

כ"ח סיון תשע"ה
15 יוני 2015



פרוטוקול

רשות רישוי - התנגדות

ישיבה: 6-15-0018 תאריך: 15/06/2015 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 מיימ נתן אלנתן	עו"ד הראלה אברהם-אוזן
המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	אדר' הלל הלמן
מנהל מחלקת רישוי בניה	עו"ד אילן רוזנבלום
מ"מ איריס לוי - מ"מ מהנדס העיר	עו"ד שרון אלזר
מזכיר ועדת בניין עיר	רחלי קריספל
מרכזת הועדה	
ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	

מס' דף	מס' החלטה	מספר בקשה	מספר תיק בניין	כתובת הנכס	מהות הבקשה
1	1	15-0202	0414-007	שלמה 7	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)
3	2	15-0492	0635-048	לה גוארדיה 48	בניה על הגג/חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג"1) מעל בניין קיים בהיתר



פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות שלמה 7

בקשה מספר: 15-0202
תאריך בקשה: 27/01/2015
תיק בניין: 0414-007
בקשת מידע: 201402032
תא' מסירת מידע: 05/01/2015

גוש: 7016 חלקה: 45
שכונה: צפון יפו
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)
שטח: 440 מ"ר

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה: תוספת 5 קומות לבניין, וקומת גג עפ"י תב"ע 2606 א
שינויים פנימיים הכוללים: תוספת מעלית, הריסה ובניה מחדש של גרם המדרגות
המקום משמש כיום למגורים ומסחר בהיתר

התנגדויות:

שם	כתובת
מקס כהן	
משה מכטינגר	
דב הכלר	
נחמה הכלר	
בנימין גלבהואר	
פליקס אשר לוי	
שגב פלץ משרד עורכי דין - ד"ר יוסף פרוכטמן, עו"ד	ת.ד. 4005, הרצליה 4614001
מירי לחוביץ	

עיקרי ההתנגדויות:

- המתנגדים הינם הבעלים בתת חלקות 15-6, מגישים את התנגדותם לבקשה באמצעות עו"ד שגב פלץ.
- ההתנגדות נתמכת בחוות דעת של אדריכל ובחוות דעת של מהנדס קונסטרוקטור.
- המתנגדים מחזיקים בכל קומות קרקע וחלק מקומה א'.
- לטענת המתנגדים שלא היה שיתוף פעולה בינם לבין מגישי הבקשה לעניין התכנון.
- לטענתם הבניין הקיים על פי היתר משנת 1935 אינו יכול לשאת מעליו עוד 5 קומות חדשות ללא פתרון קונסטרוקטיבי שיחזק את הבניין הקיים ויוסיף ביסוס ועמודים חדשים דרך קומת הקרקע שבבעלותם.
- הבקשה עלולה למנוע מהמתנגדים כל אפשרות לממש את זכויותיהם המוקנות להם בעתיד, קיים פסק דין חלוט של בית המשפט המחוזי בתל אביב הקובע שלבעלי תת חלקות 5 ו-6, המתנגדים יתרת זכויות שלא מומשו בשטח של 394.48 מ"ר.
- בנוסף לעניין הקונסטרוקטיבי, מתנגדים להקמת מעלית בתוך חדר המדרגות המשותף הקיים.
- הבקשה אינה כוללת פתרון חניה ואינה יכולה לתת פתרון עבור חדר אשפה ותשתיות חדשות עבור הדירות החדשות ללא שינויים בקומת קרקע שבבעלות המתנגדים והיות והבניין קיים עד גבולות המגרש הצדדיים והקדמי.

התייחסות להתנגדויות:

- לקבל את ההתנגדות במלואה, שכן:
- הבקשה לא מציגה פתרון לחיזוק הבניין הקיים שנבנה משנת 1935 לפי התקן הישראלי 413 והוגשה ללא התייחסות למרכיבי החיזוק הנדרשים שלא מאפשר לבחון המפרט ואופן השפעת החיזוק לנכסים השייכים לשאר בעלי הדירות בקומת קרקע.
- כוללת הריסת גרמי המדרגות הקיימים ומוסיפה מעלית ללא הסכמת בעלי הדירות בבית המשותף.



חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אבו חבלה איאד)

לקבל את ההתנגדות במלואה ולא לאשר את הבקשה, שכן:

- לא ניתן פתרון לחיזוק הבניין הקיים (נבנה משנת 1935) בהתאם לדרישת התקן הישראלי 413 והבקשה הוגשה ללא התייחסות למרכיבי החיזוק הנדרשים שלא מאפשר לבחון המפרט ואופן השפעת החיזוק לנכסים השייכים לשאר הבעלים בבניין.
- כוללת הריסת גרמי המדרגות הקיימים והוספת מעלית ללא הסכמת בעלי הדירות בבית המשותף אשר הגישו התנגדות לכך.
- כוללת סידור מרפסת גג לכיוון המגרש השכן בניגוד לנספח הבינוי ולתקנות התכנון והבניה לעניין איסור פתחים בקו 0.
- הגשה ללא התייחסות לפרטי השיפוץ של הבניין הקיים ולא ניתן פתרון לאוורור כל חדרי שרות בדירות החדשות.
- לא ניתן חישוב תאורטי של סך הזכויות המותרות על פי מגבלות התכנית הראשית ולא הוכח שהבקשה תואמת את הזכויות המותרות ואינה גורעת מזכויות יחסיות של שאר הבעלים בנכס.

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 15-0018-6 מתאריך 15/06/2015

לקבל את ההתנגדות במלואה ולא לאשר את הבקשה, שכן:

- לא ניתן פתרון לחיזוק הבניין הקיים (נבנה משנת 1935) בהתאם לדרישת התקן הישראלי 413 והבקשה הוגשה ללא התייחסות למרכיבי החיזוק הנדרשים שלא מאפשר לבחון המפרט ואופן השפעת החיזוק לנכסים השייכים לשאר הבעלים בבניין.
- כוללת הריסת גרמי המדרגות הקיימים והוספת מעלית ללא הסכמת בעלי הדירות בבית המשותף אשר הגישו התנגדות לכך.
- כוללת סידור מרפסת גג לכיוון המגרש השכן בניגוד לנספח הבינוי ולתקנות התכנון והבניה לעניין איסור פתחים בקו 0.
- הגשה ללא התייחסות לפרטי השיפוץ של הבניין הקיים ולא ניתן פתרון לאוורור כל חדרי שרות בדירות החדשות.
- לא ניתן חישוב תאורטי של סך הזכויות המותרות על פי מגבלות התכנית הראשית ולא הוכח שהבקשה תואמת את הזכויות המותרות ואינה גורעת מזכויות יחסיות של שאר הבעלים בנכס.



**פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות
לה גוארדיה 48**

בקשה מספר: 15-0492
תאריך בקשה: 02/03/2015
תיק בניין: 0635-048
בקשת מידע: 0
תא' מסירת מידע:

גוש: 6133 חלקה: 380
שכונה: יד אליהו
סיווג: בניה על הגג/חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר
שטח: מ"ר

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
תוספת בניה בקומת הגג: לאחור, לצד, בשטח 34.89 מ"ר
הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 0 ומשמשת למגורים

התנגדויות:

שם	כתובת
חנן מוקד	רחוב אלעזר דוד 60, רעננה 4320532

עיקרי ההתנגדויות:

ההתנגדות הוגשה ע"י בעל זכות בנכס ולהן עיקרי ההתנגדות:

1. בניה על הגג עלולה לפגוע באיכות חיי הדיירים בכניסות הסמוכות. בין היתר בחסימת הנוף, אבק ולכלוך.
2. יכול לסכל תכנית פינוי בינוי, והחשש שמבקש הבקשה או בעלים עתידיים יתנגדו לפינוי מטעמים לא ענייניים ולא הוגנים.

התייחסות להתנגדויות:

1. בהתייחסות לסעיף מס' 1 עבודות בניה הן דבר זמני והמטרדים המלווים בהם הם זמניים גם כן. מבחינת חסימת הנוף הבניין השכן רחוק כ- 30 מ' מחדר היציאה המוצע, מרחק אשר אינו משפיע על חסימת הנוף.
2. על פי מדיניות הועדה ובמידה ויהיו התנגדויות על רקע פגיעה באפשרות למימוש תמ"א 38 יש צורך בקבלת הסכמה של 51% מהדיירים. יצוין כי ההתנגדות מתייחסת לנושא פינוי בינוי ללא ציון מפורש של תמ"א 38, על אף האמור ניתן להניח כי זו כוונת המתנגד. לא הוצגו 51% הסכמות. בהתאם למדיניות הועדה יש לדרוש התחייבות מבעל ההיתר כי הוצאת היתר זה לא תפגע במימוש תוספת הבניה על הגג. כמו כן הוגש תצהיר מהנדס שלד בו צוין כי המהנדס אינו רואה צורך באלמנטי חיזוק.



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

לדחות את ההתנגדות בנושא פגיעה באיכות חיי הדיירים ובנוף הקיים שכן מדובר בהליך בניה אשר משך זמן ההפרעה הינו קצוב ועצם הבניה אינו מהווה פגיעה באיכות חיי הדיירים או חסימת הנוף הקיים, בהתאם למדיניות הועדה ולאשר את הבקשה להקמת חדר יציאה לגג ראשון בבניין, בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. הצגת 51% הסכמות בעלי הזכויות בנכס.
2. מתן התחייבות בעל ההיתר כי אם הדיירים יחליטו על חיזוק ותוספת בנייה מכוח תמ"א 38 בבניין, הוצאת היתר זה לא תפגע במימוש הזכויות

הערה

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

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-15-0018 מתאריך 15/06/2015

לדחות את ההתנגדות בנושא פגיעה באיכות חיי הדיירים ובנוף הקיים שכן מדובר בהליך בניה אשר משך זמן ההפרעה הינו קצוב ועצם הבניה אינו מהווה פגיעה באיכות חיי הדיירים או חסימת הנוף הקיים, בהתאם למדיניות הועדה ולאשר את הבקשה להקמת חדר יציאה לגג ראשון בבניין, בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. הצגת 51% הסכמות בעלי הזכויות בנכס.
2. מתן התחייבות בעל ההיתר כי אם הדיירים יחליטו על חיזוק ותוספת בנייה מכוח תמ"א 38 בבניין, הוצאת היתר זה לא תפגע במימוש הזכויות

הערה

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