

ח' אדר תשע"ז
06 מרץ 2017

פרוטוקול

רשות רישוי - התנגדות

ישיבה: 6-17-0006 תאריך: 06/03/2017 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	מהות הבקשה	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	ברקאי שמואל 21	0954-017	16-0741	1
3	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	עולי הגרדום 9	0920-007	16-1669	2



פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות ברקאי שמואל 21 ברקאי שמואל 19

גוש : 6628 חלקה : 584	בקשה מספר : 16-0741
שכונה : 'רמת אביב ג	תאריך בקשה : 12/04/2016
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	תיק בניין : 0954-017
שטח : 1140 מ"ר	בקשת מידע : 201500873
	תא' מסירת מידע : 21/07/2015

מבקש הבקשה : שלוסברג קלודי
אפקים 21, תל אביב - יפו *
קרינברג ורד
בורלא יהודה 18, תל אביב - יפו 0
לבקוביץ גלית
ברקאי שמואל 21, תל אביב - יפו *
קרינברג גיל
בורלא יהודה 18, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : שוץ יעל
דרך המסילה 13, רשפון *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה :

התנגדויות :

שם	כתובת	נימוקים
מנשה ברק	רחוב המאירי אביגדור 11, תל אביב - יפו 69413	
בשן זיוה ושמשון	רחוב ברקאי שמואל 17, תל אביב - יפו 6969917	

עיקרי ההתנגדויות :

הוגשה התנגדות מדיירי הבניין הנדון מכניסות הסמוכות, מתנגדים לתוספת בניה על גג הבניין (מכתב התנגדות מפורט נשלח מטעם הדיירים על ידי עו"ד נעמי נוימן ממשרד נוימן ושות' אל הודעה המקומית לתכנון ובניה במחלקת ההנדסה בעיריית תל אביב בתאריך 25.8.16).
עיקר טענתנו היא שמאחר והבניין מתאים לביצוע תמ"א 38, ירוויחו כלל דיירי הבניין. במתן היתר לבניה על הגג טובת הנאה תוענק למבקשת וימנעו רווחים עתידיים אפשריים מכלל דיירי הבניין. המבקשת תעשה שימוש באחוזי בניה שמהווים נכס משותף של כל דיירי הבניין. לדיירי הבניין לא הוצגו תכניות הבניה על הגג. עוד יובהר כי הגג משמש מקום שבו מותקנים מתקנים משותפים של בעלי הדירות: דודי שמש, קולטים ועוד.

התייחסות להתנגדויות :

1. התכנית מתייחסת למיקום קולטי השמש אך לא מציג דרכי הגישה לרכוש המשותף.
2. בבניין הטורי הנדון על הגג קיים חדר יציאה אחד.
3. לפי הוראות תכנית ג/1 סעיף מס' 9.1.2 צוין, חדר היציאה לגג ייבנה בשטח הגג הצמוד לדירה שבקומה העליונה של הבניין, כרשום בלשכת רישום המקרקעין, או בגג משותף, עפ"י הסכמה של בעלי הזכויות בגג בקבוע בחוק, יירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה שאליה יצורף. לפי הנחיות יועצת המשפטית, לבנית חדר יציאה לגג בגג המשותף נדרשת 75% הסכמות בעלי הזכות בנכס. לבקשה הנדונה התקבלה הסכמת 13 בעלי זכות בנכס מתוך 18 יח"ד המהווה 72% הסכמות.

בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.



חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אלנה דודזון / נעמי מוסקוביץ)

מבלי להתייחס להתנגדויות, לא לאשר את הבקשה שכן:

1. השטח הדירות לאחר הרחבה מעבר לשטחים המותרים, חשוב השטחים שהוצג אינו נכון.
2. הבניה מוצעת ללא רצף בניגוד להוראות תב"ע 2424 ו-2691.
3. במסגרת הבקשה הקודמת בקומה א' באגף הקיצוני אושרה מעטפת וכעת מוצעת בהרחבה ללא התייחסות למעטפת שאושרה במסגרת הבקשה הקודמת.
4. הבניה על הגג אינה תואמת לבניה הקיימת ולבניה המוצעת בבקשה 15-2438.
5. תכנון המעלית בבליטה מעבר למותר ב-0.30 מ', משולב במבואה שמכפילה רוחב המעלית ולא הוכח שתואם לעיצוב הבניה הקיימת בסביבה.

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-17-0006 מתאריך 15/02/2017

מבלי להתייחס להתנגדויות, לא לאשר את הבקשה שכן:

1. השטח הדירות לאחר הרחבה מעבר לשטחים המותרים, חשוב השטחים שהוצג אינו נכון.
2. הבניה מוצעת ללא רצף בניגוד להוראות תב"ע 2424 ו-2691.
3. במסגרת הבקשה הקודמת בקומה א' באגף הקיצוני אושרה מעטפת וכעת מוצעת בהרחבה ללא התייחסות למעטפת שאושרה במסגרת הבקשה הקודמת.
4. הבניה על הגג אינה תואמת לבניה הקיימת ולבניה המוצעת בבקשה 15-2438.
5. תכנון המעלית בבליטה מעבר למותר ב-0.30 מ', משולב במבואה שמכפילה רוחב המעלית ולא הוכח שתואם לעיצוב הבניה הקיימת בסביבה.

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.



פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות עולי הגרדום 9

גוש : 6638 חלקה: 87	בקשה מספר : 16-1669
שכונה : רמת החייל	תאריך בקשה : 25/10/2016
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	תיק בניין : 0920-007
שטח : 1742 מ"ר	בקשת מידע : 201501686
	תא' מסירת מידע : 11/10/2015

מבקש הבקשה : רוזובסקי-תובל מירי
עולי הגרדום 9, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : זיבורסקי אלכס
שבתאי 17, תל אביב - יפו 67635

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר יח"ד מורחבות : 1 מספר תכנית הרחבה : 2421 כיוון התוספת : לחזית

התנגדויות :

שם	כתובת	נימוקים
ברקת ענת	רחוב עולי הגרדום 9, תל אביב - יפו 6971509	
נוריאל זהר	רחוב אחד העם 136, תל אביב - יפו 6425316	
נוריאל בתיה	רחוב שד ויצמן 7א, רמת השרון 4722704	

עיקרי ההתנגדויות:

התנגדותה של הגב' ברקת מתייחס לכך שמרבית הדיירים מעוניינים לקדם את הבנייה והשיפוץ מרוכזים במסגרת תמ"א 38. הבנייה שבנדון תגרום לביטול האפשרות לקדם את הבנייה במסגרת תמ"א 38 ועלולה לגרום לכך שכל דייר יבנה וישפץ את דירתו באופן עצמאי ובכך יהפוך את הבניין לאתר בנייה במשך תקופה אין סופית, דבר שיגרום סבל רב לדיירים מחד ולהעדר אחידות בבנייה ולפגיעה בסביבה, מאידך.

זהר נוריאל, בנה של בתיה נוריאל בעלת דירה בבניין, מגיש את ההתנגדות בשם אימו, וטוען כי בבניין החל הליך של בדיקה וקבלת הצעות לתמ"א 38. הבניין נבנה בשנות ה-50 והוא במצב רעוע. מערכות המים והחשמל ישנות, בעיות איטום בגגות וכו'.

חששה העיקרי של אימו, כי אישור הבקשה הנוכחית תערים קשיים בהליך התמ"א ותקשה עוד יותר על מציאת פתרון שיהיה מוסכם על כל הדיירים ומציאת יזם או קבלן שיוכל לתת לנו את התמורה הראויה לה אנו זכאים.

התייחסות להתנגדויות:

הבקשה הינה לתוספת הבנייה ע"י קירוי חלק ממרפסת הגג הקיימת לצד צפוני מעל הרחבת בקומת הקרקע, ואינה פוגעת בזכות של המתנגדים במידה ומדובר על לתוספות בנייה מכח תמ"א 38, אך המבוקש חורג מקו המקסימלי להרחבה בכ-2 מ' לפי תב"ע 2421 והני"ל לא מבוקש כהקלה.

בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות ולחות את הבקשה.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י מוסקוביץ נעמי)



לא לאשר את הבקשה, שכן:
-ההרחבה המוצעת לכיוון החזית הצפונית בניגוד להוראות תב"ע לעניין מקומה (מותרת לפי התב"ע לכיוון הדרומי בלבד);
-ההרחבה חורגת מקו הרחבה המקסימלי בכ-2 מ' והנ"ל לא מבוקש כהקלה.
הערה: ההמלצה שלילית נמסרה לעורך הבקשה .

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-17-0006 מתאריך 06/03/2017

לא לאשר את הבקשה, שכן:
- ההרחבה המוצעת לכיוון החזית הצפונית בניגוד להוראות תב"ע לעניין מקומה (מותרת לפי התב"ע לכיוון הדרומי בלבד);
- ההרחבה חורגת מקו הרחבה המקסימלי בכ-2 מ' והנ"ל לא מבוקש כהקלה.
הערה: ההמלצה שלילית נמסרה לעורך הבקשה .