

י' ניסן תשע"ה
30 מרץ 2015



פרוטוקול

רשות רישוי - התנגדות

ישיבה: 6-15-0012 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	מס' התלטה	מספר בקשה	מספר תיק בניין	כתובת הנכס	מהות הבקשה
1	1	15-0150	0989-012	פטאי יוסף 12	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה
3	2	15-0010	1195-008	עוזיאל 2	שינויים/פיצול/אחוד/תוספת יחיד
5	3	14-2615	1065-026	אשרמן יוסף 22	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית
7	4	15-0123	3074-045	ציהתליי 45	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה



פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות פטאי יוסף 12

בקשה מספר: 15-0150
תאריך בקשה: 21/01/2015
תיק בניין: 0989-012
בקשת מידע: 201402376
תא' מסירת מידע: 13/01/2015

גוש: 6769 חלקה: 55
שכונה: רמת-אביב
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה
שטח: 7172 מ"ר

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה:
תוספת בניה בקומה: א, בשטח של 24.15 מ"ר, שטח הדירה/המשרד לאחר התוספות יהיה 116.45 מ"ר
שינויים פנימיים הכוללים: שבירת קירות פנים
המקום משמש כיום לדירת מגורים בהיתר

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
גיא אלה, עו"ד בשם אריאל אילן בעל דירת קומת הקרקע מתחת לדירה הנדונה	רחוב חכמי אתונה 46, תל אביב - יפו 6603936	- תיק המידע לפיו הוגשה הבקשה אינו מופיע בתיק הבניין - מפת המדידה אינה עדכנית ותואמת המצב בשטח - עמודים היורדים לקומת הקרקע אינם מתואמים עם מרשי והם חוסמים פתחים בביתו - לא צוינו מידות עמודים וקירות היורדים לקומת הקרקע והחזיתות אינן תואמות את המצב בפועל, ללא סימון פתחים. - אישור הבקשה תאפשר קירווי הגינה של מרשי ותפגע באיכות ביתו

התייחסות להתנגדויות:

- הבקשה הוגשה לפי תיק מידע 20142376 הניתן ע"י אגף תב"ע עבור המבקשים ואינם נדרשים להיסרק לתיק הבניין היות והבקשה מכילה בנייה בקומת הקרקע יידרש העורך לצרף מפת מדידה עדכנית בהתאם לחוק התכנון והבנייה.
- מדובר בבניה בשלבים בקומה השנייה על עמודים ולכן יש להתאים את הבינוי בקומת הקרקע לדירה הקיימת לרבות התייחסות לפתחים הקיימים בה. (דבר שלא נעשה בבקשה הנדונה)
- כאמור להתנגדות הבקשה שאינה מכילה מידות היא הוגשה ללא קנה מידה ולכן לא ניתן להסיק ממנה את המבוקש קירווי הגינה הינו בלתי נמנע שכן על המקום חלה תכנית הרחבה ותב"ע 2691 המאפשרת בניה בשלבים על עמודים לשם זכות ההרחבה.

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

- מבלי להתייחס להתנגדויות לא לאשר את הבקשה, שכן:
- הרחבת דירה בקומה שניה מעל עמודים בניגוד להוראות תב"ע 2310 ו-2691 והנ"ל אינו מבוקש כהקלה;
 - בניגוד להנחיות עיצוב (של תב"ע 2310) לרבות מבנה הגג והתאמת מיקום פתחי בניה וחלונות למצב הקיים;
 - הבקשה הוגשה ללא קנה מידה, ללא התאמה בין שרטוטים, ללא פירוט וצבע ולא ניתן לרדת לעומקה;
 - הבקשה מכילה בניה בקומת הקרקע אך מפת המדידה שהוגשה אינה מעודכנת ולא ניתן להסתמך עליה;
 - הבקשה להרחבה בשלבים אינה מכילה התייחסות להרחבה בקומת הקרקע ולבניה הסמוכה הקיימת, כ"כ לא הוצגה תכנית עתידית כנדרש לפי תב"ע 2691 ומסמך הנחיות העיצוב לרמת אביב הירוקה;
 - בקומת הקרקע נוצרת חצר חיצונית בעלת מידות לא תקינות אשר לא ניתן לאשר והבקשה אינה מתייחסת לכך.



ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 0012-15-6 מתאריך 25/03/2015

מבלי להתייחס להתנגדויות לא לאשר את הבקשה, שכן:

- הרחבת זירה בקומה שניה מעל עמודים בניגוד להוראות תב"ע 2310 ו-2691 והנ"ל אינו מבוקש כהקלה;
- בניגוד להנחיות עיצוב (של תב"ע 2310) לרבות מבנה הגג והתאמת מיקום פתחי בניה וחלונות למצב הקיים;
- הבקשה הוגשה ללא קנה מידה, ללא התאמה בין שרטוטים, ללא פירוט וצבע, ולא ניתן לרדת לעומקה;
- הבקשה מכילה בניה בקומת הקרקע אך מפת המדידה שהוגשה אינה מעודכנת ולא ניתן להסתמך עליה;
- הבקשה להרחבה בשלבים אינה מכילה התייחסות להרחבה בקומת הקרקע ולבניה הסמוכה הקיימת, כ"כ לא הוצגה תכנית עתידית כנדרש לפי תב"ע 2691 ומסמך הנחיות העיצוב לרמת אביב הירוקה;
- בקומת הקרקע נוצרת חצר חיצונית בעלת מידות לא תקינות אשר לא ניתן לאשר והבקשה אינה מתייחסת לכך.

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה במהלך פגישה.



פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות עוזיאל 2 טולדנו 8

גוש: 6107 חלקה: 428
שכונה: בבלי
סיווג: שינויים/פיצול/אחוד/תוספת יח"ד
שטח: 1330.7 מ"ר

בקשה מספר: 15-0010
תאריך בקשה: 05/01/2015
תיק בניין: 1195-008
בקשת מידע: 201402030
תא' מסירת מידע: 09/12/2014

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה:
שינויים פנימיים הכוללים: הריסת קירות, בניית קירות ומדרגות
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
ברוך הנדלר	רחוב עוזיאל 2, תל אביב - יפו 6233302	מתנגד א'

עיקרי ההתנגדויות:

1. המתנגד המתגורר בדירה מתחת לדירה הנדונה, טוען כי עבודות הביצוע החלו בשטח טרם קבלת ההיתר. המתנגד טוען כי פתיחת הפתח לטובת גרם המדרגות, מבוצע בפועל במקום שונה מהמקום המופיע בבקשה.
2. המתנגד חושש שפתיחת פתח במקום אחר מהמבוקש עשויה לסכן את יציבות הבניין.

התייחסות להתנגדויות:

1. עפ"י חוות דעת הפיקוח שביקרו במקום לאור תלונותיו החוזרות של המתנגד, לא בוצעה פתיחת הפתח בתקרה במקום עליו מעיד המתנגד, כך שטענות המתנגד אינן נכונות.
2. כתנאי להוצאת היתר, נדרשת הצגת חשבון יציבות עבור השינויים המבוקשים במבנה.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י קמיל צביקה)

לדחות את ההתנגדות שכן, בביקור נציגי הפיקוח במקום לא הוכח כי הפתח המבוקש הוסט למקום אחר, ולאשר את הבקשה לאיחוד הדירות שכן, התכניות התקפות מאפשרות זאת.

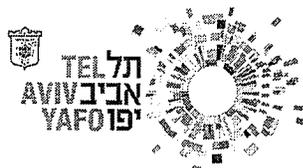
בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאי:
- ביטול אחת מהכניסות לדירה שאוחדה.

תנאים להיתר

ביצוע הריסות של כל הבניה הבלתי חוקית וקבלת אישור הפיקוח לכך.

העקות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה כל אישור לכל בנייה אחרת בבניין ו/או בשטח המגרש.



ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-15-0012 מתאריך 25/03/2015

לדחות את ההתנגדות שכן, בביקור נציגי הפיקוח במקום לא הוכח כי הפתח המבוקש הוסט למקום אחר, ולאשר את הבקשה לאיחוד הדירות שכן, התכניות התקפות מאפשרות זאת.

בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאי:
- ביטול אחת מהכניסות לדירה שאוחדה.

תנאים להיתר

ביצוע הריסות של כל הבניה הבלתי חוקית וקבלת אישור הפיקוח לכך.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה כל אישור לכל בנייה אחרת בבניין ו/או בשטח המגרש.



פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות אשרמן יוסף 22

גוש: 6163 חלקה: 41	בקשה מספר: 14-2615
שכונה: רמת הטייסים	תאריך בקשה: 29/12/2014
סיווג: שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	תיק בניין: 1065-026
שטח: 3718 מ"ר	בקשת מידע: 201401586
	תא' מסירת מידע: 03/11/2014

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה:

מעקה ברזל וריצוף בגג קומה א' קיימת ופתיחת פתח לדלת אחורית

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
מירי נאמן	רחוב אשרמן יוסף 22, תל אביב - יפו 6719962	

עיקרי ההתנגדויות:

המתנגדת הינה הדיירת בדירת הקרקע, מרפסת הגג מבוקשת על גג הרחבת הדירה שלה. הנימוקים להתנגדות:

- שימוש בגג ההרחבה שלה ללא הסכמתה, בנדון מתנהל הליך משפטי וכן נפתח תיק תלונה במח' פיקוח על הבניה. אין דחיפות לטפל בבקשה כל עוד מתנהל הליך משפטי.
- התנגדות להכשרת הבניה שנעשתה בפועל שלא כחוק.
- המבקש לא השתתף בעלות ההרחבה ולפיכך היא מתנגדת לבניה.
- המעקה לא תקני ומסוכן, הבניה רשלנית, ללא ניקוז, איטום, מרזבים.

התייחסות להתנגדויות:

- ההתנגדות ברובה הינה ממניעים כלכליים וקנייניים, שאינם בסמכות רשות הרישוי. מההיבט התכנוני שימוש בגג הרחבה בקומת הקרקע, בתוך תחום ההרחבה של הבניין, הינו בהתאם להוראות התוכנית. לא ניתן לעכב את הבקשה.
- מעקה הברזל אינו משתלב עיצובית בחזית הבניין, תנאי בהיתר הינו פירוק המעקה ובניית מעקה תקני בנוי חדש, עם גמר בהתאם לחזית הקיימת. כמו"כ יש להציג פתרון ניקוז למרפסת.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י גלאי איריס)

לדחות את ההתנגדות שהינה מטעמים כלכליים וקנייניים, ולאשר את הבקשה לסידור מרפסת גג מעל גג הרחבה קיימת בקומת הקרקע מההיבט התכנוני, בתנאי פירוק מעקה ברזל קיים ובניית מעקה תקני בנוי עם גמר בהתאם לחזית המבנה, התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים והתנאים הבאים:

תנאים להיתר

- הצגת מעקה ברזל לפירוק ובניית מעקה בנוי תקני חדש עם גמר בהתאם לחזית הקיימת, כולל הצגת פרט מעקה.
- הצגת פתרון ניקוז למרפסת.

תנאים בהיתר

פירוק מעקה ברזל ובניית מעקה בניה עם גמר כדוגמת הקיים.



הערות

ההיתר הינו למרפסת הגג בלבד ואינו מהווה אישור לכל בניה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.

ההחלטה : החלטה מספר 3

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-15-0012 מתאריך 25/03/2015

לדחות את ההתנגדות שהינה מטעמים כלכליים וקנייניים, ולאשר את הבקשה לסידור מרפסת גג מעל גג הרחבה קיימת בקומת הקרקע מההיבט התכנוני, בתנאי פירוק מעקה ברזל קיים ובניית מעקה תקני בנוי עם גמר בהתאם לחזית המבנה, התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים והתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. הצגת מעקה ברזל לפירוק ובניית מעקה בנוי תקני חדש עם גמר בהתאם לחזית הקיימת, כולל הצגת פרט מעקה.
2. הצגת פתרון ניקוז למרפסת.

תנאים בהיתר

פירוק מעקה ברזל ובניית מעקה בניה עם גמר כדוגמת הקיים.

הערות

ההיתר הינו למרפסת הגג בלבד ואינו מהווה אישור לכל בניה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.



פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות ציהתל"י 45

גוש: 7047 חלקה: 149	בקשה מספר: 15-0123
שכונה: צהלון ושיכוני חסכון	תאריך בקשה: 19/01/2015
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	תיק בניין: 3074-045
שטח: 2122 מ"ר	בקשת מידע: 201400197
	תא' מסירת מידע: 09/03/2014

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה:
תוספת בניה בקומה: קרקע, א, לחזית, לצד, בשטח של 98 מ"ר, שטח הדירה/המשרד לאחר התוספות יהיה 116 מ"ר
שינויים פנימיים הכוללים: שינוי מיקום הפונקציות השונות בדירה.
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

התנגדויות:

שם	כתובת
חיים דמרי	רחוב ציהתל"י 45, תל אביב - יפו 6808040

עיקרי ההתנגדויות:

- הוגשה התנגדות ע"י בעל דירה בבניין הנדון, להלן עיקרי ההתנגדות:
- פגיעה במימוש זכויות של יתר בעלי הדירות בבניין.
 - מונעת הרחבה אופטימלית של שאר הדירות בבניין.
 - מונע סידור מקומות חנייה פיזיים במגרש הנדון.
 - מונע מימוש פרויקט פינוי באזור ולא הוגשה התחייבות לאי התנגדות עתידית למימוש תכנית פינוי בינוי.
 - ההרחבה מכוערת ולא אסתטית.
 - פוגע בערך שאר הדירות בבניין.

התנייחות להתנגדויות:

- לעניין פגיעה במימוש זכויות והרחבה אופטימלית של שאר הדירות בבניין, הבקשה כוללת מימוש מלא של הזכויות (מעל הקרקע) ואינה פוגעת בהרחבת שאר הדירות בבניין.
- לעניין פגיעה במקומות חנייה במגרש, במגרש הנדון לא הוסדרו מקומות חנייה בהיתר ועל כן ההתנגדות אינה מובנת.
- לעניין מניעה של מימוש פרויקט פינוי בינוי באזור, הדבר יקבל מענה בתנאים בהיתר ולפיה המבקש לא יתנגד למימוש פרויקט של פינוי בינוי כאשר הדבר יוחלט ע"י הדיירים.

בהתאם למפורט לעיל ומבלי להתייחס לטענות קנייניות, לדחות את ההתנגדות.

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

1. לדחות את ההתנגדויות שכן מדובר בטענות קנייניות שאינן בסמכות רשות רישוי ואין המבקש בכדי פגיעה במתנגד.
2. לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת 2 דירות בקומת הקרקע ובקומה השנייה באגף הקיצוני בחזית לרחוב עם ממ"דים, הקמת מסתורים לחשמל, לאשפה ולגז בגבול המגרש הצדדי, בכפוף להשתתפות בקרן חנייה עבור פתרון למקום חנייה אחד חסר, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:



תנאים להיתר

1. ביטול המרפסות הבולטות מעבר לקו ההרחבה המותר בחזית הצדדית וסידור חזית אחידה בהתאם.
2. הצגת הרחבה עתידית של כל הדירות בבניין בתנחות הקומות, החתכים והחזיתות בהתאם לנקבע בהוראות התב"ע וכן הצגת בנייה עתידית של יחידות הדיור הנוספות ותיקון המפרט בהתאם.
3. הצגת פתרון ברור לאוורור חדרי שירות.
4. הצגת מיקום העמודים כנדרש ופתרון ברור לחיזוק המבנה לפי התקן ישראלי הרלוונטי.
5. סימון חומר גמר בתוספת בהתאם לקיים בבניין.
6. מילוי דרישות מכון הרישוי ותיקון המפרט בהתאם.

התחייבויות להוצאת היתר

הגשת התחייבות לשיפוץ המבנה עם השלמת הרחבת האגף כולו.

הערות

ההיתר אינו מקנה כל אישור לבנייה קיימת בבניין או במגרש והוא מתייחס אך ורק למפורט בתוכן ההיתר.

ההחלטה : החלטה מספר 4

רשות רישוי - התנגדות מספר 0012-15-6 מתאריך 25/03/2015

1. לדחות את ההתנגדויות שכן מדובר בטענות קנייניות שאינן בסמכות רשות הרישוי ואין המבקש בכדי פגיעה במתנגד.
2. לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת 2 דירות בקומת הקרקע ובקומה השנייה באגף הקיצוני בחזית לרחוב עם ממ"דים, הקמת מסתורים לחשמל, לאשפה ולגז בגבול המגרש הצדדי, בכפוף להשתתפות בקרן חנייה עבור פתרון למקום חנייה אחד חסר, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. ביטול המרפסות הבולטות מעבר לקו ההרחבה המותר בחזית הצדדית וסידור חזית אחידה בהתאם.
2. הצגת הרחבה עתידית של כל הדירות בבניין בתנחות הקומות, החתכים והחזיתות בהתאם לנקבע בהוראות התב"ע וכן הצגת בנייה עתידית של יחידות הדיור הנוספות ותיקון המפרט בהתאם.
3. הצגת פתרון ברור לאוורור חדרי שירות.
4. הצגת מיקום העמודים כנדרש ופתרון ברור לחיזוק המבנה לפי התקן ישראלי הרלוונטי.
5. סימון חומר גמר בתוספת בהתאם לקיים בבניין.
6. מילוי דרישות מכון הרישוי ותיקון המפרט בהתאם.

התחייבויות להוצאת היתר

הגשת התחייבות לשיפוץ המבנה עם השלמת הרחבת האגף כולו.

הערות

ההיתר אינו מקנה כל אישור לבנייה קיימת בבניין או במגרש והוא מתייחס אך ורק למפורט בתוכן ההיתר.