



כ"ה אדר ב תשע"ו
04 אפריל 2016

פרוטוקול

רשות רישוי - התנגדות

ישיבה: 6-16-0016 תאריך: 03/04/2016 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 מהנדס העיר	מנהל מחלקת רישוי בניה	אדר' 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	מהות הבקשה	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סוקולוב 47	0196-047	15-2470	1
4	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	שז"ר זלמן 9	3704-009	15-2336	2
6	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	המצפן 8	3598-008	16-0094	3



פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות סוקולוב 47

<p>גוש: 6956 חלקה: 141 שכונה: הצפון הישן - החלק הצ סיווג: תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע) שטח: 337 מ"ר</p>	<p>בקשה מספר: 15-2470 תאריך בקשה: 17/12/2015 תיק בניין: 0196-047 בקשת מידע: 201500647 תא' מסירת מידע: 10/05/2015</p>
---	--

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה:

תוספת בניה בקומה: קרקע, לחזית, בשטח של 12.7 מ"ר, שטח הדירה/המשרד לאחר התוספות יהיה 102.28 מ"ר
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

התנגדויות:

שם	כתובת	הערות
גרש שאול	רחוב בורלא יהודה 40, תל אביב - יפו 6936442	מתנגדים מס' 1
שאול גרש	רחוב בורלא יהודה 40, תל אביב - יפו 6936442	
גונורוב מרדכי	רחוב גייגר 2ב, תל אביב - יפו 6934150	מתנגדים מס' 2
גונורוב מרדכי	רחוב גייגר 2ב, תל אביב - יפו 6934150	
אדר מיכה משה	רחוב סוקולוב 47, תל אביב - יפו 6248513	
רוזנבאום-אדר לאה	רחוב סוקולוב 47, תל אביב - יפו 6248513	
דורות ברגר רומית	רחוב סוקולוב 47, תל אביב - יפו 6248513	
גרש שרון	רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334	
שרון גרש	רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334	
דורות ברגר רומית	רחוב סוקולוב 47, תל אביב - יפו 6248513	

עיקרי ההתנגדויות:

1. התקבלה התנגדותו של עו"ד שרון גרש מטעם "צוריאל אברג'ל - משרד עורכי דין" בשם שאול גרש (להלן בעל זכות חכירה - בדירה מס' 3 בבניין הנדון).
להלן עיקרי ההתנגדות:
 - א. המקרקעין עליהם מתכוננת תוספת הבנייה לא שייכת קניינית למר ציון בן רפאל (מגיש הבקשה), אלא שייך לרכוש המשותף של כל בעלי הדירות בבניין מבלי שהתקבלה הסכמתם לכך.
 - ב. הבניין הנדון (להלן הנכס בכתובת סוקולוב 47) והבניין הצמוד לו (להלן הנכס בכתובת סוקולוב 49) בודקים עם יזמים היתכנות של פרויקט תמ"א 38. השטח של תוספת הבניה המבוקשת שהינו כאמור שייך לרכוש המשותף, עשוי לשמש את כלל הדירות בבניין לטובת בניית מחסנים ו/ או חניות לכלל הדירות או לחילופין להיגרע לטובת היוזם. אשר על כן אישור הבקשה להיתר עלולה לפגוע בהיתכנות של פרויקט תמ"א 38.
 - ג. תוספת הבנייה המבוקשת (להלן הממ"ד) מתוכננת על קו ביוב ראשי פעיל כולל תא ביקורת והמשמש את כל הבניין. הביוב ותא הביקורת אל מחוץ החדר המתוכנן, יגרמו למצב שקו ביוב ראשי של הבניין באורך של כ-10 מטר יהיה מונח הארכתו של קו בקרקע בלי כל אפשרות של גישה אליו במקרה של קריסת קו הביוב או תקלה אחרת.
- התנגדויות נוספות שהוגשו ע"י מתנגדים נוספים שהינם בעלי זכויות בבניין הנדון (להלן מתנגדים מס' 2) הינן זהות לנושאים המפורטים בתוכן ההתנגדות לעיל של מתנגדים מס' 1.

התייחסות להתנגדויות:

- א. טענת המתנגדים לפגיעה בזכויות הרכוש המשותף אינה טענה תכנונית אלא טענה קניינית שאינה בסמכות הוועדה המקומית.
- ב. במסגרת הבקשה הנוכחית מתוכנן ממ"ד בתחום רצועה מפולשת בשיעור העולה על 1/3 מאורך החזית הקדמית



בניגוד להוראות תכנית 3616 א'.

עם זאת, הקמת ממ"ד בשטח רצועה מפולשת עלול להוות פגיעה עתידית במידה ויתבקשו תוספות בנייה במסגרת תכנית 3616 א' (כגון: כניסה לחניה וכו'), אך היות ולא הוצגה היתכנות לבניה עתידית, לא ניתן להתייחס לטענת המתנגדים בשלב זה.

יתרה מכך, יצוין כי הבקשה אינה כוללת הצגת פתרון מיגון עתידי כולל עבור כל הדירות הקיימות בבניין, שכן ניתן היה לשקול את מיקומו של הממ"ד המבוקש בעורף או בצד המבנה במסגרת בניה של אגף שלם ורצוף, במידה ויתבקשו כאמור תוספות בנייה עתידיות בהתאם לנקבע בהוראות תכנית 3616 א'.

ג. מבדיקת תיקי הבניין עולה כי על פי היתר בנייה משנת 1945 ותכנית סניטרית משנת 1949 אושר תא ביוב שמיקומו הינו בתחום תוספת הבנייה המבוקשת (להלן הממ"ד). תא הביוב הנ"ל לא קיבל ביטוי במפרט הבקשה ולא הוצג כל פתרון חלופי להערכתו.

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

לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולא לאשר את הבקשה שכן:

1. הבקשה כוללת תוספת שטח כלפי היתרים קודמים במרווח הצדדי צפוני של דירת המבקש בקומת הקרקע מבלי שהוצגה כל הוכחה לכך שנותרו בבניין שטחים עיקריים לניצול ובלבד שתוספת הבנייה הנ"ל הינה בהמשך לקיר משותף עם חלקה סמוכה מבלי שהוצגה לכך הסכמת שכנים ובנייה באגף שלם, כולל חיזוקים בפני רעידות אדמה בהתאם לנדרש בהוראות תכנית 3616 א'.

2. בינוי בתחום רצועה מפולשת בחזית הבניין בשיעור העולה על 1/3 מאורך החזית נוגד את הוראות תכנית 3616 א'.

3. הבקשה הוגשה בצורה חסרה שכן:

- לא סומנו קווי בניין.
- לא הוצג פתרון חלופי להעתקת תא ביוב קיים בתחום הבנייה המבוקשת.
- לא הוצגו כל תנחות קומות הבניין, חתכים הוצגו בצורה חסרה.
- לא ניתן לשקול את רמת הפגיעה כתוצאה מתוספת הבנייה המבוקשת היות ולא הוצגה היתכנות לבניה עתידית להוספת בניה מכוח תכנית 3616 א'.
- לא הוצגה כל התייחסות לשטחים שנוספו ללא היתר ביחס למאושר בהיתרים קודמים.

4. תיקון הבקשה לצורך התאמתה למותר בתכניות החלות במגרש יהווה שינוי מהותי בתכנית הבקשה.

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

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 0016-16-6 מתאריך 03/04/2016

לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולא לאשר את הבקשה שכן:

1. הבקשה כוללת תוספת שטח כלפי היתרים קודמים במרווח הצדדי צפוני של דירת המבקש בקומת הקרקע מבלי שהוצגה כל הוכחה לכך שנותרו בבניין שטחים עיקריים לניצול ובלבד שתוספת הבנייה הנ"ל הינה בהמשך לקיר משותף עם חלקה סמוכה מבלי שהוצגה לכך הסכמת שכנים ובנייה באגף שלם, כולל חיזוקים בפני רעידות אדמה בהתאם לנדרש בהוראות תכנית 3616 א'.

2. בינוי בתחום רצועה מפולשת בחזית הבניין בשיעור העולה על 1/3 מאורך החזית נוגד את הוראות תכנית 3616 א'.

3. הבקשה הוגשה בצורה חסרה שכן:

- לא סומנו קווי בניין.
- לא הוצג פתרון חלופי להעתקת תא ביוב קיים בתחום הבנייה המבוקשת.
- לא הוצגו כל תנחות קומות הבניין, חתכים הוצגו בצורה חסרה.



- לא ניתן לשקול את רמת הפגיעה כתוצאה מתוספת הבנייה המבוקשת היות ולא הוצגה היתכנות לבניה עתידית להוספת בניה מכוח תכנית 3616 א'.
 - לא הוצגה כל התייחסות לשטחים שנוספו ללא היתר ביחס למאושר בהיתרים קודמים.
4. תיקון הבקשה לצורך התאמתה למותר בתכניות החלות במגרש יהווה שינוי מהותי בתכנית הבקשה.
- הערה: הודעה על נימוקי דחיית הבקשה נשלחה במייל לעורך הבקשה.



פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות שז"ר זלמן 9

בקשה מספר: 15-2336
תאריך בקשה: 29/11/2015
תיק בניין: 3704-009
בקשת מידע: 201500207
תא' מסירת מידע: 10/03/2015

גוש: 6991 חלקה: 55
שכונה: נוה עופר
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה
שטח: 1022 מ"ר

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה:

תוספת בניה בקומה: קרקע, לחזית, לצד, בשטח של 117.02 מ"ר, שטח הדירה/המשרד לאחר התוספות יהיה 317.58 מ"ר
אישור מצב קיים
המקום משמש כיום למסחר בהיתר

התנגדויות:

שם	כתובת
לימור גבאי	רחוב שז"ר זלמן 9, תל אביב - יפו 6810709
ינאי חיים	רחוב בן גוריון 14, הרצליה 4678511
פריד לומינציה הלנה	רחוב שז"ר זלמן 11, תל אביב - יפו 6810711
שמעון ואיז גבאי	רחוב שז"ר זלמן 9, תל אביב - יפו 6810709
יוסף בזזי ז"ל ע"י יורשתו עפ"י דין זיוה גבאי	רחוב שז"ר זלמן 9, תל אביב - יפו 6810709
נסים חנניה	רחוב שז"ר זלמן 9, תל אביב - יפו 6810709
אניטה פרנקל	רחוב שז"ר זלמן 9, תל אביב - יפו 6810709
נסים כהן	רחוב שז"ר זלמן 9, תל אביב - יפו 6810709

עיקרי ההתנגדויות:

- הבקשה אינה תואמת את הוראות התוכנית החלה על הנכס, שכן:
 - איננה מתבצעת באגף שלם
 - לא קיימת בניה מעל הנכס שמאפשרת בניה בקומות עמודים לצורך הגדלת שטחי מסחר
 - אינה מקיימת את התנאים: אי פגיעה במספר מקומות החניה הקיימים במגרש ואי פגיעה באיכות החיים של דיירי הבית המשותף.
- ההרחבה המתוכננת לחזית רחוב זלמן שזר הינה על חשבון אותו חלק מהרכוש המשותף המשמש לחניית הדיירים בבניין, כמו כן צויין כי קיימת מצוקת חניה קשה באזור.
- ההרחבה המבוקשת לכיוון רחוב האירוס מגיעה לגבול מגרש ומהווה השתלטות על המדרכה והמעבר, חוסמת אותם ומונעת גישה לבניין.
- אישור ההרחבה המבוקשת כלפי עורך הבניין מהווה תמריץ להמשך שימוש אישי ברכוש המשותף לכל הדיירים בנוסף המבקש השתלט על חלק מהמקלט לצרכיו האישיים.
- למבקש היסטוריה של הפרה בוטה של היתרים, הטעיית הרשויות והתנהלות בריונית כלפי דיירי הבניין.
- שטח החנות בקומת הקרקע בבקשה הנוכחית אינו זהה לשטח שבהיתר משנת 2003 ובהיתר לשימוש חורג.
- לא קוימו התנאים בהיתר שימוש חורג שניתן למבקש: החצר האחורית תהיה פנויה מכל אדם ותפץ, הסרת המעקה בחזית העסק, סילוק השולחנות בחזית.
- הרחבת המאפיה תגרום לעומס יתר על תשתיות הבניין הקיים.
- המאפיה גורמת למטרד רעש, ריח וריבוי פסולת והרחבתה תחמיר את המצב.

התייחסות להתנגדויות:

- הוגשה התנגדותם של 7 דיירים שחלקם בעלי דירות בבניין. בבניין 8 דירות סה"כ.



15-2336 עמ' 5

- ניתן לקבל את טענות המתנגדים לעניין אי התאמה להוראות התב"ע שכן לא הוסדרו מקומות חניה כנגד מקומות החניה הקיימים במגרש על אף שהמגרש מאפשר זאת.
- כמו כן במפרט סומנו 4 כניסות למאפיה לרבות כניסה מהמרווח הצידי והאחורי, הנ"ל מהווה שימוש פרטי בחצר המשותפת. בהתנגדות הדיירים הוצגו תמונות המראות אחסנה ומצבורי פסולת בחצר המשותפת כלומר נעשה שימוש פרטי בחצר האחורית.
- הנ"ל מהווה הפרת תנאי בהיתר לשימוש חורג בו נכתב כי "החצר האחורית תהיה פנויה מכל אדם וחפץ".
- ניתן לקבל את טענת המתנגדים לעניין יצירת עומס נוסף על תשתיות הבניין.
- לעניין מטרד עקב רעש, ריח וריבוי פסולת יש להתייחס לחו"ד איכות סביבה ואצירת אשפה ממכון הרישוי.
- יתר הטענות אינן סוגיות תכנוניות.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י נויפלד יעל)

לקבל את ההתנגדויות של רוב דיירי הבניין ולא לאשר את הבקשה להרחבת המאפיה בקומת הקרקע, שכן:

- הוגשה בניגוד לנקבע בתקנות התכנית (סעיף 11 ה'), כאשר התכנון מהווה פגיעה במספר מקומות החניה הקיימים בחזית שלא סומנו במפרט ומהווה שימוש פרטי בחצר המשותפת ללא הסכמת הדיירים. הנ"ל בניגוד לתנאי היתר לשימוש חורג למאפיה לפיו "החצר האחורית תהיה פנויה מכל אדם וחפץ".
- נוגדת הוראות התכנית לעניין הצגת תכנון עתידי לכלל הדירות בבניין שנחוץ לצורך בדיקת השתלבות הרחבה המוצעת למאפיה עם הרחבה עתידית של שאר הדירות בבניין.
- הוגשה ללא תכנית פיתוח השטח לרבות פתרון חלופי לסידורי חניה במגרש, שבילים, גדרות ושטחי גינון.

ההחלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי - התנגדות מספר 0016-16-6 מתאריך 03/04/2016

- לקבל את ההתנגדויות של רוב דיירי הבניין ולא לאשר את הבקשה להרחבת המאפיה בקומת הקרקע, שכן:
- הוגשה בניגוד לנקבע בתקנות התכנית (סעיף 11 ה'), כאשר התכנון מהווה פגיעה במספר מקומות החניה הקיימים בחזית שלא סומנו במפרט ומהווה שימוש פרטי בחצר המשותפת ללא הסכמת הדיירים. הנ"ל בניגוד לתנאי היתר לשימוש חורג למאפיה לפיו "החצר האחורית תהיה פנויה מכל אדם וחפץ".
- נוגדת הוראות התכנית לעניין הצגת תכנון עתידי לכלל הדירות בבניין שנחוץ לצורך בדיקת השתלבות הרחבה המוצעת למאפיה עם הרחבה עתידית של שאר הדירות בבניין.
- הוגשה ללא תכנית פיתוח השטח לרבות פתרון חלופי לסידורי חניה במגרש, שבילים, גדרות ושטחי גינון.

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.



פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות המצפן 8

גוש: 7065 חלקה: 64	בקשה מספר: 16-0094
שכונה: קרית שלום	תאריך בקשה: 13/01/2016
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	תיק בניין: 3598-008
שטח: 542 מ"ר	בקשת מידע: 201501801
	תא' מסירת מידע: 03/11/2015

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה:

תוספת בניה בקומה: א' וגג, לתזית, לצד, בשטח של 100.22 מ"ר, שטח הדירה/המשרד לאחר התוספות יהיה 183.28 מ"ר המקום משמש כיום למגורים בהיתר

התנגדויות:

שם	כתובת
דודיאן יהודה	רחוב המצפן 8א, תל אביב - יפו 6676523

עיקרי ההתנגדויות:

- הממ"ד המוצע יחסום את תלון חדר השינה.

התייחסות להתנגדויות:

לפי המסומן במפרט לא קיים חלום בדירת השכן שנחסם ע"י המשך קירות ממ"ד.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י נויפלד יעל)

מבלי להתייחס להתנגדות, לא לאשר את הבקשה להריסת מרבית הקירות בדירה המערבית בקומה העליונה והקמתה מחדש בצורה מורחבת כולל ממ"ד, שכן:

1. נוגדת הוראות התב"ע ותכנית 2691 לעניין חובת סידור חזית רציפה והבניה מעל העמודים (ללא רצף) לצד ולאחור לא פורסמה.
2. נוגדת אופן הבינוי ומהווה בסיס להגדלת שטח דירת השכן בעתיד מעבר למותר.
3. לא הוצג פתרון לתוכנית פיתוח כוללת פתרון לסידור שבילי גישה כנקבע בתקנות התכנית.
4. כולל הבלטת מרפסת מעבר לקו הבניין המותר בניגוד לנקבע בתקנות התכנון והבניה.

ההחלטה: החלטה מספר 3

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-16-0016 מתאריך 03/04/2016

מבלי להתייחס להתנגדות, לא לאשר את הבקשה להריסת מרבית הקירות בדירה המערבית בקומה העליונה והקמתה מחדש בצורה מורחבת כולל ממ"ד, שכן:

1. נוגדת הוראות התב"ע ותכנית 2691 לעניין חובת סידור חזית רציפה והבניה מעל העמודים (ללא רצף) לצד ולאחור לא פורסמה.
2. נוגדת אופן הבינוי ומהווה בסיס להגדלת שטח דירת השכן בעתיד מעבר למותר.
3. לא הוצג פתרון לתוכנית פיתוח כוללת פתרון לסידור שבילי גישה כנקבע בתקנות התכנית.
4. כולל הבלטת מרפסת מעבר לקו הבניין המותר בניגוד לנקבע בתקנות התכנון והבניה.

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.