ל' סיון תשע"ו
06 יולי 2016

# פרוטוקול

רשות רישוי - התנגדות

ישיבה: 6-16-0027 תאריך: 06/07/2016 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 | מ"מ עו"ד לירון רותם |
| | אינג' ריטה דלל | סגנית מנהלת אגף רו"פ ומנהלת מחלקת מידע | 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 | 16-0420 | 0241-006 | טהון יהושע 6 | מעלית/תוספת מעלית חיצונית/פנימית | 1 |
| 2 | 16-0352 | 3595-045 | הקשת 45 | בניה על הגג/חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר | 4 |
| 3 | 16-0547 | 2106-019 | עגנון ש"י 30 | גזוזטרות/תוספת גזוזטרה לבניין קיים | 6 |

# פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות
# טהון יהושע 6

**בקשה מספר:** 16-0420
**תאריך בקשה:** 02/03/2016
**תיק בניין:** 0241-006
**בקשת מידע:** 0
**תא' מסירת מידע:**

**גוש:** 6960 **חלקה:** 136
**שכונה:** הצפון הישן - החלק הצ
**סיווג:** מעלית/תוספת מעלית חיצונית/פנימית
**שטח:** מ"ר

**מבקש הבקשה:** פרום אסתר
טהון יהושע 6 , תל אביב - יפו *

**עורך הבקשה:** ארליך אירינה
רוטשילד 61 , בת ים *

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**
בקשה לתוספת בניה:
תוספת בניה בקומה: 0,לאחור
הקמת מעלון

## התנגדויות:

| שם | כתובת |
|---|---|
| עו"ד פלד גיל | רחוב הוברמן 10, תל אביב - יפו 6407509 |
| זומר חיה | רחוב טהון יהושע 10, תל אביב - יפו 6311900 |

## עיקרי ההתנגדויות:
המתנגדת הינה בעלת זכות בנכס המיוצגת ע"י עו"ד, להלן עיקרי ההתנגדות
מכתב ההתנגדות שנשלח הינו אותו מכתב אשר נשלח לבקשה הקודמת בו עיקרי הטענות היו רוחב הפרוזדור המשמש ככניסה ראשית המוצע - 62 ס"מ בניגוד לתקנות.

## התייחסות להתנגדויות:
בבקשה זו המידות המוצעות הינן בהתאם לתקנות ( רוחב פרוזדור 90 ס"מ, רוחב מדרגות 80 ס"מ).
שכן הוזמן מעלון במידות מיוחדות אשר מאפשר את המרווחים הדרושים.

## חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י בן דוד לירון)

1. **לדחות את ההתנגדויות שכן המידות המוצעות במפרט החדש הינן בהתאם לטווח שמתאפשר מכח התקנות בכפוף לאישור כיבוי אש.**
2. **לאשר את הבקשה להקמת מתקן הרמה אלכסוני פנימי המותקן על מעקה חדר מדרגות הקיים ממפלס הכניסה עד קומה השלישית.**

**בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:**

**תנאים להיתר**
פרוק המתקן שבגינו הוגשה תביעה משפטית, ואישור הבקשה לכך.

**תנאים בהיתר**

1. היתר זה כפוף לכך שבעל ההיתר ימלא את הדרוש בתקנות התכנון והבנייה (קובץ התקנות 6713) התוספת השנייה סימן כ"ט "התקנת מעלית ומעלון בבניין מגורים קיים - סידורי כבאות".
2. יש להתקין גלגלון כיבוי בקומת הכניסה ובקומה העליונה ולוודא כי אספקת המים אל הגלגלון היא לפחות 45 ליטר לדקה.
3. יש להתקין מטפה כיבוי בכל קומה וכן בחדר מכונות המעלית.
4. יש לבצע החלפה של ארונות החשמל הקיימים בבניין לארונות ממתכת על פי תקנות החשמל.
5. יש להתקין תאורת חירום בכל קומה.
6. התכנון, הפיקוח והביצוע של כל הסעיפים לעיל הנו באחריות עורך הבקשה ובעל ההיתר.

**הערות**

1. ההיתר אינו מהווה כל אישור לבנייה הקיימת בתחום המגרש ו/או הבניין ואינה כלולה בהיתר זה.

**ההחלטה : החלטה מספר 1**
**רשות רישוי - התנגדות מספר 6-16-0027 מתאריך 06/07/2016**

1. **לדחות את ההתנגדויות שכן המידות המוצעות במפרט החדש הינן בהתאם לטווח שמתאפשר מכח התקנות בכפוף לאישור כיבוי אש.**
2. **לאשר את הבקשה להקמת מתקן הרמה אלכסוני פנימי המותקן על מעקה חדר מדרגות הקיים ממפלס הכניסה עד קומה השלישית.**

**בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:**

**תנאים להיתר**

פרוק המתקן שבגינו הוגשה תביעה משפטית, ואישור הבקשה לכך.

**תנאים בהיתר**

1. היתר זה כפוף לכך שבעל ההיתר ימלא את הדרוש בתקנות התכנון והבנייה (קובץ התקנות 6713) התוספת השנייה סימן כ"ט "התקנת מעלית ומעלון בבניין מגורים קיים - סידורי כבאות".
2. יש להתקין גלגלון כיבוי בקומת הכניסה ובקומה העליונה ולוודא כי אספקת המים אל הגלגלון היא לפחות 45 ליטר לדקה.
3. יש להתקין מטפה כיבוי בכל קומה וכן בחדר מכונות המעלית.
4. יש לבצע החלפה של ארונות החשמל הקיימים בבניין לארונות ממתכת על פי תקנות החשמל.
5. יש להתקין תאורת חירום בכל קומה.
6. התכנון, הפיקוח והביצוע של כל הסעיפים לעיל הנו באחריות עורך הבקשה ובעל ההיתר.

**הערות**

ההיתר אינו מהווה כל אישור לבנייה הקיימת בתחום המגרש ו/או הבניין ואינה כלולה בהיתר זה.

# פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות
# הקשת 45

**בקשה מספר:** 16-0352 **גוש:** 7065 **חלקה:** 97
**תאריך בקשה:** 22/02/2016 **שכונה:** קרית שלום
**תיק בניין:** 3595-045 **סיווג:** בניה על הגג/חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר
**בקשת מידע:** 0 **שטח:** מ"ר
**תא' מסירת מידע:**

**מבקש הבקשה:** חרטי יקותיאל
הקשת 45 , תל אביב - יפו 66761

**עורך הבקשה:** זיבגורסקי אלכסנדר
לה גוארדיה 21 , תל אביב - יפו *

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**
תוספת בניה בקומת הגג : לחזית
הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת : 0 ומשמשת למגורים

**התנגדויות:**

| שם | כתובת |
|---|---|
| סריקוב אהרון | ת.ד. 6676, תל אביב - יפו 6106602 |

**עיקרי ההתנגדויות:**
המתנגד הינו הבעלים של אחת משתי הדירות בקומת הקרקע ( תת חלקה 1).

1. הרעש והאבק הצפויים כתוצאה מהבניה עשויים להימשך מספר חודשים ויפריעו מאוד לשני ילדיי הקטנים.
2. המבקש מזניח את דירתו ואת החצר האחורית שלו, ששוכנת בצמוד לביתי. היא מאוד מלוכלכת. הנזילות מדירתו טופלו רק לאחר שנגרמו לי נזקים. תוספת הבניה לדירתו תגרום לי לנזקים נוספים מהיעדר תחזוקה נאותה.

**התייחסות להתנגדויות:**

1. רעש ואבק הם חלק מתהליך הבניה, אולם אין אפשרות להמנע ממנו במהלכה. שעות המיועדות לביצוע עבודות הבניה הינן מוגבלות ומדובר במטרד זמני בלבד.
2. תחזוקה שוטפת הינה בתחום אחריות של בעלי הנכס בלבד, ויחסי שכנים אינם בתחום סמכות הועדה המקומית לתכנון ובניה.

## חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רזניק דנה)

**א. לדחות את ההתנגדות, שכן נימוקיה אינם תכנוניים ואינם בתחום טיפולה של הועדה המקומית.**
**ב. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור מקום אחד להשלמת התקן, שכן הנכס מצוי באזור בו מתוכננים חניונים ציבוריים ברדיוס של 350 מ'.**
**ג. לאשר את הבקשה להקמת חדר יציאה לגג מעל הדירה הצפונית בקומה העליונה בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים.**

**הערות**

ההיתר אינו מהווה כל אישור לבניה הקיימת בתחום המגרש ו/או הבניין ואינה כלולה בהיתר זה.

**ההחלטה : החלטה מספר 2**
**רשות רישוי - התנגדות מספר 6-16-0027 מתאריך 06/07/2016**

**א לדחות את ההתנגדות, שכן נימוקיה אינם תכנוניים ואינם בתחום טיפולה של הועדה המקומית.**
**ב לאשר השתתפות בקרן חניה עבור מקום אחד להשלמת התקן, שכן הנכס מצוי באזור בו מתוכננים חניונים ציבוריים ברדיוס של 350 מ'.**
**ג לאשר את הבקשה להקמת חדר יציאה לגג מעל הדירה הצפונית בקומה העליונה בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים.**

**הערות**

ההיתר אינו מהווה כל אישור לבניה הקיימת בתחום המגרש ו/או הבניין ואינה כלולה בהיתר זה.

# פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות
# עגנון ש"י 30

**בקשה מספר:** 16-0547
**תאריך בקשה:** 16/03/2016
**תיק בניין:** 2106-019
**בקשת מידע:** 0
**תא' מסירת מידע:**

**גוש:** 6634 **חלקה:** 333
**שכונה:** כוכב הצפון
**סיווג:** גזוזטרות/תוספת גזוזטרה לבניין קיים
**שטח:** 3636 מ"ר

**מבקש הבקשה:** מישון אורי שלמה
עמוס 30 , תל אביב - יפו *
ברדה רפי
עגנון ש"י 30 , תל אביב - יפו 69362
טולידאנו יואב
עגנון ש"י 30 , תל אביב - יפו 69362

**עורך הבקשה:** בר אילן אילן

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**
בקשה לתוספת בניה:
תוספת 36 מרפסות - 12 מ"ר כל אחד
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

1. **על המגרש חלות הוראות תכנית 1112א הקובעת את זכויות הבניה למגרש, וזו אינה כוללת התייחסות לשטחי המרפסות.**

## התנגדויות:

| שם | כתובת |
|---|---|
| גרצבך אליהו ועדה | רחוב עגנון ש"י 30, תל אביב - יפו 6936231 |
| עדנה נחתלמי | רחוב עגנון ש"י 30, תל אביב - יפו 6936231 |
| בורג משה ותמר | רחוב עגנון ש"י 30, תל אביב - יפו 6936231 |
| זוהר ונילי קפלן | רחוב עגנון ש"י 30, תל אביב - יפו 6936231 |
| יפה ודורון אלק | רחוב עגנון ש"י 30, תל אביב - יפו 6936231 |
| ד"ר אידה נגר | רחוב עגנון ש"י 30, תל אביב - יפו 6936231 |

## עיקרי ההתנגדויות:
מכתבי ההתנגדויות הוגשו ע"י 6 דיירים מתוך סך של 38 תתי חלקות.

<u>להלן הטיעונים העולים ממכתבי המתנגדים:</u>

- לדיירים אין את הרוב הנדרש על פי חוק המקרקעין, 75% הסכמות ויש לדחות את הבקשה.
בפרוטוקול שהוצג וצורף לבקשה, ישנם שני סעיפים : באחד רשום כי " חתומים 24 דיירים המעוניינים להשתתף כספית בפרויקט המרפסות" ואילו בסעיף השני רשו, כי " יש 27 בעלי דירות המוכנים לחתום על הסכמה עקרונית לתוספת מרפסות ומחסנים" ואילו הבקשה אשר הוגשה הינה אך ורק לבניית המרפסות.
- בניית המרפסת בסמיכות של כ- 1.50 מ' בין הדירות, תהווה פגיעה משמעותית בזכות לפרטיות וצנעת הפרט של המתנגדים, וכמו כן תהווה מטרד של רעש מתמיד של אורחים, עשן, חסימה של נוף ואור, ובהמשך לכל מטרדים אלו תהיה פגיעה קניינית בדירות ובעיקר בדירות הנמוכות.

- עוד מציינים, כי המבוקש אינו מהווה אלמנט חיזוק ו\או תוספת ממ"ד, כך שאינה נופלת מקרים בהם החוק מאפשר תוספת בנייה גם כאשר המדובר בקרבה משמעותית לדירתו של האחר, אלא מדובר בתוספת מרפסת המהוה פגיעה במרחב הפרטי של המתנגדים.
- בניית המרפסות המבוקשות מהווה פגיעה בביטחון האישי של דיירי המבנה בקומות הנמוכות יותר.
- המתנגדים רכשו את דירתם על בסיס התכנון הקיים, תוך הסתמכות כי פרטיותם תישמר ומתוך ידיעה כי אין אדם שיכול להפר אותה.

## התייחסות להתנגדויות:

בהתייחס לטענות שהועלו ממכתבי ההתנגדויות של דיירי הבניין, עולה כי רוב הטענות באות לידי ביטוי ב: פגיעה וחדירה למרחב האישי, יצירת רעש, אי הצגת כ- 75% הסכמות שכנים עפ"י חוק, פגיעה בחזות הבניין, חסימת הנוף, האור והאוויר לרוב הדירות של המתנגדים.

- לעניין חדירה לפרטיות: המרפסות מוצעות במרחק של כ-1.60 מ' מאגף חדר המגורים (סלון ומטבח) של הדירות הסמוכות ובהמשך לקו הבניה הקיים בכל אגף. עצם תכנון המרפסות לכל הדירות מייצר איזון בין הדירות.
- לעניין מטרד הרעש: אין בכדי הקמת מרפסת פרטית הצמודה לדירת מגורים בכדי להוות מטרד רעש לדירות הסמוכות, מדובר בשימוש ביתי ולא להתקהלות ציבורית.
- חסימת אור ופגיעה באוורור הקיים: תוספת המרפסות המהווה המשך של ריצפת הדירות, ללא קירות (למעט עמודי התמיכה המוצעים) אינה מהווה כל חסימה באור ו\או פגיעה באוורור הקיים, יתרה מכך עצם פתיחת הדלת למרפסות המתוכננות מגדילה את פתח האור ואת האפשרות לתאורה טבעית ואוורור טבעי בדירות.
- נושא הסכמות השכנים: מדובר בטענה קניינית ואינה בתחום טיפולה של הועדה.

<u>הערה</u>: יצוין כי אחוז ההסכמות שהוצג עומד על כ-73.68% (28 הסכמות של בעלי זכויות מתוך 38), ולאחר ביטול חתימת 2 בעלי זכויות שיעור ההסכמות עומד על 68.42%).

## חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י מסרי ריהאם)

1. **לדחות את ההתנגדויות שכן המרפסות מוצעות לכל גובה הבניין ובהתאם להנחיות המרחביות, ואין בהקמתן פגיעה ממשית במתנגדים.**

2. **לאשר את הבקשה להקמת מרפסות פתוחות ומקורות לכל הדירות בקומות הטיפוסיות בבניין הקיים, בחזיתות המזרחית והמערבית, בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, תיאום תכנון ובתנאים טכניים.**

**הערה**

ההיתר אינו מהווה כל אישור לבנייה הקיימת בתחום המגרש ו\או הבניין ואינה כלולה בהיתר זה.

**ההחלטה : החלטה מספר 3**
**רשות רישוי - התנגדות מספר 0027-16-6 מתאריך 06/07/2016**

1. **לדחות את ההתנגדויות שכן המרפסות מוצעות לכל גובה הבניין ובהתאם להנחיות המרחביות, ואין בהקמתן פגיעה ממשית במתנגדים.**

**2 לאשר את הבקשה להקמת מרפסות פתוחות ומקורות לכל הדירות בקומות הטיפוסיות בבניין הקיים, בחזיתות המזרחית והמערבית, בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, תיאום תכנון ובתנאים טכניים.**

**הערה**

ההיתר אינו מהווה כל אישור לבנייה הקיימת בתחום המגרש ו\או הבניין ואינה כלולה בהיתר זה.