

## פרוטוקול

רשות רישוי - התנגדות

ישיבה: 6-15-0023 תאריך: 02/07/2015 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 לוין
ע"י מ"מ עו"ד לירון רותם	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 או קומות (לא בק"ק)	אשכול לוי 104	2106-104	15-0555	1
3	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	שרת משה 83	0566-083	15-0787	2
5	גזוטרות/תוספת גזוטרות לבניין קיים	קדמיאל 2	4017-089	15-0829	3



## פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות אשכול לוי 104

גוש: 6630 חלקה: 804	בקשה מספר: 15-0555
שכונה: נופים	תאריך בקשה: 11/03/2015
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תיק בניין: 2106-104
שטח: 1991 מ"ר	בקשת מידע: 201402394
	תא' מסירת מידע: 23/02/2015

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

תוספת בניה בקומה: 11, לחזית, בשטח של 28.28 מ"ר  
שינויים פנימיים הכוללים: הגדלת שטח דירות מסי' 39 ו-40 ע"י סגירה חלקית של פרגולת בטון קיימת.

### התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
רננית ויגלר, עו"ד	רחוב אשכול לוי 104, תל אביב - יפו 6936184	

### עיקרי ההתנגדויות:

ההתנגדות מוגשת ע"י אחת מ-39 בעלים של החלקה אשר בבעלות משותפת. מדובר בניצול יתרת זכויות בניה השייכות לכל בעלי זכויות בבניין להגדלת דירות בקומה 11 בלבד.

### התייחסות להתנגדויות:

יתרת השטחים העיקריים הינן בבעלות משותפת של 39 בעלים מתוכם התקבלה הסכמת 9 בעלים (אחד מהם הינם בעלים של 2 יח"ד), הוגשה בקשה נוספת חתומה ע"י 7 מהבעלים אשר הינם בעלים של 28.11 מ"ר סה"כ, בהתאם לשטח היחסי. לפיכך ניתן להמליץ על הבקשה שהינה במסגרת השטחים המותרים. בהתאם למפורט לעיל, לדחות את ההתנגדות שכן הבקשה הינה בהתאם לזכויות המותרות של 7 בעלים החתומים על הבקשה וללא ניצול זכויות המתנגדת.

### חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י ספוקיני שירה)

- לדחות את ההתנגדות שכן הבקשה הינה בהתאם לזכויות המותרות של 7 בעלים החתומים על הבקשה וללא ניצול זכויות המתנגדת.
- לאשר את הבקשה להרחבת יח"ד בקומת הגג, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

### תנאים להיתר

- הריסת הגגונים שנבנו ללא היתר, לפני הוצאת ההיתר וקבלת אישור מחלקת פיקוח לכך.
- ביטול שטח עודף של 0.19 מ"ר ועמידה במסגרת השטחים המותרים כולל חלק יחסי של הבעלים החתומים על הבקשה
- ביטול כיוור במרפסת גג

### התחייבויות להוצאת היתר

### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

- שימוש בחומרי גמר בדוגמת הקיים



**הערות**

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בניה אחרת בבניין ו/או בשטח המגרש.

**ההחלטה : החלטה מספר 1**

**רשות רישוי - התנגדות מספר 0023-15-6 מתאריך 02/07/2015**

- ג. לדחות את ההתנגדות שכן הבקשה הינה בהתאם לזכויות המותרות של 7 בעלים החתומים על הבקשה וללא ניצול זכויות המתנגדת.
- ד. לאשר את הבקשה להרחבת יח"ד בקומת הגג, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

**תנאים להיתר**

1. הריסת הגגונים שנבנו ללא היתר, לפני הוצאת ההיתק וקבלת אישור מחלקת פיקוח לכך.
2. ביטול שטח עודף של 0.19 מ"ר ועמידה במסגרת השטחים המותרים כולל חלק יחסי של הבעלים החתומים על הבקשה
3. ביטול כיוור במרפסת גג

**תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**  
שימוש בחומרי גמר בדוגמת הקיים

**הערות**

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בניה אחרת בבניין ו/או בשטח המגרש.



**פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות  
שרת משה 83 ויסוצקי 1**

גוש: 6108 חלקה: 521	בקשה מספר: 15-0787
שכונה: הצפון החדש-סביבת ככר	תאריך בקשה: 15/04/2015
סיווג: תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תיק בניין: 0566-083
שטח: 1132.1 מ"ר	בקשת מידע: 201401480
	תא' מסירת מידע: 31/08/2014

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**

בקשה לתוספת בניה:  
תוספת בניה בקומה: גג, לחזית, לאחור, בשטח של 16.52 מ"ר, שטח הדירה/המשרד לאחר התוספות יהיה 39.51 מ"ר  
אישור מצב קיים  
בגדלת חדר על הגג עד 39.51 מ"ר  
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

**התנגדויות:**

שם	כתובת
יעקוב יולוס	רחוב שרת משה 83, תל אביב - יפו 6250435

**עיקרי ההתנגדויות:**

לטענת המתנגד בשנת 2010 ניתן צו הריסה ע"י בית המשפט לבנייה הלא חוקית על גג, יתרה מכך לאחר הוצאת צו ההריסה הנ"ל הוגשו בקשות רבות מטעם המבקש לדחיית ביצוע צו ההריסה תוך הגשת מספר בקשות להיתרי בניה שנדחו ע"י הוועדה לתכנון ובנייה.

**התייחסות להתנגדויות:**

לאור העובדה שהבקשה הנדונה אינה ניתנת לאישור שכן לא ניתן לאשר הגדלת זכויות מתוקף התכנית המופקדת שטרם קיבלה כל תוקף והבנייה המוצעת על הגג נוגדת את תכנית ג' התקפה, אין מקום לדון בהתנגדות הנ"ל.

**חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י קויפמן עידו)**

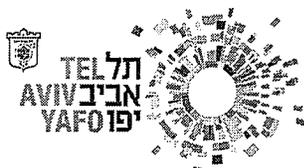
מבלי להתייחס להתנגדות לא לאשר את הבקשה שכן:  
שטח הבנייה על הגג (כ- 39 מ"ר) חורג מהשטח המותר לחדר יציאה לגג לפי תכנית ג' התקפה המתירה (23 מ"ר).  
הערה: הודעה על נימוקי הדחייה נמסרו לעורך הבקשה.

**החלטה: החלטה מספר 2**

**רשות רישוי - התנגדות מספר 15-0023-6 מתאריך 02/07/2015**



מבלי להתייחס להתנגדות לא לאשר את הבקשה שכן:  
שטח הבנייה על הגג (כ- 39 מ"ר) חורג מהשטח המותר לחדר יציאה לגג לפי תכנית ג' התקפה המתירה (23 מ"ר).  
הערה: הודעה על נימוקי הדחייה נמסרו לעורך הבקשה.



## פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות קדמיאל 2

גוש: 6135 חלקה: 69	בקשה מספר: 15-0829
שכונה: התקוה	תאריך בקשה: 20/04/2015
סיווג: גזוזטרות/תוספת גזוזטרה לבניין קיים	תיק בניין: 4017-089
שטח: 148 מ"ר	בקשת מידע: 0
	תא' מסירת מידע:

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה:  
תוספת בניה בקומה: ג, לחזית, לאחור, בשטח של 1.41 מ"ר  
השלמה לגזוזטרה קיימת בהיתר מס' 13-1280 בשטח של 1.41 מ"ר  
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

### התנגדויות:

שם	כתובת
שחר אילת	רחוב קדמיאל 2, תל אביב - יפו 6712302
מעייין אילת	רחוב קדמיאל 2, תל אביב - יפו 6712302

### עיקרי ההתנגדויות:

הטיעונים העולים ממכתב ההתנגדות:

- המגרש בגודל 148 מ"ר, בבעלות משותפת של 3 בעלי זכות בנכס באופן שווה. מר אהרון כהן מבקש ובעל הדירה העליונה בקומה השלישית נהנה מדירה עליונה הכוללת חדר יציאה לגג, כך שהאדון מחזיק בחלק הגדול ביותר מחלקו במגרש שהוא שלישי.
- כמו כן, העלייה לחדר על הגג נמצאת בתוך חדר המדרגות הכללי והמשותף, מכאן שהוא מחזיק חלק נוסף לחלק המשותף במגרש.
- מאחר שהדירה בקומה העליונה נהנית מזכויות יתר במגרש, בעלי שלישי מהמגרש מתנגדים לכל שינוי בחזית או כל תוספת בבניין.

### התייחסות להתנגדויות:

- הטענות העולות במכתב הינן טענות קנייניות ואינן בתחום טיפול הועדה וואו רשות הרישוי, יש לפנות לגורמים הרלוונטיים לצורך הרישום השטח המשותף.
- חישוב שטח המרפסת המוצעת לדירה העליונה נעשה בהתאם לנדרש בקובץ ההנחיות של עת"א יפו, בבדיקה בתיק בניין נמצא שהעלייה לחדר יציאה לגג הינה מתוך חדר המדרגות הפנימי של הדירה בקומה ג' ולא מתוך המדרגות הכללי, המשותף.
- כמו כן, מדובר במרפסת הקיימת בהיתר מס' 13-1280, הבקשה הנדונה הינה להשלמת השטח הרדיוס של המרפסת. אציין שהמבוקש אינו מהווה פגיעה בחזות ובעיצוב האדריכלי של המבנה.

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

1. לדחות את ההתנגדויות שכן, מרבית טענות המתנגדת הינן קנייניות ואינן בתחום טיפול הועדה המקומית וכן המבוקש הינו בהתאם למותר ע"פ תקנות התכנון והבניה ואינו מהווה כל פגיעה בחזית הקיימת.
2. לאשר את הבקשה עבור הגדלת שטח מרפסת בחזית הקדמית, הצפון- מערבית, בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים.



**תנאים להיתר**

התאמת חומרי הגמר לשאר המרפסות הקיימות במבנה.

**תנאים בהיתר**

ההיתר כפוף לכל תנאי ההיתר הקודמים.

**הערות**

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

**ההחלטה : החלטה מספר 3**

**רשות רישוי - התנגדות מספר 6-15-0023 מתאריך 02/07/2015**

1 לדחות את ההתנגדויות שכן, מרבית טענות המתנגדת הינן קנייניות ואינן בתחום טיפול הועדה המקומית וכן המבוקש הינו בהתאם למותר ע"פ תקנות התכנון והבניה ואינו מהווה כל פגיעה בחזית הקיימת.  
2 לאשר את הבקשה עבור הגדלת שטח מרפסת בחזית הקדמית, הצפון- מערבית, בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים.

**תנאים להיתר**

התאמת חומרי הגמר לשאר המרפסות הקיימות במבנה.

**תנאים בהיתר**

ההיתר כפוף לכל תנאי ההיתר הקודמים.

**הערות**

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