

פרוטוקול

רשות רישוי - התנגדות

ישיבה: 6-16-0048 תאריך: 11/12/2016 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	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה	כתובת הנכס	מהות הבקשה
1	0758-139	16-1487	1	דיין משה 139	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית
3	3704-009	16-1425	2	שז"ר זלמן 9	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה



פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות דיין משה 139 בצרון 22

גוש: 6150 חלקה: 398	בקשה מספר: 16-1487
שכונה: ביצרון ורמת ישראל	תאריך בקשה: 01/09/2016
סיווג: שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	תיק בניין: 0758-139
שטח: 1771 מ"ר	בקשת מידע: 201600729
	תא' מסירת מידע: 19/06/2016

מבקש הבקשה: שחר שמוליק
בצרון 22, תל אביב - יפו 0

עורך הבקשה: מסורי ענת
צייטלין 1, תל אביב - יפו 64956

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה:
תוספת בניה בקומה 0, לאחור
שינויים פנימיים הכוללים: שינויים פנמיים בקומת המרתף והוספת חצר אנגלית
תוספת חצר אנגלית

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדלר עידית)

ממליצה לדחות את ההתנגדויות מאחר ואין בשינויים המוצעים בבקשה זו משום פגיעה בזכויות התכנון כפי שהן מוצעות בבקשה זו.
החלטת רשות הרישוי מתאריך 05/10/2016 נשארת בעינה.

תנאי נוסף להוצאת ההיתר: אישור מכון רישוי בעניין הפיתוח ועצים.

תנאים להיתר
1. אישור מכון רישוי בעניין שתילת עצים.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס
1. רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין שקומת המרתף לא תשמש למגורים.

הערות
1. ההיתר הינו לתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת בבניין ו/או בשטח המגרש.
2. ההיתר כפוף לכל תנאי ההיתר הקודם.



ההחלטה (דיון חוזר): החלטה מספר 1
רשות רישוי - התנגדות מספר 6-16-0048 מתאריך 11/12/2016

ממליצה לדחות את ההתנגדויות מאחר ואין בשינויים המוצעים בבקשה זו משום פגיעה בזכויות התכנון כפי שהן מוצעות בבקשה זו.
החלטת רשות הרישוי מתאריך 05/10/2016 נשארת בעינה.

תנאי נוסף להוצאת ההיתר: אישור מכון רישוי בעניין הפיתוח ועצים.

תנאים להיתר
אישור מכון רישוי בעניין שתילת עצים.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס
רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין שקומת המרתף לא תשמש למגורים.

הערות
1. ההיתר הינו לתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת בבניין ו/או בשטח המגרש.
2. ההיתר כפוף לכל תנאי ההיתר הקודם.



פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות שז"ר זלמן 9

גוש: 6991 חלקה: 55	בקשה מספר: 16-1425
שכונה: נוה עופר	תאריך בקשה: 11/08/2016
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	תיק בניין: 3704-009
שטח: 1022 מ"ר	בקשת מידע: 201600938
	תא' מסירת מידע: 29/05/2016

מבקש הבקשה: שמטייב אמנון
שז"ר זלמן 11, תל אביב - יפו *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר תכנית הרחבה: 2603 קומה בה מתבצעת התוספת: קרקע שטח התוספת (מ"ר): 120.02 שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 350.33 כיוון התוספת: לחזית כיוון התוספת: לאחור כיוון התוספת: לצד מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: הריסת קירות, בניית קירות

התנגדויות:

שם	כתובת
לימור גבאי לוי	רחוב שז"ר זלמן 9, תל אביב - יפו 6810709
פריד לומינציה הלנה	רחוב שז"ר זלמן 11, תל אביב - יפו 6810711
שמעון ואיזי גבאי	רחוב שז"ר זלמן 9, תל אביב - יפו 6810709
יוסף בזזי ז"ל ע"י יורשתו עפ"י דין זיוה גבאי	רחוב שז"ר זלמן 9, תל אביב - יפו 6810709
נסים חנניה	רחוב שז"ר זלמן 9, תל אביב - יפו 6810709
אנליטה פרנקל	רחוב שז"ר זלמן 9, תל אביב - יפו 6810709
נסים כהן	רחוב שז"ר זלמן 9, תל אביב - יפו 6810709

עיקרי ההתנגדויות:

- הבקשה אינה תואמת את הוראות התוכנית החלה על הנכס, שכן:
 - ההרחבה איננה מתבצעת באגף שלם.
 - לא קיימת בניה מעל הנכס שמאפשרת בניה בקומת עמודים לצורך הגדלת שטחי מסחר.
 - ההרחבה אינה מקיימת את התנאים: אי פגיעה במספר מקומות החניה הקיימים במגרש ואי פגיעה באיכות החיים של דיירי הבית המשותף.
- ההרחבה המתוכננת לחזית רחוב זלמן שז"ר הינה על חשבון אותו חלק מהרכוש המשותף המשמש לחניית הדיירים בבניין, כמו כן צויין כי קיימת מצוקת חניה קשה באזור.
- ההרחבה המבוקשת לכיוון רחוב האירוס מגיעה לגבול מגרש ומהווה השתלטות על המדרכה והמעבר, תוסמת אותם ומונעת גישה לבניין.
- אישור ההרחבה המבוקשת כלפי עורך הבניין מהווה תמריץ להמשך שימוש אישי ברכוש המשותף לכל הדיירים בנוסף המבקש השתלט על חלק מהמקלט לצרכיו האישיים ומסכן את דיירי הבניין בתקופת חירום.
- למבקש היסטוריה של הפרה בוטה של היתרים, הטעיית הרשויות והתנהלות בריונית כלפי דיירי הבניין.
- שטח החנות הקיימת בקומת הקרקע בבקשה הנוכחית אינו זהה לשטח שבהיתר משנת 2003 ובהיתר לשימוש חורג.

16-1425 עמ' 4

- לא קוימו התנאים בהיתר שימוש חורג שניתן למבקש: החצר האחורית תהיה פנויה מכל אדם וחפץ, הסרת המעקה בחזית העסק, סילוק השולחנות בחזית: החצר לא רק שלא פונתה, אלא גודרה לצורכי החנות, המעקות לא הוסרו ושולחנות בחזית העסק לא סולקו, אלא רק נוספו.
- הרחבת המאפיה עלולה לגרום לקריסת הבניין ותגרום לעומס יתר על תשתיות הבניין הקיים.
- המאפיה גורמת למטרד רעש, ריח וריבוי פסולת והרחבתה תחמיר את המצב.
- כניסה לעסק מחדר המדרגות המשותף גורמת לחסימת המעבר של דיירי הבניין לדירותיהם.

התייחסות להתנגדויות:

- ההתנגדות הוגשה בשם של 7 בעלי הדירות מתוך 8 דירות בבניין.
- ניתן לקבל את טענות המתנגדים שהבקשה לא תואמת הוראות התכנית.

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

לקבל את ההתנגדויות ולא לאשר את הבקשה להרחבת המאפיה בקומת הקרקע, שכן:

- מהווה שימוש פרטי בחצר המשותפת ללא הסכמת בעלי הדירות והוגשה ללא סימון מקומות חנייה קיימים בניגוד לנקבע בתקנות התכנית (סעיף 11 ה') והנ"ל נוגד את התנאי בהיתר לשימוש חורג לפיו "החצר האחורית תהיה פנויה מכל אדם וחפץ".
- הוגשה ללא סימון הרחבה עתידית של הדירות ולא ניתן לבחון אופן השתלבותן, כאשר סידור ביתן אשפה מונע הרחבה עתידית באזור זה.

* חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-16-0048 מתאריך 11/12/2016

לקבל את ההתנגדויות ולא לאשר את הבקשה להרחבת המאפיה בקומת הקרקע, שכן:

- מהווה שימוש פרטי בחצר המשותפת ללא הסכמת בעלי הדירות והוגשה ללא סימון מקומות חנייה קיימים בניגוד לנקבע בתקנות התכנית (סעיף 11 ה') והנ"ל נוגד את התנאי בהיתר לשימוש חורג לפיו "החצר האחורית תהיה פנויה מכל אדם וחפץ".
- הוגשה ללא סימון הרחבה עתידית של הדירות ולא ניתן לבחון אופן השתלבותן, כאשר סידור ביתן אשפה מונע הרחבה עתידית באזור זה.

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.