

ג' אלול תשע"ו
06 ספטמבר 2016



פרוטוקול

רשות רישוי - התנגדות

ישיבה: 6-16-0032 תאריך: 10/08/2016 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 לוין - 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	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	יבנה 31	0050-031	15-1840	1
3	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	שרת משה 83	0566-083	15-2533	2
5	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	בארי 39	0671-039	16-0130	3
8	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	מיכאל אנג'לו 35	3059-035	16-0636	4



פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות יבנה 31

גוש: 7456 חלקה: 5	בקשה מספר: 15-1840
שכונה: לב תל-אביב	תאריך בקשה: 09/09/2015
סיווג: שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	תיק בניין: 0050-031
שטח: 3.11 מ"ר	בקשת מידע: 201500786
	תא' ג'סירת מידע: 18/06/2015

מבקש הבקשה: הד מאסטר בע"מ
בגין מנחם 132, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: צור משה
הירקון 323, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה:
שינויים פנימיים הכוללים: הקמת מערך חדרי חשמל חדשים במרתפים קיימים.
הריסת חדר טרפו של ח"ח ברחוב שד"ל 6

התנגדויות:

שם	כתובת
עמוס פרושן	רחוב יבנה 31, תל אביב - יפו 6579206
חכמי לאה	רחוב דובנוב 16, תל אביב - יפו 6436804
עלא דיאב, עו"ד	דרך בגין מנחם 132, תל אביב - יפו 6701.101
חיים קוסובסקי-שחור ושות' עורכי דין	הארבעה 21 תל אביב - יפו 6120002
רם קוסובסקי - שחור	רחוב הארבעה 21, תל אביב - יפו 6473921
עו"ד רם קוסובסקי-שחור	רחוב הארבעה 21, תל אביב - יפו 6473921

עיקרי ההתנגדויות:

לטענת המתנגדים לא הוצעו פתרונות מתאימים וראויים להריסה ובניה מחדש עבור חדר האשפה והטרנספורמציה כמו כן, לטענת המתנגדים בשינוי המוצע אין הבטחת שימוש בחניון בעת ביצוע העבודות. על פי יעוץ שקיבלו המתנגדים הינם טוענים שקיימת אפשרות לפתרון כניסה ויציאה לחניה. ביטול פתח מילוט מהבניין כמו גם הנגשה לנכים ללא מתן פתרון הולם. בנייה צמודה לבנין של פחות 3 מ' אינה אפשרית על פי תקנון, ביצוע חסימת שביל מעבר בין רחוב יבנה לשד"ל בעלת זיקת הנאה לטובת עיריית ת"א לציבור הולכי רגל.

התייחסות להתנגדויות:

כאמור לעיל וכמצוין בהערות למעלה הבקשה לתכנון חדר האשפה דרוש תיאום ואישור עם מכון רישוי. חברת "הד מאסטר" הציעה פתרון חניה חלופי לתקופת ביצוע עבודות במגרש בחניון עבור בעלי מגדל המשרדים ברחוב יבנה 31 לתקופת הבניה של הפרויקט.

במסגרת היתר ההריסה, חפירה ודיפון בחלק מהחלקה הנידונה שכלל בין היתר גם הריסת מתצית הרמפה וחלק ממקומות החניה, ביטול פתחי מילוט וחסימת שביל מעבר, נשלחו הודעות לכל בעלי החלקות המתנגדים לבקשה הנוכחית אשר לא הגישו התנגדות בעבר בהתאם למפורט לעיל.

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



לתקן את החלטת רשות הרישוי מתאריך ה-23/03/2016 בהתאם לסיכום הישיבה ולאשר את הבקשה להעתקתו ובנייתו של חדר האשפה באופן זמני בלבד עד להוצאת היתר בנייה לבניית המגדל. במסגרת ההיתר הכולל יוקם חדר האשפה הקבוע לכל המתחם, זאת בכפוף למתן התחייבות להנחת דעת היועצת המשפטית לפרוק חדר האשפה הזמני הנ"ל ופירוק דרכי גישה אליו כתנאי לאכלוס המגדל.

בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאי מילוי דרישות מכון הרישוי ואישורם הסופי.

תנאינו בהיתר/תנאי אכלוס
פירוק חדר האשפה הזמני ביבנה 31 תא 291 ואת דרכי הגישה אליו עד לגמר עבודות חדר האשפה במרתף המגדל החדש שיוקם.

תנאים להיתר

1. הגשת אישור סופי של מחלקת איכות הסביבה.
2. הגשת אישור סופי מחברת החשמל.

התחייבויות להוצאת היתר

1. מתן התחייבות לביצוע מיגון בהתאם לתוצאות בדיקה של רמות השדה המגנטית, שמקורו בחדר טרנספורמציה.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. רמת הקרינה בחדר טרנספורמטור תהיה על פי דין.

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה כל אישור לכל בנייה אחרת בבניין ו/או בשטח המגרש.
ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר קודם.

ההחלטה (דיון חוזר): החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 0032-16-6 מתאריך 10/08/2016

לתקן את החלטת רשות הרישוי מתאריך ה-23/03/2016 בהתאם לסיכום הישיבה ולאשר את הבקשה להעתקתו ובנייתו של חדר האשפה באופן זמני בלבד עד להוצאת היתר בנייה לבניית המגדל. במסגרת ההיתר הכולל יוקם חדר האשפה הקבוע לכל המתחם, זאת בכפוף למתן התחייבות להנחת דעת היועצת המשפטית לפרוק חדר האשפה הזמני הנ"ל ופירוק דרכי גישה אליו כתנאי לאכלוס המגדל.

בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאי מילוי דרישות מכון הרישוי ואישורם הסופי.



פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות שרת משה 83 ויסוצקי 1

גוש: 6108 חלקה: 521	בקשה מספר: 15-2533
שכונה: הצפון החדש-סביבת ככר	תאריך בקשה: 27/12/2015
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תיק בניין: 0566-083
שטח: 1132.1 מ"ר	בקשת מידע: 201401480
	תא' מסירת מידע: 31/08/2014

מבקש הבקשה: יניב ליאור
שרת משה 83, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: נבון גבריאלי
דיזנגוף 205, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה:

תוספת בניה בקומה: גג, לחזית, לאחור, בשטח של 16.52 מ"ר, שטח הדירה/המשרד לאחר התוספות יהיה 39.51 מ"ר אישור מצב קיים בגדלות חדר על הגג עד 39.51 מ"ר המקום משמש כיום למגורים בהיתר

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
יעקוב יולוס	רחוב שרת משה 83, תל אביב - יפו 6250435	מתנגדים מס' 1
יולוס יהודית	רחוב שרת משה 83, תל אביב - יפו 6250435	
רזניק עודד שלמה	רחוב שרת משה 83, תל אביב - יפו 6250435	מתנגד מס' 2

עיקרי ההתנגדויות:

1. לטענת המתנגד בשנת 2010 ניתן צו הריסה ע"י בית המשפט לבנייה הלא חוקית על גג, יתרה מכך לאחר הוצאת צו ההריסה הנייל הוגשו בקשות רבות מטעם המבקש לדחיית ביצוע צו ההריסה תוך הגשת מספר בקשות להיתרי בניה שנדחו ע"י הוועדה לתכנון ובנייה.
2. תוספת הבנייה המבוקשת על שטח הגג הנדון עושה שימוש ב"שטח משותף" השייך לכלל דיירי הבניין מבלי שהזנקבלה הסכמתם לכך ומבלי ש הוצג כל פתרון גישה לשטח הגג הנדון לרבות גישה לגג העליון המורחב.

התייחסות להתנגדויות:

1. הבקשה הנדונה אינה ניתנת לאישור שכן לא ניתן לאשר הגדלת זכויות מכוח תכנית 3729 א' שטרם קיבלה כל תוקף והבנייה המוצעת על הגג נוגדת את תכנית ג' התקפה, אין מקום לדון בטיעונים המועלים לעיל בסעיף מס' 1.
2. לפי רישום בנסח טאבו עולה כי לדירת המבקשים מוצמד שטח גג (103 מ"ר) המהווה חלק אינטגרלי מחלקת המשנה הנדונה. עם זאת, קיימת חוסר בהירות לעניין פתרון גישה לגג עליון טכני משותף, שכן עפ"י המוצג במפרט הבקשה, צוין סימון פתח גישה ע"י סולם אך ורק במפלס הגג העליון מבלי שהנייל צוין במפלס הגג עצמו.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י קויפמן עידו)

לקבל את ההתנגדויות בחלקן לאור העובדה שקיימת חוסר בהירות במפרט הבקשה לעניין פתרון גישה למערכות טכניות משותפות על גג עליון, וכמו כן, לא לאשר את הבקשה שכן:

שטח הבנייה על הגג (כ-39 מ"ר) חורג מהשטח המותר לחדר יציאה לגג לפי תכנית ג' התקפה המתירה (23 מ"ר).



כמו כן, הנסיגות המוצעות ממעקה הגג הקדמי סותרות את תכנית 3729 א' (רובע 4) וטרם קיבלה תוקף כאשר מדובר בבקשה להכשרת בנייה לא חוקית על הגג שנעשתה בשנת 2006.

הערות:
הודעה על נימוקי הדחייה נמסרו לעורך הבקשה.

ההחלטה : החלטה מספר 2
רשות רישוי - התנגדות מספר 6-16-0032 מתאריך 10/08/2016

לקבל את ההתנגדויות בחלקן לאור העובדה שקיימת חוסר בהירות במפרט הבקשה לעניין פתרון גישה למערכות טכניות משותפות על גג עליון, וכמו כן, לא לאשר את הבקשה שכן:

שטח הבנייה על הגג (כ-39 מ"ר) חורג מהשטח המותר לחדר יציאה לגג לפי תכנית ג' התקפה המתירה (23 מ"ר). כמו כן, הנסיגות המוצעות ממעקה הגג הקדמי סותרות את תכנית 3729 א' (רובע 4) וטרם קיבלה תוקף כאשר מדובר בבקשה להכשרת בנייה לא חוקית על הגג שנעשתה בשנת 2006.

הערות:
הודעה על נימוקי הדחייה נמסרו לעורך הבקשה.



**פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות
בארי 39 בארי 2**

גוש: 6111 חלקה: 614	בקשה מספר: 16-0130
שכונה: הצפון החדש- החלק הדרו	תאריך בקשה: 18/01/2016
סיווג: תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תיק בניין: 0671-039
שטח: מ"ר	בקשת מידע: 201501857
	תא' מסירת מידע: 19/11/2015

מבקש הבקשה: זאבי דניאל
היסמין 43, כרמי יוסף *
גלר אהרון
הראשונים 26, הוד השרון *

עורך הבקשה: אברמוביץ לילך
אש שלום 20, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה:
תוספת בניה בקומה: קרקע, לאחור, שטח הדירה/המשרד לאחר התוספות יהיה 124.19 מ"ר
2 יחידות דיור בתחום קומת העמודים הקיימת, התוספת מהווה מבנה עצמאי קונסטרוקטיבי.
המקום משמש כיום לקומת עמודים מפולשת בהיתר

התנגדויות:

שם	כתובת	הערות
כץ יוסי עו"ד	רחוב דרך אבא הלל 14, רמת גן 5250607	
גאבר אהודה	רחוב בארי 39, תל אביב - יפו 6423305	
פולטי גיני	רחוב בארי 39, תל אביב - יפו 6423305	
פרנקל בלה	רחוב בארי 39, תל אביב - יפו 6423305	
סטן תמר	רחוב בארי 39, תל אביב - יפו 6423305	
בנגל מיה	רחוב בארי 39, תל אביב - יפו 6423305	
פולטי יעל	רחוב בארי 39, תל אביב - יפו 6423305	
רכטר יונתן	רחוב בארי 39, תל אביב - יפו 6423305	
רכטר דפנה	רחוב בארי 39, תל אביב - יפו 6423305	
פרדו שרון	רחוב בארי 39, תל אביב - יפו 6423305	
הרצברג עידית	רחוב בארי 39, תל אביב - יפו 6423305	
הרצברג יוסף	רחוב בארי 39, תל אביב - יפו 6423305	
ניסים דליה	רחוב בארי 39, תל אביב - יפו 6423305	

עיקרי ההתנגדויות:

התקבלה התנגדותו של עו"ד יוסי כץ מטעם משרד כץ, משיח, ושות', עורכי דין בשם מרשיו (להלן מבעלי הזכויות בנכס הנדון, בצירוף חו"ד מהנדס אינג'י גיל וינלט, מהנדס ושמאי המהווה נספח לכתב ההתנגדות. להלן עיקרי ההתנגדות:
- זכויות הבנייה המאפשרות בניית יחידות דיור בקומת הקרקע הינן רכוש משותף ונדרשת הסכמת כל בעלי הזכויות.
- בניית 2 מרפסות בקומת הקרקע הכוללות פתיחת דלתות כניסה מחצר עורפית משותפת לרבות הרחבת שביל גישה מהווה פגיעה ברכוש המשותף שכן ראוי שהכניסות לדירות היו מתוכננות מתוך גרעין המדרגות המשותף.
- הבקשה אינה כוללת עבודות לחיזוק הבניין מפני רעידות בהתאם להוראות תמ"א 38 לרבות שיפוץ חדר המדרגות, לובי



הכניסה והחזיתות בהתאם להוראות התכנון החלטה במקום והנחיות עירוניות.
- הבקשה היתה אמורה לכלול פרסום לפי סעיף 149, שכן מדובר בשימוש חורג מהיתר.

התייחסות להתנגדויות:

- לפי תשריט טאבו שהוצג, השטחים בהם מבוקשים הסדרת יחידות דיור חדשות הינם מוצמדים לחלקות המשנה הנדונות של מבקשי הבקשה.
- תכנון דלתות כניסה בחזית העורף עם שביל גישה מרחוב 1113 הינו תואם את הוראות תכנית 3711 התקפה.
- המבוקש היתר להוספת 2 יח"ד בהתאמה לתכנית 3711 אין צורך בהליך של שימוש חורג להיתר.
- טענות המתנגדים לעניין סיפוח שטחים משותפים לדירות המבוקשות בקומות הקרקע מוצדקות שכן הגבהת משטחי ריצוף מעל פני הקרקע הטבעית אינו ניתן לאישור מבלי שהוגשה הסכמת כל בעלי הנכס.
- לעניין הטענות אשר הועלו לגבי חיזוק הבניין כולו בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 ושיפוצו בהתאם להנחיות העירוניות יצוין כי מדובר בחיזוק בקומת הקרקע בלבד והבקשה הנוכחית חתומה ע"י מתכנן שלד מוסמך שהגיש תצהיר לכך כי אין צורך בהוספת אלמנטי חיזוק לבניין לאחר שבוצע בדיקה לבניין, קבע כי הבנייה או השינויים המבוקשים בו, עומדים בכל התקנים הישראליים ליציבות מבנים ברעידת אדמה וכי הבניה המבוקשת אינה גורעת מיציבות המבנה ברעידת אדמה ואינה מצריכה את חיזוקו.
- כך אזו כך לפי החלטת ועדת הערר המחוזית (בתיק ערר תא/10/5321) מיום 21/07/2011 צוין כי:
" אין מקום ואין צורך לכלול בתנאי ההיתר את התנאי כי יש להראות את עמידת הבניין בתקן 413, וניתן להסתפק בחתימת מתכנן השלד והאחראי לביצוע השלד לחתום על טפסים 9-10 שבתוספת הראשונה, אשר כאמור כוללים בין היתר את ההצהרה כי "תכן עמידות המבנה ברעידות אדמה נעשה על פי תקן ישראלי ת"י".

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י קויפמן עידו)

1. לקבל את ההתנגדויות בחלקן לעניין הסדרת משטחי ריצוף בקומת הקרקע בעורף המבנה המוגבהים מעל פני הקרקע הטבעית שכן מדובר בשימוש ברכוש המשותף מבלי שהתקבלה לכך הסכמת כל בעלי הנכס בבניין.
2. לדחות את שאר טענות המתנגדים שכן:
 - א. הבקשה תואמת את הוראות תכנית 2711 התקפה ואינה סותרת את הוראות תכנית 3729 א' הנמצאת לפני מתן אישור תוקף.
 - ב. לבקשה מצורף תצהיר (טופס 9) חתום ע"י מהנדס שלד ונספח לתצהיר ובו צוין כי אין צורך בהוספת אלמנטי חיזוק לבניין הקיים שכן הנ"ל עומד בכל התקנים הישראליים ליציבות מבנים ברעידות אדמה וכי הבנייה המבוקשת אינה גורעת מיציבות המבנה ברעידת אדמה ואינה מצריכה את חיזוקו.
 3. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בנייה בתחום השטח הפתוח בקומת הקרקע, בבניין קיים למגורים, בן 3 קומות מעל קומת קרקע בנויה חלקית ומקלט תת קרקעי, הכוללים: תוספת בניה עבור 2 יח"ד חדשות עם ממ"ד בכל דירה ושינויים בחלוקת השטחים ובחזיתות הבניין,
- בהתאם ביטול הגבהת משטחי ריצוף בחזית עורפית בתחום חצר משותפת, התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים אשר יפורטו בהמשך:
4. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 2 מקומות חניה הנדרשים לפי תקן.

תנאים להיתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. הקטנת שטח הדירה המערבית המבוקשת למותר (עד 60 מ"ר עיקרי) בהוראות תכנית 2711 התקפה.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. שיפוץ המבנה כנקבע בהוראות תכנית 2711 כתנאי לאיכלוס הדירות.
2. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים



והנכסים.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המדרש.

ההחלטה : החלטה מספר 3

רשות רישוי - התנגדות מספר 0032-16-6 מתאריך 10/08/2016

1. לקבל את ההתנגדויות בחלקן לעניין הסדרת משטחי ריצוף בקומת הקרקע בעורף המבנה המוגבהים מעל פני הקרקע הטבעית שכן מדובר בשימוש ברכוש המשותף מבלי שהתקבלה לכך הסכמת כל בעלי הנכס בבניין.
 2. לדחות את שאר טענות המתנגדים שכן:
 - א. הבקשה תואמת את הוראות תכנית 2711 התקפה ואינה סותרת את הוראות תכנית 3729א' הנמצאת לפני מתן אישור תוקף.
 - ב. לבקשה מצורף תצהיר (טופס 9) חתום ע"י מהנדס שלד ונספח לתצהיר ובו צוין כי אין צורך בהוספת אלמנטי חיזוק לבניין הקיים שכן הנ"ל עומד בכל התקנים הישראליים ליציבות מבנים ברעידות אדמה וכי הבנייה המבוקשת אינה גורעת מיציבות המבנה ברעידת אדמה ואינה מצריכה את חיזוקו.
 3. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בנייה בתחום השטח הפתוח בקומת הקרקע, בבניין קיים למגורים, בן 3 קומות מעל קומת קרקע בנויה חלקית ומקלט תת קרקעי, הכוללים: תוספת בניה עבור 2 יח"ד חדשות עם ממ"ד בכל דירה ושינויים בחלוקת השטחים ובחזיתות הבניין,
- בתנאי ביטול הגבהת משטחי ריצוף בחזית עורפית בתחום חצר משותפת, התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים אשר יפורטו בהמשך:
4. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 2 מקומות חניה הנדרשים לפי תקן.

תנאים להיתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. הקטנת שטח הדירה המערבית המבוקשת למותר (עד 60 מ"ר עיקרי) בהוראות תכנית 2711 התקפה.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. שיפוץ המבנה כנקבע בהוראות תכנית 2711 כתנאי לאיכלוס הדירות.
2. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המדרש.



פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות מיכאל אנג'לו 35

גוש: 7076 חלקה: 42	בקשה מספר: 16-0636
שכונה: צהלון ושיכוני תסכון	תאריך בקשה: 28/03/2016
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תיק בניין: 3059-035
שטח: 225 מ"ר	בקשת מידע: 201501558
	תא' מסירת מידע: 25/10/2015

מבקש הבקשה: שמע שי משולם
יהואש 13, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: חובב שירלי
האר"י 3, רמת גן 52303

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה: תוספת 1 קומות לבניין, הכוללות 1 יחידות דיור
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
חינקיס ישי	ת.ד. 4, תל אביב - יפו 6100001	
פון שורצה שרה	ת.ד. 3, תל אביב - יפו 6100001	
לוריא איתמר	ת.ד. 3, תל אביב - יפו 6100001	

עיקרי ההתנגדויות:

1. התכנית המוצעת אינה מאפשרת יציאה לגג ומכאן שאין אפשרות להגיע אל מערכות השמש של כל הדיירים.
2. הבקשה מתייחסת להריסת גג רעפים קיים ובמקומו בניית גג בטון, וזאת בשטח ששייך לדירה בבעלות ישי חינקיס (מסומן ד' בתשריט הבית המשותף- נספח א' ואישור טאבו – נספח ב'), מה עוד שלא ניתן לבצע זאת ללא כניסה לדירה שבבעלות ישי חינקיס והריסת חלק מהתקרה הקיימת.
3. התכנית המוצעת מגיעה עד לקו החזית האחורית בניגוד לסעיף 9.2.4 (ג) שבתכנית ג1.
4. התכנית מבקשת לבנות מהלך מדרגות לעלייה לגג חדר המדרגות ללא סיבה כלשהיא, כאשר יציאה כזו מחייבת מעקה בטיחות חדש על גבי הגג, גג זה הוא חלק מהרכוש המשותף ואנחנו שוללים בקשה זו.
5. ועדת המשנה מתאריך 22.10.2008 דנה בבקשה דומה והחליטה על מספר תנאים כתנאי לאישור ההיתר, אנחנו מבקשים שתנאים אלו ידרשו על ידי הועדה היום במידה ויוחלט על מתן היתר בניה על אף או בתיקון להתנגדותנו זו.
6. לפי תקנות תכנון ובנייה הגדרות "בניין גבוה" הן: "בניין שבו הפרש הגובה בין מפלס הכניסה הקובעת לבניין לבין מפלס הכניסה לקומה הגבוהה המיועדת לאכלוס שהכניסה אליה מתדר מדרגות משותף עולה על 13 מטר". סה"כ גובה הבניין הוא +13.50 מ'. כלומר גובה "בניין גבוה". תוספת על בניין המוגדר "בניין גבוה" דורשת מיגון ברעידות אדמה ובטיחות באש. בתוכנית המוצעת אין זכר למיגון כזה.
7. השיפוץ שנערך בבניין בשנת 2014 נבע מנזקי רעידת אדמה. הבניין מסווג כמבנה לשימור בתנאים מחמירים. לדעת מהנדסים עמם התייעצנו הבניין אינו יכול להחזיק עומס נוסף ללא חיזוק הבניין. להתרשמותנו, מהווה התוכנית המוצעת שמהותה בניה ללא חיזוק במבנה ישן ורגיש סכנה לשלומנו ונוגדת את חוקי הבנייה.

התייחסות להתנגדויות:

ניתן לקבל את טענות המתנגדים לעניין קבלת אישור בעלי הנכס בקומה השנייה להריסה ובניה מחדש של גג רעפים קיים שבבעלות המתנגד.



חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י זהבי אלון)

לקבל את ההתנגדויות ולא לאשר את הבקשה לתוספת בניה בבניין לשימור, שכן:

1. הוגשה ללא התייחסות לזכויות יחסיות של המבקש ולא ניתן לבחון האם לא גורע מהזכויות של שאר בעלי הנכס. כמו כן, הוגשה ללא חישוב שטחים מלא במקובל ולא ניתן לבחון התאמה לשטחים מותרים לפי תב"ע.
2. כוללת שינויים בגגות הדירה בקומה השנייה והגשה ללא הסכמת בעלים הנכס לכך.
3. נערכה בניגוד לתקנות התכנית, ללא הוכחת גודל יח"ד ממוצע הגדול מ-90 מ"ר וללא חישוב תכסית הבניה על הגג שלא מאפשר בחינת התאמתה להוראות התכנית.

חוות-הדעת נשלחה לעורך הבקשה.

החלטה : החלטה מספר 4

רשות רישוי - התנגדות מספר 16-0032-6 מתאריך 10/08/2016

לקבל את ההתנגדויות ולא לאשר את הבקשה לתוספת בניה בבניין לשימור, שכן:

1. הוגשה ללא התייחסות לזכויות יחסיות של המבקש ולא ניתן לבחון האם לא גורע מהזכויות של שאר בעלי הנכס. כמו כן, הוגשה ללא חישוב שטחים מלא במקובל ולא ניתן לבחון התאמה לשטחים מותרים לפי תב"ע.
2. כוללת שינויים בגגות הדירה בקומה השנייה והגשה ללא הסכמת בעלים הנכס לכך.
3. נערכה בניגוד לתקנות התכנית, ללא הוכחת גודל יח"ד ממוצע הגדול מ-90 מ"ר וללא חישוב תכסית הבניה על הגג שלא מאפשר בחינת התאמתה להוראות התכנית.

חוות-הדעת נשלחה לעורך הבקשה.