כ״ד אדר ב תשע״ו
03 אפריל 2016

פרוטוקול

רשות רישוי - התנגדות

ישיבה: 6-16-0015 תאריך: 22/03/2016 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה , רח׳ אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

	דורון ספיר - יו״ר	מ״מ וסגן ראש העירייה	
	עו״ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
	אדר׳ הלל הלמן	מנהל מחלקת רישוי בניה	מ״מ איריס לוין - מ״מ מהנדס העיר
	עו״ד אילן רוזנבלום	מזכיר ועדת בניין עיר	
	עו״ד שרון אלזסר	מרכזת הועדה	
	רחלי קריספל	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	

מס׳ החלטה	מספר בקשה	מספר תיק בניין	כתובת הנכס	מהות הבקשה	מס׳ דף
1	15-1579	0920-011	עולי הגרדום 11	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	1
2	15-2495	0920-007	עולי הגרדום 9	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	4
3	16-0031	0084-001	טרומפלדור 1	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק״ק)	5

פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות
עולי הגרדום 11

בקשה מספר: 15-1579
תאריך בקשה: 02/08/2015
תיק בניין: 0920-011
בקשת מידע: 201500290
תא' מסירת מידע: 23/03/2015

גוש: 6638 **חלקה:** 86
שכונה: רמת החייל
סיווג: תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
שטח: 1627 מ"ר

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה:
תוספת בניה בקומה: קרקע+ קומה א,לחזית,בשטח של 12 מ"ר, שטח הדירה/המשרד לאחר התוספות יהיה 98 מ"ר
שינויים פנימיים הכוללים: בניית ממ"ד בקומת קרקע וקומה א' ע"פ תוכנית הרחבות 2421
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
קרן כהן בלחרסקי, עו"ד עידן מנציל , עו"ד	רחוב עולי הגרדום 11, תל אביב - יפו 6971513	
פנדו ג'קי וחגית - **בעלי הדירה בקומת הקרקע (תת-חלקה 1)**		
מאירה ינקו- בעלת הדירה בקומה שניה בכניסה הסומכה תת-חלקה מס' 6 **-דירתה הורחבה**		
חטינה הלנה-בעלת הדירה בקומה שניה בכניסה הסמוכה.		
סן עמארה מוריס ויעל – בעלי הדירה בקומת הקרקע –תת-חלקה מס' 3 **–דירתם הורחבה**		
אריאל וורד בשור-בעלי הדירה בקומה שניה בכניסה הנדונה –תת-חלקה 7		

עיקרי ההתנגדויות:

בשם בעלי הזכויות בבניין הוגשה התנגדות ע"י עו"ד בלחרסקי ומנציל.
עיקר התנגדות שהבניה המבוקשת הינה מניעה בעתיד לנצל זכויות תמ"א 38 – הריסה ובניה מחדש.
כמו כן, טוענים שהבניה מוצעת בתוך החצר המשותפת, ומהווה פגיעה ברכוש המשותף.
הם מתייחסים בהתנגדותם למקרה דומה ברח' ברודצי 7, וטוענים שהבקשה שהוגשה להרחבה לא אושרה ע"י הועדה וכדי לאפשר בניה לפי התמ"א.

נערכה בדיקה לגבי הבקשה להרחבה בברודצקי 7 .
הועדה משנה לתכנון ובניה בישיבתה מספר 2-14-0013 מתאריך 06/08/2014 , החליטה (החלטה מספר 13) :

1. **לקבל את ההתנגדויות בחלקן המתייחסות לפגיעה בזכויות עתידיות מכח תמ"א 38 בבניין הנדון ולאפשר למתנגדים ארכה של 6 חודשים מיום החלטת הועדה לצורך הגשת בקשה למימוש זכויות מכח תמ"א 38.**

2. **לדחות את שאר סעיפי ההתנגדויות שכן התכנון המוצע עבור קומת המרתף של הדירה הנדונה אינו מהווה פגיעה בחצר משותפת ועל כן קיימת גישה חופשית לכל חלקי המגרש הנדון ושכן הועדה המקומית אינה מוסמכת להכריע בשום אופן בסוגיות קנייניות.**
3. **אם בתקופה של 6 חודשים מיום החלטת הוועדה תוגש בקשה למימוש זכויות מכח תמ"א 38, הבקשה הנדונה תחזור לדיון בוועדה לצורך קבלת החלטה.**
4. **אם בתום התקופה הנ"ל לא תוגש בקשה לחיזוק הבניין הנדון ומימוש זכויות מכח תמ"א 38, לאשר את הבקשה להריסת הדירה הקיימת בקומת הקרקע ובנייתה מחדש בצורה מורחבת לרבות בניית מרתף בצמוד לדירה הנ"ל, כולל ההקלות הבאות:**
   - **א. הקלה לבניית חצר מונמכת מעבר לקווי בניין.**
   - **ב. הקלה להרחבת הדירה מעבר לקו ההרחבה המותר.**

בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים אחרים.

הוגש ערר ע"י המתנגדים בטענה שהזמן שניתן להם לצורך הגשת בקשה מכח תמ"א 38 אינו מתאים .
בתאריך 13.8.15 התקיים דיון בועדת ערר אך עדיין לא התקבלה החלטה, וכעת הבקשה נמצאת בטיפול הועדה הערר.
תכנית לבניה לפי הוראות תמ"א 38 לא הוגשה עד היום הזה.

בנוסף, יצוין ש-3 דירות מתוך 8 בבניין כבר הורחבו:

- דירה אמצעית בקומת הקרקע היתר 92-0605 משנת 1992 בכניסה הנדונה.
- דירה אמצעית בקומה א' היתר 07-0825 משנת 2007 (בשם מאירה ינקו) בכניסה הסמוכה;
- דירה אמצעית בקומת הקרקע היתר 09-0399 משנת 2009 בכניסה הסמוכה.

הממ"דים מוצעים בתוך הרחבה המותרת לפי תב"ע.

התייחסות להתנגדויות:

לדחות את ההתנגדות שכן מתוך 8 יח"ד הורחבו בבניין 3 יח"ד 2 מהן שייכות למתנגדים.
התב"ע 2421 מאפשר הרחבה לצד הדרומי עד 3 מ' מקיר הבניין. תוספת הבניה ע"י ממ"ד תואם את רוחב הדירות המורחבות בבניין ומוצעת בשטח הבניין המיועד להרחבה לפי התב"ע החלה על המקום.

בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חוות דעת מהנדס הועדה לדיון החוזר: (ע"י מוסקוביץ נעמי)

לתקן את החלטת רשות הרישוי מיום 9/12/2016, ולאשר תוספת בניה ב- 2 הדירות בקומת הקרקע וקומה שנייה עד 12 מ"ר בקירות בטון, באגף שלם חיצוני מערבי במקום 2 ממ"דים.

תנאים להיתר
סימון קו ביוב קיים.

התחייבויות להוצאת היתר
מתן התחייבות לשיפוץ המבנה להנחת דעת מהנדס העיר באגף שלם.

הערות
ההיתר הינו עבור הוספת ממ"דים כמפורט בגוף ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בנייה אחרת בבנין או במגרש.

ההחלטה (דיון חוזר): החלטה מספר 1
רשות רישוי - התנגדות מספר 6-16-0015 מתאריך 22/03/2016

לתקן את החלטת רשות הרישוי מיום 9/12/2016, ולאשר תוספת בניה ב- 2 הדירות בקומת הקרקע וקומה שנייה עד 12 מ"ר בקירות בטון, באגף שלם חיצוני מערבי במקום 2 ממ"דים.

תנאים להיתר
סימון קו ביוב קיים.

התחייבויות להוצאת היתר
מתן התחייבות לשיפוץ המבנה להנחת דעת מהנדס העיר באגף שלם.

הערות
ההיתר הינו עבור הוספת ממ"דים כמפורט בגוף ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בנייה אחרת בבנין או במגרש.

פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות
עולי הגרדום 9

בקשה מספר: 15-2495
תאריך בקשה: 21/12/2015
תיק בניין: 0920-007
בקשת מידע: 201500711
תא' מסירת מידע: 28/05/2015

גוש: 6638 **חלקה:** 87
שכונה: רמת החייל
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה
שטח: 1864 מ"ר

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה:
תוספת בניה בקומה: קרקע,לצד,בשטח של 36.05 מ"ר, שטח הדירה/המשרד לאחר התוספות יהיה 91.48 מ"ר
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
גילרמן חני	ת.ד. 13082, תל אביב - יפו 6113002	1. המבקשת השתלטה על שטח משותף ללא הסכמה. 2. המבקשת סירבה להרחבת דירתי דבר שהוביל לירידת ערך בנכס . (*מכתבה לסירוב מצורף)
ברקת ענת	רחוב הגולן 58, תל אביב - יפו 6971612	הרחבה פרטית בחלק מהבניין תגרום לביטול אפשרות קידום בניה במסגרת תמ"א 38 לכל הבניין הכוללת חיזוק מעלית ותשתיות.
יואב מרום	רחוב עולי הגרדום 9, תל אביב - יפו 6971509	
נוריאל בתיה		
הדר		

התייחסות להתנגדויות:
המתנגדים, מדיירי ומבעלי הנכס, מעוניינים בקידום תכנית הרחבה כוללת לבניין במסגרת תמ"א 38, היות ולא הוצגו התקשרויות מול יזם או פתיחת תיק לבקשה\ למידע, לא ניתן לעכב הרחבה פרטית מתוקף כוונות בלבד לתכנון עתידי.
התנגדותה של הגב' חני נמצאה מוצדקת לעניין השתלטות על חצר משותפת, הבקשה כוללת גדר עץ בגובה 1.5 מ' התוחמת ומצמידה חלק מחצר משותפת לדירה הנדונה.

בהתאם למפורט לעיל, לקבל את ההתנגדות בחלקה לעניין החצר המשותפת ולא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' פנו יעל)
לא לאשר את הבקשה, שכן:

1. **הבקשה לא כוללת התייחסות ל"תחום המכסימלי להרחבה" על פי תב"ע 2421 החלה במקום;**
2. **אין התייחסות והתאמה להרחבות הקיימות בבניין לרבות מיקום ממ"ד;**
3. **לא ניתן לאשר הצמדת חצר משותפת לדירה הנדונה;**
4. **הבקשה אינה ערוכה לבדיקה, תכניותיה אינן ברורות וקיים חוסר התאמה בנתונים.**

ההחלטה : החלטה מספר 2
רשות רישוי - התנגדות מספר 0015-16-6 מתאריך 22/03/2016

לא לאשר את הבקשה, שכן:

1. **הבקשה לא כוללת התייחסות ל"תחום המכסימלי להרחבה" על פי תב"ע 2421 החלה במקום;**
2. **אין התייחסות והתאמה להרחבות הקיימות בבניין לרבות מיקום ממ"ד;**
3. **לא ניתן לאשר הצמדת חצר משותפת לדירה הנדונה;**
4. **הבקשה אינה ערוכה לבדיקה, תכניותיה אינן ברורות וקיים חוסר התאמה בנתונים.**

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.

פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות
טרומפלדור 1

בקשה מספר:	16-0031	**גוש:**	6907 **חלקה:** 14
תאריך בקשה:	06/01/2016	**שכונה:**	לב תל-אביב
תיק בניין:	0084-001	**סיווג:**	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)
בקשת מידע:	201502332	**שטח:**	1789 מ"ר
תא' מסירת מידע:	29/12/2015		

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה:
תוספת בניה בקומה: ד',לצד,בשטח של 21 מ"ר
שינויים פנימיים הכוללים: התקנת דק מלוחות עץ
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

התנגדויות:

שם	כתובת
מרדכי קופרשמידט	רחוב גרוזנברג 14, תל אביב - יפו 6581117

עיקרי ההתנגדויות:
המתנגד הינו בא כוחה של חברת "סי דרים מלונות בע"מ" אשר בבעלות 40 חלקות משנה מתוך 62 וחוכרת 19 חלקות משנה נוספות.
עיקר ההתנגדות היא להרחבת דירה אשר פוגעת בזכויות הבניין,בחזות הבניין, כמו כן הדירה היא בבעלות המתנגדת ובחכירה של החתום כבעל הזכות בנכס.
כמו כן הוצג שטר חכירה עליו חתום החוכר בוא נאמר "...שלא לבצע כל שינוי או תוספת בדירה או בכל חלק ממנה לרבות בפתח י הדירה.., ובמרפסת, וכן בקירות החיצוניים מבלי לקבל על כך תחילה הסכמה בכתב מאת המחכיר..."

הוצגה התייחסות עו"ד מ. ורשבסקי בא כוחו של המבקש מר' אזולאי יחיא סרגי להתנגדות, אשר שוללת את הנימוקים התכנוניים ומבקשת לא לדון בנימוקים הקניינים.

התייחסות להתנגדויות:
לאור זה שהמבוקש נוגד את תכנית הבינוי והבקשה נערכה בצורה שלא מאפשרת בדיקתה לרבות אי אפשרות בדיקת שטחים לניצול, לא ניתן לאשר את המבוקש ולכן אין להתייחס לטענות קניניות שהועלו בהתנגדויות.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' זולוטרבסקי דניאל)

1. **מבלי להתייחס לטענות המתנגדים, לא לאשר את הבקשה שכן:**

א. לא הוצג חישוב שטחים של כל הבניין על מנת שניתן יהיה לבדוק האם התוספת המבוקשת אינה חורגת ממניין השטחים המותרים.

ב. התוספת המבוקשת חורגת מקווי הבניין המותרים.

ג. הבקשה הוגשה בצורה שאינה מאפשרת את בדיקתה שכן המבוקש לא הוצג כראוי: בחלק מהמקומות לא שורטט עובי קיר וללא צביעה מתאימה המאפשרת לבחון מה קיים מה להריסה ומה מבוקש.

הערה – חו"ד נמסרה באמצעות מייל לעורך הבקשה והמבקש.

ההחלטה : החלטה מספר 3
רשות רישוי - התנגדות מספר 6-16-0015 מתאריך 22/03/2016

2. מבלי להתייחס לטענות המתנגדים, לא לאשר את הבקשה שכן:

א. לא הוצג חישוב שטחים של כל הבניין על מנת שניתן יהיה לבדוק האם התוספת המבוקשת אינה חורגת ממניין השטחים המותרים.

ב. התוספת המבוקשת חורגת מקווי הבניין המותרים.

ג. הבקשה הוגשה בצורה שאינה מאפשרת את בדיקתה שכן המבוקש לא הוצג כראוי: בחלק מהמקומות לא שורטט עובי קיר וללא צביעה מתאימה המאפשרת לבחון מה קיים מה להריסה ומה מבוקש.

הערה – חו"ד נמסרה באמצעות מייל לעורך הבקשה והמבקש.