

ט' ניסן תשע"ה
29 מרץ 2015



פרוטוקול

רשות רישוי - התנגדות

ישיבה: 6-15-0009 תאריך: 25/03/2015 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
	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	עו"ד שרון אלזסר
	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	רחלי קריספל

מס' דף	מחוז הבקשה	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	ויסוצקי 6	0594-006	14-2356	1
3	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	אשרמן יוסף 15	1063-016	14-2450	2



פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות ויסוצקי 6 נמיר מרדכי 69

גוש: 6108 חלקה: 372	בקשה מספר: 14-2356
שכונה: הצפון החדש-סביבת ככר	תאריך בקשה: 24/11/2014
סיווג: בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	תיק בניין: 0594-006
שטח: 3968 מ"ר	בקשת מידע: 201401568
	תא' מסירת מידע: 24/08/2014

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
 הריסת מבנה קיים הכולל 4 קומות מגורים
 הקמת מבנה חדש הכולל: 14 קומות מגורים, + קומת גג
 המרתפים כוללים: מחסן, חדרי עזר
 קומת קרקע הכוללת: אולם כניסה
 על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, חדר מכונות מעלית, פרגולה
 בתצר: גינה, שטחים מרוצפים, בגבולות המגרש גדר בגובה 1.5 מטר
 פירוט נוסף: שני מבנים בני 14 קומות מגורים מעל קומת קרקע, חדרי יציאה לגג ושטחי מסחר

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
אריה אמיר עו"ד	רחוב ויסוצקי 6, תל אביב - יפו 6233801	

עיקרי ההתנגדויות:

העו"ד מייצג את כל בעלי הזכות בנכס, מלבד המבקש.
 לטענתם המבקש הינו הבעלים במחצית הצפונית של החלקה בלבד, שטח החניון וכי בניין המשרדים אשר ממוקם במחצית הצפונית של המגרש, אינו בבעלות המבקש, אלא בבעלותם של המתנגדים ועל כן אין זאת רשות להגיש בקשה להריסת המבנה ובניה מחדש בשטח המגרש הדרומי.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י קוגן נטלי)

- לקבל את ההתנגדויות ולא לדון בבקשה עד אשר הזכויות הקנייניות יוכרעו בערכאות המוסמכות.
 בנוסף יש לציין כי:
- חישוב השטחים נעשה בצורה לא נכונה ולא נכללו כל השטחים המקורים במניין השטחים המותרים לבנייה.
 - צפיפות הדיור כפי שהוצגה אינה תואמת את דרישות סעיף 4.1.2 בהוראות התכנית, הן מבחינת השטח הממוצע ליח"ד והן בכמות שנקבעה.
 - מתוכננות בקומות המרתף התחתונות שטחי חניה לטובת המסחר בניגוד להוראות תכנית 3889.



ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-15-0009 מתאריך 25/03/2015

לקבל את ההתנגדויות ולא לדון בבקשה עד אשר הזכויות הקנייניות יוכרעו בערכאות המוסמכות.
בנוסף יש לציין כי:

- חישוב השטחים נעשה בצורה לא נכונה ולא נכללו כל השטחים המקורים במניין השטחים המותרים לבנייה.
- צפיפות הדיור כפי שהוצגה אינה תואמת את דרישות סעיף 4.1.2 בהוראות התכנית, הן מבחינת השטח הממוצע ליח"ד והן בכמות שנקבעה.
- מתוכננות בקומות המרתף התחתונות שטחי חניה לטובת המסחר בניגוד להוראות תכנית 3889.



פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות אשרמן יוסף 15 1063 16

גוש: 6163 חלקה: 39	בקשה מספר: 14-2450	תאריך בקשה: 07/12/2014
שכונה: רמת הטייסים	סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	תיק בניין: 1063-016
שטח: 7548 מ"ר		בקשת מידע: 201300123
		תא' מסירת מידע: 31/01/2013

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה:

תוספת בניה בקומה: קרקע, לחזית, בשטח של 47.09 מ"ר, שטח הדירה/המשרד לאחר התוספות יהיה 111.82 מ"ר המקום משמש כיום למגורים בהיתר

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. זגנית ודורון אושרי ארגלזי	רחוב אשרמן יוסף 15א, תל אביב - יפו 6719950	
2. ועד הבניין ודירי כל הבניינים. ללא חותמת ועד הבית.	רחוב אשרמן יוסף 15, תל אביב - יפו 6719950	

טענות המתנגדים:

1. שימוש בקיר חיצוני של חדר בדירתנו בחזית הצפונית והני"ל בניגוד לתכנית ההרחבה החלה במקום. צנרת מטבח מתוכננת בקיר משותף עם דירתנו, בחדר השינה עלולה לגרום לרטיבות קירות ותהווה רעש בזמן פעולתה.
2. תוספת בחזית הבניין תקלקל את כל החזית ותוריד ערך הדירות. בתקופה זו מציעים להם ביצוע עבודות לפי תמ"א 38, מסכימים לתוספת בעורף בלבד ולא לגרום נזק לדיירים אחרים.

התייחסות להתנגדויות:

1. טענות המתנגדים נמסרו לעורך הבקשה והבקשה הנדונה כעת הוגשה מחדש לאחר תיקון התכנית בהתחשב בטענות המתנגדים.
2. לקבל את ההתנגדויות ביחס לבנייה בקיר המשותף שכן הוגשה תוכנית ובה פתרון תכנוני המתחשב בטענות המתנגדים.
3. ממליץ לדחות את ההתנגדות של ועד הבית, שכן ההרחבה המבוקשת לא תפגע לבניה עתידית מכח תמ"א 38, הן מבחינת השטח והן מחינת קו ההרחבה המקסימלי המותר לפי תכניות 2327 ו-2691.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י טטרו מאיר)

לקבל את ההתנגדות בחלקה המתייחס לבנייה בקיר משותף;

1. לקבל את ההתנגדות שכן הוגשה תכנית ובה פתרון תכנוני בהתחשב בטענות המתנגד. לדחות את ההתנגדות של ועד הבית, שכן ההרחבה המבוקשת לא תפגע לבניה עתידית מכח תמ"א 38, הן מבחינת השטח והן מחינת קו ההרחבה המקסימלי המותר לפי תכניות 2327 ו-2691.
2. לאשר את הבקשה בהתאם לתכנית מתוקנת, לשינויים פנימיים והרחבת דירה קיימת בקומת הקרקע הקיימת באגף האמצעי בבניין טורי, לפי הוראות התכניות 2324 ו-2691, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:



תנאים להיתר

1. השלמת תוספת הבניה והתאמתה להוראות התכנית 2327 ;
2. התאמת הממ"ד לתכנית שאושרה ע"י הג"א או לחילופין אישור התכנית החדשה ;
3. הצגת המרחק בין שני בניינים אחר הרחבות עתידיות (שלא פחות מ-13 מ'); ;
4. התאמת אופן ההרחבה לעניין שימושי הדירה לרבות שמירה על אופי מרפסות חדרי המגורים בחזית הקדמית ;
5. הצגת פתרון להעתקת קו מים וביוב קיים מחוץ לתחום ההרחבה.
6. מתן התחייבות המבקש להשתתף בשיפוץ וחיזוק הבניין ולביצוע שיפוצים באגף שלם בעת השלמת ההרחבות בכל האגף.

הערה

ההיתר הינו למבוקש בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או במגרש

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי - ההתנגדות מספר 0009-15-6 מתאריך 25/03/2015

לקבל את ההתנגדות בחלקה המתייחס לבנייה בקיר משותף ;

3. לקבל את ההתנגדות שכן הוגשה תכנית ובה פתרון תכנוני בהתחשב בטענות המתנגד.
לדחות את ההתנגדות של ועד הבית , שכן ההרחבה המבוקשת לא תפגע לבניה עתידית מכח תמ"א 38, הן מבחינת השטח והן מבחינת קו ההרחבה המקסימלי המותר לפי תכניות 2327 ו-2691.
4. לאשר את הבקשה בהתאם לתכנית מתוקנת, לשינויים פנימיים והרחבת דירה קיימת בקומת הקרקע הקיימת באגף האמצעי בבניין טורי, לפי הוראות התכניות 2324 ו-2691, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

תנאים להיתר

1. השלמת תוספת הבניה והתאמתה להוראות התכנית 2327 ;
2. התאמת הממ"ד לתכנית שאושרה ע"י הג"א או לחילופין אישור התכנית החדשה ;
3. הצגת המרחק בין שני בניינים אחר הרחבות עתידיות (שלא פחות מ-13 מ'); ;
4. התאמת אופן ההרחבה לעניין שימושי הדירה לרבות שמירה על אופי מרפסות חדרי המגורים בחזית הקדמית ;
5. הצגת פתרון להעתקת קו מים וביוב קיים מחוץ לתחום ההרחבה.
6. מתן התחייבות המבקש להשתתף בשיפוץ וחיזוק הבניין ולביצוע שיפוצים באגף שלם בעת השלמת ההרחבות בכל האגף.

הערה

ההיתר הינו למבוקש בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או במגרש