

לי ניסן תשע"ז
26 אפריל 2017

פרוטוקול

רשות רישוי - התנגדות

ישיבה: 6-17-0008 תאריך: 26/04/2017 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 או קומות (לא בק"ק)	המלך ג'ורג' 76	0406-076	16-1995	1
3	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	בועז 39	4071-039	16-1692	2



פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות המלך ג'ורג' 76

גוש : 6951 חלקה : 7	בקשה מספר : 16-1995
שכונה : הצפון הישן-החלק הדרו	תאריך בקשה : 26/12/2016
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תיק בניין : 0406-076
שטח : 523 מ"ר	בקשת מידע : 201502418
	תא' מסירת מידע : 31/12/2015

מבקש הבקשה : דיסלר פרח
המלך ג'ורג' 76, תל אביב - יפו *
דיסלר מאיר
המלך ג'ורג' 76, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : גלברמן בועז שמואל
גאולה 7, נס ציונה *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה :
תוספת בניה בקומה ב', לאחור, לצד, בשטח של 8.06 מ"ר, שטח הדירה/המשרד לאחר התוספות יהיה 92.08 מ"ר שינויים פנימיים הכוללים : הרחבת חדר שינה + הרחבת חדר אמבט תוספת בניה לדירה קיימת בקומה ב' סגירת חלל שנוצר בעקבות תוספת בניה של הקומה מעל ומתחת.

המקום משמש כיום לחלל חיצוני מקורה בלי היתר

התנגדויות :

שם	כתובת	נימוקים
קרשין יהודה	רחוב המלך ג'ורג' 76, תל אביב - יפו 6433803	

עיקרי ההתנגדויות :

- כל תוספת בניה מותנת בשיפוץ הבניין וחיזוקו בפני רעידות אדמה מכוח 3616 א' סעיף 1.3.1.4.1. המבקשת מתנגדת לחיזוק הבניין ומשכך אינה זכאית להיתר.
- הבניה המבוקשת היא מעבר ל-40% המותרים.
- הבניה חורגת מקווי הבניין.
- הבניה המבוקשת היא נקודתית בקומה טיפוסית ואינה תואמת את הבניה ביתר הקומות ומשכך היא נוגדת הוראות כל תכנית.
- הוגשה בקשה לקירוי מרפסות מספר 2531 לשנת 2015 ובמידע שהתקבל נמסר שלא ניתן לקבל היתר כל עוד לא הוטמעו שינויים ומתן תוקף לתכנית 3616 א' רובע 3. לא ברור מדוע פטורה המבקשת מכפיות לתנאי התכנית.
- תכנית הרובעים שמה קץ לאי סדר ואינה מאפשרת תוספות נקודתיות וטלאים מעין אלו. בניגוד גמור לאינטרס הציבורי היא מכוונת לתת היתר הנוגד את התכנית.

התייחסות להתנגדויות :

- בתכנית הרבעים 3616 א' סעיף 1.3.1.4.1.1 הינו סעיף כללי המתייחס לחיזוק בפני רעידות אדמה ושיפוץ. הסעיף הרלוונטי עבור בקשה זו הינו 1.3.1.4.1 המתייחס לסגירת מרפסות בבניינים קיימים ואינו סותר את הוראות תכנית מ' שבתוקף.
- תכנית הרובעים כוללת בתוכה התייחסות לתמ"א 38, אך אינה מתנה כל תוספת בניה בשיפוץ הבניין וחיזוקו בפני רעידות אדמה.
- לפי התכנית המבוקשת בבקשה, הבנייה המוצעת הינה בקונטור שאר הקומות ויש בה השלמת בניה בהתאם לקיים.
- בקשה מספר 2531 לשנת 2015 הינה בקשה לתיק מידע.
- א. הבקשה שונה מהבקשה הנ"ל, שכן מדובר בשטח מקורה, שקיים כמקורה ונמצא בין 3 קירות. דהיינו לפי חוק התכנון והבניה הוא שטח לכל עניין ודבר, כמו כן השטח המבוקש מסומן בהיתר 3-950465 כמרפסת מקורה.
ב. לא נמסר שחל איסור לבנייה המבוקשת כל עוד לא הוטמעו שינויים ומתן תוקף לתוכנית 3616 א' רובע 3.



חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י מיליס יניב)

1. לאשר את הבקשה לסגירת שטח מקורה וסגור ב 3 קירות בחזית הצפון מזרחית ותוספת שטח של 8.06 מ' לדירה בקומה ג' מכוח תכנית מ' ושאינה סותרת את תכנית 3616 א'.
2. לדחות את ההתנגדות שכן לפי התכנית המבוקשת הבנייה המוצעת הינה בקונטור שאר הקומות ויש בה השלמת בניה בהתאם לקיים. הנ"ל תואם את המותר במסגרת תכנית מ' ואינו סותר את תכנית הרובעים.

בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 0008-17-6 מתאריך 26/04/2017

1. לאשר את הבקשה לסגירת שטח מקורה וסגור ב 3 קירות בחזית הצפון מזרחית ותוספת שטח של 8.06 מ' לדירה בקומה ג' מכוח תכנית מ' ושאינה סותרת את תכנית 3616 א'.
2. לדחות את ההתנגדות שכן לפי התכנית המבוקשת הבנייה המוצעת הינה בקונטור שאר הקומות ויש בה השלמת בניה בהתאם לקיים. הנ"ל תואם את המותר במסגרת תכנית מ' ואינו סותר את תכנית הרובעים.

בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.



פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות בועז 39

גוש : 6135 חלקה : 26	בקשה מספר : 16-1692
שכונה : התקוה	תאריך בקשה : 27/10/2016
סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	תיק בניין : 4071-039
שטח : 158 מ"ר	בקשת מידע : 201501996
	תא' מסירת מידע : 02/02/2016

מבקש הבקשה : ימין שאול
תרשיש 41, נופך *

עורך הבקשה : פדרמן אליה
רבנו ניסים גאון 30, אלעד 40800

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
הקמת מבנה חדש הכולל : מרתף, 3.00 קומות מגורים, ובהן 3 יח"ד המרתפים כוללים : מחסן, חדר משחקים
על הגג : חדרי יציאה
בחצר : גינה, שטחים מרוצפים

התנגדויות :

שם	כתובת
מיכה גדרון	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102

עיקרי ההתנגדויות :

- ההתנגדות מוגשת מטעם **מיכה גדרון עורך דינם** של מר ציון שלום ומר רמין שלום, בעלי המגרש הצמוד למגרש נשוא הבקשה, מכיוון צפון. טענות :
- המתנגדים רכשו את המגרש בשנת 2014 ולפי נוסח טאבו הם הבעלים של 169 מ"ר מהחלקה הראשית. על המגרש בנוי בניין משנות ה-50.
- על חלק מהמגרש, השייך למתנגד ולפי טיעונו, מסומן במפרט הבקשה שה"שטח שייך למבקש לשימוש השכן בקיר הסמוך". דהיינו, המפרט ומפת המדידה משייכים שטח שאינו שייך למבקש כי אם למתנגדים. המתנגדים מציגים העתק של היתר בנייה משנת 1952 ובו מוצג הבניין וסימון שטח המגרש במפה מצבית וגודלו השווה ל-169 מ"ר.
- בנוסף טוענים המתנגדים כי המבקש לא הגיש את המסמכים הנדרשים להוכחת בעלות/זכותו כנדרש בתכנית תא/2215.

התייחסות להתנגדויות :

המבקש, מר ימין שאול, מחזיק על פי נסח טאבו שטח של 159.61 מ"ר מהחלקה ו-158 מ"ר שטח מדוד עבור זכויות בנייה על פי מפת מדידה מאושרת שצורפה לבקשה להיתר. למתנגד בעלות מטאבו על שטח של 169 מ"ר מאותה חלקה ראשית ו-167 מ"ר שטח מדוד עבור זכויות בנייה ועל סמך מפת מדידה שצורפה להתנגדות. סה"כ השטח ממדידת שני המגרשים יחד, ועל סמך מפות המדידה שהוצגו, הוא כ-305 מ"ר. על סמך הבעלות בטאבו, סה"כ שטח שני המגרשים הוא של כ-328 מ"ר. (כלומר, כ-23 מ"ר אינם קיימים בשטח בפועל במגרשים הנתונים). כמו כן, שטח המגרש של המבקש כפי שמוצג על גבי מפת המדידה הוא בצורת "ר" ושווה לשטח המדוד המותר לבנייה (158 מ"ר). שטח המגרש של המתנגד כפי שמופיע בהיתר שהציג שצורתו מלבנית שווה לשטח הבעלות המופיע על גבי מפת המדידה והטאבו שצריך. סה"כ שטח המגרש שלגביו קיימת מחלוקת בפועל הוא כ-40 מ"ר. כ-23 מ"ר אינם נמצאים בשטח החלקה בכלל.

16-1692 עמ' 4

במגרש המתנגד, הצמוד למגרש המבקש, קיים בניין בנייה מסוג החמישים. על פי המסמכים שהציג המתנגד, ההיתר רשום עבור כתובת בועז 41 ולא בועז 39 אך מיקומו בתחום הסביבה זהה לבניין הקיים בפועל ומזכיר בגודלו וצורתו את הבניין הקיים ומופיע בתיק הבניין היתר מילולי ובו המספר 39. כמו כן, על גבי המפרט מצוין גודל שטח החלקה - 169 מ"ר.

מבדיקה בתיק הבניין לא נמצא מפרט ההיתר סרוק כפי שהוגש ע"י המתנגד אך נמצא היתר מילולי מס' 123 משנת 58' עבור תוספת הול, מטבחון, שירותים ומדרגות לקומה א' (לגג) כמתואר במפרט ובו כל החלק האחורי של הבניין הינו תוספת חדשה (מטבחון, הול, אמבטיה וחדר מדרגות שעולה לגג).

מכאן שבמידה ושטח המתנגד הוא 169 מ"ר כפי שהוא מוצג כאן, יוצא שלמבקש יותר מגרש של כ-119 מ"ר בפועל, הקטן בכ-40 מ"ר מזכויות הטאבו והבנייה המותרים לו. אי לכך, תיווצר סטייה של כ-55 מ"ר ויהיה צורך בשינויים נרחבים מתוכנית הבקשה כפי שמוצעת.

המבקש הגיש והציג מצדו את כל המסמכים המתבקשים לפי סעיף 26 מתכנית 2215 :

- הוגשה מפת מדידות טופוגרפית תואמת דרישות מחלקת המדידות של העירייה.
- סומנו גבולות המגרש גם על רקע המגרש הראשי.
- המפה אושרה, הוגש תצהיר ע"י בעל הנכס להחזקת המגרש המשני.

הנושא נבדק באגף התכנון ועם מנהלת המידע והמדידות. סוכם לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות במסגרת תקנה ב2 ולפני קבלת החלטת הועדה להיתר.

בתאריך 19.04.2017 התקבלה תגובתו של המבקש ע"י עו"ד קירשנבאום. מציגים מסמכים נוספים ומבקשים דיון בהתנגדות.

בהתאם למפורט לעיל, יש לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות לצורך קביעת בעלות במגרש לפי תקנה ב2.

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

לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות לצורך הוכחת הבעלות על המגרש לפי תקנה ב2 לחוק התכנון והבנייה והוראות תכנית 2215.

החלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-17-0008 מתאריך 26/04/2017

לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות לצורך הוכחת הבעלות על המגרש לפי תקנה ב2 לחוק התכנון והבנייה והוראות תכנית 2215.