

א' חשון תשע"ו
14 אוקטובר 2015



פרוטוקול

רשות רישוי - התנגדות

ישיבה: 6-15-0032 תאריך: 11/10/2015 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	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	ש"ץ 8	0299-008	15-1236	1
4	בניה על הגג/חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג"1) מעל בניין קיים בהיתר	המאירי אביגדור 13	0805-009	15-1027	2



**פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות
ש"ץ 8**

גוש: 6215 חלקה: 337	בקשה מספר: 15-1236
שכונה: הצפון הישן-החלק הדרו	תאריך בקשה: 17/06/2015
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תיק בניין: 0299-008
שטח: 496 מ"ר	בקשת מידע: 201500744
	תא' מסירת מידע: 02/06/2015

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
 בקשה לתוספת בניה: תוספת 1 קומות לבניין
 תוספת בניה בקומה: 4+5, לחזית, בשטח של 236.43 מ"ר
 המקום משמש כיום למגורים בהיתר

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
משה בורטמן	רחוב ש"ץ 8, תל אביב - יפו 6439106	
דבורה ראובן	רחוב יהודה הלוי 31, הרצליה 4649012	
יעקב בורטמן	רחוב גלזר אליהו 8, רחובות 7628336	
אליהו בורטמן	רחוב ש"ץ 8, תל אביב - יפו 6439106	
ארבל תקוה ויחזקאל	רחוב נתיב היובל 6, פתח תקווה 4938171	
לירון קורקידי	רחוב ש"ץ 8, תל אביב - יפו 6439106	
אלינה בירנבאום	רחוב חפץ ישה 18, תל אביב - יפו 6967200	
נילי יעקב	רחוב התכלת 23א, חוד השרון 4526453	
נילי הובר	רחוב ש"ץ 8, תל אביב - יפו 6439106	
מרדי מגן	רחוב ש"ץ 8, תל אביב - יפו 6439106	
שחר פרידמן	רחוב ש"ץ 8, תל אביב - יפו 6439106	

עיקרי ההתנגדויות:

המתנגדים הינם בעלי הנכסים בבניין נשוא הבקשה ולהלן טענותיהן:

- בשנת 2001 נשללה הבקשה ע"י הוועדה המקומית והסיבות לשלילתה שכללו: חריגה מהשטחים המותרים לבנייה ע"פ תכנית ס', אין גישה לשטחים המשותפים על הגג ואין סידור חניה לדירה הנוספת. מאז הדיון הנדון לא הוסדרו הנושאים שבגינם נשללה הבקשה. כעת מבוקש להכשיר בנייה שכבר נעשתה ללא היתר וללא הסכמת הדיירים בבניין באופן שחורג מתכנית הבנייה על הגגות התקפה בעיר.
- הבקשה עושה שימוש בזכויות שניתנו לה מכוח תכנית 4071 שאליה התנגדו בעבר, שכן סעיפיה מהווים פגיעה בבניין וברכוש המשותף ואינם עומדים בסטנדרטים של הבטיחות ומילוי הצרכים של שאר דיירי הבניין, כגון:
 - ניכוס חדר המדרגות המשותף של הבניין כחדר מדרגות פנימי של הדירה אינו מאפשר יצירת פיר אוורור עשן לחדר המדרגות ויצאה של שאר הדיירים לגג ועל כן מהווה סכנה בטיחותית למילוט בעת שריפה.
 - חסימת הגישה דרך גרם המדרגות המשותף פוגע באפשרות דיירי הבניין להתקין דודי שמש על הגג ואת תחזוקתם של אלה שכבר התקינו הנושא. יש לציין שבעלי המקצוע השונים לא מוכנים לעלות לגג בפיר הקיים, ועל כן לא ניתן לתחזק את כל המתקנים הנמצאים על הגג לרבות הצנרת.
 - הבעלים של יחיד על הגג עשו חופש לעצמם הן מהחוק והן מתהליכי תכנון לגיטימיים, תוך התעלמות מטוב הבניין, דייריו, החלטת הוועדה וצו ההריסה שהוצא כנגד הבנייה הלא חוקית.
- הכשרת הבנייה תגרע מזכויות הבנייה המשותפות של הבניין ולא תאפשר לשאר הדיירים לנצל את זכויותיהם בהמשך בניית הבית המשותף.
- קיים חשש כי דירת הגג כפי שנבנתה תפוצל ל-2 דירות.



15-1236 עמ' 2

5. תוספת הבנייה מסכנת חוזק הבניין שנבנה בעת ה-40. לא הוצגה כל הוכחה כי הבנייה שבוצעה נבדקה על ידי גורם הנדסי מוסמך לעניין זה. במידה ולעירייה יש מסמך המציג את יכולת הנשיאה של הבניין רצון שאר דיירי הבניין הינו לבדוק אותו ואת תקינותו.

התייחסות להתנגדויות:

1. לטיעונים בסעיפים 1-3 אשיב כי בזמן שלילת הבקשה הקודמת לא הייתה תכנית אשר אפשרה את הגדלת הזכויות לבנייה על הגג. כיום מבוקשת הבקשה במסגרת המותר לבנייה על פי תכנית 4071 שאושרה וקיבלה תוקף על ידי הוועדה המקומית. יש לציין כי לאחר הפקדת התכנית הוגשו התנגדויות דומות לאלו שהועלו כלפי הבקשה הנוכחית אך אלו נדונו והוחלט לא לקבלן.
2. התכנית שבמסגרתה מבוקשת הבקשה מקבלת את תוקפה מכוח סעיף 4 בתכנית 2650 ב' לתכנית השימור. נIOD שטחים שלא נוצלו לבנייה ממגרשים הכלולים בניינים לשימור בתנאים מתמירים למגרשים אחרים בעיר הינו אחד התמריצים על מנת לוודא כי השימור הנחוץ בבניינים הנ"ל אכן יעשה.
3. לעניין סעיף 4 תנאי ההיתר הינם אי פיצול הדירה ורישום יחידת הדירור כיחידת אחת שלא ניתן לפצלה בנסח הטאבו על פי תקנה 27 לחוק המקרקעין. בנוסף יש לציין כי לא נראה כי ניתן להשתמש במפלס העליון של יחידת הדירור כדירה נפרדת ונוספת, שכן המדרגות המובילות אליו הינן פנימיות לדירה.
4. לעניין סעיף 5, תנאי להיתר הינו הצגת חישובים סטטיים כי הבניין אכן עומד בדרישות התקנים לעמידות הבניין בכלל ולעמידותו נגד רעידות אדמה בפרט. נושא זה הינו באחריות מהנדס הבניין הממונה בפרויקט זה.
5. חשוב לציין הגישה למתקנים הטכניים המשותפים בגג העליון נבדקה על ידי הגורמים המקצועיים במכון הרישוי ולא נמצא כי אינה תקינה.

הוועדה המקומית רשאית לדון אך ורק בעניינים התכנוניים של הבקשות המוצגות בפניה, בכל נושא של פגיעה קניינית ברכוש המשותף יש לפנות לדיון בערכאות המתאימות.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י קוגן נטלי)

לדחות את ההתנגדויות שכן המבוקש תואם את הוראות תכנית 4071 ותכנית הבינוי המצורפת לה ולאשר בדיעבד את הבקשה להרחבה של יחידת דיור במפלס הגג ב-2 מפלסים לרבות שימוש בגרם המדרגות הראשי כמדרגות פנימיות של היחידה תוך הסדרת פתרון עלייה לגג המשותף למען נגישות למתקנים הטכניים המשותפים לכלל דיירי הבניין.

בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. הצגת אישור מח' שימור כי הושלם תיק התיעוד למבנה ברחוב גוטליב 12 או לחילופין הצגת היתר לשיפוץ ושימור הבניין המאושר על ידי מח' השימור.
3. עמידה בתנאי מח' כיבוי אש במכון הרישוי לצורך הגישה לגג המשותף לבניין.
4. הצגת פתרון מיגון לדירה המבוקשת באישור הג"א לפתרון המבוקש.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. דירת הגג על כל מפלסיה מהווה יחידת דיור אחת שלא ניתן לפצלה.
2. רישום בפועל של הערה במגרש לשימור ע"פ תקנה 27 לחוק המקרקעין בדבר מחיקת זכויות הבנייה שנעשית במבנה לשימור ברחוב גוטליב 12 מכוח תכנית 4071 לרבות ההתחייבויות הכלולות בתכנית 4071.

הערה

ההיתר הינו לתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת בבניין ו/או בשטח המגרש.



ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 0032-15-6 מתאריך 11/10/2015

לדחות את ההתנגדויות שכן המבוקש תואם את הוראות תכנית 4071 ותכנית הבינוי המצורפת לה ולאשר בדיעבד את הבקשה להרחבה של יחידת דיור במפלס הגג ב-2 מפלסים לרבות שימוש בגרם המדרגות הראשי כמדרגות פנימיות של היחידה תוך הסדרת פתרון עלייה לגג המשותף למען נגישות למתקנים הטכניים המשותפים לכלל דיירי הבניין.

בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. הצגת אישור מח' שימור כי הושלם תיק התיעוד למבנה ברחוב גוטליב 12 או לחילופין הצגת היתר לשיפוץ ושימור הבניין המאושר על ידי מח' השימור.
3. עמידה בתנאי מח' כיבוי אש במכון הרישוי לצורך הגישה לגג המשותף לבניין.
4. הצגת פתרון מיגון לדירה המבוקשת באישור הג"א לפתרון המבוקש.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. דירת הגג על כל מפלסיה מהווה יחידת דיור אחת שלא ניתן לפצלה.
2. רישום בפועל של הערה במגרש לשימור ע"פ תקנה 27 לחוק המקרקעין בדבר מחיקת זכויות הבנייה שנעשית במבנה לשימור ברחוב גוטליב 12 מכוח תכנית 4071 לרבות ההתחייבויות הכלולות בתכנית 4071.

הערה

ההיתר הינו לתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת בבניין ו/או בשטח המגרש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



**פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות
המאירי אביגדור 13**

בקשה מספר: 15-1027
תאריך בקשה: 20/05/2015
תיק בניין: 0805-009
גוש: 6625 חלקה: 978
שכונה: 'נאות אפקה ב'
סיווג: בניה על הגג/חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר
שטח: מ"ר
בקשת מידע: 0
תא' מסירת מידע:

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
תוספת בניה בקומת הגג: לחזית, בשטח 214.57 מ"ר
הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 0 ומשמשת

התנגדויות:

שם	כתובת
בילופולסקי משה ועינת	רחוב המאירי אביגדור 13, תל אביב - יפו 6941313
ורון ירון ודליה	רחוב המאירי אביגדור 13, תל אביב - יפו 6941313
לוי יעקב ורינה	רחוב המאירי אביגדור 13, תל אביב - יפו 6941313
רוזנטל אלברטו ולוניה	רחוב המאירי אביגדור 13, תל אביב - יפו 6941313
ששון יאיר ויפית	רחוב המאירי אביגדור 13, תל אביב - יפו 6941313

עיקרי ההתנגדויות:

- המתנגדים הינם בעלי זכות בנכס להלן עיקרי ההתנגדויות:
1. ההיתר הוגש ללא חתימות כל הדיירים.
 2. הבניין נבנה בשנת 1977 להבנתנו אינו עומד בתקן רעידות אדמה, המהנדס אינו הציג כל מסמך המוכיח את אופן התמודדותו עם הבעיה.
 3. הבניה עשויה לעכב/ לסכל בנייה לפי תמ"א 38.
 4. פגיעה ברכוש המשותף לרבות פגיעה בחזונו החיצונית התקינה והאחידה כפי שהייתה בעת גמר הבניה.
 5. לא הוצג פתרון גישה למתקנים טכניים עתידיים.
 6. בקומה ג' נעשתה השתלטות על שטח ציבורי שלא כדין.
 7. לא הוצג חומר גמר או צבע.
 8. התוספת החדשה הוצמדה לחזית באזור ההחסרה במרכז המבנה ולא הוצג בהיתר התפר בן הבניה הקיימת לחדשה.
 9. שטח הדירה לאחר התוספת הינו מעל 120 מ' – לא הוצג פתרון חניה.

התייחסות להתנגדויות:

1. הגג הינו גג פרטי והודעות בדבר בניה חדשה לפי סעיף 2ב' נשלחו עי חברת טל נכסים.
2. בעת פתיחת הבקשה הוגש תצהיר מהנדס על כך שאין צורך בחיזוק נוסף.
3. הגג בבעלות פרטית ובעלי הזכות בנכס היו יכולים לסרב לתמא 38 בלי קשר לתוספת הבניה על הגג.
4. במענה לסעיף 4 ו- 7 חומרי הגמר והחזית יתואמו מול מהנדסת הרישוי על מנת ליצור חזית אחידה.
5. קיימת כניסה ישירה מחדר המדרגות לגג תחתון.
6. תיקון נעשה בתכנית ושטח זה הוא אכן שטח ציבורי.
7. בהמשך לסעיף 8 פתרון החיבור יוצג בהתאם להוראות תכנית ג1.



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

מבלי להתייחס להתנגדויות לדחות את הבקשה שכן על פי הוראות תכנית ג1 לא תותר כל בניה על גג קומת גג חלקית, ובבניינים בהם קיימות דירות גג, חריגה מהוראות סעיף זה מהווה סטייה ניכרת לתכנית.

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-15-0032 מתאריך 11/10/2015

מבלי להתייחס להתנגדויות לדחות את הבקשה שכן על פי הוראות תכנית ג1 לא תותר כל בניה על גג קומת גג חלקית, ובבניינים בהם קיימות דירות גג, חריגה מהוראות סעיף זה מהווה סטייה ניכרת לתכנית.