

כ"ה אייר תשע"ה
14 מאי 2015



פרוטוקול

רשות רישוי - התנגדות

ישיבה: 6-15-0016 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 אלזר
	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	רחלי קריספל

מס' דף	מס' החלטה	מספר בקשה	מספר תיק בניין	כתובת הנכס	מהות הבקשה
1	15-0064	0350-003	בן ציון 3	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	1
2	15-0468	0639-004	מונאש 17	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	4
3	15-0245	0221-003	הושע 3	גוזטרות/תוספת גוזטרה לבניין קיים	6
4	15-0249	0221-003	הושע 3	גוזטרות/תוספת גוזטרה לבניין קיים	8



**פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות
בן ציון 3 חיסין 4 א**

גוש: 6904 חלקה: 209	בקשה מספר: 15-0064
שכונה: הצפון הישן- החלק הדרו	תאריך בקשה: 12/01/2015
סיווג: שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	תיק בניין: 0350-003
שטח: 1799 מ"ר	בקשת מידע: 201401687
	תא' מסירת מידע: 04/11/2014

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

שינויים פנימיים הכוללים: בניה של שטח מסחרי בתחום קומת עמודים קיימת ללא תוספת שטחים המקום משמש כיום לחניון פרטי לשימוש הציבור בהיתר

התנגדויות:

שם	כתובת
ריצ'רד לרצ'ר	רחוב חיסין 4א, תל אביב - יפו 6428404
רחל ונחום קראוזה	שדרות בן ציון 3, תל אביב - יפו 6428502
עו"ד משה לין	דרך בגין מנחם 154, תל אביב - יפו 6492107
ישעיהו גוטליב	שדרות בן ציון 3, תל אביב - יפו 6428502

עיקרי ההתנגדויות:

ישעיהו גוטליב- בעל תת חלקה 18:

1. בכוונת בעלי החניון להתקין צילר ענק + מיכל התפשטות על גג, מערכת קירור - רועש ורועד, לצורך הפעלתו יותקן מבנה אלומיניום שירד מגג הבניין ועד לחנייה, דרכו יעברו כל הצינורות.
2. במידה ויאושר עסק למזון, המתנגד לא מצא מיקום הארובה.
3. שימוש בשטח משותף לטובת אשפה.
4. במידה ובכוונת העירייה להפוך את המקלט הקיים לציבורי יש לתכננו ולהפרידו ציבורי ודיירי הבניין.
5. כעת סיימו אטימת הגג ועבודה עם צילר על הגג יכולה להרוס את האיטום.

עו"ד משה לין- מייצג בעלי דירות בחיסין 4:

1. הבקשה מטעה שכן במהות הבקשה נכתב שמבוקש הסבת שטחי החנייה הציבוריים למסחר כאשר בפועל מדובר בהפיכת שטח שירות לעיקרי.
2. לפי החוק מותר להפוך שטח שירות לעיקרי רק עד 200 מ"ר.
3. המסחר יפגע קשות בדיירי הבניין שכן הבניין יהפוך למיני קניון.
4. יש לקבוע פתרון אשפה בתוך השטח המסחרי ולא בשטח המשותף.
5. התקנת הצילר על הגג גורמת לרעידות ולרעש ונזק לאיטום הגג.
6. שימוש במקלט: שתהיה הפרדה בין דיירים לבעלי העסקים.

רחל ונחום קראוזה- בעלת דירה תת חלקה 40:

1. הצילר יגרום לרעש ולירידה בערך הדירה.
2. בתי אוכל יהוו פגיעה, רעש וירידת ערך הדירה. יש לאפשר שימוש מסחרי שקט כמו הנעלה ולבוש.
3. שילוט החנויות שלא ימוקם ברכוש המשותף.
4. מיקום האשפה לא במעבר משותף.

ריצ'רד לרצ'ר - בעל תת חלקה 26:

1. פגיעה מריחות מהאוכל, מהאשפה ומהארובה.
2. רעשים מהאשפה, ממערכת הקירור ומכמות האנשים.



3. האסתטיקה של הבניין תפגע עקב תליית שילוט ומתקנת הארובה.

התייחסות להתנגדויות:

1. אשפה: פתרון האשפה נבדק ויאושר ע"י מכון הרישוי ומיקומו ייקבע בהתאם לחות דעתם והני"ל מהווה תנאי להוצאת ההיתר.
2. מקלט: פתרון מיגון לשטח המסחר יאושר ע"י בוחן מקלטים במכון הרישוי.
3. הסבת שטח שירות לעיקרי: קומת החנייה שנבנתה לפי תכנית 1103 א' היתה שטח עיקרי ולא שטח שירות, כאשר תוספת השימוש בה עבור מסחר התאפשרה במסגרת תב"ע נקודתית שמספרה 3991.
4. שילוט החנויות: הנושא לא קשור להיתר הבנייה ויטופל ע"י מחלקת השילוט.
5. מומלץ לקבל את ההתנגדויות בחלקן בנוגע לרעש ופתרון האשפה ולדרוש אישור איכות הסביבה במכון הרישוי לפתרונות למניעת רעש ואישור בוחן האשפה לעניין מיקום פחי האשפה ולדחות את שאר ההתנגדויות שכן, השימוש המסחרי במפלס זה אושר לפי תב"ע 3991.

חות דעת מהנדס הועדה: (ע"י ברומר רותי)

1. לקבל את ההתנגדויות בחלקן בנוגע לרעש ופתרון האשפה ולדרוש אישור איכות הסביבה במכון הרישוי לפתרונות למניעת רעש ואישור בוחן האשפה לעניין מיקום פחי האשפה ולדחות את שאר ההתנגדויות שכן, יעוד המסחרי במפלס זה אושר לפי תב"ע 3991.
 2. לאשר את הבקשה להסבת שטח פתוח בקומת המרתף העליונה לשטח מסחרי.
 3. לאשר פתרון להסדרת מקומות החנייה עבור 31 מקומות החנייה הנדרשים והחסרים ע"י השתתפות בתשלום לקרן חנייה.
- בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאי להיתר

1. תיאום חזיתות המבנה ופתוח שטח המגרש עם מהנדס העיר או מי מטעמו.
2. סימון פתרון לחנייה, לפריקה וטעינה ולרכב כיבוי אש.
3. הפעלת מסחר במקום כפופה לאישור רישוי עסקים.
4. הצגת אישור איכות הסביבה ורישוי עסקים, כנדרש בהוראות התכנית.
5. הצגת תנוחת המרתף והתחנת הכולל המקלט הקיים.
6. הצגת פתרון חלופי מקובל לחדר דוודים הקיים בהיתר (בסמוך לחדר הטרפו).
7. סימון מדויק של פיר מרכזי לכל גובה הבניין מקומת המסחר.

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-15-0016 מתאריך 13/05/2015

4. לקבל את ההתנגדויות בחלקן בנוגע לרעש ופתרון האשפה ולדרוש אישור איכות הסביבה במכון הרישוי לפתרונות למניעת רעש ואישור בוחן האשפה לעניין מיקום פחי האשפה ולדחות את שאר ההתנגדויות שכן, יעוד המסחרי במפלס זה אושר לפי תב"ע 3991.
 5. לאשר את הבקשה להסבת שטח פתוח בקומת המרתף העליונה לשטח מסחרי.
 6. לאשר פתרון להסדרת מקומות החנייה עבור 31 מקומות החנייה הנדרשים והחסרים ע"י השתתפות בתשלום לקרן חנייה.
- בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:



תנאי להיתר

8. תיאום חזיתות המבנה ופתוח שטח המגרש עם מהנדס העיר או מי מטעמו.
9. סימון פתרון לחנייה, לפריקה וטעינה ולרכב כיבוי אש.
10. הפעלת מסחר במקום כפופה לאישור רישוי עסקים.
11. הצגת אישור איכות הסביבה ורישוי עסקים, כנדרש בהוראות התכנית.
12. הצגת תנוחת המרתף התחתונה הכולל המקלט הקיים.
13. הצגת פתרון חלופי מקובל לחדר דוודים הקיים בהיתר (בסמוך לחדר הטרפו).
14. סימון מדויק של פיר מרכזי לכל גובה הבניין מקומת המסחר.



**פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות
מונאש 17**

גוש: 7098 חלקה: 155	בקשה מספר: 15-0468
שכונה: יד אליהו	תאריך בקשה: 25/02/2015
סיווג: תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תיק בניין: 0639-004
שטח: 1388 מ"ר	בקשת מידע: 201400963
	תא' מסירת מידע: 05/06/2014

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

תוספת בניה בקומה: +א,ג,בשטח של 52.95 מ"ר, שטח הדירה/המשרד לאחר התוספות יהיה 84.27 מ"ר המקום משמש כיום למגורים בהיתר

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
קלימי יצחק	מונאש 17 תל-אביב	

עיקרי ההתנגדויות:

המתנגד הוא הבעלים של דירה בקומת הקרקע (מתחת לדירת המבקש). ההתנגדות התקבלה בבקשה הקודמת שנדחתה ע"י פיקוח.

הבניה כבר בוצעה מבניה קלה ומבקש בדיקת כיבוי אש לעניין חומרי הבניה. מבקש כתב שיפוי שיבטיח שלא תהיה פגיעה בדירתו כי הבניה כבר גרמה נזקים לדירה. טוען שהמבקש השתלט על החצר המשותפת בנה גדר בגובה של 2.3 מ', ולא מאפשר כניסה לחצר ושעוני ימים שנמצא בתחומה. מבקש מהועדה שהחצר תישאר משותפת ונגישה לכולם.

התייחסות להתנגדויות:

אין בהתנגדות טענות נגד ביצוע ההרחבה ובניית חדר יציאה לגג, אלא טענות בעניין חומרי הבניה וחצר. יצוין שדירת המבקש כבר הורחבה באותה צורה. לגבי הגדרות אין הוכחות שנבנו ע"י המבקש. בחצר הדרומית קיימות מחסן, וגדרות פנימיות המופיעות בהיתרים משנות ה-70. בבקשה הקודמת ציין פיקוח על הבניה שהגדרות שייכות למבקש אך לא דווח על עבירות בניה. בנוסף קיימת בחצר פרגולה (לפי המפרט) אך לא נמצא היתר לגביה. הפרגולה בנויה מעבר לקוי הבניין וההרחבה ועד גבול המגרש ונוגדת הוראות תקנות התכנון והבניה.

למעשה הבקשה היא רק להרחבת דירה בקומה השנייה וחדר יציאה לגג, ואינה מתייחס לשינויים שנעשו בחצר המשותפת.

מומלץ לקבל התנגדות לעניין חומרי הבניה כי במפרט צויין שהם פנלים בודדים.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י טטרו מאיר)

לקבל את ההתנגדות בחלקן בעניין חומרי הבניה, ולאשר:

- את הבקשה להרחבת דירה קיימת בקומה השניה והוספת חדר יציאה על הגג עבור הדירה, בתנאי אישור חומרי הבניה ע"י כיבוי אש ואדריכל רישוי, ובתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תנאים טכניים ובתנאים המפורטים בהמשך.
- לאשר השתתפות בתשלום לקרן חניה עבור מקום חניה אחד הנדרש לשטח דירה העולה על 120 מ"ר או לחילופין הקטנת שטח הדירה לאחר ההרחבה ובניה על הגג - עד 120 מ"ר.



תנאים להיתר

1. הריסת הפרגולה בחצר, השייכת למבקש לפי המפרט, לפני הוצאת ההיתר ואישור מח' הפיקוח על הבניה לכך, שכן הפרגולה בנויה מעבר לקו הבניין המותר ועד גבול המגרש הצדדי בניגוד לתקנות התכנון והבניה.
2. תכנון חדר היציאה לגג בנסיגה המותרת לפי תכנית ג' מכל מעקה הגג, כולל מעקה מעל חדר המדרגות הכללי.
3. הצגת מעקה הפרדה בין הגג המוצמד לבין גג המשותף.
4. הצגת קולטי השמש בחדר ומתן פתרון להסתרת מערכת סולרית על הגג.
5. מתן התחייבויות לשיפוץ האגף והתאמת חומרי הבניה להנחת דעת מהנדס העיר וחברת שממ"מ.

תנאים בהיתר

רישום הדירה העליונה עם מדרגות פנימיות וחדר יציאה לגג כיחידת דיור אחת ולא ניתן לפצלה.

הערה

ההיתר הינו לבניה המבוקשת בלבד ואינו בא לשר כל בניה קיימת בבניין או במגרש ואשר אינה כלולה בהיתר זה.

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי - התנגדות מספר 15-0016-6 מתאריך 13/05/2015

לקבל את ההתנגדות בחלקן בעניין חומרי הבניה, ולאשר:

3. את הבקשה להרחבת דירה קיימת בקומה השניה והוספת חדר יציאה על הגג עבור הדירה, בתנאי אישור חומרי הבניה ע"י כבוי אש ואדריכל רישוי, ובתנאי התאמה לקובץ ההנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תנאים טכניים ובתנאים המפורטים בהמשך.
4. לאשר השתתפות בתשלום לקרן חניה עבור מקום חניה אחד הנדרש לשטח דירה העולה על 120 מ"ר או לחילופין הקטנת שטח הדירה לאחר ההרחבה ובניה על הגג - עד 120 מ"ר.

תנאים להיתר

6. הריסת הפרגולה בחצר, השייכת למבקש לפי המפרט, לפני הוצאת ההיתר ואישור מח' הפיקוח על הבניה לכך, שכן הפרגולה בנויה מעבר לקו הבניין המותר ועד גבול המגרש הצדדי בניגוד לתקנות התכנון והבניה.
7. תכנון חדר היציאה לגג בנסיגה המותרת לפי תכנית ג' מכל מעקה הגג, כולל מעקה מעל חדר המדרגות הכללי.
8. הצגת מעקה הפרדה בין הגג המוצמד לבין גג המשותף.
9. הצגת קולטי השמש בחדר ומתן פתרון להסתרת מערכת סולרית על הגג.
10. מתן התחייבויות לשיפוץ האגף והתאמת חומרי הבניה להנחת דעת מהנדס העיר וחברת שממ"מ.

תנאים בהיתר

רישום הדירה העליונה עם מדרגות פנימיות וחדר יציאה לגג כיחידת דיור אחת ולא ניתן לפצלה.

הערה

ההיתר הינו לבניה המבוקשת בלבד ואינו בא לשר כל בניה קיימת בבניין או במגרש ואשר אינה כלולה בהיתר זה.



פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות הושע 3

גוש: 6962 חלקה: 204
שכונה: הצפון הישן - החלק הצ
סיווג: גזוזטרות/תוספת גזוזטרה לבניין קיים
שטח: 1239 מ"ר

בקשה מספר: 15-0245
תאריך בקשה: 01/02/2015
תיק בניין: 0221-003
בקשת מידע: 0
תא' מסירת מידע:

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה:
תוספת בניה בקומה: 2, לאחור, בשטח של 12 מ"ר
גזוזטרה בשטח של 5.50 מ"ר
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

התנגדויות:

שם	כתובת
ליליאן פרל שפריר ואורן שפריר	הושע 3 תל אביב-יפו, דירה מס' 2 קומה א'.

עיקרי ההתנגדויות:

לטענת המתנגדים, סגירת המרפסות הנדונות בבקשות מס' 15-0245 ו-15-0249 יחסמו להם את כניסת האור לדירתם, הממוקמת מתחת ותגרום לירידת ערך משמעותית.

התייחסות להתנגדויות:

בהתייחסות לטענת המתנגדים, אין במבוקש פגיעה באיכות החיים ואו בירידת ערך הנכס אלא מדובר בבקשה בהוספת השלמת רצפה בלבד ולא בסגירת מרפסות.
כמו כן, השלמת הרצפה בחלל הריק הקיים אינו מהווה מפגע אדריכלי בבניין שכן, המסגרת מלכתחילה בנויה ומהווה חלק בלתי נפרד מחזית הבניין.

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

- לדחות את ההתנגדויות, שכן אין במבוקש כל פגיעה באוויר ובאור לדירות הקיימות בבניין.
- לאשר את הבקשה עבור, הרחבת מרפסת קיימת בקומה 2 בצידה של הדירה המערבית, ע"י השלמת מרפסת קיימת בתוך חלל עובר קיים ובניית מרפסת חדשה (לאותה הדירה) בצד השני, בתנאי התאמה למילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים.

הערה

ההגדרה אינו מהווה אישור לכלל בניה קיימת בבניין הנ"ל ובתחום המגרש ואשר אינה כלולה בהיתר זה.

**החלטה : החלטה מספר 3****רשות רישוי - התנגדות מספר 6-15-0016 מתאריך 13/05/2015**

- ג. לדחות את ההתנגדויות, שכן אין במבוקש כל פגיעה באוורור ובאור לדירות הקיימות בבניין.
- ד. לאשר את הבקשה עבור, הרחבת מרפסת קיימת בקומה 2 בצידה של הדירה המערבית, ע"י השלמת מרפסת קיימת בתוך חלל עובר קיים ובניית מרפסת חדשה (לאותה הדירה) בצד השני, בתנאי התאמה למילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים.

הערה

ההיתר אינו מהווה אישור לכל בניה קיימת בבניין הנ"ל ובתחום המגרש ואשר אינה כלולה בהיתר זה.



פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות הושע 3

גוש: 6962 חלקה: 204	15-0249	בקשה מספר:
שכונה: הצפון הישן - החלק הצ	01/02/2015	תאריך בקשה:
סיווג: גזוזטרות/תוספת גזוזטרה לבניין קיים	0221-003	תיק בניין:
שטח: מ"ר	0	בקשת מידע:
		תא' מסירת מידע:

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה:
תוספת בניה בקומה 2, לאחור, בשטח של 6.45 מ"ר
גזוזטרה בשטח של 5.53
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

התנגדויות:

שם	כתובת
ליליאן ואורן שפירר	רחוב הושע 3, תל אביב - יפו 6350603 דירה מס' 2 קומה ב'

עיקרי ההתנגדויות:

לטענת המתנגדים, סגירת המרפסות הנדונות בבקשות מס' 15-0249 ו-15-0245 יחסמו להם את כניסת האור לדירתם, הממוקמת מתחת ותגרום לירידת ערך משמעותית.

התייחסות להתנגדויות:

בהתייחסות לטענת המתנגדים, אין במבוקש פגיעה באיכות החיים ואו בירידת ערך הנכס אלא מדובר בבקשה בהוספת השלמת רצפה בלבד ולא בסגירת מרפסות.

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

- א. לדחות את ההתנגדויות, שכן אין במבוקש כל פגיעה באוויר ובאור לדירות הקיימות בבניין.
- ב. לאשר את הבקשה עבור, הרחבת מרפסת קיימת בקומה 2 בצידה של הדירה הדרום- מערבית, ע"י השלמת מרפסת קיימת בתוך חלל עובר קיים, בתנאי התאמה למילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים.

הערה

ההיתר אינו מהווה אישור לכל בניה קיימת בבניין הנ"ל ובתחום המגרש ואשר אינה כלולה בהיתר זה.



החלטה : החלטה מספר 4

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-15-0016 מתאריך 13/05/2015

ד. לדחות את ההתנגדויות, שכן אין במבוקש כל פגיעה באווורור ובאור לדירות הקיימות בבניין.
ה. לאשר את הבקשה עבור, הרחבת מרפסת קיימת בקומה 2 בצידה של הדירה הדרום- מערבית, ע"י השלמת מרפסת קיימת בתוך חלל עובר קיים, בתנאי התאמה למילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים .

הערה

ההיתר אינו מהווה אישור לכל בניה קיימת בבניין הנ"ל ובתחום המגרש ואשר אינה כלולה בהיתר זה.