

טי ניסן תשע"ה
29 מרץ 2015



פרוטוקול

רשות רישוי - התנגדות

ישיבה: 6-15-0011 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 אלזר
	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	רחלי קריספל

מס' דף	מחוז הבקשה	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	דס המכבים 31	0758-140	14-2301	1
3	בניה על הגג/חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר	קבוץ גלויות 119	3311-119	14-2477	2



פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות דם המכבים 31 דיין משה 140

גוש: 6150 חלקה: 534	14-2301	בקשה מספר:
שכונה: ביצרון ורמת ישראל	16/11/2014	תאריך בקשה:
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	0758-140	תיק בניין:
שטח: 1814 מ"ר	201300577	בקשת מידע:
	07/03/2013	תא' מסירת מידע:

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

תוספת בניה בקומה: א+ ג, לחזית, בשטח של 89.21 מ"ר, שטח הדירה/המשרד לאחר התוספות יהיה 128.64 מ"ר

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
תמר וגור הלר	רחוב דם המכבים 1, תל אביב - יפו 6794611	

עיקרי ההתנגדויות:

המתנגדים הם בעלי דירה בקומת הקרקע באגף המבקש.
להלן טענותיהם:

ההרחבה בקומה השנייה תגרום ל"חנק" שלהם בקומת הקרקע.
בתזית צדדית (דרומית) הקומה השנייה תהיה בנויה עד קו שביל ציבורי העובר לאורך הבניין כך שקומת הקרקע תחסם לאזור ואור. מבקשים לדרוש שלא יבנה עד השביל.
הבניין הוא ישן ונבנה בשנות ה-60 ומצבו ירוד. הסיכוי היחיד להציל את הבניין מפני סכנות בפני רעידת אדמה, הוא באמצעות תמ"א 38. הדיירים החלו לפעול לאחרונה בכיוון של החלת תמ"א 38 על הבניין.
אישור הבקשה תפגע בתכנון עתידי לפי תמ"א 38 וגם לתכנון כוללני של שטחי החניה.
הבניין והגג משותפים והבניה המבוקשת מהווה פגיעה בזכות הקניין שלהם ולכן מבקשים להתנות נמתן היתר בהסדרת הקנייניות ביניהם.

התקבלה התייחסות המבקש לטענות המתנגדים, ובו מצוין בין היתר:

בבניין כבר אושר ונבנה חדר יציאה לגג (מדובר באגף הקיצוני). גם בבניינים הסמוכים ניתנו היתרי בניה לחדר יציאה לגג.

לא קיימת שום התארגנות של שכנים לפרויקט תמ"א 38.

רמת התשתיות של הבניין ירודה אבל אך ורק תכניות להרחבה מסוג זה שמבוקש ישפרו בפועל ובאופן מידי את עמידתו ותפקודו של הבניין.

השכנים כבר איבדו את הזכות להתנגד לתכנית ההרחבה לאור העובדה שהם כבר הרחיבו בעבר את דירתם מכח תכנית ז.

בקשר לתביעה שלא לבנות עד קו שביל, בתכנית אנו מבקשים להרחיב את הדירה עד קו הבניין המותר מכח תכנית 2248.

בסוף מבקש לדחות את ההתנגדויות.

התייחסות תכנונית להתנגדויות:

דירת המתנגד כבר הורחבה לפי ההיתרים הקודמים משנות ה-50 ומאוחר יותר. לפי שטח ההרחבה המותר בקומת הקרקע למתנגדים יש עוד זכויות לא מנוצלות לפי התכנית.

בעיקרון ניתן לקבל התייחסות המבקש שניתנה בתשובתו להתנגדויות לגבי הרחבת דירת המתנגדים ושאר השכנים, ניצול זכויות על הגג ועד קווי ההרחבה.

לגבי ניצול זכויות מכח תמ"א 38, בבניין כבר ניתן היתר לחדר יציאה לגג באגף הקיצוני ואישור החדר באגף הנדון לא מהווה פגיעה יחידה לבניה עתידית מכח תמ"א 38, שכן תידרש הסכמת כל בעלי הזכויות.

בנוסף יש לציין שללא קשר להתנגדויות, לא מומלץ לאשר את הבקשה כי היא מוגשת בניגוד לתכניות ומדיניות הועדה בעניין בניה ברצף באגף שלם.

(ראו הערות בהמשך)



חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י טטרו מאיר)

מבלי להתייחס לטענות המתנגדים, לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה, שכן:

1. לא התקבלה הסכמת בעלי הדירות או לא מבוקשת הקלה לביצוע ההרחבה בקומה השנייה בלבד וללא רצף וזאת בניגוד לתכניות 2248 ו-2691 ומדיניות הועדה.
2. תוספת בניה לצד הצפוני כוללת ממ"ד המתוכנן מעל דירה קיימת בקומת הקרקע (דירת המתנגדים) ללא פתרון קונסטרוקטיבי להמשך קירות ממ"ד ולבניה המבוקשת תיזדרש הכנת קונסטרוקציה לתוך הדירה.
3. הריסת ובניית הדירה כוללת הריסת הקירות המשותפים עם דירות השכנים בקומה השנייה שלא ניתן לביצוע ללא הסכמת בעלי הדירות הנ"ל וכן לא מוצע קיר מפריד נוסף לצמצום פגיעה קונסטרוקטיבית לדירות השכנים.
4. צורת הפתחים והחזית החדשה אינו תואם לתכנית עתידית שאושר בהיתר הקודם באגף הקיצוני.

הודעה נמסרה לעורך הבקשה.

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-15-0011 מתאריך 25/03/2015

מבלי להתייחס לטענות המתנגדים, לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה, שכן:

5. לא התקבלה הסכמת בעלי הדירות או לא מבוקשת הקלה לביצוע ההרחבה בקומה השנייה בלבד וללא רצף וזאת בניגוד לתכניות 2248 ו-2691 ומדיניות הועדה.
6. תוספת בניה לצד הצפוני כוללת ממ"ד המתוכנן מעל דירה קיימת בקומת הקרקע (דירת המתנגדים) ללא פתרון קונסטרוקטיבי להמשך קירות ממ"ד ולבניה המבוקשת תיזדרש הכנת קונסטרוקציה לתוך הדירה.
7. הריסת ובניית הדירה כוללת הריסת הקירות המשותפים עם דירות השכנים בקומה השנייה שלא ניתן לביצוע ללא הסכמת בעלי הדירות הנ"ל וכן לא מוצע קיר מפריד נוסף לצמצום פגיעה קונסטרוקטיבית לדירות השכנים.
8. צורת הפתחים והחזית החדשה אינו תואם לתכנית עתידית שאושר בהיתר הקודם באגף הקיצוני.

הודעה נמסרה לעורך הבקשה.



**פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות
קבוץ גלויות 119 לסקר 20**

גוש: 6974 חלקה: 130	בקשה מספר: 14-2477
שכונה: שפירא	תאריך בקשה: 09/12/2014
סיווג: בניה על הגג/חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר	תיק בניין: 3311-119
שטח: 831 מ"ר	בקשת מידע: 201400246
	תא' מסירת מידע: 11/03/2014

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
תוספת בניה בקומת הגג: בשטח 39.98 מ"ר
לבניית פרגולה בשטח 6.38 מ"ר
הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת 0 ומשמשת

התנגדויות:

שם	כתובת
מלכה גודלפדן	דרך קבוץ גלויות 119, תל אביב - יפו 6687717
רפי נתנאלוב	דרך קבוץ גלויות 119, תל אביב - יפו 6687717
יוחננוב גבי	דרך קבוץ גלויות 119, תל אביב - יפו 6687717
טובה גסל	דרך קבוץ גלויות 119, תל אביב - יפו 6687717
אהרון שרם	דרך קבוץ גלויות 119, תל אביב - יפו 6687717
דוד דוידסון	דרך קבוץ גלויות 119, תל אביב - יפו 6687717
לאה כהן	דרך קבוץ גלויות 119, תל אביב - יפו 6687717
ששון יצחקוב	דרך קבוץ גלויות 119, תל אביב - יפו 6687717
דויד בורוכוב	דרך קבוץ גלויות 119, תל אביב - יפו 6687717
מלכה גודלפדן	דרך קבוץ גלויות 119, תל אביב - יפו 6687717
דניאל חכימי	דרך קבוץ גלויות 119, תל אביב - יפו 6687717
דיירי הבניין בע"מ קיבוץ גלויות 119	ת.ד. 12141, תל אביב - יפו 6112101

עיקרי ההתנגדויות:

מכתבי ההתנגדויות הוגשו ע"י דיירי הבית. סה"כ הוגשו התנגדויות מטעם 7 מבעלי חלקות המשנה מתוך 13 תתי חלקות. מכתב התנגדות שני הוגש ע"י גברת מלכה גודלפדן בעלת חלקת משנה מס' 9.

הטיעונים ממכתב דיירי הבניין:

הדיירים מבקשים להסיר ולבטל את הסכמת על גבי הבקשה שהוגשה לחדר היציאה לגג. טענת המתנגדים הינה הרצון ליישם את התמ"א 38 - חיזוק ושיפוץ המבנה בכתובת הנדונה.

הטיעונים ממכתב גבי מלכה גודלפדן:

טענת המתנגדת הינה בקשה לקבלת פיצוי על הבניה המבוקשת לחדר היציאה לגג.

התייחסות להתנגדויות:

בהתייחס למכתב ההתנגדות מטעם דיירי הבניין:

1. בהתייחס לטענת המתנגדת גבי מלכה גודלפדן, הינה טענה קניינית ואינה בתחום טיפול הועדה ואו רשות הרישוי, ויש לברר סוגיות אלו בערכאות המתאימות לכך.
2. יצויין כי ההיתר להקמת הבנין ניתן בשנת 1984, יזמי הבניה היו חבי שיכון עובדים בע"מ. לא הוצגה כל הוכחה כי הבנין הנדון אינו עומד בפני רעידות אדמה וכי הינו עומד בתנאי הסף של תמ"א 38.



כמו כן יצויין כי המתנגדים חתמו במקור על גבי תפנית ההגשה - כמסכימים לבניה.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י מסרי ריהאם)

- א. לדחות את ההתנגדויות שכן:
1. נושאים קנייניים אינם בתחום טיפול הועדה המקומית ויש לפנות לערכאות המתאימות לכך.
 2. היתר להקמת הבנין ניתן בשנת 1984, ולא הוצגה כל הוכחה כי הבנין עומד בתנאי הסף של תמ"א 38, קרי אינו עומד בפני רעידות אדמה. כמו כן ע"פ תצהיר מהנדס השלד - אין צורך בחיזוק הבנין.
 - ב. לאשר את הבקשה עבור חדר יציאה לגג ופרגולה לחזית הצפון- מזרחית, בתנאי, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, ותנאים טכניים.

הערה

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

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי - התנגדות מספר 0011-15-6 מתאריך 25/03/2015

- ג. לדחות את ההתנגדויות שכן:
3. נושאים קנייניים אינם בתחום טיפול הועדה המקומית ויש לפנות לערכאות המתאימות לכך.
 4. היתר להקמת הבנין ניתן בשנת 1984, ולא הוצגה כל הוכחה כי הבנין עומד בתנאי הסף של תמ"א 38, קרי אינו עומד בפני רעידות אדמה. כמו כן ע"פ תצהיר מהנדס השלד - אין צורך בחיזוק הבנין.
 - ד. לאשר את הבקשה עבור חדר יציאה לגג ופרגולה לחזית הצפון- מזרחית, בתנאי, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, ותנאים טכניים.

הערה

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