



י"ג ניסן תשע"ו
21 אפריל 2016

פרוטוקול

רשות רישוי - התנגדות

ישיבה: 6-16-0018 תאריך: 21/04/2016 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב - יפו

מ"מ יו"ר הוועדה, עו"ד דורון ספיר	סגן ראש העירייה	אסף זמיר	
	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	מחות הבקשה	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	לאה גולדברג 22	0801-250	16-0025	1
3	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	השלום 24	0730-024	15-2306	2
5	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	לה גוארדיה 23	0537-036	16-0019	3
7	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	צוקרמן אנטק יצחק 1	4148-001	16-0098	4



**פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות
לאה גולדברג 22**

גוש: 6625 חלקה: 1190	בקשה מספר: 16-0025
שכונה: 'נאות אפקה ב'	תאריך בקשה: 05/01/2016
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	תיק בניין: 0801-250
שטח: 2406 מ"ר	בקשת מידע: 201502486
	תא' מסירת מידע: 01/01/1900

מבקש הבקשה: דביר צחי
לאה גולדברג 22, תל אביב - יפו *
בן ישראל ניר
לאה גולדברג 22, תל אביב - יפו 69412

עורך הבקשה: קוגל יעל
צה"ל 18, גן יבנה 70800

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
בקשה לתוספת בניה:
תוספת מרפסות 1-6, בשטח 160.94

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
עו"ד גינת רון בשם פלדמן חנה בעלת זכות בנכס	רחוב לאה גולדברג 22, תל אביב - יפו 6941271 דירה 16 קומה 4	1. הבקשה אינה חתומה ע"י כל בעלי הדירות כנדרש 2. לא הוצג תכנון כולל של הרחבת מרפסות לכלל הבניין 3. במסגרת הבקשה מבוצע ניוד זכויות ויש לוודא שאין פגיעה באפשרות הרחבת המרפסות של יתר בעלי הזכות בבניין.

התנייחות להתנגדויות:

1. הבקשה כוללת תוספת שטח עיקרי על חשבון זיכוי שטח ממ"ד אך אינה חתומה בידי כל בעלי הנכס ועל כן נדרשים המבקשים לבצע פרסום לשימוש בשטחים האלה;
2. בהתאם למדיניות העיר אין דרישה להצגת תכנון כולל של כל המרפסות בבניין אלא רק באגף שלם, הבקשה הינה עבור הקמת גוזזטראות בשתי חזיתות שלמות ובחזית הפונה לרח' בני אפרים כוללת רק 2 הרחבות גוזזטראות בקומה ו', יצוין כי החזית מאופיינת במרפסות קופצות עם מרווח של 2 קומות ביניהם והמבוקש אינו מובא לידי ביטוי בחזית הפונה לרח' בני אפרים בבקשה, כ"כ לא ניתן לאשר הקמת גוזזטראות בשלביות;
3. אופן הישוב העורכת לחישוב שטח מותר להרחבת הגוזזטראות באופן יחסי עבור 24 יח"ד ללא 4 יח"ד בקומה ז' אי לכך מכילה טעות שכן קומה ז' אינה קומת הגג וגם היא כוללת גוזזטראות (אף מעבר למותר) וחשובים אינו בא בחשבון אלא רק זכויותיהם, כ"כ שטח הממ"ד אינו שווה ערך בכל הדירות ועל כן חישוב העורכת מוטעה ולא ניתן להסתמך עליו.

בהתאם למפורט לעיל, לקבל את ההתנגדויות.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' פנו יעל)



לקבל את ההתנגדות ולא לאשר את הבקשה, שכן:

- חישוב שטח הגזוזטראות שהוגש מוטעה ואינו כולל את שטח הגזוזטראות בקומה ז' ;
- הבקשה כוללת תוספת שטח עיקרי על חשבון זיכוי שטחי ממ"דים אך לא ניתן לאשרם ללא פרסום הקלה ;
- מבוקש ניוד זכויות בבניין על חשבון זיכוי ממ"דים אך הבקשה אינה חתומה בידי כל בעלי הזכות בנכס ;
- אין התייחסות לשטח מקורה ושטחים עיקריים שנוצרים בעקבות המבוקש ;
- אופן ההגשה חלה, חסרים פרטים וישנו חוסר התאמה.

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 16-0018-6 מתאריך 21/04/2016

לקבל את ההתנגדות ולא לאשר את הבקשה, שכן:

- חישוב שטח הגזוזטראות שהוגש מוטעה ואינו כולל את שטח הגזוזטראות בקומה ז' ;
- הבקשה כוללת תוספת שטח עיקרי על חשבון זיכוי שטחי ממ"דים אך לא ניתן לאשרם ללא פרסום הקלה ;
- מבוקש ניוד זכויות בבניין על חשבון זיכוי ממ"דים אך הבקשה אינה חתומה בידי כל בעלי הזכות בנכס ;
- אין התייחסות לשטח מקורה ושטחים עיקריים שנוצרים בעקבות המבוקש ;
- אופן ההגשה חלה, חסרים פרטים וישנו חוסר התאמה.



פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות השלום 24

גוש: 6150 חלקה: 527	15-2306	בקשה מספר:
שכונה: ביצרון ורמת ישראל	24/11/2015	תאריך בקשה:
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	0730-024	תיק בניין:
שטח: 2467 מ"ר	201501131	בקשת מידע:
	04/08/2015	תא' מסירת מידע:

מבקש הבקשה: תירוש לאה
הגייסות 6, תל אביב - יפו 67064

עורך הבקשה: קני אברהם
אבן גבירול 32, בני ברק *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה:
תוספת בניה בקומה: קרקע, לצד, בשטח של 19.95 מ"ר
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
הוכמן בנימין	ת.ד. 172, אלוני אבא 3600500	

עיקרי ההתנגדות:

בעל דירה בקומה השלישית מבקש להוסיף בעתיד ממ"ד ולהרחיב את דירתו מבקש להציב תנאים שיאפשרו לו ולשכן שמתחתיו להוסיף בניה מעל התוספת המבוקשת. הבניה המתוכננת היא תוספת ללא חיבור למבנה הקיים ונוצר מבנה צר ונוסף הצמוד למבנה. והמתנגד מבקש להתנות את מתן ההיתר בתכנון והגשת קונסטרוקציה והנחיות מפורטות לביסוס ובניית המבנה כך שיתאפשר הוספת 2 קומות מעל היסודות החדשים שנבנים ולבצע את כל התוספת מבניה בבטון.

התייחסות להתנגדות:

אין בתכנון המוצע למנוע את תוספת הבנייה העתידית ולבקשה מצורף אישור קונסטרוקטור ולכן מומלץ לדחות את ההתנגדות.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י שביט אפרת)

לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה להרחבה זו צדדית של דירה קיצונית מזרחית קיימת, בקומת קרקע באגף הקיצוני מזרחי של הבניין.
בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

- קבלת אישור ר.מ.י.
- התאמת ההרחבה בחזית הצפונית לקו ההרחבה המאושר בהיתרים קודמים.
- הצגת תכנית המתואמת עם התכנון העתידי שאושר ומנצלת את כל שטחי ההרחבה.



4. ביטול המרפסת המוצעת ועל ידי כך תיחום השטח המשותף.
5. תיקון מפרט הבקשה ע"פ המסומן בו.

תנאים בהיתר

חומרי הגמר יהיו כדוגמת הקיים.

הערות

ההיתר אינו בא לאשר כל בניה קיימת בבניין הנ"ל ובתחום המגרש ואשר אינה כלולה בהיתר זה.

החלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-16-0018 מתאריך 21/04/2016

לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה להרחבה דו צדדית של דירה קיצונית מזרחית קיימת, בקומת קרקע באגף הקיצוני מזרחי של הבניין.
בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. קבלת אישור ר.מ.י.
2. התאמת ההרחבה בחזית הצפונית לקו ההרחבה המאושר בהיתרים קודמים.
3. הצגת תכנית המתואמת עם התכנון העתידי שאושר ומנצלת את כל שטחי ההרחבה.
4. ביטול המרפסת המוצעת ועל ידי כך תיחום השטח המשותף.
5. תיקון מפרט הבקשה ע"פ המסומן בו.

תנאים בהיתר

חומרי הגמר יהיו כדוגמת הקיים.

הערות

ההיתר אינו בא לאשר כל בניה קיימת בבניין הנ"ל ובתחום המגרש ואשר אינה כלולה בהיתר זה.



פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות לה גוארדיה 23

<p>גוש: 7098 חלקה: 1 שכונה: יד אליהו סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה שטח: 2320 מ"ר</p>	<p>בקשה מספר: 16-0019 תאריך בקשה: 04/01/2016 תיק בניין: 0537-036 בקשת מידע: 201502006 תא' מסירת מידע: 07/12/2015</p>
--	--

מבקש הבקשה: וילך דויד דיצה
ישראלים 19, תל אביב - יפו *
דויד יניב
ישראלים 19, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: דויד יניב
ישראלים 19, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה:
תוספת בניה בקומה: ב, בשטח של 34 מ"ר, שטח הדירה/המשרד לאחר התוספות יהיה 100 מ"ר
שינויים פנימיים הכוללים: שינויים במחיצות
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

התנגדויות:

שם	כתובת
עו"ד מגער עמיחי בשם חברת עזרה ובצרון	רחוב החשמל 18, תל אביב - יפו 6511704
אלי לוי מנהל אגף נכסי העירייה	עיריית תל אביב - יפו

עיקרי ההתנגדויות:

1. עו"ד מגער בשם חב' עזרה ובצרון חברה לשיכון בע"מ - החברה הינה החוכרת של כל 24 יח"ד בבניין הנדון.
 - מבקשת ההיתר הינה חוכרת משנה.
 - עיריית ת"א בשיתוף עם עזרה ובצרון מקדמים תוכנית פינוי בינוי במתחם בו מצוי הבניין כחלק מהתחדשות עירונית.
 - אישור הבקשה יעכב את קידום הפרויקט ועיתוי הגשת הבקשה הוא על מנת שהמבקשת תזכה לעדיפות על יתר דיירי המתחם בשל גודל דירתה.
 - מתן היתר יוביל להגשת בקשות קטנות וסיכול תכנית הפינוי בינוי.
 - המתנגדים הינם בעלי זכויות החכירה בכל יח"ד בבניין ובעלי זכות סירוב לכל בניה שהיא ולכל פגיעה בזכויות הקנייניות שלה.
2. אלי לוי מנהל אגף נכסי עיר בעיריית ת"א יפו.
 - עיריית ת"א בשיתוף עם החוכרים (עזרה ובצרון) מקדמים תוכנית פינוי בינוי במתחם בו מצוי הבניין כחלק מהתחדשות עירונית.
 - אישור הבקשה יעכב את קידום הפרויקט ועיתוי הגשת הבקשה הוא על מנת שהמבקשת תזכה לעדיפות על יתר דיירי המתחם בשל גודל דירתה ולנכס זכויות קנייניות באמצעות פעולות תכנוניות.
 - מתן היתר יוביל להגשת בקשות קטנות וסיכול תכנית הפינוי בינוי.

התייחסות להתנגדויות:

המתנגדים הינם בעלי הזכות בנכס, ומכתביהם מציינים שהבניין הינו חלק מפרויקט פינוי בינוי וכעת חוששים מפגיעה משמעותית בתכנית זו ע"י היתר הבקשה.
על פי תקנה 2 ב נדרשת חתימת בעל הזכות בנכס לאישור הבקשה.



חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י שביט אפרת)

לקבל את ההתנגדויות ולא לאשר את הבקשה שכן :

1. לא התקבלה הסכמת בעל בנכס עת"א והחוכר הראשי של תת-חלקה מס' 14 חב' עזרה ובצרון כנדרש בתקנות התכנון והבניה.
2. ע"פ המדיניות העירונית הוספת מרפסות לבתים קיימים תותר בתנאי שמרפסות יבנו לכל הדירות באותו בניין ויובטח, כי בניית המרפסות לכל הדירות בבניין תתבצע בעת ובעונה אחת.
3. ההרחבה מוצעת בחריגה של כ-1.0 מ' מעבר לקונטור ההרחבה הקיימות בדירת השכן בקומה השנייה שנבנתה לפי היתר משנת 1995 ואין בניה באגף שלפה נגרש לפי התכניות 2325 ו-2691.
4. שטח הדירה לא כולל מחצית משטח חדר המדרגות הנדרש על פי הטיפוס, ולכן שטח הדירה לאחר ההרחבה חורג בכ-6 מ"ר מעבר למותר.

ההחלטה : החלטה מספר 3

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-16-0018 מתאריך 21/04/2016

לקבל את ההתנגדויות ולא לאשר את הבקשה שכן :

1. לא התקבלה הסכמת בעל בנכס עת"א והחוכר הראשי של תת-חלקה מס' 14 חב' עזרה ובצרון כנדרש בתקנות התכנון והבניה.
2. ע"פ המדיניות העירונית הוספת מרפסות לבתים קיימים תותר בתנאי שמרפסות יבנו לכל הדירות באותו בניין ויובטח, כי בניית המרפסות לכל הדירות בבניין תתבצע בעת ובעונה אחת.
3. ההרחבה מוצעת בחריגה של כ-1.0 מ' מעבר לקונטור ההרחבה הקיימות בדירת השכן בקומה השנייה שנבנתה לפי היתר משנת 1995 ואין בניה באגף שלפה נגרש לפי התכניות 2325 ו-2691.
4. שטח הדירה לא כולל מחצית משטח חדר המדרגות הנדרש על פי הטיפוס, ולכן שטח הדירה לאחר ההרחבה חורג בכ-6 מ"ר מעבר למותר.



פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות צוקרמן אנטק יצחק 1

גוש: 7242 חלקה: 11 שכונה: נוה אליעזר וכפר שלם סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה שטח: 2407 מ"ר	בקשה מספר: 16-0098 תאריך בקשה: 13/01/2016 תיק בניין: 4148-001 בקשת מידע: 201501172 תא' מסירת מידע: 02/08/2015
--	---

מבקש הבקשה: אליסאן הדר
 צוקרמן אנטק יצחק 1, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: אלכס זבגורסקי
 שבתאי 17, תל אביב - יפו 67635

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

תוספת בניה בקומה: קרקע, לחזית, לצד, בשטח של 28.86 מ"ר, שטח הדירה/המשרד לאחר התוספות יהיה 63.86 מ"ר המקום משמש כיום למגורים בהיתר

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
שולמית נחמני	רחוב פראג 6, תל אביב - יפו 6347712	

עיקרי ההתנגדויות:

1. המתנגדת הינה הבעלים של תת חלקה 111 :
 - על פי ההודעה שנמסרה לה לא ברור לה מטעם איזו תכנית מוגשת הבקשה והיא משערת שהנ"ל מכח תכנית 2361.
 - התכנית הנ"ל מחייבת כי תנאי להוצאת ההיתר יהיה הגשת תכניות לאגף שלם וההיתר יחייב הרחבות לכל גובה הבניין בשלב אחד.
2. בהתאם לתקנה 2א כאשר מדובר בבניין משותף נדרשות חתימות כל בעלי הדירות או הנציגות ונדרש לוודא ההיתר הוא אכן בעל זכויות הבנייה מכוחן מבוקש ההיתר.
3. בבקשה הנוכחית מבוקשת הרחבת דירת הקרקע על חשבון שטחי החצר המהווים רכוש משותף ושייכים לכל בעלי הבניין כאשר לא הוסכם ולא שולם לבעלים דבר בגינם ומחייבת חתימת כלל הבעלים.
4. מוצע בבקשה חדר עם יציאה לחצר הציבורית ונראה כי היא מבקשת לנכס לעצמה שטחים כחצר פרטית.
5. מתנהל מו"מ לפרויקט פינוי בינוי ומתן ההיתר יכול לעכב או למנוע את המשך התהליך.
6. הועלו טענות קנייניות במכתב ההתנגדות.

התייחסות להתנגדויות:

הטענות בעניין התכנון המוצע הינן נכונות ומקובלות.
 לא ניתן להיכנס לנושאים קנייניים וכספיים בגין הבניה המבוקשת.
 בהתאם למפורט לעיל לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י שביט אפרת)

לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולא לאשר את הבקשה שכן :
 א. הבנייה מוצעת בסטייה מקירות יחידת הדיוור הקיימת ועל השטח המשותף.



ב. התכנון המוצע לא יאפשר את ההרחבה העתידית בקומות מעל ועם היחידה ממזרח ולא תתאפשר התאמת הבנייה לנספח הבינוי.

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.

ההחלטה : החלטה מספר 4
רשות רישוי - התנגדות מספר 6-16-0018 מתאריך 21/04/2016

לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולא לאשר את הבקשה שכן :
הבנייה מוצעת בסטייה מקירות יחידת הדיור הקיימת ועל השטח המשותף.
התכנון המוצע לא יאפשר את ההרחבה העתידית בקומות מעל ועם היחידה ממזרח ולא תתאפשר התאמת הבנייה לנספח הבינוי.

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.