

פרוטוקול

רשות רישוי - התנגדות

ישיבה: 6-16-0035 תאריך: 23/08/2016 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 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	מהות הבקשה	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	מיכ"ל 8	0077-008	16-0440	1
3	עבודה מצומצמת/ארובה/טכניים/אנטנות	דיזנגוף 306	0187-306	16-0556	2
5	בניה על הגג/חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג"1) מעל בניין קיים בהיתר	הגדוד העברי 33	0037-033	16-1032	3



פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות מיכ"ל 8

גוש: 6904 חלקה: 126	בקשה מספר: 16-0440
שכונה: לב תל-אביב	תאריך בקשה: 06/03/2016
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תיק בניין: 0077-008
שטח: 562 מ"ר	בקשה מידע: 201501654
	תא' מסירת מידע: 26/11/2015

מבקש הבקשה: ערמון מיה גבריאל
פרנקפורט 6, תל אביב - יפו 63478

עורך הבקשה: אינגבר אייל
השקד 10, גבעת שמואל *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה:
תוספת בניה בקומה: רביעית, לחזית, לצד, בשטח של 21.80 מ"ר, שטח הדירה/המשרד לאחר התוספות יהיה 155.97 מ"ר שינויים פנימיים הכוללים: שינוי קל לגג בטון, תוספת בניה, שינויים פנימיים, תוספת מרפסת המשכית בקונטור הבניין הקיים עבור דירה בקומה אחרונה (רביעית), מותר לבנות 5 קומות המקום משמש כיום למגורים בהיתר

התנגדויות:

שם	כתובת	הערות
גיל עודד	ת.ד. 20266, תל אביב - יפו 6120201	
סבג יגאל	רחוב ששת הימים 30, בני ברק 5120261	
פת גיטה	רחוב מיכ"ל 8, תל אביב - יפו 6326111	
פת אמנון	רחוב מיכ"ל 8, תל אביב - יפו 6326111	
ברסלב עציון	רחוב מיכ"ל 8, תל אביב - יפו 6326111	
בר מיכל	רחוב מיכ"ל 8, תל אביב - יפו 6326111	
נתן דוד	רחוב מיכ"ל 8, תל אביב - יפו 6326111	

עיקרי ההתנגדויות:

הוגשה התנגדותו של עו"ד עודד גיל בשם כל בעלי הזכויות בבניין הנדון, להלן עיקרי ההתנגדות:

- הבקשה כוללת תוספת בנייה של מעל 100 מ"ר ולא 20 מ"ר כפי שהוצג במפרט הבקשה.
- הונכנית המוגשת מהווה פגיעה בזכויות הדיירים שכן עושה שימוש ב"רכוש משותף" השייך לכלל דיירי המבנה.
- המתנגדים נמצאים בהליך תכנית של תמ"א 38 והבנייה המבוקשת מהווה פגיעה במימוש זכויות מכוח תמ"א 38.
- בניית קומה נוספת מהווה פגיעה בדיירי קומה ג' אשר עלולים לסבול מחסימת אוויר ואור טבעי עקב מבנה המרפסות כפי שמוצע בבקשה הנדונה.

התייחסות להתנגדויות:

- לא ניתן לבחון את טענת המתנגדים לעניין תוספת הבנייה המבוקשת לרבות פגיעה ב"רכוש משותף", שכן במסגרת הבקשה הנדונה הישבו שטחים הוצגו בצורה שגויה מבלי שניתן לבחון תוספת השטח המבוקש נכלל במסגרת זכויות הבנייה שנותרו למימוש בחלק היחסי של מבקשת הבקשה.
- אישור הבקשה הנדונה, אכן עלול לפגוע במימוש זכויות מכוח תמ"א 38, עם זאת אין כל בסיס לטענת המתנגדים לכך שבכתובת הנדונה קיים הליך תכנית של תמ"א 38, שכן לפי בדיקה שנערכה, אף לא הוגש תיק מידע לבירור זכויות בעניין תוספות בנייה וחיזוקים מכוח תמ"א 38.
- הבקשה כוללת תכנון של מרפסות לא מקורות בחזית ובצד המבנה, בקונטור המרפסות הקיימות בקומות התחתונות, בהתאם להוראות תכנית 2720 (לב העיר).



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

לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולא לאשר את הבקשה שכן:

1. הבקשה כפי שהוגשה ערוכה בצורה חסרה ואינה ניתנת לבדיקה שכן חישובי שטחים הוצגו בצורה שגויה ומשכך לא ניתן לבחון מה הם זכויות הבנייה שנותרו לניצול בהתאם לחלק היחסי שבבעלות מבקשת הבקשה, לא הוצגו כל השינויים המבוקשים ביחס למאושר בהיתרים קודמים ומבלי שניתנה כל התייחסות לשטחים שנוספו ללא היתר.

2. בקומה 4 הנדונה, מוצעת הבלטת מרפסת גזוזטרה בחזית קדמית, מעבר לקו המתאר של הקומה שמתחתיה, בניגוד להוראות מדיניות אדריכל העיר.

3. שינויים המבוקשים בחזיתות הצדיות של המבנה הנדון מהווים פגיעה עיצובית, שכן מוצעים באופן שאינו אחיד עם פתחי החלונות הקיימים של הקומות התחתונות.

הערה: הודעה על נימוקי דחיית הבקשה נשלחה במייל לעורך הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 0035-16-6 מתאריך 23/08/2016

לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולא לאשר את הבקשה שכן:

1. הבקשה כפי שהוגשה ערוכה בצורה חסרה ואינה ניתנת לבדיקה שכן חישובי שטחים הוצגו בצורה שגויה ומשכך לא ניתן לבחון מה הם זכויות הבנייה שנותרו לניצול בהתאם לחלק היחסי שבבעלות מבקשת הבקשה, לא הוצגו כל השינויים המבוקשים ביחס למאושר בהיתרים קודמים ומבלי שניתנה כל התייחסות לשטחים שנוספו ללא היתר.

2. בקומה 4 הנדונה, מוצעת הבלטת מרפסת גזוזטרה בחזית קדמית, מעבר לקו המתאר של הקומה שמתחתיה, בניגוד להוראות מדיניות אדריכל העיר.

3. שינויים המבוקשים בחזיתות הצדיות של המבנה הנדון מהווים פגיעה עיצובית, שכן מוצעים באופן שאינו אחיד עם פתחי החלונות הקיימים של הקומות התחתונות.

הערה: הודעה על נימוקי דחיית הבקשה נשלחה במייל לעורך הבקשה.



פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות דיזנגוף 306

גוש: 6959 חלקה: 1	בקשה מספר: 16-0556
שבונה: הצפון הישן - החלק הצ	תאריך בקשה: 17/03/2016
סיווג: עבודה מצומצמת/ארובה/טכניים/אנטנות	תיק בניין: 0187-306
שטח: מ"ר	בקשת מידע: 0
	תא' מסירת מידע:

מבקש הבקשה: מור תומר
יוסף אליהו 3, תל אביב - יפו *
גונשרביץ אלדד
ועידת קטוביץ 57, תל אביב - יפו *
גירמיה 306 בע"מ
ועידת קטוביץ 57, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: זכרי אילנה
דרך אבא הלל 108ב, רמת גן 52623

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה:
אישור בדיעבד לארובה קיימת בחזית אחורית של מבנה מגורים + מסחר
המקום משמש כיום למגורים + מסחר בקומת קרקע בהיתר

התנגדויות:

שם	כתובת
גורן אלון עו"ד	רחוב דיזנגוף 306, תל אביב - יפו 6259303
נשיץ גד עו"ד	רחוב דיזנגוף 306, תל אביב - יפו 6259303

עיקרי ההתנגדויות:

המכתב הוגש ע"י עו"ד אלון גורן ועו"ד נשיץ גד בעלי הדירות בבניין ורשומים כבעלי זכות בנכס נשוא הבקשה. להלן הטיעונים העולים מהמכתב:

1. לטענת המתנגדים מזה זמן רב מנוהל מאבק כנגד השתלטות כוחנית ובלתי חוקית של העסקים בקומת המסחר. כמו כן מדובר בשימוש בשטחים שאינם לצורך מסחר אלא שטחים משותפים השייכים לכלל הדיירים.
2. הארובה מותקנת כיום, בחזית האחורית של הבניין יחד עם מערכות סינון אוויר ענקיות, מרעישות המחוברות אליה, הנ"ל הוצב לא מזמן באופן בלתי חוקי וללא היתר.
3. מיקום מערכות הסינון נמצא ברחבת הכניסה של הבניין למגורים, דבר שפוגע בחזית הבניין וגורם לכניסה להיראות מוזנחת.
4. בנוסף להתקנת הארובה והצבת המתקנים הוצבו מכונות נוספות שלא כדין, נבנו מבנים בלתי חוקיים ברחבת הכניסה לבניין, חלק מהעסקים משתמשים ברחבת הכניסה האחורית לשם הצבת סחורה, זריקת אשפה ולכלוך דבר שפוגע באיכות החיים של הדיירים.
5. התנהלות זו, גורמת לירידת ערך של הדירות ודמי השכירות בבניין נפגעים באופן משמעותי. השימוש ברחבת הכניסה האחורית שלא נועדה לשימוש מסחרי הפכו את חיי הדיירים לבלתי אפשריים ולקשים מנשוא.
6. לטענת המתנגדים בעלי העסקים מפרים באופן שיטתי ובוטה במשך שנים את הוראות החוק ואת תנאי רישיון העסק שניתן להם, כמו גם את חוקי העזר והכללים הבסיסיים המחייבים של הרשות המקומית בדבר בנייה חוקית ותברואה.

התייחסות להתנגדויות:

1. בהתייחס לטענה מס' 1: מדובר בנושא קנייני שהינו בתחום טיפולה של הועדה, אשר אין ביכולתה לבחון השתלטות ושימוש בשטחים משותפים של העסקים בבניין.
2. בהתייחס לטענה מס' 2: הבקשה הנדונה הינה לצורך הסדרת הבניה הלא חוקית עבור מערכות הסינון והארובה.

16-0556 עמ' 4

3. בהתייחס לטענה מס' 3 : מבדיקת הבקשה נמצא כי הארובה מוצעת בחזית העורפית של המבנה בצמוד למעבר פתוח המוביל לדירות בבניין (פרוזדור פתוח), כמו כן, החצר האחורית משמשת כרחבת הכניסה הראשית לדיירים בקומות העליונות ומיקום מתקנים טכניים רבים בשטחה אכן מהווה מפגע ופגיעה באיכות חיי הדיירים ובחזית המבנה.
4. בהתייחס לטענה מס' 4 : הבקשה היא להתקנת ארובה ומערכת סינון בלבד ואינה כוללת בתוכה הקמת מבנים בתחום החצר האחורית כפי שצוין בהתנגדות, לצורך הגשת תלונה על מבנים שקיימים לא כדין ניתן לפנות למחלקת פיקוח על הבנייה.
5. בהתייחס לטענה מס' 5 ו- 6 : גרימת אי נוחות לדיירים ע"י עצם השימוש בשטחי המסחר אינה רלוונטית שכן, מדובר במגרש הממוקם באזור מסחרי בו השימוש בקומת הקרקע למסחר הינו מותר עפ"י התכנית הראשית החלה (מס' 58).
כמו כן, הקמת הארובה נדרשת לצורך הסדרת רישיון העסק ליחידה הנדונה.
זרימת לכלוך, טעינת סחורה ושימוש של העסקים לא כדין, אינה רלוונטית לבקשת הארובה שכן, ניתן לפנות לפיקוח עירוני ולאגף תברואה.

עפ"י תמונות שהוצגו ע"י מבקש הבקשה והמתנגדים, נמצא כי, בחזית בה מוצעת הארובה, קיימת ארובה נוספת באותה החזית (ללא היתר).

על מנת לצמצם את מידת הפגיעה בחזית ובדיירי הבניין, נעשתה בדיקה מול נציג מחלקת איכות הסביבה מר עמי סלב, שלפיו התברר כי, ניתן לעשות שימוש בארובה משותפת לשני עסקים בצירוף חוות דעת מהנדס מערכות סינון.

יש לציין כי, מיקום הארובה המוצע במסגרת בקשה זו, מהווה פגיעה בחזית המבנה ובאיכות חייהם של דיירי הבניין.

חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י מסרי ריהאם)

לקבל את ההתנגדויות בחלקן בעניין הפגיעה בחזות הבניין ולא לאשר את הבקשה לארובה במרווח הצדדי-דרומי, לרבות מערכות הסינון, שכן, התקנת ארובה שנייה בחזית העורפית, בצמוד למעברים משותפים פתוחים בבניין, מהווה פגיעה בעיצוב חזית המבנה.

החלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי - התנגדות מספר 0035-16-6 מתאריך 23/08/2016

לקבל את ההתנגדויות בחלקן בעניין הפגיעה בחזות הבניין ולא לאשר את הבקשה לארובה במרווח הצדדי-דרומי, לרבות מערכות הסינון, שכן, התקנת ארובה שנייה בחזית העורפית, בצמוד למעברים משותפים פתוחים בבניין, מהווה פגיעה בעיצוב חזית המבנה.



פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות הגדוד העברי 33

גוש: 6946 חלקה: 45	בקשה מספר: 16-1032
שכונה: נוה שאנן	תאריך בקשה: 25/05/2016
סיווג: בניה על הגג/חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר קיים	תיק בניין: 0037-033
שטח: מ"ר	בקשת מידע: 0
	תא' מסירת מידע:

מבקש הבקשה: וויש איילת
קרן קימת לישראל 29, גבעתיים *

עורך הבקשה: אליאס הרצל
יורה 9, תל אביב - יפו 67626

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
תוספות בניה בקומת הגג: בשטח 39.94 מ"ר
הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 1973 ומשמשת למגורים

התנייחות להתנגדויות:

- בהתייחס לטענה מספר 1: בעניין, מי יתגורר בנכס הרשום בבעלותו של אזרח ובנושא גבייה ותשלום עבור ועד הבית הינו במסגרת המפקחת לבתים משותפים ואינו במסגרת טיפולה של הועדה המקומית.
- בהתייחס לטענה מס' 2: מבדיקות תיק הבניין נמצא היתר משנת 1973 להקמת 4 חדרי יציאה לגג עבור כל 4 הדירות העליונות הקיימות, הבנייה המוצעת אינה מהווה פגיעה בביצוע תמ"א 38 שכן, היא קיימת משנת 1973 ומבוקש להגדיל את החדר הקיים עד לשטח של 40 מ"ר.
- בהתייחס לטענות מס' 3, 4 ו-5: הבנייה מבוקשת במסגרת הוראות תכנית ג1 אשר מאפשרת בניית חדר יציאה לגג כתוספת לכל אחת מהדירות בקומה העליונה, תוספת אחת לכל דירה ובקומה אחת, בהתאם לתנאים. התכנית מגדירה כי חדר יציאה לגג יהווה חלק תפקודי מדירה בקומה העליונה של הבניין הקומה שמתחת לגג אשר ירשם כחלק בלתי נפרד מדירה זו ולא כחידת דין נפרדת.
- החדר מבוקש בתחום הגג הצמוד לדירת המבקשים ואינו חורג מהיקף הדירה מתחת. בתנחת קומת הגג לא נמצאת כל גישה לחדר למעט דרך המדרגות הפנימיות.
- בהתייחס לטענה מס' 6: על פי הרישום, הנכס רשום כבית משותף ושטח הגג מעל דירת המבקש מוצמד לדירת המבקשים (בשטח של 68.77 מ"ר).

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י מסרי ריהאם)

- א. לדחות את ההתנגדויות שכן מדובר בהגדלת חדר יציאה לגג קיים בשטח הצמוד לדירת המבקש בלשכת המקרקעין, והבקשה מוגשת בהתאם להוראות התכנית התקפה (ג1) וכי אין פגיעה ממשית במתנגדים.
- ב. לאשר את הבקשה להגדלת חדר היציאה לגג מהדירה העליונה בחזית הדרום- מזרחית, בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:



תנאים להיתר

הסדרת גישה לגג העליון המשותף והסדרת פתרון למתקנים ולמערכות הטכניים בהתאם להוראות תכנית ג1.

הערה:

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

ההחלטה : החלטה מספר 3

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-16-0035 מתאריך 23/08/2016

1.

לדחות את ההתנגדויות שכן מדובר בהגדלת חדר יציאה לגג קיים בשטח הצמוד לדירת המבקש בלשכת המרקעין, והבקשה מוגשת בהתאם להוראות התקפה (ג1) וכי אין פגיעה ממשית במתנגדים. לאשר את הבקשה להגדלת חדר היציאה לגג מהדירה העליונה בחזית הדרום- מזרחית, בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

הסדרת גישה לגג העליון המשותף והסדרת פתרון למתקנים ולמערכות הטכניים בהתאם להוראות תכנית ג1.

הערות

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

2.