

כ"ג אלול תשע"ה
07 ספטמבר 2015



פרוטוקול

רשות רישוי - התנגדות

ישיבה: 6-15-0029 תאריך: 02/09/2015 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	מהות הבקשה	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	כפר יונה 12	0988-010	15-1149	1
3	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	המכבי 5א	א0081-005	15-0981	2
5	מעלית/תוספת מעלית היצרנית/פנימית	אבן גבירול 8	0496-008	15-1098	3



פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות כפר יונה 12

<p>גוש: 6769 חלקה: 35 שכונה: רמת-אביב סיווג: שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית שטח: 2536 מ"ר</p>	<p>בקשה מספר: 15-1149 תאריך בקשה: 07/06/2015 תיק בניין: 0988-010 בקשת מידע: 0 תא' מסירת מידע:</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
 בקשה לתוספת בניה:
 תוספת בניה בקומה: מעלית
 שינויים פנימיים הכוללים: שינויים פנימיים - הזזת קירות
 המקום משמש כיום למגורים בהיתר

התנגדויות:

נימוקים	כתובת	שם
<ul style="list-style-type: none"> - הוספת העמודים ובניית המעלית מהווים פגיעה ממשית בדירה - חסימה נוספת של אוויר מעבר לחסימה ע"י קירות הממ"ד - המעלית אינה משתלבת בבניין - המעלית תגרום למטרד רעש - מיקום הממ"ד ימנע הרחבה עתידית של דירת המתנגדות 	<p>רחוב כפר יונה 12, תל אביב - יפו 6905316</p>	<p>דהאן זוהרה דהאן רחל</p>

התייחסות להתנגדויות:

ההתנגדות מוגשת ע"י בעלת זכויות בדירת הקרקע מתחת לדירת המבקשים שהינה קשישה ניצולת שואה המתגוררת בדירה עם בתה החולה.
 המעלית אינה חוסמת חלון או פתח מדירת המתנגדות.
 המעלית הינה אלמנט נוסף שהוא זר לבניין, כך שבכל מקרה היא אינה משתלבת בבניין. הסדרת מעלית בצורה אינטגרלית בתוך הבניין במסגרת חדר המדרגות דורשת הסכמה של 4 יח"ד המשתתפות בחדר המדרגות.
 לעניין הרעש, ניתן להגיש חו"ד אקוסטית למניעת מטרדי רעש מהמעלית. לא הוכח כי לא קיימת פגיעה בהרחבה עתידית של יח"ד בקומת קרקע ולא הוצגה אופציה להרחבה עתידית. עם זאת קיימת עדיפות לפי תב"ע 2710 לתכנון המעלית לפחות עבור 2 יח"ד. בהתאם למפורט לעיל, לקבל את ההתנגדות בחלקה ולדחות את הבקשה.

חוות דעת מהנדס הועדה: (אדר' יעל ארה פנו)

לקבל את התנגדות בחלקה ולא לאשר את הבקשה שכן:

1. לא הוכח כי לא קיימת פגיעה בהרחבה עתידית של דירת המתנגדת;
2. המעלית מוצעת בבניין בן 2 קומות בלבד ולא 3 קומות בהתאם להוראות תב"ע 2710. בנוסף המעלית מוצעת מחוץ לקו בניין צדדי מזרחי ומשרתת יח"ד אחת בלבד. לא פורסמה הקלה בנושא;
3. ניתן היה בתכנון אחר להסדיר מעלית עם הכנה לגישה ליח"ד הצמודה ממערב בתוך קו הרחבה קדמי;
4. המעלית מוצעת עם חומרי גמר שאינם תואמים להנחיות עירוניות לנושא מרפסות- עדיפות למעלית שקופה;
5. מבוקשת הסדרת שביל גישה משצ"פ הגובל ממזרח שלא ניתן לאשר.



ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-15-0029 מתאריך 02/09/2015

לקבל את התנגדות בחלקה ולא לאשר את הבקשה שכן:

- 1 לא הוכח כי לא קיימת פגיעה בהרחבה עתידית של זירת המתנגדת;
- 2 המעלית מוצעת בבניין בן 2 קומות בלבד ולא 3 קומות בהתאם להוראות תב"ע 2710. בנוסף המעלית מוצעת מחוץ לקו בניין צדדי מזרחי ומשרתת יח"ד אחת בלבד. לא פורסמה הקלה בנושא;
- 3 ניתן היה בתכנון אחר להסדיר מעלית עם הכנה לגישה ליח"ד הצמודה ממערב בתוך קו הרחבה קדמי;
- 4 המעלית מוצעת עם חומרי גמר שאינם תואמים להנחיות עירוניות לנושא מרפסות- עדיפות למעלית שקופה;
- 5 מבוקשת הסדרת שביל גישה משצ"פ הגובל ממזרח שלא ניתן לאשר.



**פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות
המכבי 5 א**

גוש: 7226 חלקה: 76	בקשה מספר: 15-0981
שכונה: לב תל-אביב	תאריך בקשה: 13/05/2015
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	תיק בניין: 005-0081א
שטח: מ"ר	בקשת מידע: 201400170
	תא' מסירת מידע: 30/01/2014

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

תוספת בניה בקומה: קרקע, לאחור, בשטח של 21 מ"ר, שטח הדירה/המשרד לאחר התוספות יהיה 99 מ"ר
הוספת חדר פנימי וחדר רחצה
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

התנגדויות:

שם	כתובת
חלק מבעלי הזכויות בנכס ע"י מנשה לב רן אשר גם הוא בעל זכויות בנכס הנדון.	רחוב רב אשי 15, תל אביב - יפו 6939549
גבריאל פיימן	רחוב המכבי 5א, תל אביב - יפו 6329307

עיקרי ההתנגדויות:

ההתנגדות מתייחסת לכך שהמבקש אינו רשום כבעלים, הבנייה המבוקשת הינה בתוך חצר פנימית של הבניין אשר שטחה משותף לכל בעלי הנכס ואין הסכמה לבניה זו, כמו כן נטען שבחצר זו קיים צינור ביוב של הבניין והבינוי חוסם את הגישה לטיפולו.
הבניה בתוך החצר הפנימית מונעת למימוש עתידי של זכויות תמ"א 38 כמו הקמת פיר ממ"דים ו/או פיר למעלית.

התייחסות להתנגדויות:

למרות שהמבקש אינו הבעלים אולם הבקשה חתומה ע"י אחד מבעלי הנכס ועל כן אין מניעה מהמבקש להגיש בקשה. כל הטיעונים הקנייניים ופליליים יש להציג מול ערכאות משפטיות מתאימות שכן הוועדה דנה אך ורק בהיבטים תכנוניים.
לקבל את ההתנגדות לכך שאין הסכמה של בעלי הזכויות בנכס לבניה בשטח המשותף.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' זלוטרבסקי דניאל)

- מבלי להתייחס להתנגדויות, לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן-
1. נוגדת את הוראות תכנית 2363 לעניין בנייה בקו בניין צדדי "0" שכן לא הוצגה הסכמת כל בעלי הנכס השכנים ולא הוצג נסח טאבו המראה שהחתומים הם חלק מבעלי הנכס, הבנייה לא פורסמה כהקלה בחוק,
 2. התוספת אינה עומדת בגודל מינימלי של יח"ד.
 3. נוגדת את תקנות התכנון והבניה לעניין של אוורור ותאורה כלפי חוץ במטבחים וחדרי מגורים וגודל חצר פנימית.
 4. אין הסכמת בעלי הזכויות בנכס לבניה בשטחים המשותפים.

הערה - חו"ד נמסרה במייל לעורך הבקשה.



ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-15-0029 מתאריך 02/09/2015

- מבלי להתייחס להתנגדויות, לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן-
- 1 נוגדת את הוראות תכנית 2363 לעניין בנייה בקו בניין צדדי "0" שכן לא הוצגה הסכמת כל בעלי הנכס השכנים ולא הוצג נסח טאבו המראה שהחתומים הם חלק מבעלי הנכס, הבנייה לא פורסמה כהקלה בחוק,
 - 2 התוספת אינה עומדת בגודל מינימלי של יח"ד.
 - 3 נוגדת את תקנות התכנון והבנייה לעניין של אוורור ותאורה כלפי חוץ במטבחים וחדרי מגורים וגודל חצר פנימית.
 - 4 אין הסכמת בעלי הזכויות בנכס לבניה בשטחים המשותפים.

הערה - חו"ד נמסרה במייל לעורך הבקשה.



**פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות
אבן גבירול 8**

גוש: 6111 חלקה: 159	בקשה מספר: 15-1098
שכונה: גני שרונה	תאריך בקשה: 01/06/2015
סיווג: מעלית/תוספת מעלית חיצונית/פנימית	תיק בניין: 0496-008
שטח: מ"ר	בקשת מידע: 0
	תא' מסירת מידע:

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
 בקשה לתוספת בניה:
 תוספת בניה בקומה: 0
 שינויים פנימיים הכוללים: הוספת מעלית הידראולית פנימית
 המקום משמש כיום למגורים בהיתר

התנגדויות:

שם	כתובת
יצחק כהן	רחוב רזיאל 18א, רמת גן 5224418

עיקרי ההתנגדויות:

טענת המתנגד הינה: מיקום המעלית מוצע בשטח מעבר ליחידת הדיור מחדר המדרגות המשותף בבניין, (הלובי כניסה), המבוקש יחסום מעבר ישיר, רחב, סביר, מוגש לנכים או מכשולים אחרים כפי שקיים היום.

התייחסות להתנגדויות:

בהתייחס לטענת המתנגד אציין שהמבוקש אינו מהווה מפגע למעבר הישיר, דרך מסדרון הכניסה של חדר המדרגות המשותף, המעלית המוצעת גורעת מהשטח הקיים 1.20 מ' והמסדרון הנותר נשאר בשטח 0.90 מ"ר.

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

- א. לדחות את ההתנגדות, שכן רוחב הפרוזדור הנותר לאחר הקמת פיר המעלית המוצע הינו כ-0.90 מ', בהתאם למותר ע"פ תקנות התכנון והבניה והגישה למרבית הדירות תתאפשר דרך פרוזדור ברוחב של כ-1.0 מ'. כמו כן הקמת המעלית בבנין תשפר את הנגישות גם לבעלי מוגבלות לבנין וכן את איכות חייהם של מרבית בעלי הדירות.
- ב. לאשר את הבקשה עבור הקמת פיר עבור מעלית פנימית, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים.

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 לבנייה הקיימת בתחום המגרש ו/או הבניין ואינה כלולה בהיתר זה.



ההחלטה : החלטה מספר 3

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-15-0029 מתאריך 02/09/2015

לדחות את ההתנגדות, שכן רוחב הפרוזדור הנותר לאחר הקמת פיר המעלית המוצע הינו כ-0.90 מ', בהתאם למותר ע"פ תקנות התכנון והבניה והגישה למרבית הדירות תתאפשר דרך פרוזדור ברוחב של כ-1.0 מ'. כמו כן הקמת המעלית בבניין תשפר את הנגישות גם לבעלי מוגבלות לבניין וכן את איכות חייהם של מרבית בעלי הדירות.

לאשר את הבקשה עבור הקמת פיר עבור מעלית פנימית, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים.

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 לבנייה הקיימת בתחום המגרש ואו הבניין ואינה כלולה בהיתר זה.