

כ"א אדר ב תשע"ו
31 מרץ 2016



פרוטוקול

רשות רישוי - התנגדות

ישיבה: 6-16-0010 תאריך: 23/03/2016 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 אלזסר
	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	רחלי קריספל

מס' דף	מחולטת	מספר בקשה	מספר תיק בניין	כתובת הנכס	מחולטת
1	1	15-1840	0050-031	יבנה 31	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית
4	2	15-2402	3641-009	קפלנסקי 9	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה



פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות יבנה 31

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

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 מנתם 132, תל אביב - יפו 6701101
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 המשרדים ברחוב יבנה 31 לתקופת הבניה של הפרויקט. במסגרת היתר ההריסה, חפירה ודיפון בחלק מהחלקה הנידונה שכלל בין היתר גם הריסת מחצית 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 עידית)

- א. לדחות את ההתנגדות שכן כבר במסגרת היתר הקודם להריסה, חפירה ודיפון אושרה הריסת הרמפה וחלק ממקומות החניה ובוטלו שאר מקומות החניה הקיימים במרתף. כמו-כן בעל היתר הגיש פתרון חלופי לחניה בזמן הבניה בחניון ציבור ברחוב רוטשילד 36.
- ב. לאשר את הבקשה לשינויים המבוקשים הכוללים שינויי מיקום מערך חדרי חשמל לקומות המרתף ובניית חדר אשפה.



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

תנאים להיתר

1. הגשת אישור סופי של מחלקת איכות הסביבה.
2. הגשת אישור סופי מחברת החשמל.
3. רמת הקרינה בחדר הטרפו תהיה על פי דין.

התחייבויות להוצאת היתר

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

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

רמת הקרינה בחדר טרנספורמטור תהיה על פי דין.

הערות

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 : החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 0010-16-6 מתאריך 23/03/2016

לדחות את ההתנגדות שכן כבר במסגרת ההיתר הקודם להריסה, חפירה ודיפון אושרה הריסת הרמפה וחלק ממקומות החניה ובוטלו שאר מקומות החניה הקיימים במרתף. כמו-כן בעל ההיתר הגיש פתרון חלופי לחניה בזמן הבניה בחניון ציבור ברחוב רוטשילד 36.

לאשר את הבקשה לשינויים המבוקשים הכוללים שינויי מיקום מערך חדרי חשמל לקומות המרתף ובניית חדר אשפה.

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

תנאים להיתר

1. הגשת אישור סופי של מחלקת איכות הסביבה.
2. הגשת אישור סופי מחברת החשמל.
3. רמת הקרינה בחדר הטרפו תהיה על פי דין.

התחייבויות להוצאת היתר

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

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

רמת הקרינה בחדר טרנספורמטור תהיה על פי דין.

הערות

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



פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות קפלנסקי 9

גוש: 6985 חלקה: 70	בקשה מספר: 15-2402
שכונה: קרית שלום	תאריך בקשה: 09/12/2015
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	תיק בניין: 3641-009
שטח: 499 מ"ר	בקשת מידע: 201302087
	תא' מסירת מידע: 17/12/2013

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה:
תוספת בניה בקומה: קרקע, לתזיזת, בשטח של 76.75 מ"ר, שטח הדירה/המשרד לאחר התוספות יהיה 128.29 מ"ר המקום משמש כיום למגורים בהיתר

התנגדויות:

שם	כתובת
שחר רפאל	רחוב הרשת 1, ראשון לציון 7540680

עיקרי ההתנגדויות:

- הוגשה התנגדות ע"י בעל הדירה בקומה העליונה באגף הנדון, להלן עיקרי ההתנגדות:
- קיימת אי התאמה בין תכנית הבקשה והמצב הקיים בשטח בהתייחס למעקה סביב חדר המדרגות המשותף וקיים חשש שהדבר ינוצל לסגירה עתידית של חדר המדרגות.
 - מתנגד לפתחים כלפי המעבר המשותף.
 - בניית מעקה גג מהווה ניצול זכויות של דירת המתנגד ויצור ניקוז לא טוב.
 - הגדר המוצעת בחזית לרחוב קפלנסקי אינו תואמת למאוסר באגף הסמוך וייוצר חזית לא אחידה.
 - העמודים המוצעים אינם דומים לאלה שאושרו באגף הסמוך והתכנון אינו אחיד ואופטימאלי.
 - הפתח בחזית האחורית מהווה תשתית לפיצול הדירה בעתיד.
 - קיימים במגרש עצים בוגרים שלא סומנו במפרט הבקשה.
 - הבקשה כוללת הסרת קיר תומך קיים בדירת המבקש ללא פתרון חלופי לחיזוק המבנה והדבר מסכן את יציבות המבנה.

התייחסות להתנגדויות:

- לעניין אי התאמה למציאות של חדר המדרגות המשותף – לקבל את הטענה שכן מבדיקת המפרט עולה שבאזור חדר המדרגות המשותף המפרט אינו תואם למציאות ויידרש תיקון המפרט והצגת חדר מדרגות התואם למציאות כחלק מהתנאים לקבלת היתר.
- לעניין הפתחים לכיוון המעבר המשותף, לקבל את הטענה - יידרש הצגת הסכמה של לפחות 75% מבעלי הזכות בנכס או לחלופין ביטול הפתחים לכיוון המעבר המשותף כחלק מהתנאים לקבלת היתר.
- לעניין הגבהת מעקה, לדחות את הטענה שכן מדובר בהגבהה בגובה בטיחותי הנדרש עפ"י תקנות התכנון והבניה, למען הסר ספק יירשם במפרט ע"י הגג "גג ללא גישה".
- לעניין הגדר המוצעת, לקבל את הטענה - יידרש התאמת הגדר בהתאם למאוסר באגף השכן כרי מסתור לאשפה ונישה לבלוני גז.
- לעניין העמודים המוצעים, לדחות את הטענה שכן התכנון דומה למאוסר באגף הסמוך ומדובר בתכנון אופטימאלי שאינו פוגה בדירת המתנגד.
- לעניין הפתח בחזית האחורית, לקבל את הטענה שכן התכנון מאפשר לפצל את הדירה בעתיד והדבר יקבל מענה בתנאים לקבלת היתר לרבות הצגת התייבות המבקש לאי פיצול הדירה.
- לעניין סימון עצים, לקבל את הטענה שכן מבדיקה במערכת ה GIS עולה שקיים עץ בוגר בתחום המגרש שלא סומן במפרט ויידרש סימון עצים בוגרים במפרט ואישור תחנת גנים ונוף במכון הרישוי לפני קבלת היתר.
- לעניין קיר תומך שהוסר בדירת המבקש, לדחות את הטענה שכן מדובר בקיר תומך שסומן קורת חיזוק במקומו כמו כן הבקשה חתומה ע"י מתכנן שלד שהצהיר שהתכנון לא יפגע או ירע את יציבות המבנה.

בהתאם למפורט לקבל את מרבית ההתנגדות לעניין הצגת חדר המדרגות בהתאם למציאות, גדר אחידה בחזית לרחוב, פתחי חלונות כלפי המעבר המשותף וסימון עצים בוגרים בתחום המגרש והתחייבות לאי-פיצול הדירה ולדחות את שאר הטענות שכן אין פגיעה ממשית במתנגד.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אברמוביץ ערן)

1. לקבל את מרבית ההתנגדות לעניין הצגת חדר המדרגות בהתאם למציאות, גדר אחידה בחזית לרחוב, פתחי חלונות כלפי המעבר המשותף וסימון עצים בוגרים בתחום המגרש והתחייבות לאי-פיצול הדירה ולדחות את שאר הטענות שכן אין פגיעה ממשית במתנגד.
2. לאשר את הבקשה להריסת מרבית הקירות בדירה המזרחית בקומת הקרקע ובנייתה מחדש בצורה מורחבת, הוספת פרגולה מעץ מעל החצר האחורית ופירוק גדרות קיימות בחצר.
3. להמליץ על פטור מהשתתפות בקרן חניה באישור הועדה המחוזית מכיוון שברצועה ברוחב 350 מטר סביב הנכס לא מתוכננים חניונים ציבוריים או לחלופין הקטנת שטח הדירה לפחות מ-120 מ"ר.

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

תנאים להיתר

1. השלמת הצגת הסכמות של לפחות 75% מבעלי הדירות בבניין כאשר אחת הדירות בבניין הורחבה בפועל בצורה דומה ובעל הדירה נחשב כמסכים לצורך העניין.
2. ביטול הפתח הצמוד לחדר המדרגות המשותף והצגת לפחות 75% הסכמה מבעלי הזכות בנכס לפתח הנוותר לכיוון המעבר המשותף או ביטולו.
3. הצגת כל העצים הקיימים בתחומי המגרש ובקרבתו וקבלת אישור תחנת גנים ונוף לפני הוצאת ההיתר.
4. סימון והתאמת חומר גמר לפי הקיים באגף הסמוך.
5. הצגת פתרון חלופי למסתור כביסה במקום המסתור שסומן בחזית לרחוב.
6. מילוי דרישות מכון הרישוי ועדכן המפרט בהתאם.
7. התאמת הגדר לגובה הגדר המאושר באגף הסמוך תוך סידור פתרון למסתור לאשפה ולבלוני גש והצגת פריסת גדרות עם חתך מקומי דרך הגדר המוצעת בגבול המגרש וסימון קרקע בשני צידי הגדר.
8. הצגת מפת טופוגרפית מעודכנת ועדכון המפרט בהתאם.

התחייבויות להוצאת היתר

הגשת התחייבות מהמבקש לאי פיצול הדירה בעתיד ורישום הערה לכך לפי תקנה 27 בתקנות המקרקעין.

הערות

ההיתר אינו מהווה אישור לבנייה הקיימת בתחום המגרש או הבניין ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.

ההחלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי - התנגדות מספר 0010-16-6 מתאריך 23/03/2016

4. לקבל את מרבית ההתנגדות לעניין הצגת חדר המדרגות בהתאם למציאות, גדר אחידה בחזית לרחוב, פתחי חלונות כלפי המעבר המשותף וסימון עצים בוגרים בתחום המגרש והתחייבות לאי-פיצול הדירה ולדחות את שאר הטענות שכן אין פגיעה ממשית במתנגד.
5. לאשר את הבקשה להריסת מרבית הקירות בדירה המזרחית בקומת הקרקע ובנייתה מחדש בצורה מורחבת, הוספת פרגולה מעץ מעל החצר האחורית ופירוק גדרות קיימות בחצר.



6. להמליץ על פטור מהשתתפות בקרן חניה באישור הוועדה המחוזית מכיוון שברצועה ברוחב 350 מטר סביב הנכס לא מתוכננים חניונים ציבוריים או לחלופין הקטנת שטח הדירה לפחות מ-120 מ"ר.

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

תנאים להיתר

1. השלמת הצגת הסכמות של לפחות 75% מבעלי הדירות בבניין כאשר אחת הדירות בבניין הורחבה בפועל בצורה דומה ובעל הדירה נחשב כמסכים לצורך העניין.
2. ביטול הפתח הצמוד לחדר המדרגות המשותף והצגת לפחות 75% הסכמה מבעלי הזכות בנכס לפתח הנותר לכיוון המעבר המשותף או ביטולו.
3. הצגת כל העצים הקיימים בתחומי המגרש ובקרבתו וקבלת אישור תחנת גנים ונוף לפני הוצאת ההיתר.
4. סימון והתאמת חומר גמר לפי הקיים באגף הסמוך.
5. הצגת פתרון חלופי למסתור כביסה במקום המסתור שסומן בחזית לרחוב.
6. מילוי דרישות מכון הרישוי ועדכן המפרט בהתאם.
7. התאמת הגדר לגובה הגדר המאושר באגף הסמוך תוך סידור פתרון למסתור לאשפה ולבלוני גש והצגת פריסת גדרות עם חתך מקומי דרך הגדר המוצעת בגבול המגרש וסימון קרקע בשני צידי הגדר.
8. הצגת מפת טופוגרפית מעודכנת ועדכון המפרט בהתאם.

התחייבויות להוצאת היתר

הגשת התחייבות מהמבקש לאי פיצול הדירה בעתיד ורישום הערה לכך לפי תקנה 27 בתקנות המקרקעין.

הערות

ההיתר אינו מהווה אישור לבנייה הקיימת בתחום המגרש או הבניין ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.