

פרוטוקול

רשות רישוי - התנגדות

ישיבה: 6-16-0045 תאריך: 05/12/2016 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 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	מחית הבקשה	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	טרומפלדור 1	0084-001	16-0746	1
3	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	אהלי יעקב 13	3752-013	16-0844	2
4	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	קפלנסקי 9	3641-009	16-0913	3



פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות טרומפלדור 1

בקשה מספר: 16-0746
תאריך בקשה: 13/04/2016
תיק בניין: 0084-001
בקשת מידע: 201502332
תא' מסירת מידע: 29/12/2015

גוש: 6907 חלקה: 14
שכונה: לב תל-אביב
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה
שטח: 1789 מ"ר

מבקש הבקשה: אזולאי יחיא סרג' טרומפלדור 1, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: אליאס הרצל יורה 9, תל אביב - יפו 67626

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה:
תוספת בניה בקומה: ד', לצד, בשטח של 17.15 מ"ר, שטח הדירה/המשרד לאתר התוספות יהיה 92.35 מ"ר שינויים פנימיים הכוללים: התקנת דק מלוחות עץ המקום משמש כיום למגורים בהיתר

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
קופרשמידט מרדכי	רחוב גרוזנברג 1, תל אביב - יפו 6515202	מתנגד מס' 1
זיסר שמואל	רחוב טרומפלדור 1א, תל אביב - יפו 6343315	מתנגד מס' 2

עיקרי ההתנגדויות:

מתנגד מס' 1 -

הוגשה התנגדותו של עו"ד מ. קופרשמישט בשם מרשתו חב' "סי דרים מלונות בע"מ" (להלן: הבעלים במגרש הנדון):
עיקר ההתנגדות הינה להרחבת הדירה הנדונה אשר פוגעת בזכויות הבנייה שנותרו לניצול בבניין ובחזות הבניין שכן הדירה הינה בבעלות המתנגדת ובחכירה של החתום כבעל הזכות בנכס.
בנוסף, הוצג שטר חכירה עליו חתום החוכר בו נאמר "שלא לבצע כל שינוי או תוספת בדירה או בכל חלק ממנה לרבות בפתחי הדירה... ובמרפסת, וכן בקירות החיצוניים מבלי לקבל על כך תחילה הסכמה בכתב מאת המחכיר..."
מתנגד מס' 2 - טענות המתנגד זהות לטענות מתנגד מס' 1 כמפורט לעיל.

התייחסות להתנגדויות:

הבקשה הנוכחית כפי שהוגשה אינה ניתנת לאישור שכן:
- מבדיקת היתרי בנייה קודמים, נוצלו כל זכויות הבנייה והבנייה המבוקשת חורגת מעבר למאושר לפי ההיתרים הנ"ל.
- הבנייה המבוקשת חורגת מקווי הבניין שכן מוצעת מעבר לקונטור המותר בניגוד לתשריט הבינוי של תכנית 858 התקפה.
- במסגרת הבקשה הנדונה הוצג שטר חכירה לפיו: לא ניתן לאשר כל שינוי ו/או תוספת בנייה בדירות בבניין בטרם שהתקבלה הסכמת הבעלים ו/או החוכרים של 75% מהיחידות בבניין, דבר שלא בא לידי ביטוי במסגרת הבקשה הנ"ל.

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

לקבל את ההתנגדויות וכמו כן, לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:
1. במבנה הנדון לא נותרו כלל שטחים לניצול ולא ניתן לאשר כל תוספת שטח מעבר למאושר בהיתרים קודמים.



2. הבנייה המבוקשת חורגת מקווי הבניין שכן מוצעת מעבר לקונטור המותר ונוגדת את תשריט הבינוי של תכנית 858 התקפה.

3. הבקשה ערוכה בצורה חסרה ואינה כוללת את כל המידע הדרוש לבדיקתה שכן:
- שטח המגרש הרשום בטבלת המפרט הינו שגוי וכולל גם את שטח החלקה הסמוכה ואף גדול בהרבה משטח המגרש הרשום בטאבו.
- לא הוצגו כל השינויים המבוקשים ביחס למאושר בהיתרים קודמים.
- חישובי השטחים הרלוונטיים לקומה הנדונה חושבו בצורה שגויה.
- לא הוצגו כל הפרטים, המידות והמפלסים לרבות חתכים וחזיתות הוצגו בצורה חסרה.
- קיימת חוסר התאמה בין תנוחת הקומה הנדונה לחתכים וחזיתות.

4. במסגרת הבקשה הנדונה הוצג שטר חכירה חתום, לפיו: לא ניתן לאשר כל שינוי ו/או תוספת בנייה בדירות בבניין בטרם שהתקבלה הסכמת הבעלים ו/או החוכרים של 75% מהיחידות בבניין, דבר שלא בא לידי ביטוי במסגרת הבקשה הנ"ל.

5. הודעה על נימוקי דחיית הבקשה נשלחה במייל לעורך הבקשה.

חוות הדעת נשלחה לעורך הבקשה.

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 0045-16-6 מתאריך 05/12/2016

- לקבל את ההתנגדויות וכמו כן, לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:
1. במבנה הנדון לא נותרו כלל שטחים לניצול ולא ניתן לאשר כל תוספת שטח מעבר למאושר בהיתרים קודמים.
 2. הבנייה המבוקשת חורגת מקווי הבניין שכן מוצעת מעבר לקונטור המותר ונוגדת את תשריט הבינוי של תכנית 858 התקפה.
 3. הבקשה ערוכה בצורה חסרה ואינה כוללת את כל המידע הדרוש לבדיקתה שכן:
- שטח המגרש הרשום בטבלת המפרט הינו שגוי וכולל גם את שטח החלקה הסמוכה ואף גדול בהרבה משטח המגרש הרשום בטאבו.
- לא הוצגו כל השינויים המבוקשים ביחס למאושר בהיתרים קודמים.
- חישובי השטחים הרלוונטיים לקומה הנדונה חושבו בצורה שגויה.
- לא הוצגו כל הפרטים, המידות והמפלסים לרבות חתכים וחזיתות הוצגו בצורה חסרה.
- קיימת חוסר התאמה בין תנוחת הקומה הנדונה לחתכים וחזיתות.
 4. במסגרת הבקשה הנדונה הוצג שטר חכירה חתום, לפיו: לא ניתן לאשר כל שינוי ו/או תוספת בנייה בדירות בבניין בטרם שהתקבלה הסכמת הבעלים ו/או החוכרים של 75% מהיחידות בבניין, דבר שלא בא לידי ביטוי במסגרת הבקשה הנ"ל.
 5. הודעה על נימוקי דחיית הבקשה נשלחה במייל לעורך הבקשה.

חוות הדעת נשלחה לעורך הבקשה.



פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות אהלי יעקב 13

גוש: 6992 חלקה: 62	בקשה מספר: 16-0844
שכונה: נוה עופר	תאריך בקשה: 03/05/2016
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	תיק בניין: 3752-013
שטח: 2375 מ"ר	בקשת מידע: 201600322
	תא' מסירת מידע: 14/04/2016

מבקש הבקשה: בדלוב מנשה
אהלי יעקב 13, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: זאורוב אברהם
קבוץ גלויות 75, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה:

תוספת בניה בקומה: קומה ו', לחזית, לצד, בשטח של 34 מ"ר, שטח הדירה/המשרד לאחר התוספות יהיה 102.62 מ"ר שינויים פנימיים הכוללים: הריסת קירות

התנגדויות:

שם	כתובת
גוטמן ולדימיר (דיירי דירה 19)	רחוב אהלי יעקב 13, תל אביב - יפו 6819214

עיקרי ההתנגדויות:

1. ההרחבות הקודמות פגעו בנוף מדירת המתנגד ופגעו בגינה של הבניין.
2. ההרחבה תגרום לחסימת נוף ותאורה טבעית בדירת המתנגד.
3. התוספת תגרום להורדת ערך דירת המתנגד בעתיד.

התייחסות להתנגדויות:

1. ההתנגדות הוגשה מבעל המעטפת ואינה רלוונטית לגבי היתרים הקודמים.
2. ההרחבה מוצעת בהתאם להרחבות שאושרו באותו האגף בקומות תחתונות וסידור מעטפת בדירת המתנגד חיוני לצורך שמירת חזית רציפה. פתחי המעטפת מקבילים לחלונות בדירת המתנגד ומאפשרים כניסת אור לדירתו.
3. הטענה בנוגע לערך הדירה אינה רלוונטית שכן הוועדה מוסמכת לדון בעניינים תכנוניים בלבד.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י פיצ'וקין יאנה)

1. לאשר את הבקשה להרחבת הדירה הדרומית בקומה השביעית באגף המערבי עם מעטפת בדירה השכן מתחת והקמת גזוזטרה בסמוך לדירת המבקש.
- בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים בהמשך.
2. לדחות את ההתנגדות שאין פגיעה ממשית במתנגד ובניית מעטפת בדירתו חיונית לצורך שמירת חזית רציפה, כאשר פתחי המעטפת מקבילים לפתחים בדירה ומאפשרים כניסת אור ואוויר.



תנאים להיתר

1. תיקון והשלמת המפרט בתאום עם מהנדס הרישוי.
2. הצגת פתרון ברור לאוורור עבור כל חלקי הדירה לפי הנקבע התקנות.
3. הצגת מידות ויעודי החללים בדירה והתאמתם לנקבע בתקנות.
4. הגשת התחייבות לשיפוץ המבנה עם השלמת הרחבת האגף כולו.

הערות

ההיתר אינו מקנה כל אישור לבניה קיימת ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשון רישוי - התנגדות מספר 6-16-0045 מתאריך 05/12/2016

1. לאשר את הבקשה להרחבת הדירה הדרומית בקומה השביעית באגף המערבי עם מעטפת בדירה השכן מתחת והקמת גזוזטרה בסמוך לדירת המבקש.

בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים בהמשך.

2. לדחות את ההתנגדות שאין פגיעה ממשית במתנגד ובניית מעטפת בדירתו חיונית לצורך שמירת חזית רציפה, כאשר פתחי המעטפת מקבילים לפתחים בדירה ומאפשרים כניסת אור ואוויר.

תנאים להיתר

1. תיקון והשלמת המפרט בתאום עם מהנדס הרישוי.
2. הצגת פתרון ברור לאוורור עבור כל חלקי הדירה לפי הנקבע התקנות.
3. הצגת מידות ויעודי החללים בדירה והתאמתם לנקבע בתקנות.
4. הגשת התחייבות לשיפוץ המבנה עם השלמת הרחבת האגף כולו.

הערות

ההיתר אינו מקנה כל אישור לבניה קיימת ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.



פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות קפלנסקי 9

גוש: 6985 חלקה: 70	בקשה מספר: 16-0913
שכונה: קרית שלום	תאריך בקשה: 11/05/2016
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	תיק בניין: 3641-009
שטח: 499 מ"ר	בקשת מידע: 201501280
	תא' מסירת מידע: 25/06/2015

מבקש הבקשה: ניסנוב אדוארד
קפלנסקי 9, תל אביב - יפו *
ניסנוב אוסנת
ליוויק 26, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: זיבגורסקי אלקסנדר
שבתאי 17, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה:
תוספת בניה בקומה: קרקע, לחזית, בשטח של 76.75 מ"ר, שטח הדירה/המשרד לאחר התוספות יהיה 128.29 מ"ר
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

התנגדויות:

שם	כתובת
שחר רפאל	רחוב הרשת 1, ראשון לציון 7540680

עיקרי ההתנגדות:

הוגשה התנגדות ע"י בעל הדירה בקומה שנייה באגף השכן, להלן עיקרי ההתנגדות:

1. הבקשה הוגשה ללא הסכמות דיירי הבניין.
2. הבקשה הוגשה על מפה טופוגרפית לא עדכנית.
3. דירת השכן אינה תואמת מצב קיים לעניין פתח כניסה מחדר המדרגות.
4. קיימת אי התאמה בין תכנית הבקשה והמצב הקיים בשטח בהתייחס להגבהת תדר המדרגות המשותף בקומה העליונה.
5. בניית מעקה על גג של דירת השכן.
6. סימון מידות הפרגולה במרווח באחורי והתאמתה לתקנות התכנון והבנייה.
7. מתנגד לפתחים כלפי המעבר המשותף שנוגדים את התקנות ומוצעים ללא הסכמת בעלי הדירות.

התייחסות להתנגדות:

1. מדובר בהתנגדות בעל הדירה בקומה השנייה באגף הסמוך שדירתו טרם הורחבה. יחד עם זאת בגין הרחבת שאר הדירות בבניין בצורה דומה הוגשו בקשות והוצא היתר אחד עבור הרחבת דירת השכן מעל המבקש. בקשה להרחבת דירת השכן בקומת הקרקע באגף הסמוך אושרה בוועדה המקומית לאתרונה, אך הוגש ערר ע"י אותו המתנגד שנדחה ע"י ועדת הערר. בשלב זה הבקשה נמצאת בטיפול עורך הבקשה למילוי דרישות הוועדה המקומית.
2. לעניין ערכון מפה טופוגרפית, הדבר קיבל מענה בתנאים להיתר.
3. לעניין אי התאמת דירת השכן למציאות – לדחות את הטענה שכן מדובר בדירת השכן שסומנה במפרט כלא שייכת לבקשה.
4. לעניין אי התאמה למציאות של חדר המדרגות המשותף, אציין כי הבקשה נערכה בהתייחס לדירה הנדונה, כאשר בניית המשך חדר המדרגות מעל פני הגג סומן כלא שייך לבקשה.
5. לעניין מעקה הגג בדירת השכן, לדחות את הטענה שכן מדובר בדירת השכן שלא שייכת לבקשה הנדונה.

6. לעניין הקמת הפרגולה לכיוון המרווח האחורי, אציין כי ניתן לקבל את טענת המתנגד שכן הפרגולה מוצעת מעבר לקו הבניין המותר ומחוץ לתחום המותר להרחבה ומהווה שימוש פרטי בחצר המשותפת ללא הסכמת בעלי הדירות לכך.
7. לעניין הפתחים לכיוון המעבר המשותף, ניתן להמליץ על קיום הפתחים בהתאם למאושר בשאר הרחבות.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י פיצ'ווי'קין יאנה)

תנאים להיתר

1. ביטול הפרגולה במרווח האחורי מחוץ לקו הבניין המותר שמהווה שימוש פרטי בחצר המשותפת.
2. סידור בניה בחזית לרחוב באופן אחיד עם השכן תוך ביטול הפרגולה המוצעת והצגת פתרון חלופי למסתור כביסה (לא לכיוון החזית) בהתאם לתקנות.
3. פתיחת חלונות לכיוון המעבר המשותף בהתאם למאושר בשאר הדירות.
4. הצגת תצהיר המבקש לשם בעלות המחסן במרווח הצדדי והריסתו במידה ושייך למבקש לפני הוצאת ההיתר בכפוף לבדיקת מח' הפיקוח לכך.
5. מילוי דרישות מכון הרישוי.
6. הצגת המפרט על בסיס מפת מדידה עדכנית שתאושר ע"י מודד מוסמך ותיקון המפרט בהתאם.
7. צירוף חישובים נלווים להצהרת מהנדס השלד.
8. תיקון והשלמת המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק לרבות תיקון חדר המדרגות המשותף והתאמתו למציאות.
9. הצגת תכנית פיתוח השטח לרבות סידור גדרות בגבולות המגרש בגובה המותר וסימון שבילי גישה משותפים ברוחב המקובל בהתאם לנקבע בתקנות ותיקון המפרט בהתאם.

התחייבויות להוצאת היתר

1. הגשת התחייבות לשיפוץ המבנה וביצוע השיפוץ עם השלמת הרחבות האגף כולו.
2. הגשת התחייבות מהמבקש לאי פיצול הדירה בעתיד ורישום הערה לכך לפי תקנה 27 בתקנות המקרקעין.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

- ההיתר אינו מהווה אישור לבנייה הקיימת בתחום המגרש או הבניין ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.

ההחלטה : החלטה מספר 3

רשות רישוי - התנגדות מספר 0045-16-6 מתאריך 05/12/2016

1. לאשר את הבקשה להריסת הדירה המערבית בקומת הקרקע ובנייתה מחדש בצורה מורחבת (כולל ממ"ד), בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים בהמשך.
2. לקבע טענת המתנגד לבניית פרגולה במרווח האחורי מחוץ לקונטור הרחבה וקו הבניין האחורי המותר שכן מהווה שימוש פרטי בחצר המשותפת ולא הוגשה הסכמת בעלי הדירות לכך. לדחות שאר הטענות שאין פגיעה במתנגד והרחבות דומות בשאר הדירות בבניין (למעט דירת המתנגד) אושרו בעבר.



תנאים להיתר

1. ביטול הפרגולה במרווח האחורי מחוץ לקו הבניין המותר שמהווה שימוש פרטי בחצר המשותפת.
2. סידור בניה בחזית לרחוב באופן אחיד עם השכן תוך ביטול הפרגולה המוצעת והצגת פתרון חלופי למסתור כביסה (לא לכיוון החזית) בהתאם לתקנות.
3. פתיחת חלונות לכיוון המעבר המשותף בהתאם למאושר בשאר הדירות .
4. הצגת תצהיר המבקש לשם בעלות המחסן במרווח הצדדי והריסתו במידה ושייך למבקש לפני הוצאת ההיתר בכפוף לבדיקת מח' הפיקוח לכך.
5. מילוי דרישות מכון הרישוי.
6. הצגת המפרט על בסיס מפת מדידה עדכנית שתאושר ע"י מודד מוסמך ותיקון המפרט בהתאם.
7. צירוף חישובים נלווים להצהרת מהנדס השלד.
8. תיקון והשלמת המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק לרבות תיקון חדר המדרגות המשותף והתאמתו למציאות.
9. הצגת תכנית פיתוח השטח לרבות סידור גדרות בגבולות המגרש בגובה המותר וסימון שבילי גישה משותפים ברוחב המקובל בהתאם לנקבע בתקנות ותיקון המפרט בהתאם.

התחייבויות להוצאת היתר

1. הגשת התחייבות לשיפוץ המבנה וביצוע השיפוץ עם השלמת הרחבות האגף כולו.
2. הגשת התחייבות מהמבקש לאי פיצול הדירה בעתיד ורישום הערה לכך לפי תקנה 27 בתקנות המקרקעין.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

ההיתר אינו מהווה אישור לבנייה הקיימת בתחום המגרש או הבניין ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.