

כ"ו שבט תשע"ז
22 פברואר 2017

פרוטוקול

רשות רישוי - התנגדות

ישיבה: 6-17-0007 תאריך: 20/02/2017 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 מהנדס העיר	סגנית מנהלת אגף רו"פ ומנהלת מחלקת מידע	אינג' ריטה דלל
	מזכיר ועדת בניין עיר	עו"ד אילן רוזנבלום
	מרכזת הועדה	עו"ד שרון אלזסר
	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	רחלי קריספל

מס' דף	מהות הבקשה	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	עבודה מצומצמת/ארובה/טכניים/אנטנות	בזל 51	0195-051	16-1583	1
3	בניה על הגג/חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר	הצנחנים 22	2074-022	16-1165	2



פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות בזל 51 אבן גבירול 141

גוש : 6214 חלקה : 608	בקשה מספר : 16-1583
שכונה : הצפון הישן - החלק הצ	תאריך בקשה : 21/09/2016
סיווג : עבודה מצומצמת/ארובה/טכניים/אנטנות	תיק בניין : 0195-051
שטח : מ"ר	בקשת מידע : 0
	תא' מסירת מידע :

מבקש הבקשה : רבינוביץ' שי
הרא"ה 246, רמת גן *

עורך הבקשה : כראל אירמה
לוי משה 11, ראשון לציון 75658

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה :
ארובה למסעדה קיימת ברישיון ---- לפי דרישות איכות הסביבה

התנגדויות :

שם	כתובת
שטרן יובל	רחוב הרצוג 10ב, גבעתיים 5358609

עיקרי ההתנגדויות :

מכתב ההתנגדות הוגש מטעם בעלים של דירת הגג. לטענתו מיקום הארובה יגרום למטרד של ריח ופגיעה בנוף הנשקף מדירתו, לאור מיקום הארובה המוצע- בין 2 חלונות קיימים, שאחד מהם כלל לא הוצג במפרט הבקשה. כמו כן לטענתו תוואי הארובה מפריע למערכת הניקוז של הדירה ושל הבניין כולו.

התייחסות להתנגדויות :

- בהתייחס לטענת המתנגד כי תוואי הארובה מהווה פגיעה ו/או הפרעה למערכת הניקוז של הבניין, יצוין כי מדובר בארובה חיצונית אשר אינה מתחברת למערכות הפנים של המבנה ולכן לא מתקיימת כל הפרעה או נגיעה למערכות הטכניות של הבניין עצמו.
- בהתייחס לטענה הנוגעת לכך שאחד החלונות, אשר בינם עובר תוואי הארובה המתוכנן, אינו מוצג במפרט הבקשה יצוין, כי נערכה בדיקה חוזרת בשטח על ידי מח' פיקוח על הבניה, במסגרתה נמצא כי בדירת המתנגד קיימים 2 פתחים שלא סומנו במפרט. הארובה המוצעת מוקמה בסמיכות אל אחד מהם, אולם אין הפרעה או פגיעה בנכס המתנגד מכך. כמו כן, יצוין כי בבדיקת היתרי הבניה המצויים בתיק הבניין לא נמצא היתר בניה עבור הדירה הנ"ל.
- בהתייחס לחשש המתנגד ליצירת מטרד של ריח יצוין כי עצם הקמת הארובה נועד למנוע מטרד של ריחות לבניין כולו, הארובה מוצעת בגובה העולה על הקיים במפלס הגג ולכן מטרד הריחות יהיה זניח. כמו כן יצוין כי ע"פ התכנית התקפה קומת הקרקע ברחוב אבן גבירול הינה מיועדת למסחר ולכן יש לאפשר את קיום השימושים המותרים בה- כדוגמת בתי אוכל, המצריכים ארובה לצורך הפעלתם.

חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י רוניק דנה)

לדחות את ההתנגדות, שכן אין פגיעה ממשית במתנגדים. מדובר באזור ביעוד מסחרי והקמת הארובה נדרשת לקיום השימוש שתואם תכנית, וכן עצם הקמת הארובה הינה לצורך מיזעור מטרדים של ריח. לאשר את הבקשה להקמת ארובה בחזית העורפית (מערבית), בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר ותנאים טכניים.



הערות

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

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-17-0007 מתאריך 20/02/2017

לדחות את ההתנגדות, שכן אין פגיעה ממשית במתנגדים. מדובר באזור ביעוד מסחרי והקמת הארובה נדרשת לקיום השימוש שתואם תכנית, וכן עצם הקמת הארובה הינה לצורך מיזעור מטרדים של ריח. לאשר את הבקשה להקמת ארובה בחזית העורפית (מערבית), בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר ותנאים טכניים.

הערות

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



פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות הצנחנים 22

בקשה מספר:	16-1165	גוש:	6882 חלקה: 61
תאריך בקשה:	09/06/2016	שכונה:	נוה שרת
תיק בניין:	2074-022	סיווג:	בניה על הגג/חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר
בקשת מידע:	0	שטח:	מ"ר
תא' מסירת מידע:			

- מבקש הבקשה:**
- גירש חיים נטע
 - הצנחנים 24, תל אביב - יפו *
 - קופרברג אריה
 - הצנחנים 22, תל אביב - יפו *
 - ברודבקר חנוך
 - הצנחנים 22, תל אביב - יפו *
 - ברודבקר שרה
 - הצנחנים 22, תל אביב - יפו *
 - קופרברג חוה
 - הצנחנים 22, תל אביב - יפו *
 - גירש גיטל דרייזל
 - הצנחנים 24, תל אביב - יפו *
 - ליפשיץ נתן-שמעון
 - הצנחנים 24, תל אביב - יפו *
 - ליפשיץ שרה ציריל
 - הצנחנים 24, תל אביב - יפו *
 - ברלינר מרדכי
 - הצנחנים 28, תל אביב - יפו *
 - ברלינר שרה
 - הצנחנים 28, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: גליק חיים
רבי מאיר 5, בני ברק 51391

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
תוספת בניה בקומת הגג: בשטח 175 מ"ר לבנית פרגולה בשטח 65 מ"ר הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 0 ומשמשת למגורים לבניית 5 חדרי יציאה לגג לדירות העליונות + פרגולה מעץ לכל חדר בצמוד לו

התנגדויות:

שם	כתובת
קופרמן יוסף	רחוב הצנחנים 22, תל אביב - יפו 6927024

עיקרי ההתנגדויות:

התקבל מכתב התנגדות מטעם 10 מבעלי הזכויות בנכס שבכתובת הצנחנים 22, מתוכם 4 שהסירו את הסכמתם.

להלן הטענות העולות ממכתב המתנגדים:

- טענה מס' 1: הבקשה הוגשה בהעדר הסכמה של לפחות 75% כמצוין בהוראות תכנית ג1, כאשר מדובר בגג משותף. השייך לכלל דיירי הבניין בכתובת הצנחנים 22. כמו כן, יש לציין כי בגג המשותף נכון להיום נעשה שימוש בפועל מעת לעת, בבניית סוכות לחג. באישור בקשה זו תישלל מהמתנגדים כל שימוש בגג המשותף.

16-1165 עמ' 4

– טענה מס' 2: הבניה תמנע מאתנו חיזוק הבניין ונבנו מכל יום מימוש תמריצי התמ"א 38, שכן לבניין אין ממ"דים והדבר נמצא בדיונים מול הרשויות הרלוונטיות.

– טענה מס' 3: בבניין בכתובת הצנחנים 22 קיימים 20 יחידות דור, בבקשה הנדונה הוצגו הסכמות של כ- 50% מבעלי הדירות שבכתובת הצנחנים 22, לפי המתנגדים יש להציג 75% מכל בניין ובניין בנפרד, מאחר וכל בניין מתנהל באופן עצמאי בכל המובנים, וזאת למרות שהבניינים שבכתובת הצנחנים 22-28 רשומים כולם בנסח טאבו.

– טענה מס' 4: יש לציין כי החתימות של שאר בעלי הזכויות בנכס לא נעשו מול עיני המתנגדים וכי לטענתם ישנן חתימות שנעשו עוד מלפני מספר שנים, שאינן רלוונטיות לבקשה זו.

עוד מציינים כי במקרה וחלק מהחתימות שהוצגו זויפו ואו שורבבו נמסרה הודעה מאותם מתנגדים לבטל כל חתימה ואו הסכמה.

התייחסות להתנגדויות:

– בהתייחס לטענה מס' 1 ו-3: יצוין כי החלקה בבעלות מלאה של רשות הפיתוח ואין כל רישום של חוכרים או בית משותף בנסח הטאבו. בנוסף יודגש כי על גבי הבקשה חתומים 68 דיירים (עפ"י תצהיר המבקשים) מתוך 77 דיירים

יצוין כי, חלק מהמתנגדים חתומים ע"ג מפרט הבקשה כמסכימים, בכתובת הצנחנים 22.

– בהתייחס לטענה מס' 2: ההיתר להקמת הבניין ניתן בשנת 1982.

המבוקש טרם בנוי.

חות דעת מהנדס הועדה: (ע"י מסרי ריהאם)

א. לדחות את ההתנגדויות שכן:
- היתר להקמת הבנין ניתן לאחר 1980 וחזקה כי נבנה בהתאם לת"י 413.
- יתר טענות המתנגדים הינן טענות קנייניות ואינן בתחום טיפולה של הועדה המקומית. כמו כן יצוין הנכס רשום בבעלות רשות הפיתוח.

ב. לאשר את הבקשה להקמת 5 חדרי יציאה לגג לדירות העליונות ב-3 בניינים מתוך ה-4 הקיימים בחלקה (בכניסות: מס' 22, 24 ו-28), בכפוף להצגת הסכמה פוזיטיבית של רשות הפיתוח בהיותה בעלת הזכות בנכס היחידה, בתנאי מילוי תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

תיקון מיקום הפרגולות בנסיגה של 1.20 מ' ממעקה הגג בהתאם למותר ע"פ הוראות תכנית ג1.

הערות

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

החלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-17-0007 מתאריך 20/02/2017

א. לדחות את ההתנגדויות שכן:
- היתר להקמת הבנין ניתן לאחר 1980 וחזקה כי נבנה בהתאם לת"י 413.
- יתר טענות המתנגדים הינן טענות קנייניות ואינן בתחום טיפולה של הועדה המקומית. כמו כן יצוין הנכס רשום בבעלות רשות הפיתוח.



ב. לאשר את הבקשה להקמת 5 חדרי יציאה לגג לדירות העליונות ב-3 בניינים מתוך ה-4 הקיימים בחלקה (בכניסות: מס' 22, 24 ו-28), בכפוף להצגת הסכמה פוזיטיבית של רשות הפיתוח בהיותה בעלת הזכות בנכס היחידה, בתנאי מילוי תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

תיקון מיקום הפרגולות בנסיגה של 1.20 מ' ממעקה הגג בהתאם למותר ע"פ הוראות תכנית ג1.

הערות

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