

כ"ה תמוז תשע"ה
12 יולי 2015



פרוטוקול

רשות רישוי - התנגדות

ישיבה: 6-15-0024 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 אלזר
	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	רחלי קריספל

מס' דף	מחוז הבקשה	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	שינויים/חידוש היתר	הגולן 94	0914-094	15-1145	1
3	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	יפת 173	3004-173	15-0678	2
5	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	פרץ י ל 35	0036-035	15-0854	3
7	גוזטרות/תוספת גוזטרה לבניין קיים	רוזנבלום יאיר 15	2351-015	15-0654	4



**פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות
הגולן 94**

גוש: 6638 חלקה: 221	בקשה מספר: 15-1145
שכונה: רמת החייל	תאריך בקשה: 07/06/2015
סיווג: שינויים/חידוש היתר	תיק בניין: 0914-094
שטח: 1066 מ"ר	בקשת מידע: 201201348
	תא' מסירת מידע: 19/06/2012

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה:
תוספת בניה בקומה: ק, א', + גג ומרתף, לצד, בשטח של 156.56 מ"ר
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
אורית והלל לביא - בעלי ההיתר להרחבת הדירה בקומת	הגולן 94 ת"א	

עיקרי ההתנגדויות:

כבעלי עניין בנושא, הם לא הגישו הבקשה לארכת תוקף ההיתר, לא חתמו עליה, ולא אישרו לאיש להגיש בקשה כזו בשמם.
הואיל ולבקשה במעמד צד אחד ללא אישור וחתומת השותפים לתהליך, אין כל משמעות וכן, מאחר וטרם גיבשו החלטה בנדון, מתבקשים להוריד הנושא מסדר היום.

התייחסות להתנגדויות:

ההיתר הנדון הוצא בשם 2 המבקשים – בעלי 2 דירות, אחת בקומת הקרע ושניה בקומה שניה.
מכיוון שההיתר הינו משותף, לא ניתן לשאר הארכת תוקף ההיתר ללא הסכמה משותפת.

בהתאם למפורט לעיל, לא לאשר את הבקשה.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אלנה דוידזון)

לא לאשר את הבקשה להארכת תוקף היתר מס' 14-0653, היות והבקשה להארכת תוקף היתר הוגשה ע"י מבקשת אחת בלבד, למרות שההיתר הוצא עבור 2 המבקשים.
כמו כן, התקבלה אי הסכמה מבעל ההיתר להארכת תוקף היתר זה.



ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-15-0024 מתאריך 02/07/2015

לא לאשר את הבקשה להארכת תוקף היתר מס' 14-0653, היות והבקשה להארכת תוקף היתר הוגשה ע"י מבקשת אחת בלבד, למרות שההיתר הוצא עבור 2 המבקשים.
כמו כן, התקבלה אי הסכמה מבעל ההיתר להארכת תוקף היתר זה.



פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות יפת 173

גוש: 7000 חלקה: 230
שכונה: יפו ג' ונוה גולן
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה
שטח: 255 מ"ר

בקשה מספר: 15-0678
תאריך בקשה: 25/03/2015
תיק בניין: 3004-173
בקשת מידע: 201401072
תא' מסירת מידע: 04/09/2014

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

תוספת בניה בקומה: א, לצד, בשטח של 30.00 מ"ר, שטח הדירה/המשרד לאחר התוספות יהיה 101.00 מ"ר המקום משמש כיום לקומה א בהיתר

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
אלי וקילה- נציג וועד הבית	רחוב יפת 183, תל אביב - יפו 6806136	

עיקרי ההתנגדויות:

1. הרחבה מונעת מימוש זכויות מכוח תמ"א 38 ודיירי הבניין נמצאים בשלב מתקדם של גיוס הפרוייקט.

התייחסות להתנגדויות:

לא הוגשה כל תכנית או תיק מידע למימוש זכויות מכוח תמ"א בנכס הנדון. יחד עם זאת ניתן לקבל טענת המתנגדים כאשר הבקשה לא כוללת פתרון למיגון ומונעת סידור ממ"דים בעתיד על פי הוראות התמ"א.

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

- לקבל את ההתנגדות בחלקה שכן הבקשה מונעת מימוש זכויות מכוח תמ"א 38 בעתיד מאחר ולא כוללת פתרון למיגון ומונעת סידור ממ"דים בדירות בעתיד.
- לא לאשר את הבקשה להרחבת דירה אחת בקומה ראשונה, שכן:
- נוגדת הוראות התב"ע שנמסרו בתיק המידע ומגמת התכנון באזור שתומכת בהרחבת דירות באגפים שלמים.
 - התכנון חוסם כניסה חופשית לבניין ומהווה מטרד לבעלי הדירות.
 - הוגשה ללא התייחסות להרחבות שאושרו בעבר באגף השכן וכוללת סימון הרחבות עתידית שונה מהמאושר בעבר שמייצר חצרות לא תקינות ולא משתלב עם הבניה הקיימת.
 - אינה מהווה בסיס להרחבת שאר הדירות בבניין באופן שווה (כולל המרפסות) כפי שנקבע בהוראות התב"ע.
 - לא ניתן פתרון לסידור ממ"ד בדירה ללא כל הצדקה תכנונית לכך.
 - חורגת מתחום המותר להרחבה כפי שנקבע בתשריט התב"ע התקפה של 2544

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.



ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי - התנגדות מספר 0024-15-6 מתאריך 02/07/2015

- לקבל את ההתנגדות בחלקה שכן הבקשה מונעת מימוש זכויות מכוח תמ"א 38 בעתיד מאחר ולא כוללת פתרון למיגון ומונעת סידור ממ"דים בדירות בעתיד.
- לא לאשר את הבקשה להרחבת דירה אחת בקומה ראשונה, שכן:
- נוגדת הוראות התב"ע שנמסרו בתיק המידע ומגמת התכנון באזור שתומכת בהרחבת דירות באגפים שלמים.
 - התכנון חוסם כניסה חופשית לבניין ומהווה מטרד לבעלי הדירות.
 - הוגשה ללא התייחסות להרחבות שאושרו בעבר באגף השכן וכוללת סימון הרחבות עתידית שונה מהמאוסר בעבר שמייצר חצרות לא תקינות ולא משתלב עם הבניה הקיימת.
 - אינה מהווה בסיס להרחבת שאר הדירות בבניין באופן שווה (כולל המרפסות) כפי שנקבע בהוראות התב"ע.
 - לא ניתן פתרון לסידור ממ"ד בדירה ללא כל הצדקה תכנונית לכך.
 - חורגת מתחום המותר להרחבה כפי שנקבע בתשריט התב"ע התקפה של 2544

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.



פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות פרץ י ל 35

גוש: 8942 חלקה: 26
שכונה: נוה שאנן
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)
שטח: 315 מ"ר

15-0854 : בקשה מספר
22/04/2015 : תאריך בקשה
0036-035 : תיק בניין
201500345 : בקשת מידע
30/03/2015 : תא' מסירת מידע

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה:
תוספת בניה בקומה: 0, לאחור
שינויים פנימיים הכוללים: שינוי בקונטור מרתפים לטובת דרישות כ. אש
הזזת פיר מעלית צפונה ב- 10 ס"מ
שינוי עובי קירות החוץ מ-25 ס"מ ל- 18 ס"מ

התנגדויות:

שם	כתובת
יהושע אהלפז	רחוב פרץ י ל 36, תל אביב - יפו 6685409

עיקרי ההתנגדויות:

הוגשה התנגדות ע"י בעל דירה שנמצא מול המגרש הנדון (מעבר לכביש) לעצם בניית המבנה ולטענת המתנגד התנגדותו התקבלה בוועדת התנגדויות עוד בשנת 2013 ולכן לא היה צריך לצאת היתר.

מעיון בפרוטוקול ועדת התנגדויות בראשות מר שמואל מזרחי מתאריך 01/08/2013 הוחלט לדחות את ההתנגדויות שכן צוות ההתנגדויות התרשם כי טענות המתנגד אינן נוגעות להקלות המבוקשות אלא לבנייה המבוקשת מכח התכניות החלות על המקום (מרתפי תנייה, מרפסות וקומת קרקע מסחרית) ובתאריך 28/8/2013 אישרה הוועדה המקומית את ההמלצה של ועדת ההתנגדויות.

התייחסות להתנגדויות:

הבקשה הנוכחית לשינויים כלפי היתר ולתוספת שטח במרתפים בהתאם לתכניות החלות במקום לרבות תכנית על למרתפים.

בהתאם למפורט לעיל לדחות את ההתנגדות שכן אין פגיעה במתנגד וההתנגדות הקודמת שהוגשה בשנת 2013 נדחתה ע"י ועדת התנגדויות והוועדה המקומית.

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

1. לדחות את ההתנגדות שכן אין פגיעה במתנגד וההתנגדות שהוגשה בשנת 2013 להקמת בניין עצמו נדחתה ע"י הוועדה המקומית.
2. לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 1091-14 משנת 2014 שניתן להקמת בניין חדש למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 6 קומות, מעל 2 קומות המרתף, עבור 17 יח"ד, הכוללים: שינויים פנימיים ובחזיתות, שינויים בחדר המדרגות המשותף, הגבהת גובה התקרה של הבנייה על הגג, הגדלת קונטור המרתף, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:



תנאים להיתר

1. הצגת כל השינויים כלפי ההיתר המקורי ותיקון התנוחות והחתכים בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק לרבות סימון קורות הקישור בין המרתף לגדר בגבול המגרש כנדרש.
2. מילוי דרישות מכון הרישוי ועדכון המפרט בהתאם.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

ההיתר בכפוף לתנאי ההיתר המקורי שמספרו 14-1091 החלים גם על היתר זה.

הערות

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

ההחלטה : החלטה מספר 3

רשות רישוי - התנגדות מספר 0024-15-6 מתאריך 02/07/2015

1. לדחות את ההתנגדות שכן אין פגיעה במתנגד וההתנגדות שהוגשה בשנת 2013 להקמת בניין עצמו נדחתה ע"י הוועדה המקומית.
2. לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 14-1091 משנת 2014 שניתן להקמת בניין חדש למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 6 קומות, מעל 2 קומות המרתף, עבור 17 יח"ד, הכוללים: שינויים פנימיים ובחזיתות, שינויים בחדר המדרגות המשותף, הגבהת גובה התקרה של הבנייה על הגג, הגדלת קונטור המרתף, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. הצגת כל השינויים כלפי ההיתר המקורי ותיקון התנוחות והחתכים בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק לרבות סימון קורות הקישור בין המרתף לגדר בגבול המגרש כנדרש.
2. מילוי דרישות מכון הרישוי ועדכון המפרט בהתאם.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

ההיתר בכפוף לתנאי ההיתר המקורי שמספרו 14-1091 החלים גם על היתר זה.

הערות

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



**פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות
רוזנבלום יאיר 15 רוזנבלום יאיר 17**

גוש : 6632 חלקה : 477	בקשה מספר : 15-0654
שכונה : צוקי אביב	תאריך בקשה : 23/03/2015
סיווג : גזוטרות/תוספת גזוטרות לבניין קיים	תיק בניין : 2351-015
שטח : מ"ר	בקשת מידע : 0
	תא' מסירת מידע :

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה :
תוספת בניה בקומה : 1-1, לחזית, לצד, בשטח של 7 מ"ר
שינויים פנימיים הכוללים : הרחבת מרפסות קיימות לשני בניינים בקיר משותף מאותו חומר גמר קיים בתחום קווי הבניין.
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

התנגדויות :

שם	כתובת
גלית לוי	רחוב רוזנבלום יאיר 15, תל אביב - יפו 6958308
אביבה כהן והלל	רחוב רוזנבלום יאיר 15, תל אביב - יפו 6958308
מיכאל ויעל אוהיון	רחוב רוזנבלום יאיר 15, תל אביב - יפו 6958308

עיקרי ההתנגדויות :

הוגש מכתב התנגדות ע"י דיירת בבנין הנדון, בעלת חלקת משנה מס' 45 וכן ע"י 2 דיירים נוספים, מהאגף הדרומי.

הטיעונים העולים במכתבם :

1. אי מסירת הודעה כנדרש וכן ולא נתלה שום פרסום בתוך הבניין, הנושא נמסר ע"י דיירת שכנה וזאת בניגוד לתקנה 2ב בחוק התכנון והבנייה.
2. מדובר בבניין עם דירות רבות, על מנת לבצע תיקון ותוספת בהיקף כזה צריך בעל מקצוע מומחה תיקון רישום הבית המשותף.
3. בניית וואו השלמות המרפסות תגרום לחסימת האור, האוויר ויגרום לצל, כך שהדירות יהפכו למוצלות רוב הזמן.
4. השינוי המבוקש יכער את שני המבנה ויפגע במרקם ובחזות של הבניינים, הבקשה הנדונה אינה מציגה חזיתות באופן מפורט ישנן מרפסות בהן החלל בין הקורות גדול יותר מהמוצע בבקשה להרחבה דבר שיפגע בעיצוב הבניין.
5. בבקשה הנדונה מצוין שינוי במספרי הדירות שאינם תואמים את המספרים מההיתר המקורי, דבר שמקשה לזהות את גודל ההרחבה לפי מס' הדירה. מן הראוי לדרוש לתקן את מספרי הדירות על מנת למנוע טעויות ברישום הזכויות וההצמדות לכל דירה בנסח הטאבו.
6. הבקשה אינה תואמת את התקנות, שכן ישנן דירות שלאחר הרחבת המרפסת ישתרעו על שטח של 17 מ"ר ואפילו יותר, מכאן שפתרון האדניות המאפשר לחמוק מעמידה בדרישות החוק לספירת ההרחבה במניין השטחים העיקריים אינו בר יישום.



7. לא ניתן לראות במערכת המיפוי של עיריית תל אביב בתיק הבניין הסרוק, את פרוט החומרים ומן הראוי להשיבה להשלמת הנתונים, עוד יותר הבקשה חתומה על ידימי שאינם אנשי מקצוע אלא דיירים.
8. הבקשה חתומה על ידי מתכנן שלד מר' ולדימיר שולמן אך לא צורפו שום חישובי עומסים ואחרים הנדרשים כתמיכה באישורו ועל פיהם אמורה להתבסס על חוות דעתו בעניין עמידות הקונסטרוקציה הקיימת ואי הצורך לטענתו בביצוע חיזוקים.
9. מדובר בפגיעה בזכויות אדם- אמנם מדובר בבניין הנמצא בצפון תל אביב אך גם כאן ישנם מי שאין באפשרותו להרחיב המרפסת בשל ההיבטים הכלכליים והעלויות הכרוכות בכך. דבר שיגרום לירידת ערך של דירה אחת ועליות ערך של דירה עם מרפסת.
- כמו כן, הרחבת המרפסות תגרום לעלייה של מאות שקלים בגביית הארנונה בשנה. כלומר ההוצאה השוטפת של כל דירה מתייקרת, ידיעה זו אשר לא פורסמה בין אלה המסכימים והחתומים על גבי הבקשה.
- הרחבת המרפסות של חלק מהדירות תשנה את האיזון בחישובי השטחים של הבניין ויוצמדו לאלה שטחים אשר נגרעו מסה"כ הזכויות המותרות של הבניין.
- מדובר בעלויות אשר מחולקות באופן שווה בין הדיירים, שכן דייר אשר מקבל תוספת מרפסת בשטח של 19 מ"ר ההוצאה תהיה שווה לזה שהרחבת מרפסת בדירתו הינה 12 מ"ר. ההפרש שהוצע בין הדירות זניח למרות שטח ההרחבה הגדול משמעותית.
- כמו כן, לדירות בקומות העליונות מוצעות מרפסות חורגות ואינן תואמות את התקנות ושטחן יהיה גדול משמעותית, דבר אשר אמור להיכלל במניין השטחים העיקריים של כל שני המבנים.
10. על פי התקנות גזוטרואות אמורות להיות חופפות ומקורות, בבקשה הנדונה מצעות בניית 'מרפסות דמה' שלא יהיו לשימוש, דבר אשר יגרום לצבירת לכלוך, זוהמה במשך הזמן, ישפיע על חזות הבניין ועל איכות חיי הדיירים. בניית מעקה סביב 'מרפסת דמה' בהתאם לתכנית העיצוב החלה על המקום, המחייבת את בנייתו מחומר הזכוכית, יגרום לחוסר נגישות לניקוי המעקה דבר אשר יגרום לחזית להיראות מלוכלכת כל הזמן.
11. הבקשה הנדונה חתומה ע"י ועד הבית שאינו בעל סמכות חוקית לחתום על בקשות להיתר שכן אינו מייצג את כל בעלי הדירות ואינו רשאי לפעול בשם כל הדיירים שביניהם כאלה השוכרים דירות בבניין.
- לא הומצאו נוסחי המכתבים עליו חתמו הדיירים " שאינם מתנגדים" ולא החתימות לשם אימות. לבקשה צורף נסח טאבו בלבד, ראוי לציין כי דייר שאינו מתנגד אינו בהכרח דייר שירחיב את המרפסת בפועל. הוא לא מתנגד אך גם לא מתחייב להרחיב. ולכן אין רוב להרחבה בפועל, לאחר הוצאת ההיתר.
- חלק מהחתומים על גבי הבקשה מופיעים בהערת אזהרה בנסח טאבו ואינם רשאים לחתום כבעלי זכות בנכס. כמו כן, חישוב אחוזי ההסכמות הנעשה אינו תואם את החוק המחייב רוב של מעל 75% מבעלי הזכויות בנכס, עם זאת לפי הרשימה שהוצגה, הרוב הקיים בינו רק 73.4% הסכמות.

התייחסות להתנגדויות:

1. בהתייחס לטענה מס' 1: נשלחו הודעות לכל בעלי הזכויות בנכס לפי תקנה 2ב' לחוק התכנון והבניה, נעשה ע"י חברת פרסום חיצונית.
2. בהתייחס לטענה מס' 2: מדובר בנושא קנייני ותחת אחריות הדיירים ואינו בתחום טיפול הועדה המקומית.
3. בהתייחס לטענה מס' 3: חסימת אור ופגיעה באוויר הקיים: תוספת המרפסות המהווה המשך של ריצפת הדירות, ללא קירות (למעט עמודי התמיכה הקיימים) 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.
4. בהתייחס לטענה מס' 4: השינוי המוצע אינו מהווה פגיעה בחזיתות אלא אף משפר אותן. מדובר אך ורק בהשלמת ריצפה ומעקה. יצוין כי מפרט הבקשה כולל הצגת כל חזיתות הבנין על 2 אגפיו.
5. בהתייחס לטענה מס' 5: מדובר בתיקון טכני נדרש. לא נמצא הבדל מהותי במספור הדירות ונושא זה יכול להיות כתנאי למסירת ההיתר.
6. בהתייחס לטענה 6: לפי בדיקת מהנדסת הרישוי את חישוב השטחים שנעשה ע"י עורך הבקשה, נמצא כי אכן שטחי המרפסות המבוקשות עולה על המותר בתקנות התכנון והבניה.
7. בהתייחס לטענה מס' 7: הבקשה כוללת הרחבת מרפסות כמעט עבור כל יח"ד בבנין. לא הוצג כל איזכור למרפסות "דמה" ו/או סימון לבניה בעתיד. המרפסות מוצעות כהגדלת מרפסת קיימת, קרי לכולן גישה מהמרפסות הקיימות.
8. לגבי חומרי הגמר- השלמת מרפסת מחייבת התאמת חומרי הגמר לקיים, כלומר מעקה זכוכית. ותחזוקת הנקיון הינה באחריות בעלי הדירות ואינה בתחום טיפול הועדה.
9. בהתייחס לטענה מס' 8: הבקשה הוגשה בליווי הסכמות של 49 מבעלי הזכויות בנכס, כאשר ע"ג מפרט הבקשה חתום אחד מבעלי הזכויות וכן חותמת ועד הבית של הבנין. יצוין כי מדובר בטענות קנייניות אשר אינן בתחום טיפול הועדה המקומית ו/או רשות הרישוי.
10. בהתייחס לטענה מס' 9: חומרי הגמר צוינו ע"ג מפרט הבקשה בצמוד לחזיתות המבנה.
11. בהתייחס לטענה מס' 10: הבקשה הוגשה בחתימת מהנדס שלד ובליווי תצהיר כי המבוקש אינו מהווה פגיעה ביציבות הבנין הקיים. במידה והבקשה תאושר ע"י רשות הרישוי היתר בניה יוצא רק לאחר השלמת חשבון יציבות כנדרש בתקנות.



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

מבלי לדון בהתנגדויות, לא לאשר את הבקשה, שכן שטחי המרפסות המבוקשות להגדלה עולים על המותר בתקנות התכנון והבניה (מוצעים 16-19 מ"ר לעומת 14 מ"ר המותרים ליח"ד) ולא הוצגה כל הוכחה כי במגרש נותרו זכויות בניה לניצול.

ההחלטה: החלטה מספר 4

רשות רישוי - התנגדות מספר 0024-15-6 מתאריך 02/07/2015

מבלי לדון בהתנגדויות, לא לאשר את הבקשה, שכן שטחי המרפסות המבוקשות להגדלה עולים על המותר בתקנות התכנון והבניה (מוצעים 16-19 מ"ר לעומת 14 מ"ר המותרים ליח"ד) ולא הוצגה כל הוכחה כי במגרש נותרו זכויות בניה לניצול.