

כ"ב סיון תשע"ה
09 יוני 2015



פרוטוקול

רשות רישוי - התנגדות

ישיבה: 6-15-0019 תאריך: 07/06/2015 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	
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	
מ"מ איריס לוי - מ"מ מהנדס העירייה	מנהל מחלקת רישוי בניה	אדר' 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	מהות הבקשה	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	מזא"ה 79	0014-079	15-0450	1
3	בניה על הגג/חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בחיתר	מלכי ישראל 19	0204-096	15-0407	2



**פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות
מזא"ה 79 בגין מנחם 35**

גוש: 6941 חלקה: 110	בקשה מספר: 15-0450
שכונה: לב תל-אביב	תאריך בקשה: 23/02/2015
סיווג: שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	תיק בניין: 0014-079
שטח: מ"ר	בקשת מידע: 201401373
	תא' מסירת מידע: 02/09/2014

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

שימוש בחלק מהחצר הציידית (שבבעלות פרטית) לשלושה מקומות חניה סגורים בשער. ללא שינוי במבנה הקיים

התנגדויות:

שם	כתובת
אלה ומיכאל בר פיאטרו	רחוב מזא"ה 79, תל אביב - יפו 6721001
ניר הגין	רחוב מזא"ה 79, תל אביב - יפו 6721001
שולמית זיו	רחוב מזא"ה 79, תל אביב - יפו 6721001

עיקרי ההתנגדויות:

ניר הגין- רשום בהערת אזהרה בתת חלקה 29:

מתנגד לסגירת החצר שכן בעת שריפה דיירי הבניין יותרו ללא אפשרות יציאה מהמתחם ומהבניין. מוכן להתנות את היתר הבנייה במידה והכניסה לחנייה תהיה נגישה וחופשית.

אלה ומיכאל בר פיאטרו – בעל זכות תת חלקה 7:

- דיירים בדירת קומת הקרקע העורפית, מיקום החנייה בסמוך לחלונות הדירה אשר הינם היחידים המספקים אור ואוויר דבר הגורם לזיהום אוויר, ריחות ורעש מכניסה ויציאה מהחנייה.
- המבקש נהג להחנות את רכביו בשטח זה ללא היתר, ואף הנמיך את המדרכה בכניסה וצבע באדום לבן ובכך גזל מקום חנייה מהציבור ברחוב.
- המבקש משתמש בדירתו, כמשרד שהינו ללא היתר.
- הבקשה אינם תואמות למציאות, קיימים פתחים שלא סומנו, במהות הבקשה נכתב חנייה בעוד שמבוקש הקמת גדרות.
- מתנגדים לחנייה מקורה הדבר יוביל לחסימת אור ואוויר.

שולמית זיו- בעלת זכות תת חלקה 23:

החנייה תקשה על המעבר. במידה וניתן להסדיר חנייה אנכית לרחוב אין התנגדות.

התייחסות להתנגדויות:

- משרד: הטענה נמצאה מוצדקת. במקום קיים משרד בחלק מדירה קיימת בהיתר.
 - תוקנו פתחים בדירה לאחר בדיקה נוספת של מחלקת הפיקוח על הבנייה, אך הנ"ל לא עבר כל תאום מול מחלקת השימור.
 - חנייה מקורה: לא מבוקש קירוי.
- בהתאם למפורט לעיל, אין לאשר את הבקשה שכן, מקומות החנייה מבוקשים עבור שימוש למשרד שהינו בניגוד להיתר.



חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י ברומר רותי)

לקבל את ההתנגדויות ולא לאשר את הבקשה להסדרת מקומות חנייה בחצר שכן, מדובר בחנייה המיועדת למשרד שקיים בפועל ללא היתר בחלק מדירת מקור שחולקה ללא היתר ל-2 יחידות נפרדות.

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-15-0019 מתאריך 07/06/2015

לקבל את ההתנגדויות ולא לאשר את הבקשה להסדרת מקומות חנייה בחצר שכן, מדובר בחנייה המיועדת למשרד שקיים בפועל ללא היתר בחלק מדירת מקור שחולקה ללא היתר ל-2 יחידות נפרדות.



**פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות
מלכי ישראל 19**

בקשה מספר: 15-0407
תאריך בקשה: 17/02/2015
תיק בניין: 0204-096
גוש: 6952 חלקה: 159
שכונה: הצפון הישן- החלק הדרו
סיווג: בניה על הגג/חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר
שטח: מ"ר
בקשת מידע: 0
תא' מסירת מידע:

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
תוספת בניה בקומת הגג: לאחור, לצד, בשטח 23 מ"ר לבנית פרגולה בשטח 37.30 מ"ר מ- עץ ומתכת הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 0 ומשמשת למגורים

התנגדויות:

שם	כתובת
שגיא איימרל	שדרות מלכי ישראל 19, תל אביב - יפו 6438910
איתי איימרל	שדרות מלכי ישראל 19, תל אביב - יפו 6438910
ישראל ליברובסקי עו"ד	רחוב אבן גבירול 76, תל אביב - יפו 6416204
יוסף ויור עו"ד	רחוב אבן גבירול 76, תל אביב - יפו 6416204
דוד שטיין, עו"ד	דרך בגין מנחם 48, תל אביב - יפו 6618003
קרן פלס	דרך בגין מנחם 48, תל אביב - יפו 6618003

עיקרי ההתנגדויות:

ההתנגדויות מתייחסות למספר נושאים וביניהם:

- לדירה הנדונה בבקשה הוצמד שטח מרפסת גג בלבד ללא זכויות בניה עליו, ולכן זכויות הבניה שייכות לכלל דיירי הבניין.
- החלק המבוקש בגג הינו רכוש משותף ושייך לכלל דיירי הבניין.
- התוספת המוצעת תמנע מבעלי הזכות בנכס אפשרות לשימוש בשטח הגג.
- התוספת המוצעת תמנע בעתיד מימוש זכויות מכח תמ"א 38.
- הבניה המוצעת אינה משתלבת עם המבנה הקיים.
- הבניה המוצעת חורגת מהמותר עפ"י הוראות תכנית ג' :
 - הבקשה חורגת מהמותר עפ"י סעיף 8 לתכנית ג, שכן לא מדובר בהמשך חלל מדרגות וכן לא במתקן או חצר למתקנים הנדסיים.
 - הבקשה נוגדת את סעיף 9 לתכנית ג, שכן לא מדובר בחדר יציאה לגג.
 - הבקשה נוגדת את סעיף 9(ב) לתכנית ג, שכן הבניה המוצעת מהווה פגיעה ארכיטקטונית בבניין.
 - "הבקשה נוגדת את סעיף 9(ב)1 לתכנית ג, שכן סך השטחים בקומה מתחת לקומת מבקש ההרחבה קטן מ- 90% משטח הקומה העליונה".
 - הבניה המבוקשת חורגת מהמיקום המותר עפ"י הוראות תכנית ג.

התייחסות להתנגדויות:

- הטענות בסעיפים 3-1 הינן טענות קנייניות ואינן בתחום טיפולה של הועדה המקומית. כמו כן, יצוין, כי לכל בעלי הזכות בנכס נשלחו הודעות לפי תקנה 2 ב' ולא התקבלו התנגדויות נוספות. בעלי 3 תתי חלקות בלבד (מתוך 59 תתי חלקות הקיימות בנכס) הביעו את התנגדותם לבקשה.

15-0407 עמ' 4

2. טענה מס' 4 – יצויין כי גג הבנין מוצמד לדירת המבקש ע"פ נסח הטאבו שהוצג, ואינו מהווה רכוש משותף, ולא הוצגה הוכחה כי המתנגדים החלו בייזום תהליך תמ"א 38, כמו כן עצם היות הגג פרטי מחייב הסכמת המבקש לבניה על השטח המוצמד לו.

3. טענה מס' 5 – מבחינה תכנונית אין באישור הבניה המבוקשת במפלס הגג כל פגיעה עיצובית במבנה, שכן הינה מתוכננת עם נסיגות ממעקה הגג הקיים בכל החזיתות, ואינה פוגעת כלל בערכיו הארכיטקטוניים של המבנה הנדון.

4. לנושאים המפורטים בטענה מס' 6 :

א. תכנית ג' עושה הפרדה בין הוראות הקשורות למבנים ומתקנים (טכניים) על גג הבניין לבין הוראות הקשורות לנושא חדרי יציאה לגג בגגות שטוחים עבור הדירות בקומה העליונה. סעיף 8 להוראות תכנית ג' מתייחס לנושאים הקשורים למבנים ומתקנים (טכניים) על גג הבניין ואינו מכיל במסגרתו הוראות, המתייחסות לנושא של חדרי יציאה לגג בגגות שטוחים. לפיכך, לא ניתן להסתמך עליו בהתייחס להגדרת הבניה על הגג, המוצעת בבקשה זו.

ב. לא ברור ממכתביהם של המתנגדים מה הנימוק לטענותיהם שלא מדובר בחדר יציאה לגג. יצויין, כי הדירה הנדונה בבקשה ממוקמת בקומה העליונה, והגג שמעל הדירה הנ"ל הינו בבעלות המבקש. כמוכן, קיים בה מהלך מדרגות פנימי המוביל לגג עם מבנה מעליו בשטח של כ-5 מ"ר שנבנה עפ"י היתר מס' 281 משנת 1969. סעיף 9 א לתכנית ג' קובע כי "חדרי יציאה לגג יותרו כתוספת לדירות בקומה העליונה. תוספת אחת לכל דירה...". כמוכן, סעיף 9א(2) "חדר היציאה לגג ימוקם בשטח הגג הצמוד לדירה כרשום בלשכת רישום מקרקעין... וירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה."

ג. סעיף 9ב לתכנית ג' אינו מתייחס כלל לנושא של פגיעה ארכיטקטונית בבניינים, אלא קובע באילו תנאים יחול איסור בניית חדרי יציאה לגג בבנייני מגורים. סעיף זה לא פורש נכון ע"י המתנגדים.

ד. בהתאם לסעיף 9(ב)(1) "לא תותר בניית חדרי יציאה לגג מעל קומה חלקית, ששטחה פחות מ-90% מהקומה שמתחת". לטענה ששטח הקומה העליונה שבבניין הנדון אינו מהווה 90% משטח הקומה שמתחת, אין כל בסיס. שכן, היתר הבניה, המציג את שטח קומה ד' ותצורתה כלל אינו נמצא בתיק הבניין ולפי המצב בשטח ניתן לראות כי הקומה העליונה כמעט חופפת את הקומה שמתחתיה ואינה מהווה קומה חלקית.

ה. בנוגע למיקום התוספת המבוקשת יצויין, כי מיקומה מוצע בהתאם למפורט בסעיפים 9א(5) ו-9א(5)ב- בצמוד לבניה הקיימת על הגג ובנסיגות, שברובן, הינן גדולות מהקבוע בהוראות תכנית ג'.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוניק דנה)

מבלי להתייחס להתנגדויות, לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה לשינויים בדירה הצפונית בקומה העליונה והגדלת חדר יציאה לגג, שכן:

1. הינה כוללת אישור מצב קיים עבור איחוד דירות ותוספת שטח עיקרי ללא כל הוכחה כי נותרו זכויות בניה לא מנוצלות במגרש.
2. הבניה המוצעת אינה תואמת את הוראות תכנית "ג" לענין גובה הבניה ומיקומה ללא נסיגות ממעקה הגג.

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי - התנגדות מספר 0019-15-6 מתאריך 07/06/2015

מבלי להתייחס להתנגדויות, לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה לשינויים בדירה הצפונית בקומה העליונה והגדלת חדר יציאה לגג, שכן:

{ הינה כוללת אישור מצב קיים עבור איחוד דירות ותוספת שטח עיקרי ללא כל הוכחה כי נותרו זכויות בניה לא מנוצלות במגרש.

2 הבניה המוצעת אינה תואמת את הוראות תכנית "ג" לענין גובה הבניה ומיקומה ללא נסיגות ממעקה הגג.