

כ"ז כסלו תשע"ו
09 דצמבר 2015



פרוטוקול

רשות רישוי - התנגדות

ישיבה: 6-15-0044 תאריך: 09/12/2015 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' זף	מהות הבקשה	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	עולי הגרדום 11	0920-011	15-1579	1
4	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	גרץ 4	0286-004	15-1978	2



**פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות
עולי הגרדום 11**

בקשה מספר:	15-1579	גוש:	6638 חלקה: 86
תאריך בקשה:	02/08/2015	שכונה:	רמת החייל
תיק בניין:	0920-011	סיווג:	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
בקשת מידע:	201500290	שטח:	1627 מ"ר
תא' מסירת מידע:	23/03/2015		

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

תוספת בניה בקומה: קרקע+ קומה א, לחזית, בשטח של 12 מ"ר, שטח הדירה/המשרד לאחר התוספות יהיה 98 מ"ר שינויים פנימיים הכוללים: בניית ממ"ד בקומת קרקע וקומה א' ע"פ תוכנית הרחבות 2421 המקום משמש כיום למגורים בהיתר

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
קרן כהן בלחרסקי, עו"ד עידן מנציל, עו"ד	רחוב עולי הגרדום 11, תל אביב - יפו 6971513	
פנדו ג'קי וחגית - בעלי הדירה בקומת הקרקע (תת-חלקה 1)		
מאירה ינקו- בעלת הדירה בקומה שניה בכניסה הסמוכה תת-חלקה מס' 6 -דירתה הורחבה		
חטינה הלנה-בעלת הדירה בקומה שניה בכניסה הסמוכה.		
סן עמארה מוריס ויעל - בעלי הדירה בקומת הקרקע -תת-חלקה מס' 3 -דירתם הורחבה		
אריאל וורד בשור-בעלי הדירה בקומה שניה בכניסה הנדונה -תת- חלקה 7		

עיקרי ההתנגדויות:

בשם בעלי הזכויות בבניין הוגשה התנגדות ע"י עו"ד בלחרסקי ומנציל. עיקר התנגדות שהבניה המבוקשת הינה מניעה בעתיד לנצל זכויות תמ"א 38 - הריסה ובניה מחדש. כמו כן, טוענים שהבניה מוצעת בתוך החצר המשותפת, ומהווה פגיעה ברכוש המשותף. הם מתייחסים בהתנגדותם למקרה דומה ברח' ברודצי 7, וטוענים שהבקשה שהוגשה להרחבה לא אושרה ע"י הועדה וכדי לאפשר בניה לפי התמ"א.

נערכה בדיקה לגבי הבקשה להרחבה בברודצקי 7.

הועדה משנה לתכנון ובניה בישיבתה מספר 0013-14-2 מתאריך 06/08/2014, החליטה (החלטה מספר 13) :

- לקבל את ההתנגדויות בחלקן המתייחסות לפגיעה בזכויות עתידיות מכח תמ"א 38 בבניין הנדון ולאפשר למתנגדים ארכה של 6 חודשים מיום החלטת הועדה לצורך הגשת בקשה למימוש זכויות מכח תמ"א 38.



15-1579 עמ' 2

2. לדחות את שאר סעיפי ההתנגדויות שכן התכנון המוצע עבור קומת המרתף של הדירה הנדונה אינו מהווה פגיעה בחצר משותפת ועל כן קיימת גישה חופשית לכל חלקי המגרש הנדון ושכן הועדה המקומית אינה מוסמכת להכריע בשום אופן בסוגיות קנייניות.
 3. אם בתקופה של 6 חודשים מיום החלטת הוועדה תוגש בקשה למימוש זכויות מכח תמ"א 38, הבקשה הנדונה תחזור לדיון בוועדה לצורך קבלת החלטה.
 4. אם בתום התקופה הנ"ל לא תוגש בקשה לחיזוק הבניין הנדון ומימוש זכויות מכח תמ"א 38, לאשר את הבקשה להריסת הדירה הקיימת בקומת הקרקע ובנייתה מחדש בצורה מורחבת לרבות בניית מרתף בצמוד לדירה הנ"ל, כולל ההקלות הבאות:
 - א. הקלה לבניית חצר מונמכת מעבר לקווי בניין.
 - ב. הקלה להרחבת הדירה מעבר לקו ההרחבה המותר.בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים אחרים.
- הוגש ערר ע"י המתנגדים בטענה שהזמן שניתן להם לצורך הגשת בקשה מכח תמ"א 38 אינו מתאים. בתאריך 13.8.15 התקיים דיון בוועדת ערר אך עדיין לא התקבלה החלטה, וכעת הבקשה נמצאת בטיפול הוועדה הערר. תכניו לבניה לפי הוראות תמ"א 38 לא הוגשה עד היום הזה.

בנוסף, יצוין ש-3 דירות מתוך 8 בבניין כבר הורחבו:

- דירה אמצעית בקומת הקרקע היתר 92-0605 משנת 1992 בכניסה הנדונה.
 - דירה אמצעית בקומה א' היתר 07-0825 משנת 2007 (בשם מאירה ינקו) בכניסה הסמוכה;
 - דירה אמצעית בקומת הקרקע היתר 09-0399 משנת 2009 בכניסה הסמוכה.
- הממ"דים מוצעים בתוך הרחבה המותרת לפי תב"ע.

התייחסות להתנגדויות:

לדחות את ההתנגדות שכן מתוך 8 יח"ד הורחבו בבניין 3 יח"ד 2 מהן שייכות למתנגדים. התב"ע 2421 מאפשר הרחבה לצד הדרומי עד 3 מ' מקיר הבניין. תוספת הבניה ע"י ממ"ד תואם את רותב הדירות המורחבות בבניין ומוצעת בשטח הבניין המיועד להרחבה לפי התב"ע החלה על המקום.

בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אלנה דוידזון [מוסקוביץ נעמי])

לדחות את ההתנגדויות שכן מוצעים 2 ממ"דים שמתוכננים בשטח המיועד להרחבה לפי התב"ע 2421, ולאשר את הבקשה, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר
סימון קו ביוב קיים.

התחייבויות להוצאת היתר
מתן התחייבות לשיפוץ המבנה להנחת דעת מהנדס העיר באגף שלם.

הערות
ההיתר הינו עבור הוספת ממ"דים כמפורט בגוף ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בנייה אחרת בבנין או במגרש.



ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-15-0044 מתאריך 09/12/2015

לדחות את ההתנגדויות שכן מוצעים 2 ממ"דים שמתוכננים בשטח המיועד להרחבה לפי התב"ע 2421, ולאשר את הבקשה, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר
סימון קו ביוב קיים.

התחייבויות להוצאת היתר
מתן התחייבות לשיפוץ המבנה להנחת דעת מהנדס העיר באגף שלם.

הערות
ההיתר הינו עבור הוספת ממ"דים כמפורט בגוף ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בנייה אחרת בבנין או במגרש.



פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות גרץ 4

גוש: 6902 חלקה: 169	בקשה מספר: 15-1978
שכונה: הצפון הישן - החלק הצ	תאריך בקשה: 13/10/2015
סיווג: שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	תיק בניין: 0286-004
שטח: 413 מ"ר	בקשת מידע: 201500902
	תא' מסירת מידע: 21/06/2015

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

תוספת בניה בקומה: קרקע, לאחור, לצד, בשטח של 2.88 מ"ר, שטח הדירה/המשרד לאחר התוספות יהיה 62.48 מ"ר סגירת שטח מרפסת צד דרומית, ציפוי קירות עץ וריצוף ברצפת דק, בניית גדר עץ בצד הדרומי.

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
זילברברג אריה	רחוב גרץ 4, תל אביב - יפו 6346506	פלישה לשטח ציבורי

עיקרי ההתנגדויות:

התנגדות הוגשה במשותף לשני בעלי דירות, האחד מופיע בנוסח טאבו והשני מופיע בצו ירושה של בעלים המופיעים בנסח טאבו.

לטענת המתנגדים מבקשת ההיתר פלשה לשטח הציבורי של הבניין ע"י:

- 1- הציבה בשטח המשותף מחמם מים המופעל באמצעות גז ומהווה סכנה בטיחותית
- 2- הציבה תאורה ומצלמות על השטח הציבורי המופעלים בבלעדיותה ומדירתה
- 3- שינתה את חזית הבניין ע"י פתיחת ויטרינות המאפשרות גישה ישירה לשטח המשותף וע"י כך מונעת משאר דיירי הבית את השימוש.
- 4- הציבה ריהוט גינה וע"י כך נגרם רעש ומטרד
- 5- התקינה דק לכל אורך החזית הקדמית, צדדית ומזרחית וחיפוי עץ לבניין אף הוא מעץ ללא הסכמה.
- 6- מבקש להרוס את כל מה שנבנה בחריגה, ללא הסכמה ושפוגע בזכות הקניין של שאר הדיירים.

התייחסות להתנגדויות:

לגבי טענות 6, 4, 2, 1 אלו טענות שאינן נוגעות לבקשה להיתר בנייה ועיקרן נושא קנייני שהוועדה אינה דנה בו. טענות 5, 3 מקובלות. הבנייה לא ניתנת לאישור – ראה מפורט לעיל.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדלר עידית)

מבלי להתייחס להתנגדויות, לא לאשר את הבקשה, שכן:

1. הבקשה כוללת תוספת בנייה מעבר למותר וחורגת מקווי בניה מותרים.
2. דק, פיתוח שטח, גדרות, פתיחת פתחים בחזיתות וכל כיסוי המתקנים הטכניים, חיפוי קירות עומדים בסתירה לתקנות התכנון והבניה ובניגוד למדיניות אדר' העיר באזור ההכרזה. ראה לעיל פירוט.

הודעת לגבי סיבות לדחיית הבקשה נשלחה לעורך הבקשה.



ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-15-0044 מתאריך 09/12/2015

מבלי להתייחס להתנגדויות, לא לאשר את הבקשה, שכן:

3. הבקשה כוללת תוספת בנייה מעבר למותר וחורגת מקווי בניה מותרים.
4. דק, פיתוח שטח, גדרות, פתיחת פתחים בחזיתות וכל כיסוי המתקנים הטכניים, חיפוי קירות עומדים בסתירה לתקנות התכנון והבניה ובניגוד למדיניות אדר' העיר באזור ההכרזה. ראה לעיל פירוט.

הודעת לגבי סיבות לדחיית הבקשה נשלחה לעורך הבקשה.