

י' ניסן תשע"ה
30 מרץ 2015



פרוטוקול

רשות רישוי - התנגדות

ישיבה: 6-15-0010 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
מ"מ מהנדס העיר	מנהלת אגף רישוי ופיקוח על הבניה	איריס לוין
	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 או קומות (לא בק"ק)	יוסף הנשיא 3	0061-003	14-2558	1
3	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	חיות פרץ 25	0076-025	14-2471	2
6	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	אנדרסן 3	2039-003	14-2528	3



פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות יוסף הנשיא 3

<p>גוש: 7430 חלקה: 11 שכונה: לב-תל-אביב סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק) שטח: 458 מ"ר</p>	<p>בקשה מספר: 14-2558 תאריך בקשה: 22/12/2014 תיק בניין: 0061-003 בקשת מידע: 201401526 תא' מסירת מידע: 07/10/2014</p>
---	--

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
 בקשה לתוספת בניה: תוספת 2 קומות לבניין, הכוללות 4 יחידות דיור, וחדרי יציאה לגג מעל מבנה מגורים קיים לשימור ג'
 תוספת בניה בקומה: 0

התנגדויות:

נימוקים	כתובת	שם
	רחוב דרויאנוב 5, תל אביב - יפו 6314305	יצחק זקס עו"ד

עיקרי ההתנגדויות:

המתנגד הינו מיופה כוחם של בעלי הדירות בבניין נושא הבקשה.
 בעלי הקרקע מתנגדים לבנייה עצמה שכן במהלך הבנייה יהיו הפסדים בדמי שכירות, איכות החיים תפגע. כמו כן לטענתם המבקש מתכנן להשתמש בחצר הבניין אשר הינה רכוש משותף לרבות הקמת פיר עבור מעלית במרווח הצדדי, כריתת עצים ועוד.
 בהתנגדות יש הדגשה על חוסר אימון הקיים בין המתנגדים למבקש וחשש למצבו הכלכלי שלא יאפשר השלמת בנייה.

התייחסות להתנגדויות:

לקבל את ההתנגדויות לעניין מיקום פיר למעלית חיצונית שכן פיר זה חוסם חלונות קיימים לגובה כל הבניין ואינו מאפשר גישה חופשית לכל חלקי המגרש.
 לא לקבל את יתר ההתנגדויות שכן אין להן עופי תכנוני ועל כן אין באפשרות הוועדה המקומית להתייחס אליהן.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' זלוטרבסקי דניאל)

לקבל את ההתנגדויות בחלקן בכל הנוגע בפגיעה בחצר המשותפת ובחסימת חלונות בחלק מהדירות ע"י הקמת קירות פיר עבור מעלית, ולא לאשר את הבקשה שכן:

1. הקומה התחתונה אינה עונה על הגדרות המרתף ויש לחשבה במניין הקומות המותרות ומילוי קרקע סביב הדירה הקיימת בהיתר בקומה התחתונה יהווה פגיעה מהותית בה.
2. נוגדת את הוראות תכנית 2385 ו-2720 – לב העיר לעניין:
 - מס קומות - בחלק האחורי של הבניין מבוקשת קומה אחת מעל המותר.
 - זכויות - קיימת חריגה משמעותית מהשטחים המותרים.
 - מעלית - מבוקש הקמת פיר מעלית מעבר לקוו בניין צדדי בחריגה מקו בניין מוקטן וללא פרסום.
3. נוגדת את הוראות תכנית ג'-חדרי יציאה על הגג, לעניין:
 - שטח ותכסית - מבוקשים חדרי יציאה גדולים משמעותית מהמותר בתכנית ובתכסית החורגת מהמותר.
 - גובה - חדרי היציאה מבוקשים בגובה החורג מהמותר בתכנית.
 - נסיגות – הבניה מוצעת בצמוד למעקה הגג בניגוד להוראות תכנית ג' התקפה.



פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות חיות פרץ 25

<p>גוש: 6904 חלקה: 93 שכונה: לב תל-אביב סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק) שטח: 228 מ"ר</p>	<p>בקשה מספר: 14-2471 תאריך בקשה: 08/12/2014 תיק בניין: 0076-025 בקשת מידע: 0 תא' מסירת מידע:</p>
--	---

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
 בקשה לתוספת בניה: תוספת 1 קומות לבניין, +גג
 תוספת בניה בקומה: 0
 המקום משמש כיום למגורים בהיתר

התנגדויות:

שם	כתובת
יצחק בוכבינדר עו"ד	רחוב תש"ח 2, תל אביב - יפו 6209311

עיקרי ההתנגדויות:

1. הבקשה מסתמכת על בסיס היתר ללא תוקף, במסגרת החלטת בית המשפט היה צריך להגיש מסמכים לחיזוק הבניין לפי תקן 413.
2. הבניין אינו עומד בדרישות ת"י 413 והמבנה אינו עמיד בפני רעידות אדמה.
3. מניעת גישה חופשית לגג העליון, הפתח שמוצע הינו צר ולא בטיחותי.
4. חסימת הגישה לחדר המכונות של המעלית (חדר כלוא ללא פתחים).

התייחסות להתנגדויות:

1. לקבל את ההתנגדות בחלקה לעניין חסימת הגישה לחדר המכונות של המעלית.
2. הטענות לעניין חיזוק מבנה בהתאם לתקן 413 נבחנו ע"י קונסטרוקטור מטעם מכון הרישוי של עיריית ת"א, נרשמו תנאים בנושא זה שיש למלא לאחר הדיון בועדה.
3. בטיחות פתח הגישה לגג העליון- הנושא נבחן בעבר ע"י מחלקת כיבוי אש ונמצא תקין, למען הסר ספק ולפנים משורת הדין, הנושא יועבר לבדיקה חוזרת שכן במבנה ישנו שינוי של פיר המעלית וחומר הבנייה.
4. הבקשה הנוכחית נבחנה על בסיס חומר חדש שהוגש ללא התייחסות להיתר מס' 11-0540 או היתר מס' 13-0288 מבחינה תכנונית, במסגרת זאת, הוגש תצהיר מהנדס כי המבנה עומד בת"י 413 בהתאם לבדיקה שבוצעה במסגרת תוספת לבנייה קלה (תוך הריסת חדר יציאה לגג מבטון מזויין ומעקה היקפי בכל הגג) וכי אין צורך בהוספת אלמנטי חיזוק לבניין הקיים.

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

1. לקבל את ההתנגדות בחלקה לעניין גישה לחדר מכונות מעלית ולדחות את יתר הטענות בהתאם למפורט בהתייחסות להתנגדויות.
2. לאשר את הבקשה בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.
3. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור מקום חניה אחד חסר.



תנאים להיתר

1. התאמת גובה, שטח הבנייה ופרטי הפרגולה על הגג להוראות תכנית "ג".
2. תכנון סביר של חדר מכונות מעלית עם פתח גישה אליו.
3. הצגת חומר הבנייה המבוקש באישור מכון הרישוי.
4. הצגת והתאמת המבוקש על גבי מפה מצבית מעודכנת.
5. הצגה ברורה של פיר ומידות המעלית בהתאם לקיים.
6. אישור כיבוי אש לעניין פתח הגישה לגג לעליון.
7. מילוי הנחיות מכון הרישוי אשר תנאיו ירשמו בהיתר.

תנאים בהיתר:

1. מילוי התחייבויות בעל ההיתר מתאריך 30/08/2010 ל:
 - שיפוץ הבניין להנחת דעת מהנדס העיר ובהתאם להנחיות חב' ש.מ.מ עד גמר עבודות הבניה.
 - שהלובי, חדר המדרגות הכללי, הגג העליון, המתקנים הטכניים והגישה אליהם יהיו לשימוש משותף של כל דיירי הבניין בעת תיקון רישום הבית המשותף.
2. נטיעת 2 העצים תעשה בצורה מקצועית וכל עץ יהיה בקוטר 3" לפחות.
3. הצגת רשום הערות לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין עד גמר עבודות הבניה.
4. מתן ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת קיום תנאי ההיתר.

הערה:

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

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי - התנגדות מספר 0010-15-6 מתאריך 25/03/2015

- | | |
|--|---|
| לקבל את ההתנגדות בחלקה לעניין גישה לחדר מכונות מעלית ולדחות את יתר הטענות בהתאם למפורט בהתייחסות להתנגדויות. | 1 |
| לאשר את הבקשה בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך. | 2 |
| לאשר השתתפות בקרן חניה עבור מקום חניה אחד חסר. | 3 |

תנאים להיתר

1. התאמת גובה, שטח הבנייה ופרטי הפרגולה על הגג להוראות תכנית "ג".
2. תכנון סביר של חדר מכונות מעלית עם פתח גישה אליו.
3. הצגת חומר הבנייה המבוקש באישור מכון הרישוי.
4. הצגת והתאמת המבוקש על גבי מפה מצבית מעודכנת.
5. הצגה ברורה של פיר ומידות המעלית בהתאם לקיים.
6. אישור כיבוי אש לעניין פתח הגישה לגג לעליון.
7. מילוי הנחיות מכון הרישוי אשר תנאיו ירשמו בהיתר.

תנאים בהיתר:

- | | |
|--|---|
| מילוי התחייבויות בעל ההיתר מתאריך 30/08/2010 ל: <ul style="list-style-type: none"> - שיפוץ הבניין להנחת דעת מהנדס העיר ובהתאם להנחיות חב' ש.מ.מ עד גמר עבודות הבניה. - שהלובי, חדר המדרגות הכללי, הגג העליון, המתקנים הטכניים והגישה אליהם יהיו לשימוש משותף של כל דיירי הבניין בעת תיקון רישום הבית המשותף. | 1 |
| נטיעת 2 העצים תעשה בצורה מקצועית וכל עץ יהיה בקוטר 3" לפחות. | 2 |
| הצגת רשום הערות לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין עד גמר עבודות הבניה. | 3 |



מתן ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת קיום תנאי ההיתר. 4

הערה:

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



פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות אנדרסן 3

<p>גוש: 7223 חלקה: 18 שכונה: נוה אביבים וסביבתה סיווג: שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית שטח: מ"ר</p>	<p>בקשה מספר: 14-2528 תאריך בקשה: 16/12/2014 תיק בניין: 2039-003 בקשת מידע: 0 תא' מסירת מידע:</p>
--	---

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה:

תוספת בניה בקומה: 0, לאחור

פתיחת פתח בתקרה בניית מדרגות גישה לגג המקורה ע"י חלון פובט נפתח המקום משמש כיום למגורים בהיתר

התנגדויות:

שם	כתובת
זאב לבנון	רחוב אנדרסן 3, תל אביב - יפו 6910703
יעל ואלי אייזיק ניסים	רחוב אנדרסן 3, תל אביב - יפו 6910703
יצחק ויהודה לבני	רחוב אנדרסן 3, תל אביב - יפו 6910703
משפחת שושני	רחוב אנדרסן 3, תל אביב - יפו 6910703
משפחת לבני	רחוב אנדרסן 3, תל אביב - יפו 6910703
אילנה שנקר	רחוב אנדרסן 3, תל אביב - יפו 6910703
משפחת גלילי	רחוב אנדרסן 3, תל אביב - יפו 6910703
משפחת אייזיק	רחוב אנדרסן 3, תל אביב - יפו 6910703
משפחת שוורץ	רחוב אנדרסן 3, תל אביב - יפו 6910703

המתנגדים הינם בעלי זכות בנכס.

עיקרי ההתנגדויות:

1. במכתבם מעלים המתנגדים מס' טענות וחששות, אשר בחלקם עולים מעצם עבודות שיפוץ בבניין. להלן עיקרי הטענות:
 1. חשש כי עצם עבודות השיפוץ, יגרמו לנזקים במבנה כדוגמת סדקים למבנה, פגיעה בצנרת ועוד. החשש עלה בשל פגיעה שנעשה בדירת המתנגדים במסגרת חלק מעבודות השיפוץ בדירת המבקשים. לטענת המתנגדים במידה ויוצג כי הבניה מלווה בתצהיר מהנדס המאשר את המבוקש, יסירו את התנגדותם.
 2. חוסר בהירות בנוגע למהות הבקשה ולמימושה בפועל: מה התועלת בפתיחת חלון לגג, שכן דלת גישה כבר קיימת היום. לא ברור השימוש המבוקש בגג המבנה.
 3. עצם בניית הפרגולה פוגעת בתוכניות עתידיות של דיירי הבית, ניצול שונה של הגג.
 4. פגיעה במימוש תמ"א 38: לטענת המתנגדים החלו בבדיקת האפשרות להוספת ממ"דים לדירותיהם במסגרת תמ"א 38 והקמת הפרגולה תפגע באפשרות הזו.
 5. הקמת הפרגולה תהווה פגיעה עיצובית במבנה.

התייחסות להתנגדויות:

1. בהתייחס לטענה מס' 1 יצויין כי הבקשה הוגשה בליווי תצהיר מהנדס, כמו כן אין בפתיחת פתח בתקרה שמעל לדירת המבקשים בלבד כל חשש לפגיעה בצנרת ו/או ברכוש המשותף.
2. בנוגע לטענות 2 ו-3: פתיחת הפתח נועדה להסדיר גישה לגג העליון מדירת המבקשים, גג שהינו בבעלותם. יצויין כי אין אפשרות מבחינת תוכניות החלות על המקום להוסיף תדר יציאה לגג לכן חלון יציאה לגג לא נוגד את התוכניות.

3. בנוגע לטענה מס' 4: הבקשה אינה כוללת תוספת בניה קשיחה למבנה, יצירת חלון והקמת פרגולה מחומר קל לא יפורקו בנקל במידה ותהיה הסכמה של הדיירים לתוספת במסגרת תמ"א 38. כמו כן היות ושטח הגג מוצמד בטאבו למבקש לא ניתן לבנות בשטח זה ללא הסכמתו (גם אם לא הייתה קיימת שם פרגולה).

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

1. לדחות את ההתנגדויות, שכן אין פגיעה במתנגדים והבקשה אינה נוגדת את התכניות החלות על המקום.
2. לאשר את הבקשה בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר ותנאים טכניים.

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 6-15-0010 מתאריך 25/03/2015

1. לדחות את ההתנגדויות, שכן אין פגיעה במתנגדים והבקשה אינה נוגדת את התכניות החלות על המקום.
2. לאשר את הבקשה בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר ותנאים טכניים.

הערה

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