

פרוטוקול

רשות רישוי - התנגדות

ישיבה: 6-16-0037 תאריך: 07/09/2016 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
מ"מ מהנדס העיר	מנהלת אגף רישוי ופיקוח על הבניה	איריס לוין
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן
	מזכיר ועדת בניין עיר	עו"ד אילן רוזנבלום
	מרכזת הועדה	עו"ד שרון אלזסר
	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	רחלי קריספל

מס' דף	מחות הבקשה	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	בניה חדשה/חפירה ו/או דיפון	שיינקין 40	0018-040	16-1019	1
4	בניה על הגג/חדר על הגג/עליית גג (לפי גי או גי1) מעל בניין קיים בחיתר	קהילת לודג' 36	0820-036	16-1105	2



פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות שיינקין 40

בקשה מספר: 16-1019
תאריך בקשה: 24/05/2016
תיק בניין: 0018-040
בקשת מידע: 0
תא' מסירת מידע:

גוש: 7430 חלקה: 30
שכונה: לב תל-אביב
סיווג: בניה חדשה/חפירה ו/או דיפון
שטח: 660 מ"ר

מבקש הבקשה: יובלי ת"א בע"מ
קארו יוסף 16, תל אביב - יפו *
אינפנדורה מנג'מנט לימטד

עורך הבקשה: פרדו יניב
הגפן 56, רמת השרון 47254

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
פירוט נוסף: בקשה להריסת מבנה קיים, חפירה ודיפון

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
קשת רחל	רחוב אליוט ג'ורגי 5א, תל אביב - יפו 6523517	
מנחם ושושנה לופסקר	רחוב אליוט ג'ורגי 5א, תל אביב - יפו 6523517	
אביב דורמבוס ושלומית אופיר	רחוב אליוט ג'ורגי 5א, תל אביב - יפו 6523517	
יהודה אלרז	רחוב אליוט ג'ורגי 5, תל אביב - יפו 6523517	
שאני ויוסי ספירו	רחוב אליוט ג'ורגי 5, תל אביב - יפו 6523517	

עיקרי ההתנגדויות:

המתנגדים הינם דיירי הבניין הסמוך מזרחית לבניין הנדון בבקשה. ולהלן נימוקיהם:

1. הבנייה המתוכננת קרובה לדירות המתנגדים יתר על המידה בשכונה שצפופה דיה. בתגובת העירייה לטענה זאת, שהועלתה במסגרת הבקשה הכוללת להיתר נמסר כי הקרבה הינה עבור ממ"דים אשר כוללים קיר אטום. כעת המתנגדים מבקשים להדגיש כי ממ"דים משמשים כחדרי עבודה ושינה ועל כן הרעש העולה מהם ידגיש את הצפיפות והעדר הפרטיות כלפי דירותיהם.
 2. הקמת בריכה על הגג הינה מטרד רעש, המהווה פגיעה באיכות החיים, שכן במשך 8 חודשים בשנה יתקיימו אירועים ומסיבות אינספור לצד הבריכה הנמצאת בשטח פרטי ועל כן יופר האיזון העדין הקיים היום בהקשר של רעש בשעות מסוימות ובסופי השבוע.
 3. לא ברור למתנגדים מדוע לא זומנו להשמיע את קולם בפני וועדת ההתנגדויות, שכן הם הנפגעים הישירים כתוצאה מאישור הבקשה.
- המתנגדים מציינים כי הם מבינים את הרצון של עיריית תל אביב לקדם התחדשות עירונית, אך לטענתם זה נעשה במחיר של דריסת זכויותיהם של התושבים הוותיקים.

התייחסות להתנגדויות:

סעיף מס' 1 בהתנגדויות הני"ל נדון במסגרת הבקשה הכוללת להיתר שמשפרה 15-2034, שאושרה בוועדה המקומית בתאריך 02.03.2016. נמצא כי הבנייה הינה במרחק של 6.00 מ' מדירות המתנגדים וכן הקיר הפונה לעברם הינו קיר אטום ללא חלונות.

16-1019 עמ' 2

בהתייחס לסעיף מס' 2 ו-3 יש לציין כי ההתנגדות שהוגשה לבקשה העוסקת בחפירה ודיפון אלא לבניין עצמו שהבקשה לאישורו נדונה בוועדה המקומית ואושרה כפי שצויין לעיל. כמו כן יודגש כי הבנייה המתוכננת הינה בהתאם לתכניות התקפות באזור ובהתאם לבנייה עתידית שאושרה לאורך רחוב שיינקין במגרשים הסמוכים.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י קוגן נטלי)

לאור העובדה כי במגרש המזרחי הסמוך אושרה לאחרונה בקשה להקמת בניין חדש, החפירה והדיפון במגרש הנדון הינה שיקול ביעילות הבנייה, לאשר את הבקשה להריסת הקיים במגרש, דיפון עם עוגנים וחפירה עד עומק 12.60 מ', לצורך הקמת 2 קומות מרתף עבור בניין חדש למגורים, בן 5 קומות ובנייה חלקית על הגג עם חזית מסחרית, שהקמתו אושרה בהחלטת הוועדה המקומית בתאריך 02.03.2016 במסגרת בקשה 15-2034.

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

תנאים להיתר

- מתן התחייבות להנחת דעת היועמ"ש החתום על ידי בעל ההיתר, כי אם עבודות הבנייה במגרש יופסקו לתקופה העולה על 12 חודשים, בין אם כתוצאה מהשלמת העבודות לפי היתר לחפירה ודיפון ובין אם כתוצאה מהפסקת עבודות החפירה והדיפון, הוא מתחייב למלא את הבור, שנחפר במגרש על חשבונו, או לאפשר לעירייה, אם היא תחפוץ בכך, לבצע את מילוי הבור על חשבונו.
- תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי ובפרט מח' גנים ונוף לחפירה ודיפון.
- סימון הקמת כולנסאות בתוך קו המגרש המזרחי או לחילופין הצגת הסכמת המגרש הגובל להקמת כולנסאות משותפות לשני המגרשים.
- הצגת אישור אגף נכסי עיריית תל אביב.
- אישור קונסטרוקטור וחישובים סטטיים לחפירה ולדיפון.
- אישור קונסטרוקטור וחישובים סטטיים לחפירה ודיפון.
- התאמת המידות והמפלסים המוצגים בתכנית החפירה לאלו שבחתיכם.
- התאמת קונטור המרתף המבוקש בבקשה הנדונה לזה שאושר בבקשה להיתר מס' 15-2034.
- אישור תיאום הנדסי בעניין העוגנים הזמניים הפונים לכיוון המדרכה הסמוכה.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

- אי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לרכוש ולנפש הן בביצוע העבודות והן בעת פינוי הפסולת, לרבות למגרש הסמוך.
- בעל ההיתר יפקיד, טרם תחילת עבודות הבנייה, בידי מח' פיקוח, העתק של פוליסת צד ג' לכיסוי כל נזק, במידה וייגרם והחזרת המצב לקדמותו.

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 07/09/2016-16-0037 מתאריך 07/09/2016

לאור העובדה כי במגרש המזרחי הסמוך אושרה לאחרונה בקשה להקמת בניין חדש, החפירה והדיפון במגרש הנדון הינה שיקול ביעילות הבנייה, לאשר את הבקשה להריסת הקיים במגרש, דיפון עם עוגנים וחפירה עד עומק 12.60 מ', לצורך הקמת 2 קומות מרתף עבור בניין חדש למגורים, בן 5 קומות ובנייה חלקית על הגג עם חזית מסחרית, שהקמתו אושרה בהחלטת הוועדה המקומית בתאריך 02.03.2016 במסגרת בקשה 15-2034.

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



תנאים להיתר

1. מתן התחייבות להנחת דעת היועמ"ש החתום על ידי בעל ההיתר, כי אם עבודות הבנייה במגרש יופסקו לתקופה העולה על 12 חודשים, בין אם כתוצאה מהשלמת העבודות לפי היתר לחפירה ודיפון ובין אם כתוצאה מהפסקת עבודות החפירה והדיפון, הוא מתחייב למלא את הבור, שנחפר במגרש על חשבון, או לאפשר לעירייה, אם היא תחפוץ בכך, לבצע את מילוי הבור על חשבון.
2. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי ובפרט מח' גנים ונוף לחפירה ודיפון.
3. סימון הקמת כולנסאות בתוך קו המגרש המזרחי או לחילופין הצגת הסכמת המגרש הגובל להקמת כולנסאות משותפות לשני המגרשים.
4. הצגת אישור אגף נכסי עיריית תל אביב.
5. אישור קונסטרוקטור וחישובים סטטיים לחפירה ולדיפון.
6. אישור קונסטרוקטור וחישובים סטטיים לחפירה ודיפון.
7. התאמת המידות והמפלסים המוצגים בתכנית החפירה לאלו שבחתיכים.
8. התאמת קונטור המרתף המבוקש בבקשה הנדונה לזה שאושר בבקשה להיתר מס' 15-2034.
9. אישור תיאום הנדסי בעניין העוגנים הזמניים הפונים לכיוון המדרכה הסמוכה.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. אי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לרכוש ולנפש הן בביצוע העבודות והן בעת פינוי הפסולת, לרבות למגרש הסמוך.
2. בעל ההיתר יפקיד, טרם תחילת עבודות הבנייה, בידי מח' פיקוח, העתק של פוליסת צד ג' לכיסוי כל נזק, במידה וייגרם והחזרת המצב לקדמותו.

הערה

ההיתר הינו לתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת בבניין ואו בשטח המגרש.



פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות קהילת לודג' 36

בקשה מספר: 16-1105
תאריך בקשה: 01/06/2016
תיק בניין: 0820-036
גוש: 6636 חלקה: 378
שכונה: הדר-יוסף
סיווג: בניה על הגג/חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר
שטח: מ"ר 0
בקשת מידע: 0
תא' מסירת מידע:

מבקש הבקשה: לוי יואב
פינלס 12, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: סטולבון ולנטינה
הירשנברג 12, תל אביב - יפו 64393

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
תוספת בניה בקומת הגג: לאחור, בשטח 19.46 מ"ר
הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 0 ומשמשת למגורים לתוספת בניה בקומה גג שינויים פנימיים הכוללים: בניית קירות, הריסת קירות, שינויים במדרגות פנימיות

התנגדויות:

שם	כתובת
בדחי יובל	רחוב קהילת לודג' 36, תל אביב - יפו 6970615

עיקרי ההתנגדויות:

- המתנגד הינו הבעלים של הדירה האמצעית בקומה העליונה, להלן מובאות טענותיו:
1. הבניה המוצעת על הגג מעל הדירה הנדונה בבקשה מתוכננת בהטיה לעבר החזית המערבית של הבניין – הנ"ל גורם לחסימה של אור ואוויר במרפסת הגג הצמודה לחדר היציאה לגג שמעל דירתו.
 2. המתנגד מצייך, כי במסגרת היתר הבניה שקיבל להגדלת חדר היציאה לגג מעל דירתו (מס' 14-0128) אושרה תכנית עתידית לפיתוח הגג, בה תוכננו חדרי היציאה לגג צמודים זה לזה עם נסיגות זהות בכל חדרי היציאה לגג. הבניה המוצעת בבקשה אינה תואמת את התכנית שאושרה בהיתר הנ"ל – על כן אין לאשרה.

התייחסות להתנגדויות:

1. חדר היציאה לגג מעל הדירה הנדונה בבקשה הקיים עפ"י היתר 07-0257 קיים בהסבה לכיוון מערב גם כיום. התוספת המוצעת מאריכה את קירותיו הקיימים בכ-2.5 מ' מעבר לקיים כיום. אין בתוספת המוצעת בכדי להסתיר את האוויר והאור לדירת המתנגד.
2. יצויין כי התכנית העתידית לבניה על הגג, המהווה מסגרת עקרונית לתכנון הבניה המותרת על הגג, כבר שונתה בהיתר מאוחר יותר מזה של המתנגד, מס' 14-1380 משנת 2014. בהתייחס לתכנון המוצע כלפי התכנית העתידית המאוחרת יותר אין במבוקש שינוי מהותי.
- 3.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רזניק דנה)

1. לדחות את ההתנגדות, שכן:
 - א. אין בבניה המוצעת פגיעה במעבר אור ואוויר לדירת המתנגד;
 - ב. תכנית עתידית לפתוח הגג הינה מסגרת עקרונית לא מחייבת, עם זאת התכנון המוצע הינו בהתאם לתכנית פתוח הגג שאושרה בהיתר מס' 14-1380 משנת 2014, למעט שינויים מינוריים.



לאשר את הבקשה להגדלת חדר היציאה לגג מעל הדירה הדרומית (הקיצונית) בקומה העליונה, בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. הקטנת השטחים עד למותר על פי הוראות תכנית ג.1.
2. הצגת פתרון המסדיר את הסתרת המערכת הסולרית המוצגת על הגג בהתאם להוראות תכנית ג.1.

הערות

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

ההחלטה : החלטה מספר 3

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-16-0037 מתאריך 07/09/2016

לדחות את ההתנגדות, שכן:

א אין בבניה המוצעת פגיעה במעבר אור ואוויר לדירת המתנגד;
ב תכנית עתידית לפתוח הגג הינה מסגרת עקרונית לא מחייבת, עם זאת התכנון המוצע הינו בהתאם לתכנית פתוח הגג שאושרה בהיתר מס' 14-1380 משנת 2014, למעט שינויים מינוריים.

לאשר את הבקשה להגדלת חדר היציאה לגג מעל הדירה הדרומית (הקיצונית) בקומה העליונה, בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. הקטנת השטחים עד למותר על פי הוראות תכנית ג.1.
2. הצגת פתרון המסדיר את הסתרת המערכת הסולרית המוצגת על הגג בהתאם להוראות תכנית ג.1.

הערות

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