

## פרוטוקול

רשות רישוי - התנגדות

ישיבה: 6-15-0020 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 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	מחות הבקשה	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	יהודה הימית 22	3006-022	15-0558	1
3	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	דונלו הרופא 17	3173-017	15-0611	2
5	מעלית/תוספת מעלית היצונית/פנימית	טבנקין יצחק 35	0872-002	15-0538	3
8	מעלית/תוספת מעלית היצונית/פנימית	סוקולוב 50	0196-050	15-0486	4
11	גוזזרות/תוספת גוזזרה לבניין קיים	פרלוק משה 17	2244-017	15-0265	5
13	גוזזרות/תוספת גוזזרה לבניין קיים	עגנון ש"י 30	2106-019	15-0334	6



## פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות יהודה הימית 22

בקשה מספר: 15-0558  
תאריך בקשה: 11/03/2015  
תיק בניין: 3006-022  
בקשת מידע: 201401868  
תא' מסירת מידע: 02/10/2014

גוש: 7080 חלקה: 28  
שכונה: צפון יפו  
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)  
שטח: 503 מ"ר

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
בקשה לתוספת בניה: תוספת 2 קומות לבניין, הכוללות 4 יחידות דיור, וחדר על הגג המקום משמש כיום למסחרי בקרקע ומגורים בהיתר

### התנגדויות:

שם	כתובת
איגבסטים בע"מ	
נאדיה דיק	
שיך יחיא מרים	
שיך יחיא מחמוד	
דכא מוסטפא	
עו"ד גלעד ברון / עו"ד איציק עופר	דרך בגין מנתם 132, תל אביב - יפו 6701101
דכה רבקה	

### עיקרי ההתנגדויות:

- התנגדות לאופן חיזוק הבניין שנבנה לפני למעלה מ-60 שנים, שכן החיזוק המוצע אינו מהווה חיזוק לבניין במלואו. והנ"ל עלול לפגוע בעמידות הבניין בפני רעידות אדמה.
- ההתנגדות לכך שהתכנון המוצע מהווה פגיעה ברכוש המשותף וברכוש המוצמד לחלק מהם.
- חסימת אור ואוורור בחלק מדירות הבניין.

### התייחסות להתנגדויות:

- התנגדות בשם כל בעלי הדירות בבניין, הבעלים בתת חלקות 1-7 (לפי הנוסח טאבו), מוגשת באמצעות עו"ד גלעד ברון – עו"ד איציק עופר.
- התנגדות עם תוכן תכנוני מוצדק, שכן חיזוק הבניין ע"י תוספת עמודים חיצוניים מסביב לבניין מבלי לחזק אותו מבפנים מהווה סכנה לדיירי הבניין והבניין עלול לקרוס. שכן הבניין הקיים אינו יוכל לשאת בעומסים של הבניה החדשה, תוספת 2 קומות, מבלי להוסיף עמודים בתוכו.
- מבדיקת מסמכי הבית המשותף הכוללים תשריט עם סימון הצמדות, הבניה המוצעת בחלקה הינה מעל חלק מהצמדות של המתנגדים.
- תוספת הבניה, ובמיוחד פיר המעלית במיקום שלה עלולה להביא לחסימת לאור ואוורור לחלק מדירות הבניין.

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

- א. לקבל את ההתנגדות במלואה שכן:
- חיזוק הבניין אינו אופטימלי ותוספת הבניה מעל למבנה הקיים ללא חיזוקו כנדרש עלול להביא לקריסתו.



- הבניה מוצעת בחריגה מהשטחים המוצמדים למבקש.
- תוספת הבניה מהווה מחסום לאור ולאוויר חלק מדירות הבניין.

ב. לא לאשר את הבקשה, שכן:

- כוללת הבלטת עמודים לחיזוק הבניין מעבר לגבול המגרש בגדר סטייה ניכרת.
- מהווה הגדלת תכסית קרקע מעבר למאושרת בעבר כהקלה והבקשה הוגשה ללא התייחסות לכך.
- מיקום המעלית אינו אופטימלי וגורם לחסימת חלונות ואינו מאפשר גישה חופשית לחדר המדרגות המשותף.
- נוגדת הוראות התב"ע לעניין שטח ורוחב בניה על הגג.
- נוגדת הוראות תב"ע לעניין הצפיפות המותרת.
- נוגדת תקנות לעניין רוחב פרוזדור סביב חדר המדרגות המשותף ולעניין פרופורציות של חצרות פנימיות.
- כוללת חריגה נוספת מעבר לקונטור הבניין עד גבולות המגרש הצדדים ללא חפיפה עם הבניינים הסמוכים ומהווה מטרד עבורם ללא כל הצדקה תכנונית לכך.

הוחלטה : החלטה מספר 1

רשון רישוי - התנגדות מספר 15-0020-6 מתאריך 07/06/2015

לקבל את ההתנגדות במלואה שכן:

- חיזוק הבניין אינו אופטימלי ותוספת הבניה מעל למבנה הקיים ללא חיזוקו כנדרש עלול להביא לקריסתו.
- הבניה מוצעת בחריגה מהשטחים המוצמדים למבקש.
- תוספת הבניה מהווה מחסום לאור ולאוויר חלק מדירות הבניין.

לא לאשר את הבקשה, שכן:

- כוללת הבלטת עמודים לחיזוק הבניין מעבר לגבול המגרש בגדר סטייה ניכרת.
- מהווה הגדלת תכסית קרקע מעבר למאושרת בעבר כהקלה והבקשה הוגשה ללא התייחסות לכך.
- מיקום המעלית אינו אופטימלי וגורם לחסימת חלונות ואינו מאפשר גישה חופשית לחדר המדרגות המשותף.
- נוגדת הוראות התב"ע לעניין שטח ורוחב בניה על הגג.
- נוגדת הוראות תב"ע לעניין הצפיפות המותרת.
- נוגדת תקנות לעניין רוחב פרוזדור סביב חדר המדרגות המשותף ולעניין פרופורציות של חצרות פנימיות.
- כוללת חריגה נוספת מעבר לקונטור הבניין עד גבולות המגרש הצדדים ללא חפיפה עם הבניינים הסמוכים ומהווה מטרד עבורם ללא כל הצדקה תכנונית לכך.



## פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות דונולו הרופא 17

בקשה מספר: 15-0611  
תאריך בקשה: 18/03/2015  
תיק בניין: 3173-017  
בקשת מידע: 201301785  
תא' מסירת מידע: 21/10/2013

גוש: 8997 חלקה: 11  
שכונה: עג'מי וגבעת עליה  
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)  
שטח: 430 מ"ר

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
בקשה לתוספת בניה: תוספת 2 קומות לבניין, הכוללות 1 יחידות דיור  
תוספת בניה בקומה: +ג,ג,בשטח של 196.65 מ"ר  
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

### התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
בוכארי שריפה	רחוב דונולו הרופא 17, תל אביב - יפו 6805724	
בוכארי מחמוד	רחוב דונולו הרופא 17, תל אביב - יפו 6805724	
בוכארי סמי	רחוב דונולו הרופא 17, תל אביב - יפו 6805724	
עו"ד רונן גריסרו	רחוב כנרת 5, בני ברק 5126237	
בוכארי סאני	רחוב דונולו הרופא 17, תל אביב - יפו 6805724	

### עיקרי ההתנגדויות:

המתנגדים הנ"ל הינם בעלי הדירות בקומת קרקע.  
מתנגדים לחיזוק הבניין המוצע ע"י הקמת עמודים בתוך הקירות בדירותיהם.  
לטענתם חיזוק הבניין כפי שהוא מוצע עלול לגרום לנזקים כשאינן הסכמה מצד המבקשים לפיצויים.

### התייחסות להתנגדויות:

מוצע פתרון לחיזוק מבניין ע"י הוספת עמודים בתוך קירות קיצוניים של הבניין המקורי וקירות חדר המדרגות.  
לבקשה צורף מכתב מטעם מהנדס שלד בניין, מר בלס יוסף לטענתו הבניין מצריך חיזוק והנ"ל גם נבדק ע"י מעבדה מורשית שבדקה את הבניין מבחינה קונסטרוקטיבית וקבעה את הצורך בחיזוק הבניין על מנת שיעמוד בעומסים החדשים.

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

לדחות את ההתנגדות מאחר והפתרון שניתן לחיזוק הבניין הינו פתרון אופטימלי ואינו חודר לתחום הדירות. כמו כן לא ניתן לממש הזכויות שנותרו בנכס ללא חיזוק הבניין.  
לאשר את הבקשה לחיזוק הבניין ותוספת קומה ועלייה גג עבור יחידת דיור חדשה,  
ללא הקלה בגובה שאינה רלוונטית וניתן להתיר הגבהת הבניין 1.5ב נוספים מכוח התב"ע בבניינים קיימים שגובהם מגביל מימוש זכויות הבניה,  
בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

### תנאים להיתר

1. הצגת הסכמה בעלי הדירה בקומה השניה לשינוי בחזית תוך הרתבת פתח כניסה למרפסת מדירתו או ביטול השינוי.
2. ביטול הבלטת חדר מדרגות מוצע לתחום המגרש הסמוך וסידורו בגבולות המגרש הנדון בלבד. תיקון המפרט בהתאם.



3. מילוי דרישות מכון הרישוי.
4. הגשת 2 מפרטים נוספים שבהם השטחים המשותפים של הבניין ייצבעו בצבע רקע שונה והצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין לפני חיבור חשמל.
5. רישום הדירה העליונה עם מדרגות פנימיות ועליית הגג כיחידת דיור אחת ולא ניתן לפצלה.
6. הצגת התחייבות לשיפוץ המבנה להנחת דעת מהנדס העיר לפי המיפרט לשיפוץ של חב' ש.מ.מ.

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. אי פגיעה בגגות אסבסט סביב הבניין בעת ביצוע העבודות הבניה בנכס.

#### הערות

1. ההיתר הינו למבוקש בלבד ואינו מהווה אישור לכל בניה שנעשתה בבניין / במגרש ואשר אינם כלולים בו.

#### ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי - התנגדות מספר 0020-15-6 מתאריך 07/06/2015

לדחות את ההתנגדות מאחר והפתרון שניתן לחיזוק הבניין הינו פתרון אופטימלי ואינו חודר לתחום הדירות . כמו כן לא ניתן לממש הזכויות שנותרו בנכס ללא חיזוק הבניין .  
לאשר את הבקשה לחיזוק הבניין ותוספת קומה ועלייה גג עבור יחידת דיור חדשה ,  
ללא הקלה בגובה שאינה רלוונטית וניתן להתיר הגבהת הבניין ב1.5 נוספים מכוח התב"ע בבניינים קיימים שגובהם מגביל מימוש זכויות הבניה ,  
בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

#### תנאים להיתר

1. הצגת הסכמה בעלי הדירה בקומה השנייה לשינוי בחזית תוך הרחבת פתח כניסה למרפסת מדירתו או ביטול השינוי.
2. ביטול הבלטת חדר מדרגות מוצע לתחום המגרש הסמוך וסידורו בגבולות המגרש הנדון בלבד. תיקון המפרט בהתאם.
3. מילוי דרישות מכון הרישוי.
4. הגשת 2 מפרטים נוספים שבהם השטחים המשותפים של הבניין ייצבעו בצבע רקע שונה והצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין לפני חיבור חשמל.
5. רישום הדירה העליונה עם מדרגות פנימיות ועליית הגג כיחידת דיור אחת ולא ניתן לפצלה.
6. הצגת התחייבות לשיפוץ המבנה להנחת דעת מהנדס העיר לפי המיפרט לשיפוץ של חב' ש.מ.מ.

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

- אי פגיעה בגגות אסבסט סביב הבניין בעת ביצוע העבודות הבניה בנכס.

#### הערות

- ההיתר הינו למבוקש בלבד ואינו מהווה אישור לכל בניה שנעשתה בבניין / במגרש ואשר אינם כלולים בו.



## פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות טבנקין יצחק 35

גוש: 6623 חלקה: 271	בקשה מספר: 15-0538
שכונה: רביבים	תאריך בקשה: 10/03/2015
סיווג: מעלית/תוספת מעלית חיצונית/פנימית	תיק בניין: 0872-002
שטח: מ"ר	בקשת מידע: 0
	תא' מסירת מידע:

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
בקשה לתוספת בניה:  
הוספת מעלית פנימית הידראולית  
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

### התנגדויות:

שם	כתובת
צבי ואסתר גותי	טבנקין 35, תל אביב
ראובן וכרמלה זלאיט	טבנקין 35, תל אביב

### עיקרי ההתנגדויות:

- ההתנגדות הוגשה ע"י עו"ד מירה רשף המייצגת את בעלי הזכות בנכס, להלן עיקרי הטענות:  
1. הבקשה אינה תואמת את תוכן ההיתר – הבקשה מציינת שמדובר במעלית הידראולית ולפי התוכניות מדובר במעלית כבלים ומשקולות המחייבת חדר מכונות.  
חוסר התאמה זה מחייב דחיית הבקשה שכן מדובר במעליות שונות מהפן התכנוני ומפגעי הרעש.
- לפגיעה ברכוש המשותף לא קיים הרוב הנדרש. (הריסת תקרת חדר המדרגות, שינוי בחדר הגז, חפירת ברצפת הלובי המשותף, שינוי בגישה למקלט הבית המשותף)
- בניית מעלית בבניין נמוך בן 2 קומות בלבד מיותר ופוגע במתנגדים.
- פגיעה בחזות הבניין.
- פגיעה בחלל חדר המדרגות, הפיכתו ללא מרווח.
- עלויות אחזקת מעלית.
- מיקום פיר המעלית חוסם באופן הרמטי את חדר המדרגות ויפגע בזרימת האוויר.
- דורשים גודל תא מינימאלי
- מס' תחנות עצירה – מבוקשות 3 תחנות עצירה בפועל יש 2 קומות, שהעצירה בקומת הגג היא לטובת בעלי הדירות מקומה שניה בלבד.
- חסימה של הפתח היחיד לגג המשותף.
- הזת מתקנים טכניים בעקבות מיקום פיר המעלית.
- הדירות על הגג מושכרות באופן לא חוקי. והקמת מעלית עם עצירה בקומת הגג תהפוך דירה לא חוקית זאת לאטרקטיבית להשכרה.

### התייחסות להתנגדויות:

- המעלית היא מעלית הידראולית חדר המכונות מכיל מכל שמן רזרבי ומשאבה.
- מדובר בטענה קניינית שאינה בתחום טיפול הועדה. על אף האמור יצוין כי הבקשה הוגשה בליווי הסכמות של 2/3 מבעלי זכות בנכס, בהתאם לחוק המקרקעין.
- הבניין הוא 2 קומות מעל קומת קרקע מפולשת ז"א 3 תחנות עצירה לא כולל את העצירה בגג.
- אין בהקמת פיר עבור מעלית פנימית בכדי לפגוע בחזית הבניין.
- חלל חדר המדרגות שונה כי הוסף פיר המעלית.
- אין מתפקיד הוועדה להתערב בנושאים כלכליים.
- גודל התא הינו מינימאלי.



15-0538 עמ' 6

8. אין בתכנית ג-1 הגבלה או מניעה של תחנת עצירה בחדר יציאה לגג בתנאי שתוגש התחייבות שבה יש לבצע רישום לפי תקנה 27 כי לא ניתן יהיה לסדר יחידות דיור נפרדות בחדר יציאה לגג.
9. לא הוצג בתכנית פתח יציאה לגג משותף.
10. לחדרי יציאה לגג קיימים היתרים בתיק בניין.

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

לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה להקמת מעלית פנימית עם תחנות עצירה בכל הקומות, כולל מפלס הגג, בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### תנאים להיתר

הצגת תכנית גגות ובה פתרון גישה לגג המשותף ולמתקנים טכניים.

#### התחייבויות להוצאת היתר

אי פיצול, הדירות העליונות וחדרי היציאה המוצמדים להם מהווים יחיד אחת כ"א ולא ניתן לפצלן.

#### תנאים בהיתר

בעלי ההיתר אחראים לכך כי המעלית המותקנת תהיה בהתאם לכל התנאים וההנחיות הרלוונטים להתקנת מעלית.

#### הערה

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

החלטה: החלטה מספר 3

רשות רישוי - התנגדות מספר 0020-15-6 מתאריך 07/06/2015

לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה להקמת מעלית פנימית עם תחנות עצירה בכל הקומות, כולל מפלס הגג, בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:



### **תנאים להיתר**

הצגת תכנית גגות ובה פתרון גישה לגג המשותף ולמתקנים טכניים.

### **התחייבויות להוצאת היתר**

אי פיצול, הדירות העליונות וחדרי היציאה המוצמדים להם מהווים יח"ד אחת כ"א ולא ניתן לפצלן.

### **תנאים בהיתר**

בעלי ההיתר אחראים לכך כי המעלית המותקנת תהיה בהתאם לכל התנאים וההנחיות הרלוונטים להתקנת מעלית.

### **הערה**

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



## פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות סוקולוב 50

בקשה מספר: 15-0486  
תאריך בקשה: 01/03/2015  
תיק בניין: 0196-050  
בקשת מידע: 0  
תא' מסירת מידע:

גוש: 6957 חלקה: 132  
שכונה: הצפון הישן - החלק הצ  
סיווג: מעלית/תוספת מעלית חיצונית/פנימית  
שטח: מ"ר

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
בקשה לתוספת בניה:  
הוספת מעלית הידראולית פנימית

### התנגדויות:

ש"ח	כתובת
יעל זקס	רחוב סוקולוב 50, תל אביב - יפו 6228404
טל שקד סגרין	רחוב סוקולוב 50, תל אביב - יפו 6228404
נירה אלווד	רחוב סוקולוב 50, תל אביב - יפו 6228404

### עיקרי ההתנגדויות:

1. הבקשה נוגדת את סעיף 59 ו(א)(2) - לחוק המקרקעין, הקובע כי "ניתן להתקין את המעלית באופן שלא יהיה בו כדי לגרום פגיעה מהותית בדירות האחרות או בחלקן, ברכוש המשותף או בחזות הבית" ופוגעת בחלק היחסי של המתנגדים ברכוש המשותף.
2. הבקשה פוגעת באופן אנוש בדירות המתנגדים ולא עומדת בקריטריונים הקבועים בחוק, שכן לא התקיים שום דיון עם המתנגדים בנושא התוכנית המוצעת ולא נעשה שום ניסיון להתחשב במתנגדים. המבקשים יודעים שהבניה המוצעת פוגעת במתנגדים באופן מהותי. הבקשה מוגשת בחוסר תום לב ויש לדחות אותה לאלתר עד לקיום דיון מעמיק ומקיף בנושא.
3. הבניה המוצעת נוגדת את תקנות חוק התכנון והבניה - בקשה להיתר, תנאיו ואגרות - תש"ל 1970 - סעיף 3.104 וסעיף 3.105 לעניין רוחב מינימלי של פרוזדור ועומק המשטח האופקי בחדר מדרגות מול דלת תא המעלית. לא פורטו ונומקו שום טעמים לרוחב המבוקש ולא התקבלו האישורים הנדרשים.
4. הבקשה הני"ל פוגעת אנושות באפשרות לנייד פנימה והחוצה כיסא גלגלים לדירת המתנגדים.
5. רוחב הפרוזדור מול המעלית הינו 90 ס"מ ולא תהיה אפשרות להעביר ציוד/ריהוט אל ומחוץ לדירות הני"ל דרכו.
6. כמובן, מיקום המעלית קרוב מאוד לדלתות הכניסה של הדירות הני"ל - דבר שיגרום למטרדי רעש ולכלוך, וכן מחסור בפרטיות, הפרעות למנוחת הדיירים וחוסר אפשרות לניהול חיים תקינים.
7. מיקום פיר המעלית במרכז לובי היפה והמיוחד של הבניין יגרום לחסימת אור ואוויר לדירות 2,3,4, הממוקמות בקומת הקרקע ויוצרת בבניין תחושת קלאוסטרופוביה.
8. הבניין הינו ישן ויסודותיו בנויים על ביצה - דבר שגורם לתזוזת הקרקע וקירות שנסדקים כתוצאה מכך.
9. הבניין אינו עומד בתקן 413 לחיזוק כנגד רעידות אדמה ובעקבות זאת נדונה בין הדיירים האפשרות לחיזוק כנגד רעידות אדמה לפי תמ"א 38, במסגרתו יכול היה להינתן מענה לפתרון ראוי לבניית המעלית לבניין והסדרת כניסות אחרות לדירות בקומת הקרקע, אולם כל ההצעות נפסלו ע"י חלק מבעלי הדירות בקומת הגג.
10. כתוצאה מבניית המעלית בבניין ערך הדירות בקומת הקרקע ירד בצורה קיצונית וערך הדירות בקומות העליונות יעלה עד כ-50%.
11. המתנגדת לבניית המעלית, שהינה בעלת הדירה בקומה הראשונה, טוענת כי אינה זקוקה למעלית ואינה עתידה להשתמש בה. לפיכך, אין זה הגון כלפיה לחייבה בתשלום החלק היחסי עבור התקנה ואחזקה של המעלית הני"ל, מאחר וההוצאות האלו הינם עול מיותר עבורה.

### התייחסות להתנגדויות:

1. נושאים המפורטים בסעיפים 1,2 מסתמכים על חוק המקרקעין ואינם מהווים טיעון תכנוני, אלא קנייני - לפיכך אינם בתחום טיפולה של הועדה המקומית.

15-0486 עמ' 9

2. סעיפים 3 ו-5 : תקנות התכנון והבניה מאפשרות תנאים מקלים בנושא מידות לצורך הסדרת פיר עבור מעלית פנימית בבניינים קיימים, ובסמכות מה"ע לאשר רוחב פרוזדור עד לכדי 90 ס"מ בתנאי הצגת אישור כיבוי אש. במקרה הנדון מבוקשת הקטנת רוחב הפרוזדור לצורך הסדרת מעלית בגודל סביר תוך פגיעה מינימלית ברוחב המדרגות הקיים. השינוי המוצע ברוחב הפרוזדור הינו של כ-10 ס"מ בלבד. תנאי להוצאת היתר יהיה הצגת אישור כיבוי אש.
3. לסעיף מס' 4 : מרבית תקנות התכנון והבניה לעניין נגישות קובעות רוחב מעבר ו/או רוחב פתח של כ-0.80 מ', כאשר רוחב הפרוזדור המוצע הינו 0.90 מ'. לאור האמור, לא תהיה פגיעה בנגישות הדירות לבעלי מוגבלויות. יצוין, כי לא הוצג אישור רפואי או עדות כלשהי, כי במקום מתגוררים בעלי מוגבלות.
4. סעיפים 6-7 : פיר המעלית מוצע בתחום חדר המדרגות הקיים, מלכתחילה דירות הקרקע ממוקמות בצמוד לחדר זה, כך שאין במוצע שינוי או פגיעה כלפי המצב הקיים. כמו כן אין בכדי הוספת מעלית הוספת מטרד של כללן וחוסר יכולת לניהול מהלך חיים תקין. בנוגע לחשש למטרד של רעש- יצוין, כי פיר המעלית עצמו אינו ממוקם בצמוד לדירות המתנגדים ו/או לדירות כלשהן, שכן הינו מוצע לבניה במרכז חלל חדר המדרגות, וכן אין בהסדרת מעלית הידראולית בכדי להביא למטרד של רעש לדירות המרוחקות כ-1 מ' ממנה.
5. סעיף 9 : אין בכדי הוספת פיר עבור מעלית לשנות לרעה את מצבו הקונסטרוקטיבי של הבניין ואין בכך בכדי למנוע את האפשרות העתידית של דיירי הבניין לחזקו בהתאם לתקן 413. כמו כן, הוצג תצהיר מהנדס שלד (טופס 9 ונספח) על פיו אין צורך בהוספת אלמנט י חיזוק נוספים עקב בניית פיר המעלית.
6. סעיפים 10 ו-11 – אינם נימוקים תכנוניים, אלא קנייניים – לפיכך אינם בתחום טיפולה של הועדה המקומית.

הערה: יצוין כי מבדיקת מפרט הבקשה, מיקום פיר המעלית המוצע הינו המיקום האידיאלי בבנין, כך שהפגיעה במרבית בעלי הדירות הינה מינימלית.

### חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רזניק דנה)

- א. לדחות את ההתנגדויות שכן אין פגיעה ממשית במתנגדים והמבוקש הינו בהתאם לתקנות התכנון והבניה וכן המיקום המוצע לפיר המעלית הינו המיקום האופטימלי בבניין.
- ב. לאשר את הבקשה להקמת פיר עבור מעלית הידראולית פנימית בחדר המדרגות הכללי בבניין קיים, עם תחנות עצירה בכל הקומות בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### תנאים להיתר

הצגת אישור כיבוי אש עבור הקטנת רוחב הפרוזדור מול דלת המעלית.

#### תנאים בהיתר

בעלי ההיתר אחראים לכך שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי מעליות בעת הוצאת ההיתר.

#### הערות

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

החלטה : החלטה מספר 4

רשות רישוי - התנגדות מספר 0020-15-6 מתאריך 07/06/2015

לדחות את ההתנגדויות שכן אין פגיעה ממשית במתנגדים והמבוקש הינו בהתאם לתקנות התכנון והבניה וכן המיקום המוצע לפיר המעלית הינו המיקום האופטימלי בבניין.



**1** לאשר את הבקשה להקמת פיר עבור מעלית הידראולית פנימית בחדר המדרגות הכללי בבניין קיים, עם תחנות עצירה בכל הקומות בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

**תנאים להיתר**

הצגת אישור כיבוי אש עבור הקטנת רוחב הפרוזדור מול דלת המעלית.

**תנאים בהיתר**

בעלי ההיתר אחראים לכך שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי מעליות בעת הוצאת ההיתר.

**הערות**

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



## פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות פרלוק משה 17

גוש: 6886 חלקה: 11  
שכונה: נופי ים  
סיווג: גזוטרות/תוספת גזוטרות לבניין קיים  
שטח: מ"ר

בקשה מספר: 15-0265  
תאריך בקשה: 03/02/2015  
תיק בניין: 2244-017  
בקשת מידע: 0  
תא' מסירת מידע:

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
בקשה לתוספת בניה:  
תוספת בניה בקומה: 0, לאחור.  
תוספת 4 מרפסות ל-4 דירות בבניין  
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

### התנגדויות:

שם	כתובת
ד"ר ישראל הוכמן	רחוב פרלוק משה 17, תל אביב - יפו 6936719 - טל': 0508801258.

### עיקרי ההתנגדויות:

מכתב ההתנגדות הוגש ע"י דייר בקומה 3, ד"ר ישראל הוכמן (בעל חלקת משנה מס' 20).  
להלן הטיעונים העולים מהמכתב:

- הגדלת המרפסת בקומה ב' תגרום בעתיד לאירות. דבר העלול לגרום להיווצרות של מטרדי רעש בלתי פוסק וריח.
- טענה נוספת מצד המתנגד הינה, כי המבקשים אינם גרים בבניין והנכס נמכר לאנשים אחרים אשר משכירים את הדירה הנדונה לאנשים זרים, דבר אשר יחמיר לטענתו את הבעיה.
- הסיבות והמטרדים הנ"ל לטענת המתנגד יגרום בסופו של דבר לירידת ערך דירתו.

### התייחסות להתנגדויות:

- בהתייחסות לטענה מס' 1 אציין כי בדירות הנדונות כבר קיימות מרפסות, ואין בהגדלתן בשטח של כ-4 מ"ר בכדי לשנות את מהות השימוש בהן ואין בה כל מטרד.
- בהתייחס לטענה מס' 2 יצוין שאין משמעות לזהות המשתמש בדירה, שכן הבקשה הוגשה בחתימת הבעלים כדין.

יצוין כי למתנגד מוצמדת מרפסת גג בשטח של כ-30 מ"ר, הממוקמת בנסיגה מהמרפסות הקיימות והמבוקשות להרחבה. קרי יעוד של מרפסת קיים בבניין במרבית הקומות ואין בהגדלת השטח של מרפסת קיימת בכדי כל השפעה תכנונית ו/או מטרדית ליתר הדיירים.

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

- לדחות את ההתנגדויות, מאחר שמדובר במרפסות קיימות בהיתר שמבוקשת הגדלתן ע"י סגירת חלל בלבד וכי אין במבוקש כל פגיעה במתנגדים.

2  
לאשר את הגדלת המרפסות הקיימות על ידי סגירת החללים ברצפתן בכל הדירות הנמצאות בקומות 1 ו 2,



**בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, בתנאים טכניים ובתנאים הבאים:**

**תנאים בהיתר**

1. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא וסגירתן תהווה הפרה בוטה של ההיתר ותביא לביטולו.
2. חומרי הגמר של המרפסות שהוספו יהיו כדוגמת הקיים.

**הערות**

1. ההיתר אינו בא לאשר כל בנייה קיימת בבניין הנ"ל ובתחום המגרש ואשר אינה כלולה בהיתר זה.

**החלטה : החלטה מספר 5**

**רשות רישוי - התנגדות מספר 6-15-0020 מתאריך 07/06/2015**

לדחות את ההתנגדויות, מאחר שמדובר במרפסות קיימות בהיתר שמבוקשת הגדלתן ע"י סגירת חלל בלבד וכי אין במבוקש כל פגיעה במתנגדים.

לאשר את הגדלת המרפסות הקיימות על ידי סגירת החללים ברצפתן בכל הדירות הנמצאות בקומות 1 ו 2, בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, בתנאים טכניים ובתנאים הבאים:

**תנאים בהיתר**

1. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא וסגירתן תהווה הפרה בוטה של ההיתר ותביא לביטולו.
2. חומרי הגמר של המרפסות שהוספו יהיו כדוגמת הקיים.

**הערות**

- ההיתר אינו בא לאשר כל בנייה קיימת בבניין הנ"ל ובתחום המגרש ואשר אינה כלולה בהיתר זה.



## פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות עגנון ש"י 30

<p>גוש: 6634 חלקה: 333 שכונה: כוכב הצפון סיווג: גזוטרות/תוספת גזוטרות לבניין קיים שטח: 3636 מ"ר</p>	<p>בקשה מספר: 15-0334 תאריך בקשה: 10/02/2015 תיק בניין: 2106-019 בקשת מידע: 0 תא' מסירת מידע:</p>
---	---

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה:  
תוספת בניה בקומה: א'-ט, לחזית, בשטח של 48 מ"ר  
שינויים פנימיים הכוללים: תוספת מרפסות ל- 36 דירות בבניין: בשטח 12 מ"ר לכל דירה  
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

### התנגדויות:

שם	כתובת
זהר קפלן על ידי אסף קפלן	רחוב עגנון ש"י 30, תל אביב - יפו 6936231
עו"ד אושרי שחר	רחוב בני דן 68, תל אביב - יפו 6230202
לאה ודנאיל גרוס	רחוב עגנון ש"י 30, תל אביב - יפו 6936231
יחזקאל שטינבך	רחוב עגנון ש"י 30, תל אביב - יפו 6936231
נחתומי עדנה ומאיר	רחוב עגנון ש"י 30, תל אביב - יפו 6936231
גיליה שטינבך	רחוב עגנון ש"י 30, תל אביב - יפו 6936231
בורג משה ותמר	רחוב עגנון ש"י 30, תל אביב - יפו 6936231
אלק דורון ויפה	רחוב עגנון ש"י 30, תל אביב - יפו 6936231
תמר פינקוס	רחוב עגנון ש"י 30, תל אביב - יפו 6936231
אב"ה רייטמן	רחוב עגנון ש"י 30, תל אביב - יפו 6936231

### עיקרי ההתנגדויות:

מכתבי ההתנגדויות הוגשו ע"י 7 דיירים מתוך סך של 38 תתי חלקות.

#### הטיעונים ממכתב מר זהר קפלן בעל חלקת משנה 10:

- טענת המתנגד הינה כי אין רוב של הדיירים אשר מהווה מהלך בלתי חוקי שעלול לגרום נזק בלתי הפיך.
- בניית המרפסות בחזיתות תגרום לחסימת אויר, איבוד פרטיות וחסימת הנוף, דבר אשר יגרום לעלויות גבוהות לשאר דיירי הבניין.

#### הטיעונים ממכתב עו"ד אושרי שחר: המייצג את מר אליהו גרצבך בעל חלקת משנה 26:

- טענת המתנגד היא שלדיירים אין את הרוב הנדרש על פי חוק המקרקעין, ויש לדחות את הבקשה.
- בניית המרפסת בסמיכות של כ- 1.50 מ' בין הדירות, תהווה פגיעה משמעותית בזכות לפרטיות וצנעת הפרט של המתנגדים, שיכלול בין היתר; רעש מתמיד של אורחים, עשן, וריחות שיפקדו באורח קבע את דירת המתנגדים.
- המתנגדים רכשו את דירתם על בסיס התכנון הקיים, תוך הסתמכות כי פרטיותם תישמר ומתוך ידיעה כי אין אדם שיכול להפר אותה.
- עוד מציינים, כי המבוקש אינו מהווה אלמנט חיוק וואו תוספת ממ"ד, כך שאינה נופלת מקרים בהם החוק מאפשר תוספת בנייה גם כאשר המדובר בקרבה משמעותית לדירתו של האתר, אלא מדובר בתוספת מרפסת המהווה פגיעה במרחב הפרטי של המתנגדים.
- תוספת המרפסת במרחק כה קרוב לדירת המתנגדים, תחסום את הנוף מהחלון הצפוני בדירה ולא רק, אלא שתוספת המרפסת שמעל דירת המתנגדים תחסום משמעותית את האור, דבר אשר יגרום לדירה תהיה חשוכה.



הטיעונים ממכתב משפחת גרוס דניאל ולאח בעלי חלקת משנה 16:  
המתנגדים גרים בדירה בקומה 4, הפונה לכיוון צפון מזרח.

- טענת המתנגד הינה עבור בניית המרפסת בדירה בצמוד לדירתם: מרפסת זו תהווה לפגיעה משמעותית בפרטיות וצנעת הפרט של המתנגדים, מדובר בבניית מרפסת במרחק כ- 1.50 מ', לא סביר שיגרום לחדירה לתוך הסלון של דירתם.

הטיעונים ממכתב משפחת אלק דורון ויפה בעלי חלקת משנה 9:

- טענת המתנגדים הינה שלא הוצגו הסכמות שכנים כנדרש עפ"י חוק המקרקעין.  
- בניית המרפסות המבוקשות תהווה פגיעה קניינית בדירות ובעיקר בדירות הנמוכות שכן, בעבר היה ניסיון לגניבות, ובאם יינתן היתר לבניית המרפסות הן יפגעו בביטחון האישי של דיירי המבנה בקומות הנמוכות יותר.  
- בפרוטוקול שהוצג וצורף לבקשה, ישנם שני סעיפים: באחד רשום כי "תתומים 24 דיירים המעוניינים להשתתף כספית בפרויקט המרפסות" ואילו בסעיף השני רשום, כי "יש 27 בעלי דירות המוכנים לחתום על הסכמה עקרונית לתוספת מרפסות ומחסנים" ואילו הבקשה אשר הוגשה הינה אך ורק לבניית המרפסות.

הטיעונים ממכתב משפחת בורג משה בעלי חלקת משנה 15:

- טענת המתנגדים הינה הסרה וביטול הסכמתם שעל גבי הבקשה הנדונה.

הטיעונים ממכתב משפחת שטיינבך גיליה ויתזקאל חלקת משנה 28 והמתנגדים משפחת נתנומי מאיר ועדנה בעלי חלקת משנה 8:

- כפי שצוין במכתבים הקודמים, טענת המתנגדים הינה שלא הוצגו הסכמות שכנים כנדרש עפ"י חוק המקרקעין: 75% מכלל בעלי הזכויות בקרקע ומבקשים את רשימת הדיירים אשר חתמו על גבי תכנית הבקשה.  
- בניית המרפסות בבניין תהווה חדירה משמעותית לפרטיות, תפגע ותחסום את הנוף המשקיף דרך הסלון שבשתי הדירות לשתי המשפחות.

הטיעונים ממכתב משפחת רייטמן אברהם ותמר חלקת משנה 33:

- מסירים את הסכמתם מכיוון שבעת חתימתם על גבי התכנית הובהר להם כי המבוקש יעשה בבדיקה לא פורמלית וטרם הגשת המסמכים הפורמליים לעירייה הובטח להחתימם מחדש על גבי תכנית ההגשה הסופית.

### התייחסות להתנגדויות:

- בהתייחס לטענות שהועלו ממכתבי ההתנגדויות של דיירי הבניין, עולה כי רוב הטענות באות לידי ביטוי ב: פגיעה וחדירה למרחב האישי, יצירת רעש, אי הצגת כ- 75% הסכמות שכנים עפ"י חוק, חסימת הנוף, האור והאוויר לרוב הדירות של המתנגדים.
- לעניין חדירה לפרטיות: המרפסות מוצעות במרחק של כ- 1.60 מ' מאגף חדר המגורים (סלון ומטבח) של הדירות הסמוכות ובהמשך לקו הבניה הקיים בכל אגף. עצם תכנון המרפסות לכל הדירות מייצר איזון בין הדירות.
- לעניין מטרד הרעש: אין בכדי הקמת מרפסת פרטית הצמודה לדירת מגורים בכדי להוות מטרד רעש לדירות הסמוכות, מדובר בשימוש ביתי ולא להתקהלות ציבורית.
- חסימת אור ופגיעה באוויר הקיים: תוספת המרפסות המהווה המשך של ריצפת הדירות, ללא קירות (למעט עמודי התמיכה המוצעים) אינה מהווה כל חסימה באור ו/או פגיעה באוויר הקיים, יתרה מכך עצם פתיחת הדלת למרפסות המתוכננות מגדילה את פתח האור ואת האפשרות לתאורה טבעית ואוויר טבעי בדירות.
- נושא הסכמות השכנים: מדובר בטענה קניינית ואינה בתחום טיפולה של הועדה.
- הערה: יצוין כי אחוז ההסכמות שהוצג עומד על כ- 73.68% (28 הסכמות של בעלי זכויות מתוך 38), ולאחר ביטול חתימת 2 בעלי זכויות שיעור ההסכמות עומד על 68.42%.

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

מבלי להתייחס להתנגדויות, לא לאשר את הבקשה שכן שטחי המרפסות עולה על 12 מ"ר בממוצע ליחידת דיור, ושטח כל מרפסת עולה על 14 מ"ר המותרים, בניגוד לתקנות התכנון והבניה, ולא הוצגה הוכחה כי נותרו זכויות בניה לא מנוצלות במגרש.



**ההחלטה : החלטה מספר 6**

**רשות רישוי - התנגדות מספר 6-15-0020 מתאריך 07/06/2015**

מבלי להתייחס להתנגדויות, לא לאשר את הבקשה שכן שטחי המרפסות עולה על 12 מ"ר בממוצע ליחידת דיור, ושטח כל מרפסת עולה על 14 מ"ר המותרים, בניגוד לתקנות התכנון והבניה, ולא הוצגה הוכחה כי נותרו זכויות בניה לא מנוצלות במגרש.