטענת המתנגד חל פגם בהליך הבקשה שכן 40% מהדיירים לא ידעו על הגשת הבקשה, כמו כן אסיפת הדיירים התקיימה בהרכב חסר.
2. גג הבניין הינו רכוש משותף, ומכך במידה וקיימות זכויות בניה למימוש הן שייכות לכלל הדיירים.
3. לטענתו על המבקשים להזמין שמאות אובייקטיבית על מנת לרכוש מהשכנים את זכויות הבניה.
4. על המבקשים להציג הסכמה של 75% מהדיירים.
5. הקמת יחידת דיור על הגג מהווה פגיעה באחידות הארכיטקטונית של הבנין ומהווה פגיעה עיצובית.

### התייחסות להתנגדויות:

1. במענה לטענה מס' 1: הודעות לזכאים לפי תקנה 2ב' נשלחו בדואר רשום לכל בעלי הזכויות בנכס.
2. טענות 2, 3 ו-4 הינן טענות קנייניות שאינן בתחום טיפול הועדה המקומית. בנושאים אלו יש לפנות לרשויות המוסמכות לדון בנושאים קנייניים.
3. בנוגע לטענה מס' 5 יצויין כי אין מדובר ביחידת דיור נפרדת אלא בחדר יציאה לגג מהדירה העליונה וכן הבקשה הוגשה בהתאם להוראות התכנית החלה (ללא הקלות) ובנסיגות ממעקה הגג ובקומה 8 מעל קומות עמודים, כך שמידת ההשפעה לתזית הבנין הינה מינורית.  
כמו כן גמר הבניה מוצע בהתאם לגמר הבנין הקיים.

בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

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

- א. לדחות את ההתנגדויות, שכן מרבית הטענות הינן קנייניות ואינן בתחום טיפול הועדה, כמו כן הבקשה הוגשה בהתאם להוראות התכנית החלה (ג'1) ואין באישורה פגיעה עיצובית בחזית הבנין.



ב. לאשר את הבקשה להקמת חדר יציאה לגג, בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאי להיתר  
הצגת פתרון למיכל המים.

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

ההחלטה : החלטה מספר 3  
רשות רישוי - התנגדות מספר 6-15-0005 מתאריך 25/02/2015

- ג. לדחות את ההתנגדויות, שכן מרבית הטענות הינן קנייניות ואינן בתחום טיפול הועדה, כמו כן הבקשה הוגשה בהתאם להוראות התכנית החלה (ג'1) ואין באישורה פגיעה עיצובית בחזית הבנין.
- ד. לאשר את הבקשה להקמת חדר יציאה לגג, בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאי להיתר  
הצגת פתרון למיכל המים.

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