

כ"ה אייר תשע"ה
14 מאי 2015

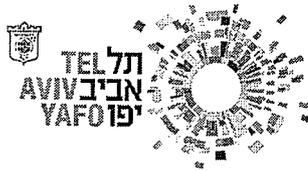
פרוטוקול

רשות רישוי - התנגדות

ישיבה: 6-15-0014 תאריך: 13/05/2015 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' החלטה	מספר בקשה	מספר תיק בניין	כתובת הנכס	מהות הבקשה
1	15-0200	0025-175	בן יהודה 175	גוזזטרות/תוספת גוזזטרה לבניין קיים	
3	15-0247	0634-033	לה גוארדיה 46	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	
5	15-0369	0744-118	רוטנשטרייך 30	בניה על הגג/חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר	



**פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות
בן יהודה 175**

גוש: 6960 חלקה: 54	בקשה מספר: 15-0200
שכונה: הצפון הישן - החלק הצ	תאריך בקשה: 26/01/2015
סיווג: גזוזטרות/תוספת גזוזטרה לבניין קיים	תיק בניין: 0025-175
שטח: מ"ר	בקשת מידע: 0
	תא' מסירת מידע:

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
 בקשה לתוספת בניה:
 תוספת בניה בקומה: 0, לאחור
 מבקשים היתר למרפסות לא מקורה ללא תוספת שטח
 המקום משמש כיום למגורים בהיתר

התנגדויות:

שם	כתובת
רועה כץ, תמר צחר, עמירם גיצלטר, עו"ד	רחוב אבן גבירול 25, תל אביב - יפו 6407803

עיקרי ההתנגדויות:

הוגשה התנגדותו של עו"ד רועי כץ בשם בעלי הזכויות של הדירות הנמצאות בקומת הקרקע (להלן המתנגדים בחלקות המשנה: 3, 4 ו-5).
 להלן עיקרי ההתנגדות:
 א. המרפסות המבוקשות חוסמות את כניסת קרני השמש לדירות המתנגדים ובשל כך צפויה עלייה בתצרוכת החשמל של הדירות הנ"ל וירידת בערכן.
 ב. פגיעה בפרטיות דירות המתנגדים לרבות מטרד ורעש בעת ביצוע שלבי בניית המרפסות המבוקשות.
 ג. צמות המרפסות לרבות צורתם, מהוות פגיעה עיצובית לבניין.

התייחסות להתנגדויות:

במסגרת הבקשה הנדונה מוצעות מרפסות אשר לא ניתן לאשרן הן מבחינת הבלטתן מקווי הבניין המותרים והן מבחינת צורתן.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י קויפמן עידו)

מבלי לדון בהתנגדויות לא לאשר את הבקשה שכן:

1. הבקשה כפי שהוגשה אינה ניתנת לבדיקה שכן, מוצעות מרפסות אשר שטחן בממוצע גדול מ- 12 מ"ר, לרבות מרפסות ששטח כל אחת מהן מעל 14 מ"ר בניגוד לתקנות ומבלי שהוצגה כל הוכחה לכך שנותרו שטחים עיקריים לניצול במגרש, בתוספת למרפסות קיימות שאושרו בהיתרים קודמים, (הנ"ל אינו בא ליד ביטוי בטבלת המפרט, בחישובי השטחים ומהווה סטייה ניכרת).
2. הבלטת המרפסות המוצעות מעבר לקווי הבניין המותרים, נוגדות את תקנות התכנון והבנייה, תכנית הרובעים המופקדת ואת דוח המלצת החוקרת.
3. אורך המרפסות בחזית אחורית וקדמית עולה על 2/3 מאורך החזיתות, הנ"ל בניגוד להוראות מדיניות אדריכל העיר ומהווה פגיעה עיצובית בניין הנדון.
4. מוצעת הגבהת גדר במרווח צדדי דרומי בגובה מעל 1.5 מ' בניגוד לתקנות התכנון והבנייה.



החלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-15-0014 מתאריך 13/05/2015

מבלי לדון בהתנגדויות לא לאשר את הבקשה שכן:

1. הבקשה כפי שהוגשה אינה ניתנת לבדיקה שכן, מוצעות מרפסות אשר שטחן בממוצע גדול מ- 12 מ"ר, לרבות מרפסות ששטח כל אחת מהן מעל 14 מ"ר בניגוד לתקנות ומבלי שהוצגה כל הוכחה לכך שנתרו שטחים עיקריים לניצול במגרש, בתוספת למרפסות קיימות שאושרו בהיתרים קודמים, (הנ"ל אינו בא ליד ביטוי בטבלת המפרט, בחישובי השטחים ומהווה סטייה ניכרת).
2. הבלטת המרפסות המוצעות מעבר לקווי הבניין המותרים, נוגדות את תקנות התכנון והבנייה, תכנית הרובעים מופקדת ואת דוח המלצת החוקרת.
3. אורך המרפסות בחזית אחורית וקדמית עולה על 2/3 מאורך החזיתות, הנ"ל בניגוד להוראות מדיניות אדריכל העיר ומהווה פגיעה עיצובית בניין הנדון.
4. מוצעת הגבהת גדר במרווח צדדי דרומי בגובה מעל 1.5- מ' בניגוד לתקנות התכנון והבנייה.

חוו"ד נמסרה לעורך הבקשה.



**פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות
לה גוארדיה 46**

גוש: 6133 חלקה: 337	בקשה מספר: 15-0247
שכונה: יד אליהו	תאריך בקשה: 01/02/2015
סיווג: תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תיק בניין: 0634-033
שטח: 1924 מ"ר	בקשת מידע: 201401215
	תא' מסירת מידע: 04/09/2014

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

שינויים פנימיים הכוללים: תוספת שטח בדירה בקומת קרקע, פתיחת דלתות מדירה קיימת בקומת קרקע תספת מרתף לדירה קיימת, הכנת גדרות בטון בקומת קרקע, תוספת פרגולה. המקום משמש כיום למגורים בהיתר

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
שמעון סער	רחוב הלפיד 27, רמת השרון 4730605	

עיקרי ההתנגדויות:

הבניה החדשה המוצעת נמצאת על רכוש משותף של כל דיירי הבניין. הבניין מיועד לעבור בקרוב פינוי בינוי והבניה המבוקשת תפגע בקידום הפרויקט. הבניין נבנה לפני 64 שנים, היסודות רעועים, ובניית מרתף עלולה לגרום לקריסת הבית.

התייחסות להתנגדויות:

מומלץ לקבל התנגדות בעניין השימוש ברכוש המשותף ולדחות שאר הטענות כי אינן תכנוניות.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י טטרו מאיר)

לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה, שכן:

1. שינוי בפיתוח החצר המשותפת ע"י בנית גדרות פנימיות מסביב לדירה, ניצול החצר לסידור שבילי גישה, פרגולות ויציאה לחצר עבור דירה אחת בלבד מהווה פגיעה בזכויות דיירי הבניין, בתשתיות הבניין ובתפקודו.
2. הקמת מחסן פרטי בחצר משותפת נוגדת הוראות התכנוניות החלות במקום.
3. סידור מקום חניה אחד בחצר נוגדת תקנות התכנון והבניה.
4. שינוי קונטור ההרחבה וצורת הפתחים בחזיתות הדירה פוגע בעיצוב עתידי המאושר בהיתר הקודם.

החלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי - התנגדות מספר 15-0014-6 מתאריך 13/05/2015



לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה, שכן:
שינוי בפיתוח החצר המשותפת ע"י בנית גדרות פנימיות מסביב לדירה, ניצול החצר לסידור שבילי גישה, פרגולות ויציאה לחצר עבור דירה אחת בלבד מהווה פגיעה בזכויות דיירי הבניין, בתשתיות הבניין ובתפקודו.
הקמת מחסן פרטי בחצר משותפת נוגדת הוראות התכניות החלות במקום.
סידור מקום חניה אחד בחצר נוגדת תקנות התכנון והבניה.
שינוי קונטור ההרחבה וצורת הפתחים בחזיתות הדירה פוגע בעיצוב עתידי המאושר בהיתר הקודם.

חו"ד נמסרה לעורך הבקשה.



פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות רוטנשטרייך 30

גוש: 7243 חלקה: 6	שכונה: ניר אביב	בקשה מספר: 15-0369	תאריך בקשה: 15/02/2015
סיווג: בניה על הגג/חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר	שטח: מ"ר	תיק בניין: 0744-118	בקשת מידע: 0
			תא' מסירת מידע:

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
תוספת בניה בקומת הגג: לחזית, לצד, בשטח 79.90 מ"ר
לבנית פרגולה בשטח 16.95 מ"ר
הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 0 ומשמשת למגורים

עיקרי ההתנגדויות:

מכתב ההתנגדות נשלח חתום ע"י 27 בעלי זכות בנכס מתוכם 5 אשר ביטלו את חתימתם על מפרט הבקשה אשר מיוצגים ע"י חיים אזאצ'י ואבי אשכנזי ומכתב נוסף חתום ע"י יפית עזור בעלת זכות נוספת.
סה"כ 28 מתנגדים לבקשה ולהלן הטענות העולות במכתביהם:

1. הגג הינו גג משותף ואין למבקשים זכות קניינית לבניה המוצעת.
2. הקטנת הסיכוי לתמ"א 38 – עצם הבניה בגג תמנע את האפשרות לניצול תמריצי תמ"א 38.
3. הבניין מהווה מפגע סביבתי ונשקלת האפשרות למכור את זכויות הגג בתמורה לשיפוץ חיצוני.
4. תקלות במעלית ועלות תיקון בשווי 200,000 ₪.
5. פחד מעומס שעומד להתווסף לקירות שאינם ישרים בעקבות הרחבה שבוצעה בעבר.
6. מפגעים חיצוניים קיימים בקירות הבניין אשר גורמים לרטיבות ועובש.

התייחסות להתנגדויות:

- לא הוצגה כל הוכחה כי הבניין עומד בתנאי הסף של התמ"א 38, קרי דורש חיזוק בפני רעידות אדמה. כמו כן עפ"י תצהיר מהנדס השלד- אין צורך בחיזוק הבניין.

- חלק נכבד מטענות המתנגדים הינן קנייניות ואינן בתחום טיפול הוועדה, למרות האמור לעיל יצויין כי המתנגדים מהווים כ-50% מבעלי הזכויות בנכס, והיות גג הבניין רכוש משותף, לא לדון בבקשה עד לברור הנושא הקנייני בערכאות המתאימות.

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

לאור היות המתנגדים כ-50% מבעלי הזכויות בנכס, והיות גג הבניין רכוש משותף, לא לדון בבקשה עד לברור הנושא הקנייני בערכאות המתאימות.



ההחלטה : החלטה מספר 3

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-15-0014 מתאריך 13/05/2015

לאנר היות המתנגדים כ-50% מבעלי הזכויות בנכס, והיות גג הבניין רכוש משותף, לא לדון בבקשה עד לברור הנושא הקנייני בערכאות המתאימות.