

לי ניסן תשע"ו
08 מאי 2016



פרוטוקול

רשות רישוי - התנגדות

ישיבה: 6-16-0021 תאריך: 04/05/2016 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	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/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	רפידים 4	0804-004	16-0488	1
4	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	רוזנבלום יאיר 15	2351-015	15-1969	2



**פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות
רפידים 4**

בקשה מספר: 16-0488
תאריך בקשה: 09/03/2016
תיק בניין: 0804-004
בקשת מידע: 201600020
תא' מסירת מידע: 23/02/2016

גוש: 6646 חלקה: 98
שכונה: מעוז אביב
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה
שטח: 6287 מ"ר

מבקש הבקשה:
בראון עופר
הפלמ"ח 23, רמת השרון *
רוזנקה מרדכי
שקנאי 5, הוד השרון 45353

עורך הבקשה:
נוימרק אמנון
הירקון 67, בני ברק *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה:
תוספת בניה בקומה: קרקע, קומה א, לחזית, בשטח של 53.09 מ"ר
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
זלמנסון עדנה	רחוב רפידים 4 ג, תל אביב-יפו 6998202	
סנדר אסתר	רחוב רפידים 4, תל אביב-יפו 6998202	
סנדר אסתר	רחוב חזקיהו המלך 51, ירושלים 9322413	
בן אבו סוזן	רחוב רפידים 4 ג, תל אביב-יפו 6998202	
סנדר אסתר	רחוב רפידים 4 ג, תל אביב-יפו 6998202	
זלמנסון עדנה	רחוב רפידים 4 ג, תל אביב-יפו 6998202	
יוחיליס רחל	רחוב רפידים 4 ג, תל אביב-יפו 6998202	
הרטל יוסף	רחוב רפידים 4 ג, תל אביב-יפו 6998202	
סעד יצחק	רחוב רפידים 4 ג, תל אביב-יפו 6998202	
הופרט גרף גיל	רחוב רפידים 4 ג, תל אביב-יפו 6998202	
שושן יצחק	רחוב רפידים 4 ג, תל אביב-יפו 6998202	

עיקרי ההתנגדויות:

ההתנגדות היא לשימוש בשטח המשותף שבמעבר הקיים מתחת לעמודים. מדובר ביחידה קטנה שהיתה בעבר מחסן ומרפסת כביסה שנסגרו. היא גובלת במעבר להולכי רגל, והבניה עלולה להוות הפרעה לעומת המצב הקיים. בבניין מקודמת תכנית תמ"א 38 לחיזוק המבנה הישן בן 54 שנים ולהרחבת הדירות. לטענת המתנגדים, ההודעות לא נמסרו בזמן, ולא ניתן זמן סביר לבעלי הזכויות בבניין להגשת ההתנגדויות.

התייחסות להתנגדויות:

ההתנגדויות מוצדקות. הבנייה מוצעת בקומת הקרקע במעבר להולכי רגל ולכן לא ניתן לאשרה.



חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אלנה דוידזון / נעמי מוסקוביץ)

1. לאשר את הבקשה להרחבה דו צדדית של הדירה בקומה א', על עמודים בקומת הקרקע, בכניסה האמצעית מס' 5, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפרטו בהמשך:
2. לקבל את התנגדות ולא לאשר תוספת בניה בצמוד לבניה שנבנתה ללא היתר בקומת הקרקע לצורך הסדרת יח"ד נוספת בבניין, שכן מדובר בהגדלת צפיפות בניגוד להוראות תב"ע החלה על המקום.

תנאים להיתר

ביטול כל בניה ללא היתר שבוצע בקומת הקרקע המפולשת בין עמודים והחזרת המצב לקדמותו לפי היתרים קודמים ובהתאם לתכנית הבינוי, באישור מחלקת הפיקוח על הבנייה.

התחייבויות להוצאת היתר

ביצוע שיפוצים בהתאם להנחיות מהנדס העיר בעת ביצוע הרחבה באגף שלם.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

שימוש בחומרי גמר כדוגמת הקיים.

הערות

ההיתר הינו עבור הרחבה דו צדדית של דירה בקומה א' בכניסה 5 על עמודים בלבד, ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין או במגרש.

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 0021-16-6 מתאריך 04/05/2016

3. לאשר את הבקשה להרחבה דו צדדית של הדירה בקומה א', על עמודים בקומת הקרקע, בכניסה האמצעית מס' 5, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפרטו בהמשך:
4. לקבל את התנגדות ולא לאשר תוספת בניה בצמוד לבניה שנבנתה ללא היתר בקומת הקרקע לצורך הסדרת יח"ד נוספת בבניין, שכן מדובר בהגדלת צפיפות בניגוד להוראות תב"ע החלה על המקום.

תנאים להיתר

ביטול כל בניה ללא היתר שבוצע בקומת הקרקע המפולשת בין עמודים והחזרת המצב לקדמותו לפי היתרים קודמים ובהתאם לתכנית הבינוי, באישור מחלקת הפיקוח על הבנייה.

התחייבויות להוצאת היתר

ביצוע שיפוצים בהתאם להנחיות מהנדס העיר בעת ביצוע הרחבה באגף שלם.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

שימוש בחומרי גמר כדוגמת הקיים.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

עמ' 3 16-0488



עיריית תל אביב - יפו
מינהל ההנדסה

הערות

ההיתר הינו עבור הרחבה דו צדדית של דירה בקומה א' בכניסה 5 על עמודים בלבד, ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין או במגרש.



פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות רוזנבלום יאיר 15

<p>גוש: 6632 חלקה: 477 שכונה: צוקי אביב סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק) שטח: מ"ר</p>	<p>בקשה מספר: 15-1969 תאריך בקשה: 13/10/2015 תיק בניין: 2351-015 בקשת מידע: 201501372 תא' מסירת מידע: 01/01/1900</p>
---	--

מבקש הבקשה: פינה טל
טבנקין יצחק 19, תל אביב - יפו 69353

עורך הבקשה: שולמן ולדימיר
פולג 33, אלפי מנשה 44851

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה:
תוספת בניה בקומה: 1-9, לחזית
שינויים פנימיים הכוללים: הרחבת מרפסות קיימות
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
זוהרה מליס	רחוב רוזנבלום יאיר 17, דירה 29 תל אביב - יפו 6958309	
יהודית גולדשטיין	רחוב רוזנבלום יאיר 15, דירה 7 תל אביב - יפו 6958308	
אורית דיין	רחוב רוזנבלום יאיר 15, דירה 3 תל אביב - יפו 6958308	שמה של המתנגדת אינו מופיע בנסח הטאבו
ליאור רביב	רחוב רוזנבלום יאיר 15, תל אביב - יפו 6958308	
גלית לוי	רחוב רוזנבלום יאיר 15, תל אביב - יפו 6958308	
אביבה כהן - הלל	רחוב רוזנבלום יאיר 15, דירה 12 תל אביב - יפו 6958308	
ביילינזון מרה	רחוב רוזנבלום יאיר 15 דירה 4 תל אביב - יפו 6958308	שמה של המתנגדת אינו מופיע בנסח הטאבו

עיקרי ההתנגדויות:

טענת ההתנגדות	תשובה להתנגדות
1. המתנגדים מבהירים שאינם מוכנים להעברת זכויות הבניה השייכות להם או מוצמדות לדירותיהם ולכל מטרה לרבות הרחבת המרפסות - השימוש בשטחי הממ"דים נעשה ללא הסכמת המתנגדים	המבקשים אינם משתמשים בזכויות הבניה של המתנגדים אלא בשטחי הממ"דים שלהם בלבד
2. למבקשים אין הרוב הדרוש עפ"י החוק (75%) לתוספת המרפסות.	הוגשו הסכמות של 54 דיירים מתוך 64 בעלים המהווה 84%
3. אי הסדרת מרפסות בדירות המתנגדים יצור אי אחידות בחזית הבניין.	מדובר על הגדלת שטח מרפסות בתוך מסגרת בטון קיימת כך שאין מדובר בפגיעה בחזית היות וכבר יש מרפסות קיימות
4. בניית מרפסות דמה, בדירות המתנגדים ללא	מדובר ב-3 מרפסות בלבד שאינן מרחיבות בהסכמה שכן



15-1969 עמ' 5

<p>מתוך 12 יח"ד שאינן מרחיבות כלל מרפסות, 2 יח"ד הינן בקומת הקרקע ללא מרפסות, ו- 7 יח"ד פנטהאוס בקומות 7-9</p>	<p>גישה למרפסות, ייגרמו לכך כי המעקות יצבורו לכלוך ולא תהיה אפשרות לנקות אותם.</p>
<p>ניתן להגדיל את שטחי המרפסות מעל 12 מ"ר ובלבד שיוצג שטח מותר נוסף אשר יחושב במניין השטחים העיקריים חתימת בעלי הזכויות מהווה הסכמה לשימוש בזכויות</p>	<p>5. אישור מרפסות מעל 12 מ"ר מנוגדת לתקנות החוק</p>
<p>לא נעשה שימוש בשטחי הממ"דים עבור הרחבת הדירה בקומת הקרקע שכן לא נותרו מספיק זכויות בלתי מנוצלות לצורך הרחבת הדירה בקומת הקרקע.</p>	<p>6. בנושא קניין כדוגמת הבקשה הנדונה לא הוצגו הסכמים בכתב להעברת הזכויות</p>
<p>ע"ג הבקשה סומנו תת חלקות בהתאם למספרי הדירות</p>	<p>7. הועדה אינה יכולה לאשר שימוש כפול ומכופל באותם זכויות המועברות משטחי הממ"דים - גם להגדלת שטחי המרפסות וגם להרחבת הדירה בקומת הקרקע</p>
<p>בעלי הזכויות בנכס הם שחתמו בטופס החתימות שצורף לבקשה</p>	<p>8. על הועדה לחייב הגשת בקשה הכוללת מספרי דירות כפי שמות בהיתר המקורי ובטאבו</p>
<p>אין שינוי מהבקשה הקודמת שהוגשה ולכן אין צורך בחתימות חדשות. ע"ג הבקשה החדשה חתם עורך הבקשה בלבד.</p>	<p>9. ועד הבית אינו רשאי לחתום בשמם של כל הדיירים שכן ישנם דיירים שאינם מעוניינים לקחת חלק בהרחבת מרפסות ובהעברת זכויות בין הדירות שכן ישנו ניגוד עניינים</p>
<p>זכויות הבניה המבוקשות לניצול אינן שטח משותף אלא זכויות בניה של כל אחד מבעלי הזכות בנכס באופן פרטי</p>	<p>10. הבקשה אינה חתומה ע"י מגישה ומסתמכת על חתימות הבקשה הקודמת, יש להמציא את החתימות כמקובל בהגשת כל מסמך תכנוני/משפטי</p>
<p>לא צויינו חומרי הבניה ע"ג התוכניות אולם כתנאי להוצאת היתר יתווסף תנאי ולפיו בתוכנית שתוגש להיתר יצוינו חומרי הגמר כדוגמת הקיים</p>	<p>11. אין להעביר שטח ציבורי השייך לכל בעלי הדירות למרחיבי המרפסות, או לחילופין יש להביא שמאי מקרקעין לצורך הערכת הפיזוי העשוי/העתידי ההוגן בשל ויתור המתנגדים על חלקם בשטח המשותף/הציבורי</p>
<p>בעת הגשת הבקשה הוגש טופס 9 חתום ע"י מהנדס השלד בהתאם לתקנות, חשבון יציבות יוגש כתנאי למתן היתר.</p>	<p>12. לא צויינו חומרי הבנייה</p>
<p>הטענות המועלות בסעיף זה הינה טענה קניינית שהועדה המקומית אינה דנה בה</p>	<p>13. לא צורפו חישובים סטטיים ע"י הקונסטרוקטור</p>
<p>ההצגת חישוב סך השטח הנוותר כתוצאה מהפרש השטח שבין שטח הממ"דים שנבנו בפועל לבין שטח הממ"דים שאושר בהיתר באופן ברור ומדויק.</p>	<p>14. הרחבת המרפסות ללא הצטרפות כל הדיירים תגרום להפליה ופגיעה נוספת במי שאין באפשרותו לספוג כעת את העלויות ולפיכך יוצר מצב שבאותו בניין דירה של אחד תושבח ודירה של אחר תספוג ירידת ערך בשל מרפסת דמה</p>

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י ארגש נרית)

לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה להגדלת מרפסות קיימות ל-49 דירות בבניין, בחזיתות הצפונית, הדרומית, והמזרחית, בכל הדירות בקומות הטיפוסיות (1-8) בשני האגפים על המגרש.

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

הצגת חישוב סך השטח הנוותר כתוצאה מהפרש השטח שבין שטח הממ"דים שנבנו בפועל לבין שטח הממ"דים שאושר בהיתר באופן ברור ומדויק.

בתכנית שתוגש להיתר יצוינו חומרי הגמר כדוגמת הקיים.



ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-16-0021 מתאריך 04/05/2016

לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה להגדלת מרפסות קיימות ל-49 דירות בבניין, בחזיתות הצפונית, הדרומית, והמזרחית, בכל הדירות בקומות הטיפוסיות (1-8) בשני האגפים על המגרש.

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

הצגת חישוב סך השטח הנותר כתוצאה מהפרש השטח שבין שטח הממ"דים שנבנו בפועל לבין שטח הממ"דים שאושר בהיתר באופן ברור ומדויק.

בתכנית שתוגש להיתר יצוינו חומרי הגמר כדוגמת הקיים.