

ט' סיון תשע"ו
15 יוני 2016



פרוטוקול

רשות רישוי - התנגדות

ישיבה: 6-16-0025 תאריך: 08/06/2016 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	מס' החלטה	מספר בקשה	מספר תיק בניין	כתובת הנכס	מהות הבקשה
1	1	15-2497	0556-003	צירלסון 3	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)
3	2	16-0204	3600-050	גורי ישראל 50	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה
5	3	16-0251	3311-071	שוקן זלמן 27	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית



פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות צירלסון 3

בקשה מספר: 15-2497
תאריך בקשה: 21/12/2015
תיק בניין: 0556-003
בקשת מידע: 201501208
תא' מסירת מידע: 26/11/2015

גוש: 6107 חלקה: 163
שכונה: הצפון החדש - החלק הצ
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)
שטח: 508 מ"ר

מבקש הבקשה: מיכאלי פלד
אבן גבירול 180, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: מטלון ארז
לסל 10, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה:
תוספת בניה בקומה: גג, לתזיית, בשטח של 30.34 מ"ר, שטח הדירה/המשרד לאחר התוספות יהיה 78 מ"ר
שינויים פנימיים הכוללים: שינויים בקומת הגג
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

התנגדויות:

שם	כתובת	הערות
תלמי רותם	רחוב צירלסון 3, תל אביב - יפו 6230207	מתנגד מס' 1
אלון זכריה	רחוב צירלסון 3, תל אביב - יפו 6230207	מתנגד מס' 2
אקנין זאן ז'ק	תל אביב - יפו	מתנגד מס' 3
גיא ריצ'י זכריה	רחוב צירלסון 3, תל אביב - יפו 6230207	מתנגדים מס' 4
טדי משה זכריה	רחוב השופט נופך 6, תל אביב - יפו 6215122	
שגיב דוד	רחוב צירלסון 3, תל אביב - יפו 6230207	מתנגד מס' 5

עיקרי ההתנגדויות:

א. מתנגד מס' 1 - בעל זכויות בבניין הנדון

1. מתקיימת בניה לא חוקית ולא מוסדרת ביחס לנכס הנדון היות ומבקש הבקשה ביטל את שטחי המחסנים הצמיד אותה לדירתו הנ"ל מאפשר לו לפצל את הדירה ולהוסיף יחידת דיור נוספת מעבר למותר.
2. תוספת הבנייה המבוקשת מהווה פגיעה בזכויות הבניה שלו.
3. הרחבת הדירה תיצור עומס על תשתיות הבניין הקיימות.

ב. מתנגד מס' 2 - בעל זכויות בקומה 5 בבניין הנדון

1. זכויות הבנייה שייכות לכלל הדיירים ולכן מבקש הבקשה אינו יכול לעשות בהן שימוש כרצונו החופשי.
2. ציפוף יתר ע"י תוספת דיירים בבניין עלול לגרום למצוקת חניה.
3. שינוי חזות הבניין עקב תוספת הבניה מהווה פגיעה עיצובית בחזות הבניין

ג. מתנגד מס' 3 - בעל זכויות בקומה 1 בבניין הנדון

1. מבוקש שימוש בזכויות בניה השייכות לכל דיירי הבניין ולכן מבקש הבקשה אינו יכול לנצלם ללא הסכמת הדיירים.
2. שינויים ותוספות בניה המבוקשים בגג עלולים לגרום לעומס על תשתיות ומערכות טכניות קיימות.
3. יש לוודא ולהעניק בטחונות לכך שהדירה המורחבת לא תפוצל בעתיד ל-2 דירות.

ד. מתנגדים מס' 4 - בעלי זכויות בקומות 3 ו-5 בבניין הנדון

1. לטענת המתנגד הרחבת הבנייה בדירה נשוא הבקשה תפגע במערכות ניקוז המים והחשמל הקיימות.



2. הרחבת הבנייה הקיימת על הגג מהווה פגיעה ברמת החיים של דיירי הבניין ומטרד של רעש ותוספת של פסולת.
3. קיים חשש לפלישה לשטח משותף

ה. מתנגד מס' 5- בעל זכויות בקומה 1 בבניין הנדון

טענות המתנגד הינן זהות לשאר טענות המתנגדים כמפורט לעיל.
הערה: בתאריך 22/05/2016 הוגשה הסרת התנגדותו של המתנגד לאור הסכמות בין הצדדים.

התייחסות להתנגדויות:

1. טענת המתנגדים לעניין פגיעה במימוש זכויות בנייה הינן מוצדקות לאור העובדה שבמסגרת הבקשה הנוכחית מבוקש לנצל את זכויות הבנייה של כל בעלי הדירות ע"י הישוב מחדש של שטחי ממ"דים קיימים ו"שחרור" שטח עיקרי לטובת תוספת בנייה עבור דירת המבקש ומבלי שהתקלה הסכמת כל דיירי הבניין.
2. הבקשה כוללת סיפוח שטח של 2 מחסנים עם כניסות נפרדות לדירת המבקש בניגוד להוראות תכנית 3317 התקפה.
3. לעניין טענת המתנגדים לתוספת יח"ד הוספת במקום יצוין כי לאור ביקורת של פיקוח במקום, נמצא כי אכן מתקיימת יח"ד דיוור נוספת שנסגרה באופן בלתי חוקי עם כניסה נפרדת בשטח בו בוטל חדר דוידים מאושר והנושא נמצא בטיפול המחלקה לפיקוח על הבנייה.
4. טענת המתנגדים לעניין ניצול שטח משותף מוצדקת היות ובמסגרת הבקשה הנוכחית מבוקש אישור בדיעבד לביטול חדר דוידים שאושר בהיתר קודם כשטח משותף לכלל דיירי הבניין.

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

לקבל את ההתנגדויות ולא לאשר את הבקשה שכן:

1. מבוקש לנצל זכויות בנייה של כל בעלי הדירות בבניין לצורך תוספת בנייה על הגג מבלי שהתקבלה הסכמתם לכך.
2. גובה ותכנית הבנייה על הגג לאחר תוספת הבנייה נוגדים את הוראות תכנית ג' התקפה.
3. הבקשה כפי שהוגשה ערוכה בצורה חסרה ואינה כוללת את כל המידע הדרוש לבדיקתה שכן לא הוצגו כל המידות והמפלסים בתנחות הקומות הרלוונטיות, יעודי חללים ושימושים, לא הוצג פתרון חלופי לחדר דוידים המוצע לביטול במפלס הקומה הנדונה ולא הוצגו כל החתכים הרלוונטיים הנחוצים לבדיקת הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 0025-16-6 מתאריך 08/06/2016

לקבל את ההתנגדויות ולא לאשר את הבקשה שכן:

1. מבוקש לנצל זכויות בנייה של כל בעלי הדירות בבניין לצורך תוספת בנייה על הגג מבלי שהתקבלה הסכמתם לכך.
2. גובה ותכנית הבנייה על הגג לאחר תוספת הבנייה נוגדים את הוראות תכנית ג' התקפה.
3. הבקשה כפי שהוגשה ערוכה בצורה חסרה ואינה כוללת את כל המידע הדרוש לבדיקתה שכן לא הוצגו כל המידות והמפלסים בתנחות הקומות הרלוונטיות, יעודי חללים ושימושים, לא הוצג פתרון חלופי לחדר דוידים המוצע לביטול במפלס הקומה הנדונה ולא הוצגו כל החתכים הרלוונטיים הנחוצים לבדיקת הבקשה.



**פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות
גורי ישראל 50**

בקשה מספר: 16-0204
תאריך בקשה: 31/01/2016
תיק בניין: 3600-050
בקשת מידע: 201501770
תא' מסירת מידע: 08/11/2015

גוש: 6982 חלקה: 43
שכונה: קרית שלום
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה
שטח: 537 מ"ר

מבקש הבקשה: זבולנוב חנה
גורי ישראל 50, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: סטולבון ולנטינה
הירשנברג 12, תל אביב - יפו 64393

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה:
תוספת בניה בקומה: קרקע, לחזית, לאחור, בשטח של 12.04 מ"ר, שטח הדירה/המשרד לאחר התוספות יהיה 119.82 מ"ר שינויים פנימיים הכוללים: הריסת קירות, בניית קירות, הרחבת דירה בקומת קרקע עפ"י תכנית 2230. בניית ממ"ד, העברת מטבח, החזרת כניסה למקום המאושר לפי היתר מס' 5/971082 מתאריך 24.12.97 המקום משמש כיום למגורים בהיתר

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
הניה לוי	שדרות גורי ישראל 50, תל אביב - יפו 6683419	

אציין כי:

1. המתנגדת אינה מופיעה בנסח הטאבו.
2. עבור תת חלקה 3 לא מופיע שם החוכר בנסח הטאבו.

עיקרי ההתנגדויות:

1. מבקשי הדירה מבקשים להכפיל את שטח דירות לעומת שטח הרשום בטאבו עבור הדירות האחרות.
2. מבקשי ההיתר מבקשי להפוך את דירתם לדירת גן בשטח של כ-250 מ"ר כך מופיע בפרסום למכירה.
3. מבקשי ההיתר מבקשים להפוך את הדירה העליונה הרשומה בנסח הטאבו ללא פרטי בעלים לדירת גן, שכבר היום מהווה מחסן לדירה זו.
4. בבקשה גלומות עבירות בנייה בגדר סטייה ניכרת, המסומנות כבניה קיימת כאילו יש להן היתר.
5. בקשה זו כוללת איחוד חלקות עם זולצר 4 ומבוקש שהכניסה לחדר המדרגות של זולצר 4 תהיה אך ורק מזולצר 2, ראה בקשת רישוי נוספת בזולצר 6.
6. מבקשי הבקשה מוסרים לפחות בפעם החמישית ברצף עובדות שקריות לצורך אישור בניה. לדוגמה בקשה מס' 13-1588 אשר נסגרה ע"י מחלקת הפיקוח.
7. הבנייה המבוקשת דומה לבקשת רישוי קודמת שהיא בסטייה ניכרת מהוראות תב"ע 2230 לעניין העיצוב האדריכלי ומבלי שהוגשו בקשות להקלות.
8. המתנגדת מבקשת כי:
 - הוצאת ההיתר תהיה מותנית ביעד מקום למעלית במידת הצורך ושביצוע שינויים בשלד הבניין יותנה בהסדרת גישה אחידה מחדר המדרגות בלבד לכל הרכוש המשותף, וזאת עקב הסירוב המתמשך לאכוף את פיתוח החצר כרשום בהחלטת רשות רישוי שניתנה כחלק מביקורכם במקום וע"פ התקנות המרחביות.
 - טרם הוצאת ההיתר יאכפו כל החלטות רשות הרישוי לגבי בנייה בסטייה ניכרת ופיתוח החצר לרבות גדרות לכל גבולות המגרש.
 - יוצא תוואי הביוב של זולצר 4 משטח הבניין בזולצר 2 שהוכן עבור איחוד החלקות המבוקש.
 - יומצא לה הפרסום כזכאית שכן עד לעצם היום הזה לא הגיע לידה פרסום כל שהוא.
 - יוגדר מעמדה כמבקשת ההיתר על מנת להתעדכן פרונטלית בהליך הטיפול בנדון.



התייחסות להתנגדויות:

- * הבקשה הוגשה בהתאם לשטח הדירה המותר ע"פ הוראות תב"ע 2230 ובהתאם לקונטור דירת השכן שאושר בהיתר בשנת 1999.
- * הבקשה כוללת בנייה במסגרת קווי הבניין המותרים.
- * התקבלה חו"ד ממחלקת פיקוח כי התוכנית תואמת את המצב בשטח. (חו"ד מצורפת להלן).
- * הבקשה תואמת את הוראות התב"ע באופן חלקי (ראה הערות ע"י בוחן הרישוי).
- * לקבל את טענת המתנגדת לעניין:
 - אי הסדרת פיתוח המגרש בהתאם להיתרי הבניה שניתנו.
 - שימוש פרטי של מבקשי הבקשה בחצר המשותפת (ראה הערה מס' 3 בממצאי הבדיקה).
 - הסדרת הכניסה לדירה מחדר המדרגות בהתאם לטיפוס הבניין.
 - * לגבי יתר הטענות הועדה דנה בסוגיות תכנוניות בלבד.

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

- מבלי להתייחס להתנגדות, לא לאשר את הבקשה, שכן:
- נערכה בניגוד להוראות התכנית לעניין חישוב השטח היחסי בחדר המדרגות במסגרת השטח המותר ולא הוכללו כל שטחי הבנייה במניין השטחים.
 - מהווה שימוש פרטי בחצר המשותפת ללא הסכמת בעלי הדירות לכך.
 - הוגשה ללא פתרון לפיתוח השטח כולל סידור שבילים משותפים לגישה לבניין, סידור מסתור לבלוני גז עבור כל הדירות וללא התייחסות לגדרות קיימות מעבר לתחום המגרש.
 - כוללת סידור חלון בחדר שינה לתוך חדר המדרגות המשותף בניגוד לנקבע בתקנות.
 - אטימת החלון תגרום סידור החדר ללא חלון הפונה לאוויר החוץ והדבר יגרום לשינוי בתכנון.
- הערה: חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-16-0025 מתאריך 08/06/2016

- מבלי להתייחס להתנגדות, לא לאשר את הבקשה, שכן:
- נערכה בניגוד להוראות התכנית לעניין חישוב השטח היחסי בחדר המדרגות במסגרת השטח המותר ולא הוכללו כל שטחי הבנייה במניין השטחים.
 - מהווה שימוש פרטי בחצר המשותפת ללא הסכמת בעלי הדירות לכך.
 - הוגשה ללא פתרון לפיתוח השטח כולל סידור שבילים משותפים לגישה לבניין, סידור מסתור לבלוני גז עבור כל הדירות וללא התייחסות לגדרות קיימות מעבר לתחום המגרש.
 - כוללת סידור חלון בחדר שינה לתוך חדר המדרגות המשותף בניגוד לנקבע בתקנות.
 - אטימת החלון תגרום סידור החדר ללא חלון הפונה לאוויר החוץ והדבר יגרום לשינוי בתכנון.

הערה: חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.



פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות שוקן זלמן 27

בקשה מספר:	16-0251	גוש:	6971 חלקה: 49
תאריך בקשה:	04/02/2016	שכונה:	גבעת הרצל, אזור המלא
תיק בניין:	3311-071	סיווג:	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית
בקשת מידע:	201501942	שטח:	מ"ר
תא' מסירת מידע:	09/12/2015		

מבקש הבקשה: סוקה בע"מ
דרך בגין מנחם 7, רמת גן *

עורך הבקשה: גנות דפנה
דיזנגוף 29, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה:
תוספת בניה בקומה: 0
שינויים פנימיים הכוללים: בניית גרם מדרגות חיבור בין קומה 3 למשרדים בקומה 4.

התנגדויות:

התקבלה התנגדות ע"י בזיני אדיט ובזיני דוד בעלי תת חלקות שמספרן 450 ו-452 בקומה ה-3 באמצעות עו"ד נתנאל אמינוב.

עיקרי ההתנגדויות:

1. בעלי הנכסים מתנגדים לבקשה בטענה כי במקום נעשה שימוש של אולם אירועים ולא אולם תעשייה ללא היתר לשימוש חורג וללא רשיון עסק.
2. נעשו חריגות בניה במקום לרבות גרם המדרגות הנדון והקמת תאי שירותים לאולם האירועים הגורמים להצפות בקומה הרביעית (הנדונה) ומהווים נזק ומטרד.

התייחסות להתנגדויות:

1. ניתן לקבל את ההתנגדות במלואה שכן השימוש שהוצג במפרט הבקשה אינו תואם השימוש בפועל.

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

לקבל את ההתנגדות ולא לאשר את הבקשה לסידור מדרגות פנימיות, שכן:

1. על פי המסומן במפרט המדרגות מקשרות בין 2 אולמות תעשייה, אך אינו תואם את השימוש הקיים בפועל של אולם אירועים והבקשה אינה תואמת את המציאות.
2. המפרט אינו מקשם באופן ברור את מפרטי המדרגות ולא ניתן חתך רלוונטי שמאפשר התייחסות למדרגות במלואן.



ההחלטה : החלטה מספר 3

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-16-0025 מתאריך 08/06/2016

לקבל את ההתנגדות ולא לאשר את הבקשה לסידור מדרגות פנימיות, שכן:
1 על פי המסומן במפרט המדרגות מקשרות בין 2 אולמות תעשייה, אך אינו תואם את השימוש הקיים בפועל של אולם אירועים והבקשה אינה תואמת את המציאות.
2 המפרט אינו מקשם באופן ברור את מפרטי המדרגות ולא ניתן חתך רלוונטי שמאפשר התייחסות למדרגות במלואן.