

ט' סיון תשע"ה
27 מאי 2015



פרוטוקול

רשות רישוי - התנגדות

ישיבה: 6-15-0017 תאריך: 26/05/2015 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
מ"מ מהנדס העיר	מנהלת אגף רישוי ופיקוח על הבניה	איריס לוי
	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 לפי תכנית הרחבה	כרם חמד 14	3589-014	15-0441	1
4	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	כוכבי יצחק 3	3590-003	15-0584	2
6	בניה על הגג/חדר על הגג/עליית גג (לפי גי או גי1) מעל בניין קיים בהיתר	בן חיל 12	1069-012	15-0476	3
8	עבודה מצומצמת/ארובה/טכניים/אנטנות	המלך גיורגי 68	0406-068	15-0251	4
10	גוזטרות/תוספת גוזטרה לבניין קיים	בר אילן 22	0008-120	15-0389	5



פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות כרם חמד 14

גוש: 6981 חלקה: 143	בקשה מספר: 15-0441
שכונה: שפירא	תאריך בקשה: 22/02/2015
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	תיק בניין: 3589-014
שטח: 506 מ"ר	בקשת מידע: 201500233
	תא' מסירת מידע: 01/02/2015

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

תוספת בניה בקומה: 'א, לחזית, לצד, בשטח של 17.08 מ"ר, שטח הדירה/המשרד לאחר התוספות יהיה 139.72 מ"ר המקום משמש כיום למגורים בהיתר

התנגדויות:

שם	כתובת
מרס חנן אננדו	רחוב כרם חמד 14, תל אביב - יפו 66871

עיקרי ההתנגדויות:

הוגשה התנגדות ע"י בעל הדירה המתגורר מתחת לדירת המבקש בקומת קרקע, להלן עיקרי ההתנגדות:

- המבקש אינו מוכן להתחייב לכיסוי נזקים במידה ויגרמו לדירת המתנגד עקב עבודות הבנייה.
- המבקש אינו מוכן להתחייב לזמן ביצוע הבנייה כמו כן התחייב לבצע את הרחבת דירתו רק לאחר ביצוע הרחבת דירת המתנגד.
- בחצר קיימים 2 מחסנים השייכים למבקש שמהווים מטרד והוא אינו מוכן להפנותם.
- יסודות הבניין ישנים ועלולים להיפגע עקב החפירה והעמדת העמודים החדשים.
- יש לסדר את העמודים של התוספת כך שלא יעמדו במרכז הסלון של דירת המתנגד.
- המתנגדים הסכימו לבנייה על הגג בתמורה לפינוי המחסנים מהחצר האחורית דבר שלא קיבל ביטוי בבקשה הנדונה.

התייחסות להתנגדויות:

מבלי להתייחס לטענות קנייניות, ניתן לקבל טענת המתנגד לעניין מחסנים שנבנו בסטייה להיתר וללא היתר כלל בניגוד להוראות התכנית ומיועדים להריסה.
הבקשה כוללת התייחסות לפתחים הקיימים בדירת המתנגדים בקומת הקרקע והצבת עמוד מול מרפסת בחזית לרחוב הוא בהתאם לקיים, שאר הפתחים נעשו במקביל לפתחים בדירת המתנגד כך שאין פגיעה ממשית במתנגד. אולם הבקשה הוגשה ללא התייחסות להרחבה כפי שאושרה בדירת השכן.

הבקשה כוללת הצהרת מהנדס שלד שאלמנתי החיזוק מופיעים במפרט הבקשה.
לעניין פגיעה אפשרית בדירת המתנגד מעבודות הבנייה, הדבר יקבל ביטוי בתנאים בהיתר לרבות הצגת העתק פוליסת ביטוח צד ג' למתנגד לכיסוי נזקים לדירת המתנגד (אם ייגרמו) והחזרת המצב לקדמותו.

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

מבלי להתייחס לטענות קנייניות, לקבל את ההתנגדות בחלקה לעניין הימצאות מחסנים בחצר האחורית והבטחת אי-פגיעה בדירת המתנגד בעת ביצוע עבודות הבניה ולדחות את שאר הטענות שכן אין פגיעה במתנגד, לאשר את הבקשה לשניוניים והרחבת הדירה הדרומית בקומה השנייה לכיוון החזית לרחוב, והגדלת חדר היציאה לגג מעליה והוספת 2 פרגולות מעץ מעל מרפסת הגג הסמוכה לו, בכפוף למתן פטור מהשתתפות בקרן חנייה עבור מקומות



החנייה החסרים באישור הוועדה המחוזית ובתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. הריסת המחסן בחלקו שנבנה סטיה להיתר בתחום המגרש השכן ומחסן החדש במרווח האחורי (במידה ושייך למבקש) לפני הוצאת ההיתר בכפוף לבדיקת מח' הפיקוח לכך.
2. התאמת הרחבה בחזית לרחוב למאושרת בדירת המתנגד ותיקון המפרט בהתאם.
3. סידור הרחבה בתאום המותר למבקש ללא לריגה לשכנים.
4. הצגת תכנית פיתוח השטח בתאום עם המאושר אצל השכן.
5. תיקון חישובי השטחים והכללת השטח המבוקש בחדר היציאה לגג ועדכון טבלאות המפרט בהתאם.
6. סימון חומר גמר לפי הקיים במבנה.
7. הצגת פתרון ברור לניקוז גגות התוספת.

תנאים בהיתר

1. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הוועדה ובידי המתנגד עתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2. ביצוע שיפוצים בהתאם להנחיות מהנדס העיר וסיומן עד גמר עבודות הבניה.

הערות

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

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-15-0017 מתאריך 26/05/2015

מבלי להתייחס לטענות קנייניות, לקבל את ההתנגדות בחלקה לעניין הימצאות מחסנים בחצר האחורית והבטחת אי-פגיעה בדירת המתנגד בעת ביצוע עבודות הבניה ולדחות את שאר הטענות שכן אין פגיעה במתנגד, לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת הדירה הדרומית בקומה השנייה לכיוון החזית לרחוב, והגדלת חדר היציאה לגג מעל מרפסת 2 פרגולות מעץ מעל מרפסת הגג הסמוכה לו, בכפוף למתן פטור מהשתתפות בקרן חנייה עבור מקומות החנייה החסרים באישור הוועדה המחוזית ובתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. הריסת המחסן בחלקו שנבנה סטיה להיתר בתחום המגרש השכן ומחסן החדש במרווח האחורי (במידה ושייך למבקש) לפני הוצאת ההיתר בכפוף לבדיקת מח' הפיקוח לכך.
2. התאמת הרחבה בחזית לרחוב למאושרת בדירת המתנגד ותיקון המפרט בהתאם.
3. סידור הרחבה בתאום המותר למבקש ללא לריגה לשכנים.
4. הצגת תכנית פיתוח השטח בתאום עם המאושר אצל השכן.
5. תיקון חישובי השטחים והכללת השטח המבוקש בחדר היציאה לגג ועדכון טבלאות המפרט בהתאם.
6. סימון חומר גמר לפי הקיים במבנה.
7. הצגת פתרון ברור לניקוז גגות התוספת.

תנאים בהיתר

1. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הוועדה ובידי המתנגד עתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2. ביצוע שיפוצים בהתאם להנחיות מהנדס העיר וסיומן עד גמר עבודות הבניה.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

15-0441 עמ' 3



עיריית תל אביב - יפו
מינהל ההנדסה

הערות

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



פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות כוכבי יצחק 3

גוש: 6981 חלקה: 231	בקשה מספר: 15-0584
שכונה: שפירא	תאריך בקשה: 15/03/2015
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	תיק בניין: 3590-003
שטח: 556 מ"ר	בקשת מידע: 201401299
	תא' מסירת מידע: 20/07/2014

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

תוספת בניה בקומה: א', לצד, בשטח של 25.71 מ"ר, שטח הדירה/המשרד לאחר התוספות יהיה 90.01 מ"ר
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

התנגדויות:

שם	כתובת
אדם גורפינקל	רחוב כוכבי יצחק 3, תל אביב - יפו 6687165

עיקרי ההתנגדויות:

הוגשה התנגדות ע"י שכן המתגורר בבניין הנדון, להלן עיקרי ההתנגדות:
- יפגע בהליך מימוש חיזוק המבנה מכח תמ"א 38.

התייחסות להתנגדויות:

לעניין פגיעה במימוש חיזוק המבנה מכח תמ"א 38 – הדבר יקבל מענה בתנאים לקבלת היתר ובהתאם להחלטת ועדת ערר מיום 03/12/2014 במקרה דומה (ערר מס' 13 5651/13 בכתובת יפתח 12), יש להשהות את הוצאת ההיתר ב-6 חודשים מיום החלטה זו לצורך מתן שהות לדיירים להגיש בקשה מכח תמ"א 38 בבניין. במידה ובתקופה זו תוגש בקשה להיתר מכח תמ"א 38, תובא הבקשה הנוכחית לדיון חוזר.

חזרת דעת מהנדס הוועדה: (ע"י אברמוביץ ערן)

לקבל את ההתנגדות לעניין ביצוע חיזוק המבנה מכח תכנית תמ"א 38, לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת דירה בקומה הראשונה באגף הצפון מזרחי וסידור מסתור לכביסה בחזית הצדדית, בכפוף להשהיית הוצאת ההיתר ב-6 חודשים מיום החלטה זו, לצורך מתן שהות לדיירים להגיש בקשה מכח תמ"א 38 בבניין, במידה ובתקופה זו תוגש בקשה להיתר מכח תמ"א 38, תובא הבקשה הנוכחית לדיון חוזר. בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. אטימת הפתח הפונה לכיוון חדרי הסלון הקיימים בבניין.
2. התאמת החזיתות לקיים במבנה בתיאום עם מהנדס הרישוי.
3. הצגת פתרון ברור לניקוז כל גגות התוספת.
4. הצגת תשתיות מים וביוב בתכנית פיתוח השטח והוכחה לאי פגיעה בהם.

התחייבויות להוצאת היתר

הגשת התחייבות לשיפוץ המבנה עם השלמת הרחבת האגף כולו.



הערות

ההיתר אינו מהווה כל אישור לבנייה הקיימת בתחום המגרש או הבניין ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.

החלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-15-0017 מתאריך 26/05/2015

לקבל את ההתנגדות לעניין ביצוע חיזוק המבנה מכח תכנית תמ"א 38, לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת דירה בקומה הראשונה באגף הצפון מזרחי וסידור מסתור לכביסה בחזית הצדדית, בכפוף להשהיית הוצאת ההיתר ב-6 חודשים מיום החלטה זו, לצורך מתן שהות לדיירים להגיש בקשה מכח תמ"א 38 בבניין, במידה ובתקופה זו תוגש בקשה להיתר מכח תמ"א 38, תובא הבקשה הנוכחית לדיון חוזר. בת"א התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

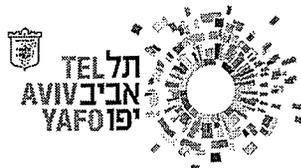
1. אטימת הפתח הפונה לכיוון חדרי הסלון הקיימים בבניין.
2. התאמת החזיתות לקיים במבנה בתיאום עם מהנדס הרישוי.
3. הצגת פתרון ברור לניקוז כל גגות התוספת.
4. הצגת תשתיות מים וביוב בתכנית פיתוח השטח והוכחה לאי פגיעה בהם.

התחייבויות להוצאת היתר

הגשת התחייבות לשיפוץ המבנה עם השלמת הרחבת האגף כולו.

הערות

ההיתר אינו מהווה כל אישור לבנייה הקיימת בתחום המגרש או הבניין ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.



פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות בן חיל 12

גוש: 6892 חלקה: 32	15-0476	בקשה מספר:
שכונה: התקוה	01/03/2015	תאריך בקשה:
סיווג: בניה על הגג/חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר	1069-012	תיק בניין:
שטח: מ"ר	0	בקשת מידע:
		תא' מסירת מידע:

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
תוספת בניה בקומת הגג: לחזית, לצד, בשטח 40 מ"ר
הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 0 ומשמשת למגורים

התנגדויות:

שם	כתובת
צילה גבאי	רחוב בן חיל 12, תל אביב - יפו 6760013

עיקרי ההתנגדויות:

ההתנגדות הוגשה ע"י בעלת זכות בנכס, לטענתה עצם הבניה מהווה מטרד של רעש ונוזק לדירתה.

התייחסות להתנגדויות:

מטרד של רעש והפרעות הבניה הינן זמניות, לא פורטו הנזקים שיגרמו לדירתה. המכתב אינו כולל נימוקים תכנוניים. בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

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

- א. לדחות את ההתנגדויות, שכן אינן כוללות נימוקים תכנוניים ומטרד הרעש לדירה הינו מטרד זמני בלבד ואין בכך בכדי למונע את הבניה המוצעת.
- ב. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור מקום אחד להשלמת התקן הנדרש.
- ג. לאשר את הבקשה להקמת חדר יציאה לגג, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

הסדרת נסיגות פרגולה בהתאם להוראות תכנית ג1.

הערה

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



החלטה : החלטה מספר 3

רשות רישוי - התנגדות מספר 15-0017-6 מתאריך 26/05/2015

- א. לדחות את ההתנגדויות, שכן אינן כוללות נימוקים תכנוניים ומטרד הרעש לדירה הינו מטרד זמני בלבד ואין בכך בכדי למנוע את הבניה המוצעת.
- ב. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור מקום אחד להשלמת התקן הנדרש.
- ג. לאשר את הבקשה להקמת חדר יציאה לגג, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

הסדרת נסיגות פרגולה בהתאם להוראות תכנית ג1.

הערה

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



**פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות
המלך ג'ורג' 68**

בקשה מספר: 15-0251
תאריך בקשה: 01/02/2015
תיק בניין: 0406-068
בקשת מידע: 0
תא' מסירת מידע:

גוש: 7111 חלקה: 25
שכונה: הצפון הישן-החלק הדרו
סיווג: עבודה מצומצמת/ארובה/טכניים/אנטנות
שטח: מ"ר

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
הקמת ארובת אוורור מבית עסק "איט מיט" בחזית צפונית עד ל-3 מ' מעל גג המבנה.

התנגדויות:

שם	כתובת
שלומית כרמי	רחוב משכן שילה 2, ירושלים 9371901

עיקרי ההתנגדות:

1. לטענת המתנגדת השימוש המסחרי בקומת הקרקע גורם למפגע תברואתי ורעש לדיירים המתגוררים בבניין.
2. לא ניתנה למבקש הסכמה מכלל בעלי הזכות בנכס להקמת הארובה על גבי הרכוש המשותף.

התייחסות להתנגדויות:

1. החלקה הנדונה הינה ביעוד "אזור מסחרי 1" על פי תב"ע 420, והשימושים המסחריים, כגון בתי אוכל, הינם מותרים באזור הנ"ל. כמוכן, עפ"י היתר בניה מס' 431 משנת 1958 ניתן לראות כי החנויות הקיימות בקומת הקרקע- אושרו במסגרתו. לפיכך השימוש המסחרי הינו אפשרי הן על פי התב"ע והן על פי ההיתר.
2. לעניין נושא ההסכמות הנוגעות לשימוש ברכוש המשותף – מדובר בנושא קנייני אשר אינו בתחום טיפולה של הועדה המקומית.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רזניק דנה)

- א. לדחות את ההתנגדויות שכן:
השימוש בנכס עבור בית אוכל הינו בהתאם למותר ע"פ הוראות התכנית התקפה, וכן יתר הטענות הינן קנייניות ואינן בתחום טיפול הועדה המקומית.
- ב. לאשר את הבקשה להקמת ארובה בחזית הצפונית הצדדית של הבניין בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. הנמכת גובה הארובה מעל מעקה הגג עד 2.0 מ'.
2. התאמת גובה הארובה מעל פני הקרקע למותר בתקנות התכנון והבניה.

הערות

1. מילוי אחר הנחיות הרשות לאיכות הסביבה.
2. ההיתר אינו מהווה אישור לכל בניה הקיימת בתחום המגרש ו/או הבניין ואינה כלולה בהיתר זה.



החלטה : החלטה מספר 4

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-15-0017 מתאריך 26/05/2015

א לדחות את ההתנגדויות שכן:

השימוש בנכס עבור בית אוכל הינו בהתאם למותר ע"פ הוראות התכנית התקפה, וכן יתר הטענות הינן קנייניות ואינן בתחום טיפול הועדה המקומית.

ב לאשר את הבקשה להקמת ארובה בחזית הצפונית הצדדית של הבניין בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. הנמכת גובה הארובה מעל מעקה הגג עד 2.0 מ'.
2. התאמת גובה הארובה מעל פני הקרקע למותר בתקנות התכנון והבניה.

הערות

1. מילוי אחר הנחיות הרשות לאיכות הסביבה.
2. ההיתר אינו מהווה אישור לכל בניה הקיימת בתחום המגרש ו/או הבניין ואינה כלולה בהיתר זה.



**פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות
בר אילן 22 רוטשילד 120**

בקשה מספר: 15-0389
תאריך בקשה: 16/02/2015
תיק בניין: 0008-120
בקשת מידע: 0
תא' מסירת מידע:

גוש: 7438 חלקה: 16
שכונה: לב תל-אביב
סיווג: גזוזטרות/תוספת גזוזטרה לבניין קיים
שטח: מ"ר

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה:
תוספת מרפסת בשטח 3.80 מ"ר בקומה א'.

התנגדויות:

שם	כתובת
נחמיה קפלן	רחוב יוסף צבי 12, רמת גן 5231220

עיקרי ההתנגדויות:

לטענת המתנגד חזיתות המבנה חייבות להישאר כפי שתוכננו ובוצעו במקור מהסיבות הבאות:

1. חזיתות המבנה הינן רכוש משותף ואינן ניתנות לשינוי.
2. בתוך קירות המבנה עוברים סוגים שונים של צנרת, כגון צנרת ניקוז, צנרת ביוב וכן צנרת נוספת ולכן אין לקדוח בהם לתליית המרפסת.
3. חזיתות המבנה מחופות באבן נסורה וכל קידוח שיבוצע בהן יגרום לפגיעה ביציבות חיפוי האבן.

התייחסות להתנגדויות:

1. טענה מס' 1 הינה טענה קניינית ואינה בתחום סמכותה של הועדה המקומית. כמו כן יצויין כי לכל בעלי הזכות בנכס נשלחו הודעות לפי תקנה 2 ב' ולא התקבלו התנגדויות נוספות.
2. טענות מס' 2 ו-3: נושאים אלו באחריות בעלי המקצוע החתומים על ההיתר (עורך הבקשה ומתכנן השלד) ואינם בתחום אחריות הועדה המקומית.

חזית דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוזניק דנה)

מבלי להתייחס להתנגדויות, לא לאשר את הבקשה, שכן הינה:

1. נוגדת את קובץ ההנחיות של עיריית תל אביב-יפו, על פיו תוספת מרפסות למבנים קיימים תותר במקרים בהם הינן מוצעות לבניה בעת ובעונה אחת לכל הבנין ו/או לאגף שלם.
2. כוללת תוספת מרפסת עבור יח"ד אחת בלבד בקומה השנייה בבניין, ללא התייחסות ליתר הדירות הקיימות בחזית לרחוב בר אילן.



ההחלטה : החלטה מספר 5

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-15-0017 מתאריך 26/05/2015

מבלי להתייחס להתנגדויות, לא לאשר את הבקשה, שכן הינה:

- 1 נוגדת את קובץ ההנחיות של עיריית תל אביב-יפו, על פיו תוספת מרפסות למבנים קיימים תותר במקרים בהם הינן מוצעות לבניה בעת ובעונה אחת לכל הבנין ו/או לאגף שלם.
- 2 כוללת תוספת מרפסת עבור יח"ד אחת בלבד בקומה השנייה בבניין, ללא התייחסות ליתר הדירות הקיימות בחזית לרחוב בר אילן.