

## פרוטוקול

רשות רישוי - התנגדות

שיבה: 6-15-0007 תאריך: 04/03/2015 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
ע"י מ"מ איריס לוי	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 אלזר
	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	רחלי קריספל

מס' דף	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה	מחוז הבקשה	כתובת הנכס
1	0978-039	14-2551	1	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	עיר שמש 39
3	0010-002	14-2400	2	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	אחד העם 9
5	0409-050	14-2534	3	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	לבגדה 50



## פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות עיר שמש 39

גוש: 6615 חלקה: 119	בקשה מספר: 14-2551
שכונה: גני צהלה, רמות צהלה	תאריך בקשה: 21/12/2014
סיווג: שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	תיק בניין: 0978-039
שטח: 899 מ"ר	בקשת מידע: 201301269
	תא' מסירת מידע: 01/08/2013

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה:  
שינויים פנימיים הכוללים: שינוי בפנים הדירה ללא תוספת שטח, שינויים בחלון מטבח וחלון סלון, ביטול פרגולה, הגדלת דק חוץ, ביטול חומה לכיוון מזרח, ביטול מרתף וחצרות אנגליות ביטול מרתף המקום משמש כיום למגורים בהיתר

### התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
ענת פורטנוי בעלת זכות בנכס	רחוב עיר שמש 39, תל אביב - יפו 6908658	1. פגיעה בזכויות הבניה העתידיות ובמעבר לחלק האחורי של דירתה כולל גישה לבלוני הגז (ע"י הדק המוצע) 2. ההיתר שניתן ע"י העירייה למבקש פוגע בזכויות הבניה שלה ולכן ניתן שלא כחוק והמבקש מסתמך עליו.

### התייחסות להתנגדויות: המתנגדת מתגוררת בדירה הסמוכה בקיר משותף מדרום מזרח לדירת המבקש.

- הדק המוצע בחצר המשותפת בסמוך לבניה עתידית של המתנגדת אכן עלול להוות הפרעה לגישה ועל כן אינו מומלץ לאשר הרחבת ריצוף הדק כמבוקש.
- הבקשה לשינויים מסתמכת על היתר שניתן כדין ואינה כוללת תוספות בניה מלבד הקמת דק בחצר.

בהתאם למפורט לעיל, לקבל את ההתנגדות בחלקה ולא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

### חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' ארה פנו יעל)

- לקבל את ההתנגדות בחלקה ולאשר את הבקשה בכפוף לביטול הדק המוצע בחצר משותפת בצמוד לבניה עתידית של המתנגדת.
- לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים ושינויים בחזית בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תנאים טכניים, תאום תכנון ובתנאים הבאים:

### תנאים להיתר

- ביטול דק עץ שללא היתר בחצר משותפת כולל השבת מצב החצר לקדמותה עם גינון ואישור הפיקוח על כך לפני הוצאת היתר;

### הערות

- ההיתר כפוף לכל התנאים האמורים בהיתר מס' 14-0494 מתאריך 23/06/2014 ואינו מהווה הארכת תוקפו;
- ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת במבנה או בשטח המגרש;



**החלטה : החלטה מספר 1**

**רשות רישוי - התנגדות מספר 6-15-0007 מתאריך 04/03/2015**

1. לקבל את ההתנגדות בחלקה ולאשר את הבקשה בכפוף לביטול הדק המוצע בחצר משותפת בצמוד לבניה עתידית של המתנגדת.
2. לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים ושינויים בחזית בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תנאים טכניים, תאום תכנון ובתנאים הבאים:

**תנאים להיתר**

ביטול דק עץ שלא היתר בחצר משותפת כולל השבת מצב החצר לקדמותה עם גינון ואישור הפיקוח על כך לפני הוצאת היתר;

**הערות**

1. ההיתר כפוף לכל התנאים האמורים בהיתר מס' 14-0494 מתאריך 23/06/2014 ואינו מהווה הארכת תוקפו;
2. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת במבנה או בשטח המגרש;



## פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות אחד העם 9 מונטיפיורי 2

גוש: 6920 חלקה: 47	בקשה מספר: 14-2400
שכונה: לב תל-אביב	תאריך בקשה: 30/11/2014
סיווג: שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	תיק בניין: 0010-002
שטח: 14876 מ"ר	בקשת מידע: 201400228
	תא' מסירת מידע: 10/03/2014

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה:  
תוספת בניה בקומה 0:  
שינויים פנימיים הכוללים: שינויים פנימיים בדירה 33,34 ללא תוספת שטח, ללא שינוי צמגים קיימים.  
פתיחת פתח בתקרת קומה 33 ותוספת מדרגות פנימיות.  
הגבהה חלקית של תקרות גג עליון בקומה 34.  
המקום משמש כיום לדירה בהיתר

### התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
עופר שפירא עו"ד	רחוב ברקוביץ 4, תל אביב - יפו 6423806	מייצג את חברת O.R.S אחזקות בע"מ

### עיקרי ההתנגדויות:

- משרדי החברה המצוינת לעיל ממוקמים בקומה ה-28 בבניין נשוא הבקשה.
1. הבקשה כפי שהוצגה במפרט הינה לשינויים בדירה בקומות 33-34 הדורשים שיפוצים מהותיים שימשכו זמן רב. הבניין הנ"ל מכיל ברובו בתי עסק ולהבדיל משיפוצים באזורי מגורים, שעות פעילות בתי העסק דומות לשעות עבודות השיפוץ הרועשות ועל כן אישור הבקשה יהווה מטרד ופגיעה בהם ובעבודתם.
  2. אין התנגדות למתן היתר לשיפוצים עצמם, במידה וההיתר יכלול תנאי כי שעות עבודות הבנייה יהיו כשבתי העסק אינם פעילים, החל מהשעה 19:00 בערב ועד לשעה 07:00 בבוקר.

### התייחסות להתנגדויות:

אין בטענות הנ"ל טיעונים תכנוניים, אי לכך ובהתאם לזאת לא ניתן להתייחס להתנגדויות האמורות לעיל.

### חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י קוגן נטלי)

מבלי להתייחס להתנגדויות, שכן הן אינן מעלות נימוקים תכנוניים, לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים בדירת דופלקס קיימת והגבהה חלקית של שטח הגג בהתאמה לגובה הגג העליון מעל שטח הדירה בקומתה העליונה. הכל ב-2 הקומות העליונות של האגף המזרחי במגדל 'שלום' הכולל 28 קומות למשרדים ומגורים וקומה טכנית גבוהה מעל 2 קומות מסחריות הכוללות קומת יציע ו-4 מרתפים, שהעליון ביניהם מיועד למסחר וכולל יציע.

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

### תנאים להיתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. הנמכת חדר מכונות בריכה לגובה של עד 1.20 מ' בהתאם לתקנות התכנון והבניה.



**תנאי בהיתר/תנאי אכלוס**

הדירה בכל מפלסיה, לרבות קומת הגג, מהווה יח"ד אחת שלא ניתן לפצלה.

**הערה**

ההיתר הינו לתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בקשה אחרת בבניין ו/או בשטח הבניין, אשר אינה כלולה בו.

**ההחלטה : החלטה מספר 2**

**רישות רישוי - התנגדות מספר 6-15-0007 מתאריך 04/03/2015**

מבלי להתייחס להתנגדויות, שכן הן אינן מעלות נימוקים תכנוניים, לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים בדירת דופלקס קיימת והגבהה חלקית של שטח הגג בהתאמה לגובה הגג העליון מעל שטח הדירה בקומתה העליונה. הכל ב-2 הקומות העליונות של האגף המזרחי במגדל 'שלום' הכולל 28 קומות למשרדים ומגורים וקומה טכנית גבוהה מעל 2 קומות מסחריות הכוללות קומת יציע ו-4 מרתפים, שהעליון ביניהם מיועד למסחר וכולל יציע.

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

**תנאים להיתר**

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. הנמכת חדר מכונות בריכה לגובה של עד 1.20 מ' בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

**תנאי בהיתר/תנאי אכלוס**

הדירה בכל מפלסיה, לרבות קומת הגג, מהווה יח"ד אחת שלא ניתן לפצלה.

**הערה**

ההיתר הינו לתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בקשה אחרת בבניין ו/או בשטח הבניין, אשר אינה כלולה בו.



## פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות לבנדה 50

גוש: 6977 חלקה: 85	בקשה מספר: 14-2534
שכונה: נוה שאנן	תאריך בקשה: 17/12/2014
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תיק בניין: 0409-050
שטח: 190 מ"ר	בקשת מידע: 201401300
	תא' מסירת מידע: 24/08/2014

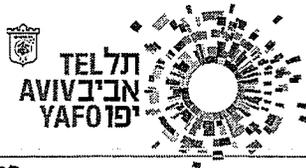
תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה:

תוספת בניה בקומה: 0, לאחור

אישור מצב קיים

החלפת גג אסבסט ישן בגג פח מבודד, של מרפסת בקומה ג' בשטח 11.39 מ"ר, ללא תוספת בנייה  
המקום משמש כיום למגורים בהיתר



**התנגדויות:**

שם	כתובת
אינהסאז אילנה	רחוב ארגוב מאיר 3, חולון 5837815
צבי בורק	רחוב שד יצחק רבין 12, קרית עקרון 7692000

**עיקרי ההתנגדויות:**

1. לטענת המתנגדים, בבניין נעשתה חפירת מרתף בחלק המזרחי של הבניין בעומק של 2 מ' לכל רוחב גב הבניין אשר לו יצא צו הריסה וכיום קיים בור המהווה סכנה.
2. הבניין נבנה בשנות ה-30 ללא אישורים וללא תוכניות מפורטות, מערכת הביוב בסביבה ישנה ובנוסף צידו המזרחי של הבניין נמוך מצידו המערבי (חזית לרחוב לבנדה) מצב שגורם למי הגשמים לזלוג לצד המזרחי אשר לו אין ניקוז, הדבר עלול לגרום לתזוזת הבניין ואף לקריסתו.
3. מאז הבנייה על הגג הדירות בבניין סובלות מרטיבות חמורה שיכולה לגרום גם לקצר חשמלי, שדורש לתת פתרון לניקוז הגג.

**התייחסות להתנגדויות:**

הועדה אינה דנה בנושאים קנייניים, למעט נושא פתרון לניקוז הגג שהדבר לא מצא ביטוי במפרט.

**חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י בוקסר מארין)**

- מבלי להתייחס להתנגדויות, לא לאשר את הבקשה לאישור בדיעבד להחלפת גגון בעורף הקומה העליונה, שכן:
1. מהווה תוספת שטח בניגוד להוראות התב"ע 1205 לפיה הנכס כלול באזור לתכנון בעתיד בו לא ניתן להתיר כל בניה ללא אישור תכנית מפורטת.
  2. נוגדת נוהל החלפת גגות, מאחר ולא הוכח שנת קיום הגגון שאינו מופיע בתצלומים משנת 1996, כאשר הבניה על הגג עברה מבוקש הגגון במהלך השניים נהפכה לקומה שלמה והבקשה הוגשה ללא התייחסות לכך ללא סימון יעודה ולא מדובר בהחלפת גגון אלא תוספת בניה.

**ההחלטה: החלטה מספר 3**

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-15-0007 מתאריך 04/03/2015

- מבלי להתייחס להתנגדויות, לא לאשר את הבקשה לאישור בדיעבד להחלפת גגון בעורף הקומה העליונה, שכן:
1. מהווה תוספת שטח בניגוד להוראות התב"ע 1205 לפיה הנכס כלול באזור לתכנון בעתיד בו לא ניתן להתיר כל בניה ללא אישור תכנית מפורטת.
  2. נוגדת נוהל החלפת גגות, מאחר ולא הוכח שנת קיום הגגון שאינו מופיע בתצלומים משנת 1996, כאשר הבניה על הגג עברה מבוקש הגגון במהלך השניים נהפכה לקומה שלמה והבקשה הוגשה ללא התייחסות לכך ללא סימון יעודה ולא מדובר בהחלפת גגון אלא תוספת בניה.