

אי שבט תשע"ו
11 ינואר 2016



פרוטוקול

רשות רישוי - התנגדות

ישיבה: 6-16-0001 תאריך: 06/01/2016 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 אלזר	
	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	רחלי קריספל	

מס' דף	מחוז הבקשה	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	ברנשטיין אדוארד 16	0290-016	15-1706	1
3	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	הדואר 8	3325-008	15-1192	2



פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות ברנשטיין אדוארד 16

<p>גוש: 6902 חלקה: 50 שכונה: הצפון הישן - החלק הצ סיווג: תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע) שטח: 283 מ"ר</p>	<p>בקשה מספר: 15-1706 תאריך בקשה: 26/08/2015 תיק בניין: 0290-016 בקשת מידע: 201500170 תא' מסירת מידע: 03/03/2015</p>
--	--

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה: תוספת 1 קומות לבניין, הכוללות 2 יחידות דיור
תוספת בניה בקומה: קרקע, לחזית, לאחור, בשטח של 124.64 מ"ר
אישור מצב קיים

סגירה בקומת קרקע בין עמודים קיימים לצורך חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

התנגדויות:

שם	כתובת
1. דרור אוברמן	רחוב ברנשטיין אדוארד 18, תל אביב - יפו 6340818
2. ויזנפלד אברהם	שדרות ח"ן 15, תל אביב - יפו 6407120
3. גרמנוביץ אבירם מאיר	שדרות ח"ן 15, תל אביב - יפו 6407120

עיקרי ההתנגדויות:

1. המתנגד הראשון הוא בעל הדירה בקומה העליונה והוא רשום וחתום על הבקשה להיתר. כמו כן הוא משמש כבא כוחם של 2 מבעלי הדירות בבניין. לטענתו ביקש שלא להיכלל בבקשה, ועל גבי הדירה שבבעלותו נרשם "לא שייך לבקשה" אולם שמו וחתמתו עדיין מופיעים על גבי מפרט הבקשה.
הבניין מעולם לא עבר חיזוק נגד רעידות אדמה והנתונים המוצגים לוועדה אינם נכונים (רק בעל דירת המרתף המזרחית חתום בפועל על הבקשה) ולכן רק הדירה המזרחית נדונה בבקשה.
2. מתנגדים 2 ו-3 הינם בעלי דירות בבניין הנדון והגישו מכתב התנגדות משותף. המבקש התקין בבניין 2 דודי שמש ופיצל את לוח החשמל ל-2 יחידות, כמו כן ביצע שינויים במערכת הביוב של הבניין על דעת עצמו, יצק שביל גישה מעל הצנרת, כל זאת ללא היתר. כמו כן המבקש ביצע בפועל עבודות שונות בבניין כולל קידוחים בקירות, אשר יצרו סדקים בבניין ועל כך הוגשה תביעה משפטית. יתר טענות המתנגדים כלולות בהתנגדות הקודמת.

התייחסות להתנגדויות:

1. מפרט הבקשה חתום על ידי הבעלים של יחידת הדיור המזרחית בקומת המרתף. ליתר הבעלים נשלחו הודעות לפי תקנה 2ב'.
2. מבחינת תיק הבניין נמצא שהבניין לא עבר חיזוק בפני רעידות אדמה, ובמסגרת הבקשה הנדונה לא הוצג תכנון לחיזוק הבניין הקיים על אף שבמהות הבקשה נכתב כי הבנייה המוצעת הינה לצורכי חיזוק הבניין.
3. טענות המתנגדים על שינויים באינסטלציה ובנייה ללא היתר הועברו לבדיקת מחלקת הפיקוח.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י כוכבי תומר)

לקבל את ההתנגדויות במלואן וכמו כן לא לאשר את הבקשה שכן:

1. תוספת יחידות דיור - 2 יחידות המגורים המוצעות בקומת המרתף הינן בניגוד לתכנית 1א ובגדר סטייה ניכרת. גם אם נראה בקומה הנ"ל קומת עמודים - מילוי הקומה לצורך דירות מגורים מותנה בביצוע נסיגה של 3 מ' מקו בניין הקדמי, סגירתה בהיקף הקומה שמעליה והכול בתנאי שמוצע חיזוק מפני רעידות אדמה לבניין. אף אחד



- מהתנאים הנ"ל לא מתקיים בבקשה הנדונה. כמו כן הדירות החדשות בקומה התחתונה הוספו ללא ממ"דים וללא פתרון חנייה.
2. מפרט הבקשה- מפרט הבקשה נערך בצורה שגויה ואינו כולל את כל הפרטים הדרושים לבדיקתו. לא הוצגה הבנייה בקיר המשותף, החתכים אינם תואמים לתכנית, לא הוצגו החיזוקים המבוקשים לבניין, לא הוצגו כל המידות והפרטים.
3. תכנית פיתוח- תכנית הפיתוח שהוצגה אינה כוללת את כל הפרטים הדרושים לבדיקתה לרבות שיפועים, ניקוזים, שטחי חלחול, נטיעות, שער הכניסה מוצע לפתיחה בתחום המדרכה.
- הודעה נשלחה במייל לעורך הבקשה.

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 0001-16-6 מתאריך 06/01/2016

לקבל את ההתנגדויות במלואן וכמו כן לא לאשר את הבקשה שכן:

4. תוספת יחידות דיור- 2 יחידות המגורים המוצעות בקומת המרתף הינן בניגוד לתכנית ע1 ובגדר סטייה ניכרת. גם אם נראה בקומה הנ"ל קומת עמודים- מיילוי הקומה לצורך דירות מגורים מותנה בביצוע נסיגה של 3 מ' מקו בניין הקדמי, סגירתה בהיקף הקומה שמעליה והכול בתנאי שמוצע חיזוק מפני רעידות אדמה לבניין. אף אחד מהתנאים הנ"ל לא מתקיים בבקשה הנדונה. כמו כן הדירות החדשות בקומה התחתונה הוספו ללא ממ"דים וללא פתרון חנייה.
5. מפרט הבקשה- מפרט הבקשה נערך בצורה שגויה ואינו כולל את כל הפרטים הדרושים לבדיקתו. לא הוצגה הבנייה בקיר המשותף, החתכים אינם תואמים לתכנית, לא הוצגו החיזוקים המבוקשים לבניין, לא הוצגו כל המידות והפרטים.
6. תכנית פיתוח- תכנית הפיתוח שהוצגה אינה כוללת את כל הפרטים הדרושים לבדיקתה לרבות שיפועים, ניקוזים, שטחי חלחול, נטיעות, שער הכניסה מוצע לפתיחה בתחום המדרכה.
- הודעה נשלחה במייל לעורך הבקשה.



פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות הדואר 8

גוש: 7017 חלקה: 29	בקשה מספר: 15-1192
שכונה: צפון יפו	תאריך בקשה: 11/06/2015
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תיק בניין: 3325-008
שטח: 1284 מ"ר	בקשת מידע: 201401769
	תא' מסירת מידע: 08/03/2015

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה: תוספת 4 קומות לבניין, הכוללות 34 יחידות דיוור
תוספת בניה בקומה: קרקע
המקום משמש כיום למסחר בהיתר

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
שאול לוי	רחוב הדגנים 16, גבעתיים 5348254	
זמיר אילן	רחוב הדקל 6ב, קרית עקרון 7692000	
יהודה ברנס - בר איריס	הרבי מקרלין 2 יפו	

עיקרי ההתנגדויות:

- שאול לוי: בעל תת חלקות 12,13 ו-14, הבניין העורפי על המגרש, טוען שהתכנית כוללת הריסת המבנה שבבעלותו והפיכת אותו לחדר אשפה ושימוש בתת קרקע הבניין ללא אישור.
- זמיר אילן: בעל בתת חלקה מס' 1 על פי נוסח הטאבו, לפי טענתו הוא בעל בחלק מקומת קרקע ומהחצר הפנימית, מתנגד לבניה בקומות העליונות מבלי ליידע אותו.
- יהודה ברנס ובר איריס: בעלים בתת חלקה מס' 2, מציגות התנגדות שהגישו בזמן פרסום התב"ע אשר בזמנו התנגדו לעניין חסימת אור ואוורור וחסימת הגישה ליחידה, ותכנון אינו מציע שלביות לביצוע.

התייחסות להתנגדויות:

- בהתייחס לטענה של מר' שאול לוי, במפרט המתוקן, הבניין בעורף המגרש סומן כקיים עם שינויים, אך ללא סימון ואופן החזיקו שלפי הנקבע בתקנות התכנית מחייב הסכמת בעל הנכס והדבר מצא ביטוי בתנאי ההחלטה.
- לעניין ההתנגדות לבניה בקומת העליונה שהוגשה ע"י זמיר אילן, אציין שהבקשה תואמת תב"ע ואינה כוללת כל שינויי בקומות העליונות כפי שאושרו בנספח הבינוי.
- בהתייחס להתנגדותם של יהודה ברנס ובר איריס, אציין המפרט המתוקן, שומר על הכניסה הקיימת והבניה החדשה כוללת פתחים במקביל לפתחים הקיימים, ובנוסף סעיף 6.1 קובע הגשת מסמך שלביות ובטיחות למשך תקופת הבנייה שיהיה חתום ע"י מהנדס מומחה.
- ובסעיף 6.3 בהוראות תב"ע אם יבוצעו חיזוקים בשטח קומת הקרקע שאינם בבעלות מבקשי ההיתר, תידרש הסכמת הבעלים.

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

- לקבל את ההתנגדויות בחלקן לעניין הצגת הסכמת מר' שאול לוי לאופן חיזוק הבניין, ולדרוש הגשת מסמך שלביות ובטיחות למשך תקופת הבנייה חתום ע"י מהנדס מומחה, ולדחות את שאר הטענות בהתנגדויות שכן התכנון תואם הוראות תב"ע ובהתאם לנספח הבינוי.
- לתכנן את הכניסה לחדר האשפה באופן שאינו פונה אל הרחוב, לפי הנחיית מכון הרישוי.
- לאשר את הבקשה לשינויים ולתוספת בניה עבור 2 בניינים קיימים על 2 החלקות שאוחדו כמגרש אחד על פי תכנית 2572 ה', הכוללים:



- הרחבת מרתף קיים לצורך סידור 33 מ"ח באמצעות מתקני חניה אוטומטיים.
- תוספת 3 קומות חדשות ובניה חלקית על הגג מעל לקומה מסחרית בבניין המרכזי קומה עבור 28 יח"ד.
- שינויים, ותוספת 3 קומות חדשות ובניה חלקית על הגג מעל לבניין השני עבור 6 יח"ד.
- סה"כ בשני הבניינים 34 יח"ד.

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

תנאים להיתר

1. הצגת התאמה מלאה בין המוצג בתנחות הקומות, החתכים והחזיתות.
2. מילוי דרישות מכון הרישוי.
3. סימון פתחים במקביל לכל הפתחים הקיימים בקומת קרקע בחזית הבניין העורפית.
4. השלמת פתרון פיזי לחניה בהתאם ואישור בוחן התנועה במכון הרישוי.
5. הגשת מסמך שלביות ובטיחות למשך תקופת הבניה חתומה ע"י מהנדס מומחה.
6. הצגת אופן חיזוק הבניינים הקיימים, ואם יבוצעו החיזוקים בשטח קומת הקרקע שאינו בבעלות המבקש, תוגש הסכמת בעלים הרלוונטיים לכך.
7. סימון של שני עצים חדשים לנטיעה עבור כל עץ המיועד לכריתה/העתקה ע"ג מפרט מתוקן.
8. כפוף למתן התחייבות לרישום השטחים המשותפים כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות בבניין הנידון, הגשת עותקים נוספים עם צבע רקע שונה לצורך רישום תקנה 27 לתקנות המקרקעין, וכן תירשם על כך הערה לפי תקנה 27.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. שיפוץ ושיקום המבנים הקיימים במגרש להנחת דעת מהנדס העיר וכמפורט בהיתר הבניה.
2. בניית השטחים המסחריים המורחבים בקומת הקרקע ובהתאם למסומן בנספח הבינוי.

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי - התנגדות מספר 0001-16-6 מתאריך 06/01/2016

- ד. לקבל את ההתנגדויות בחלקן לעניין הצגת הסכמת מר' שאול לוי לאופן חיזוק הבניין, ולדרוש הגשת מסמך שלביות ובטיחות למשך תקופת הבניה חתום ע"י מהנדס מומחה, ולדחות את שאר הטיעונים בהתנגדויות שכן התכנון תואם הוראות תב"ע ובהתאם לנספח הבינוי.
- ה. לתכנן את הכניסה לחדר האשפה באופן שאינו פונה אל הרחוב, לפי הנחיית מכון הרישוי.
- ו. לאשר את הבקשה לשינויים ולתוספת בניה עבור 2 בניינים קיימים על 2 החלקות שאוחדו כמגרש אחד על פי תכנית 2572 ה', הכוללים:
 - הרחבת מרתף קיים לצורך סידור 33 מ"ח באמצעות מתקני חניה אוטומטיים.
 - תוספת 3 קומות חדשות ובניה חלקית על הגג מעל לקומה מסחרית בבניין המרכזי קומה עבור 28 יח"ד.
 - שינויים, ותוספת 3 קומות חדשות ובניה חלקית על הגג מעל לבניין השני עבור 6 יח"ד.
 - סה"כ בשני הבניינים 34 יח"ד.

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

תנאים להיתר



1. הצגת התאמה מלאה בין המוצג בתנוחות הקומות, החתכים והחזיתות.
2. מילוי דרישות מכון הרישוי.
3. סימון פתחים במקביל לכל הפתחים הקיימים בקומת קרקע בחזית הבניין העורפית.
4. השלמת פתרון פיזי לחניה בהתאם ואישור בוחן התנועה במכון הרישוי.
5. הגשת מסמך שלביות ובטיחות למשך תקופת הבניה חתומה ע"י מהנדס מומחה.
6. הצגת אופן חיזוק הבניינים הקיימים, ואם יבוצעו החיזוקים בשטח קומת הקרקע שאינו בבעלות המבקש, תוגש הסכמת בעלים הרלוונטיים לכך.
7. סימון של שני עצים חדשים לנטיעה עבור כל עץ המיועד לכריתה/העתקה ע"ג מפרט מתוקן.
8. כפוף למתן התחייבות לרישום השטחים המשותפים כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות בבניין הנידון, הגשת עותקים נוספים עם צבע רקע שונה לצורך רישום תקנה 27 לתקנות המקרקעין, וכן תירשם על כך הערה לפי תקנה 27.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. שיפוץ ושיקום המבנים הקיימים במגרש להנחת דעת מהנדס העיר וכמפורט בהיתר הבניה.
2. בניית השטחים המסחריים המורחבים בקומת הקרקע ובהתאם למסומן בנספח הבינוי.