

ט"ז חשוון תשע"ז  
17 נובמבר 2016



## פרוטוקול

רשות רישוי - התנגדות

ישיבה: 6-16-0043 תאריך: 16/11/2016 שעה: 12:30  
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל  
אביב - יפו

	מ"מ וסגן ראש העירייה	זורון ספיר - יו"ר	
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם- אוזן	
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	מהות הבקשה	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	ויינשל 11	2199-012	16-1144	1



## פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות ויינשל 11

<p>גוש: 6625 חלקה: 1144 שכונה: 'נאות אפקה ב' סיווג: תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע) שטח: 1245 מ"ר</p>	<p>16-1144 בקשה מספר: 05/06/2016 תאריך בקשה: 2199-012 תיק בניין: 201501049 בקשת מידע: 19/07/2015 תא' מסירת מידע:</p>
--	--

- מבקש הבקשה:**
- סבטלו סנדרה
  - רוממה 16, תל אביב - יפו \*
  - גנט רון יצחק
  - ברוק 18, תל אביב - יפו \*
  - טנר טל
  - רמביים 18, גבעתיים \*
  - קדם יואב נתן
  - רוממה 16, תל אביב - יפו \*
  - שינמן שלמה
  - טולדנו 14, תל אביב - יפו \*
  - קפלן איל
  - אלתרמן נתן 22, תל אביב - יפו \*
  - נצראל שאול
  - אלתרמן נתן 3, תל אביב - יפו 69415
  - נצראל תקוה
  - אלתרמן נתן 3, תל אביב - יפו 69415
  - איטח רוני
  - גליקסברג 12, תל אביב - יפו 69412

**עורך הבקשה:** נבון גבריאל  
דיזנגוף 205, תל אביב - יפו \*

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**  
בקשה לתוספת בניה:  
תוספת בניה בקומה: א-ה', לאחור  
תוספת 5 ממד"ים ו-4 מרפסות  
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

### התנגדויות:

שם	כתובת
1. עו"ד וסטמן יצחק בשם ריגל יהושוע	רחוב היצירה 29, רמת גן 5252171
ריגל יהושוע	רחוב ויינשל 11, תל אביב - יפו 6941334
2. וייס נתן	רחוב גליקסברג 12, תל אביב - יפו 6941243
3. פתאל איריס ואמנון	רחוב גליקסברג 12, תל אביב - יפו 6941243
4. זומר יגאל – בעל של 2 יח"ד בבניין	רחוב גליקסברג 12, תל אביב - יפו 6941243
5. שן חנן	רחוב ויינשל 11, תל אביב - יפו 6941334
6. עו"ד הלפגוט אלינור בשם אדיב יעקב	רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
אדיב יעקב	רחוב ויינשל 11, תל אביב - יפו 6941334



**להלן עיקרי הטענות המועלים בהתנגדותם של בעלי הזכויות בלפני המסומנים 1-5:**

התייחסות להתנגדויות	עיקרי ההתנגדויות
<p>הבקשה חתומה ע"י 5 בעלים מתוך 14 הדיירים. לבקשה הוגשה התנגדות ע"י 7 דיירים מתוך 14 הקיימים. דהיינו 50% מתנגדים לבקשה.</p>	<p>1. אי קיום הליכים הנדרשים להגשת הבקשה: א. המבקשים לא קיבלו את הסכמת בעלי הדירות לשינויים ברכוש המשותף ולא טרחו להודיע להם על בקשתם וכן לא כינסו אסיפת בעלי הדירות כמתבקש בחוק. נדרשת הסכמה של 60% לבניית ממ"ד ו-75% להרחבת מרפסת מה שלא קיים בפועל.</p>
<p>בהתייחס לסעיף א', הטענה בחלקה מוצדקת, אך עם שינוי עומק חדר הממ"ד ניתן להקטין הפרעה זו.  סעיפים ב'- ג' קנייני.</p> <p>בהתייחס לסעיף ד': מדובר על סגירת חלל לייעוד משותף, כמו כן חלל זה לא ניתן לאישור. לפי תב"ע מותר קומת עמודים, אך בפועל כל קומת הקרקע בנויה.</p>	<p>2. פגיעה בנכסי המתנגדים: א. תוספת הבנייה ע"י הממ"דים יחסום מעבר של אוויר ואור לדירות באגף הדרומי. ב. תוספת הבנייה משנה את חלקה של כל יחידת דיור ברכוש המשותף ופוגעת בזכויות קנייניות של המתנגדים. ג. כתוצאה מסעיף ב', גם חלקה היחסי של דירות המתנגדים נפגעת מכל זכות אחרת הנובעת מכך, כגון זכויות בנייה נוספות. ד. המבקשים מנכסים לעצמם שטח מהרכוש המשותף (חצר משותפת) בעצם הקמת הממ"ד והמרפסות.</p>
<p>בהתייחס לסעיף א': עפ"י התקנות ניתן לחרוג עם המרפסות (ללא הקלה) עד 1.2 מ' מקו בניין קדמי. החריגה המוצעת עומדת בתקנות. ממ"דים מוצעים בתוך קווי הבניין המותרים.</p>	<p>3. א. תוספת השטח המוצעת חורגת מקו הבניין קדמי. ב. הקטנת הפגיעה (רעש ולכלוך) בדיירים מבחינת אי הנוחות הכרוכה בתהליך זה, ע"י הגשת בקשה המביאה לידי ביטוי את כלל הדיירים.</p>
<p>בהתייחס לסעיף 1, לא הוגשה חו"ד מהנדס. כמו כן לא מדובר בתמ"א 38 אלא בתוספת ממ"ד בלבד.  בהתייחס לסעיף 2, הממ"ד המוצע מרוחק מרחק של 3-7 מ' בהתאם לכך לא מתקיימת פגיעה ממשית. לעניין חסימת הנוף לדירות הדרום מזרחיות נשמר איורור אך הממ"ד אכן סוגר את המבט לנוף. עם זאת לחדר קיים חלון נוסף.  בהתייחס לסעיף 3, אכן קיים מקלט פעיל הכולל גישה נוחה, עם זאת ניתן לבקש תוספת ממ"ד לפי תקנות הג"א</p>	<p>4. מתנגד 6: א. לא ידוע אם נערכה בדיקה קונסטרוקטיבית לרבות חו"ד לגבי חיזוק המבנה הקיים נגד רעידות אדמה לפי תמ"א 38 ממהנדס מורשה. ב. מצורף חו"ד מומחה לבנייה ירוקה: המתאר פגיעה באורור טבעי וחסירת הנוף. באזור בו מוצעת בניית הממ"דים ממוקמים מסתורי כביסה ומנועי המזגנים הפולטים חום ורעש, בניית ממ"דים במיקומם המוצע תמנע התנדפות החום והרעש ואף ייווצרו כיסי אוויר חם. ג. בבניין קיים מקלט פעיל ושמיש המשרת את כלל דיירי הבית המשותף. המרפסות המבוקשות הינן בגודל מקסימלי.</p>

מכיוון שחלק מבעלי הדירות, 50% מתנגדים לבקשה והבקשה מתייחסת אך ורק לדירות באגף אחד ולא הוצג פתרון דומה לשאר הדירות בבניין, בהתאם למפורט לעיל לקבל את ההתנגדות ולדחות את הבקשה.

**חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' כהן מזרחי מיטל)**

לקבל את ההתנגדויות ולא לאשר את הבקשה שכן:

- 7 מתוך 14 בעלי הבניין (50%) מתנגדים לבקשה הנידונה ומביעים את רצונם להצטרף להגדלת מרפסות והוספת ממ"ד בכל הבניין ולא רק באגף אחד.
- לא הוצג פתרון עתידי עבור כל הבניין להקמת ממ"דים ומרפסות דומים.
- קיימת חריגה בשטחים המותרים (8 מ"ר) להקמת המרפסת ל-4 מתוך 14 המרפסות הקיימות. לא הוגשה הסכמת השכנים.
- לא ניתן לאשר סגירת חלל בקומת עמודים לצורך חדר עגלות-שטח שירות בנוסף לחדר עגלות הקיים בקומת הקרקע.
- הבקשה כוללת הגדלת מרפסות ל 4 יח"ד בלבד ללא קומה עליונה. לא ניתן לאשר הגדלת מרפסות לאגף חלקי, לפי הנחיות מרחביות.



- בתכנית עיצוב 1892 נכללו 18 בניינים זהים בצורת T, הכוללת חזיתות, חתכים ותכנית קונטור של הבניין, תוספת של ממ"דים ומרפסות מהווה שינוי מהותי כלפי תכנית העיצוב.

כל שינוי בתוכנית הבקשה והתאמתה למותר ולדרישות התכנוניות, מהווה שינוי מהותי בתוכנית הבקשה. כמו כן התקיימה שיחה עם עורך הבקשה ובו הומלץ לבחון תוכנית כללית לתוספת ממ"דים לכלל האגפים כולל המתנגדים, אך עורך הבקשה טען שלא ניתן להגיש תוכנית עתידית.

הודעה על המלצה שלילית נמסרה לעורך הבקשה.

#### ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-16-0043 מתאריך 16/11/2016

לקבל את ההתנגדויות ולא לאשר את הבקשה שכן:

- 7 מתוך 14 בעלי הבניין (50%) מתנגדים לבקשה הנידונה ומביעים את רצונם להצטרף להגדלת מרפסות והוספת ממ"ד בכל הבניין ולא רק באגף אחד.

- לא הוצג פתרון עתידי עבור כל הבניין להקמת ממ"דים ומרפסות דומים.

- קיימת חריגה בשטחים המותרים (8 מ"ר) להקמת המרפסת ל- 4 מתוך 14 המרפסות הקיימות. לא הוגשה הסכמת השכנים.

- לא ניתן לאשר סגירת חלל בקומת עמודים לצורך חדר עגלות- שטח שירות בנוסף לחדר עגלות הקיים בקומת הקרקע. - הבקשה כוללת הגדלת מרפסות ל 4 יח"ד בלבד ללא קומה עליונה. לא ניתן לאשר הגדלת מרפסות לאגף חלקי, לפי הנחיות מרחביות.

- בתכנית עיצוב 1892 נכללו 18 בניינים זהים בצורת T, הכוללת חזיתות, חתכים ותכנית קונטור של הבניין, תוספת של ממ"דים ומרפסות מהווה שינוי מהותי כלפי תכנית העיצוב.

כל שינוי בתוכנית הבקשה והתאמתה למותר ולדרישות התכנוניות, מהווה שינוי מהותי בתוכנית הבקשה. כמו כן התקיימה שיחה עם עורך הבקשה ובו הומלץ לבחון תוכנית כללית לתוספת ממ"דים לכלל האגפים כולל המתנגדים, אך עורך הבקשה טען שלא ניתן להגיש תוכנית עתידית.

הודעה על המלצה שלילית נמסרה לעורך הבקשה.