

## פרוטוקול

רשות רישוי - התנגדות

ישיבה: 6-15-0031 תאריך: 21/09/2015 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
מ"מ מהנדס העיר	מנהלת אגף רישוי ופיקוח על הבניה	איריס לוין
	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	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה	כתובת הנכס	מהות הבקשה
1	0099-014	15-1012	1	גורדון יהודה ליב 14	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית
3	0460-069	15-0757	2	ההגנה 69	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)
5	1033-011	15-0859	3	גבעתי 6	עבודה מצומצמת/שנויים בפיתוח או מרפסת גג/גדר/ריצוף/דק



**פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות  
גורדון יהודה ליב 14**

גוש: 6968 חלקה: 119	בקשה מספר: 15-1012
שכונה: הצפון הישן-החלק הדרו	תאריך בקשה: 18/05/2015
סיווג: שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	תיק בניין: 0099-014
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: סגירת פתחים בסורגים  
אישור מצב קיים  
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

**התנגדויות:**

שם	כתובת	נימוקים
פרופסור יעקב ורצברגר	רחוב גורדון יהודה ליב 14, תל אביב - יפו 6345818	

**עיקרי ההתנגדויות:**

המתנגד הינו אחד מבעלי הנכס בבניין והינו מתנגד לבקשה הנדונה מהטעון כי קיימת מחלוקת בין מגישת הבקשה לבין רוב בעלי הנכסים בבניין לגבי צו הריסה שהוצא לה על בנייה לא חוקית במרתף, שלא בוצע על ידה עד היום. דיון בוועדת ערר יתקיים בספטמבר 2015. כ"כ לטענת המתנגד יש חריגות בניה נוספות שבוצעו ע"י המבקשת ונגדם הוגש צו הריסה. כ"כ לטענת המתנגד גם נגד מוסך החניה הוגש גם צו הריסה. המתנגד מבקש לא לאפשר כל שינוי במרתף עד להחלטת וועדת ערר בנושאים השנויים במחלוקת. סגירת הפתחים בסורגים פוגעת בחזית הבניין.

**התייחסות להתנגדויות:**

טענות המתנגד נבדקו.  
נגד סגירת הפתחים במוסך החניה בלבני זכוכית, בניית שער מתרומם וסגירת 2 מקומות חנייה הוגש צו הריסה מנהלי לפני כשנה.  
בנוסף יש לציין כי כנגד בנכסי המבקשת הן במרתף והן בדירתה נעשו חריגות בנייה נוספות, שחלקן נדונות בוועדת ערר ולחלקן הוצא צו הריסה שטרם בוצע.

**חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י קוגן נטלי)**

לקבל את ההתנגדויות ולא לאשר את הבקשה שכן בשטחים השייכים למבקשת במגרש נעשו חריגות בנייה שכנגד חלקן עומדים צווי הריסה שטרם בוצעו על ידי המבקשת.



ההחלטה : החלטה מספר 1  
רשות רישוי - התנגדות מספר 6-15-0031 מתאריך 21/09/2015

לקבל את ההתנגדויות ולא לאשר את הבקשה שכן בשטחים השייכים למבקשת במגרש נעשו חריגות בנייה שכנגד חלקן עומדים צווי הריסה שטרם בוצעו על ידי המבקשת.



## פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות ההגנה 69

גוש: 6978 חלקה: 3	בקשה מספר: 15-0757
שכונה: יד אליהו	תאריך בקשה: 12/04/2015
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תיק בניין: 0460-069
שטח: 316 מ"ר	בקשת מידע: 201402465
	תא' מסירת מידע: 22/02/2015

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

תוספת בניה בקומה: ב, לחזית, לאחור, לצד, בשטח של 38.32 מ"ר, שטח הדירה/המשרד לאחר התוספות יהיה 59.96 מ"ר  
תוספת בניה ע"י השלמת קומה שלישית (ב') עבור דירת מגורים כולל ממ"ד ומעלית מוצעת עם פרגולה  
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

### התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
מלכן אסתר	דרך ההגנה 69, תל אביב - יפו 6770149	

בתאריך 31.8.15 התקבלה הסרת התנגדות.

### חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י מאיר טטרו)

לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה, כי:

- לפי המפרט שהוגש סה"כ שטח הבניין, כולל הקיים בפועל (לרבות מחסן בקומת הקרקע, מרפסת מקורה בחזית הקדמית, מחסן בקומת ביניים) והתוספת המבוקשת, הינו כ- 253 מ"ר המהווה כ-160% משטח המגרש היחסי (מחצית) של 158 מ"ר ושטח התוספת מעבר למותר הינו כ- 25 מ"ר.  
חישוב השטח המותר לבניה ערוך לפי שטח המגרש של 316 מ"ר לעומת 258 מ"ר שנמסר בתיק המידע כשטח המגרש לחישוב זכויות הבניה.
- הבקשה הנדונה מתייחסת רק לבניין המבקש, ולא כוללת פרטי הבניין הצמוד באותו מגרש כולל אחוזי הבניה המנוצלים משטח המגרש.
- קירוי וסגירת המרפסת בחזית הקדמית, המהווה סטייה ניכרת.
- המחסן שנבנה בקומת הקרקע, בצמוד לחנות, חורג מעבר לקו הבניין הצדדי המותר בניגוד להוראות תכנית 87.
- שטחי קומות הקרקע ו-השנייה חורגות מעבר לאחוזי הבניה המותרים לקומה ולא מבוקשת העברת ולחוקת זכויות בין הקומות כהקלה.

הערה:

למרות ששטח המגרש לצורך חישוב זכויות הבניה לפי תיק המידע הינו 258 מ"ר, בדיקת אחוזי הבניה נעשתה לפי שהוצג בבקשה הזו- לפי שטח מדוד על גבי המפה המצבית, של 316 מ"ר (מחצית של 158 מ"ר) החתומה ע"י מודד מוסמך ומאושר ע"י אגף תב"ע.

הודעה נמסרה לעורך הבקשה.



**ההחלטה : החלטה מספר 2**

**רשות רישוי - התנגדות מספר 6-15-0031 מתאריך 21/09/2015**

לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה, כי:

- 1 לפי המפרט שהוגש סה"כ שטח הבניין, כולל הקיים בפועל (לרבות מחסן בקומת הקרקע, מרפסת מקורה בחזית הקדמית, מחסן בקומת ביניים) והתוספת המבוקשת, הינו כ- 253 מ"ר המהווה כ-160% משטח המגרש היחסי (מחצית) של 158 מ"ר ושטח התוספת מעבר למותר הינו כ-25 מ"ר.  
חישוב השטח המותר לבניה ערוך לפי שטח המגרש של 316 מ"ר לעומת 258 מ"ר שנמסר בתיק המידע כשטח המגרש לחישוב זכויות הבניה.
- 2 הבקשה הנדונה מתייחסת רק לבניין המבקש, ולא כוללת פרטי הבניין הצמוד באותו מגרש כולל אחוזי הבניה המנוצלים משטח המגרש.
- 3 קירוי וסגירת המרפסת בחזית הקדמית, המהווה סטייה ניכרת.
- 4 המחסן שנבנה בקומת הקרקע, בצמוד לחנות, חורג מעבר לקו הבניין הצדדי המותר בניגוד להוראות תכנית 87.
- 5 שטחי קומות הקרקע ו-השנייה חורגות מעבר לאחוזי הבניה המותרים לקומה ולא מבוקשת העברת ולחוקת זכויות בין הקומות כהקלה.

**הערה:**

למרות ששטח המגרש לצורך חישוב זכויות הבניה לפי תיק המידע הינו 258 מ"ר, בדיקת אחוזי הבניה נעשתה לפי שהוצג בבקשה הזו- לפי שטח מדוד על גבי המפה המצבית, של 316 מ"ר (מחצית של 158 מ"ר) החתומה ע"י מודד מוסמך ומאושר ע"י אגף תב"ע.

**הודעה נמסרה לעורך הבקשה.**



**פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות  
גבעתי 6**

גוש: 6892 חלקה: 26	בקשה מספר: 15-0859
שכונה: התקוה	תאריך בקשה: 26/04/2015
סיווג: עבודה מצומצמת/שנויים בפיתוח או מרפסת גג/גדר/ריצוף/דק	תיק בניין: 1033-011
שטח: מ"ר	בקשת מידע: 0
	תא' מסירת מידע:

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
בקשה לתוספת בניה:  
גדר בחזית מבלוקים בגובה 1.5 מטר

**התנגדויות:**

שם	כתובת
דהרי שושנה	רחוב שד ירושלים 104, רמת גן 5236371
לאה וויקטור ראובן	רחוב גבעתי 6, תל אביב - יפו 6765176
אורה וסאלח עייני	רחוב גבעתי 6, תל אביב - יפו 6765176
יפה ושאל חלביה	רחוב גבעתי 6, תל אביב - יפו 6765176
כוכבה מרום	רחוב יגאל אלון 166 תל אביב - יפו

**עיקרי ההתנגדויות:**

- המתנגדים הינם בעלי זכות בנכס ולהלן עיקרי טענותיהם:
- השטח הינו שטח משותף והקמת הגדר הינה השתלטות על שטח משותף.
  - בעבר השטח המיועד לגידור היה שטח עם גינת נוי אשר היתה מטופלת ע"י הדיירים וגדר מתכת אשר נפרצה בעקבות עבודות בניה כדי לשמש גישה נוחה וכך נהרסה הגינה ולא הותרה לקדמותה.
  - נערכה פגישת דיירים בה נתבקש המבקש להחזיר את המצב לקדמותו סרב ועמד על דעתו להקים גדר בלוקים.
  - במקום קיים מפגע, החצר האחורית הפכה לאחסון גרוטאות.
  - בניית הגדר תפריע למעבר תקין של מכוניות בעת הצורך.

**התייחסות להתנגדויות:**

- בהתייחסות לסעיף מס' 1 ע"פ החלטת ועדת ערר מס' תא/5207/10 ברח' אשרמן 29, נקבע כי עבודות בניה בחצר משותפת כדוג' גדרות וריצוף שטח החצר מהווה בפועל סיפוח החצר לדירת הקרקע, אשר תמנע שימוש חופשי ברכוש המשותף. הבקשה הוגשה עם 55% הסכמות בעלי זכות.
- בהתייחס לסעיפים 2-4 אין הוועדה מתעסקת בנושאים קנייניים.
- הקמת הגדר אינה פוגעת ברוחב הכביש.

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

- לדחות את ההתנגדויות שכן מרביתן כוללות נושאים קנייניים אשר אינם בתחום טיפול הועדה.
- לאשר את הבקשה להקמת גדר בחזית הקדמית בלבד, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאי בהיתר

הקמת הגדר רק בחזית הקדמית, ללא גדרות פנימיות התוחמות את החצר.



**הערה**

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

**החלטה : החלטה מספר 3**

**רשות רישוי - התנגדות מספר 6-15-0031 מתאריך 21/09/2015**

3. לדחות את ההתנגדויות שכן מרביתן כוללות נושאים קנייניים אשר אינם בתחום טיפול הועדה.
4. לאשר את הבקשה להקמת גדר בחזית הקדמית בלבד, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

**תנאי בהיתר**

הקמת הגדר רק בחזית הקדמית, ללא גדרות פנימיות התוחמות את החצר.

**הערה**

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