

ח' אדר תשע"ז
06 מרץ 2017

פרוטוקול

רשות רישוי - התנגדות

ישיבה: 6-17-0009 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/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	שלזינגר 8	0552-002	16-1725	1



פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות שלזינגר 8

גוש : 6212 חלקה : 1257	בקשה מספר : 16-1725
שכונה : הצפון החדש - החלק הצ	תאריך בקשה : 03/11/2016
סיווג : תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תיק בניין : 0552-002
שטח : 935 מ"ר	בקשת מידע : 201601203
	תא' מסירת מידע : 18/09/2016

מבקש הבקשה : טבול רוני אברהם
שלזינגר 8, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : שוקרון לירן יהודה
פינסקר 49, תל אביב - יפו 63568

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה :
תוספת בניה בקומה : קומת קרקע וקומת ומרתף, לאחור, בשטח של 23.22 מ"ר, שטח הדירה/המשרד לאחר התוספות יהיה 61.73 מ"ר
שינויים פנימיים הכוללים : הריסת חזית דרומית ביח"ד הרלוונטית ותוספת במתאר הקומה מעל, בתוך תוואי שטח קומת עמודים מפולשת. ההרחבה חלה באזור בו נעשתה הרחבה בהיתר בקומה א'.
תוספת קומת מרתף לפי הוראות ע1 : שימוש משרד למקצוע חופשי בשטח כולל של 64.449 קומת המרתף מתוכננת כשטח ישיר לדירה המורחבת.
המקום משמש כיום למגורים בהיתר. מבוקשת הרחבת יח"ד קיימת בתוך תוואי שטח קומת עמודים מפולשת. ההרחבה חלה באזור בו נעשתה הרחבה בהיתר בקומה א'. שטח בניה מותר בקומת עמודים חלקית 24.05% משטח המגרש. בהיתר

התנגדויות :

שם	כתובת	נימוקים
נילי סהר	רחוב שלזינגר 8, תל אביב - יפו 6230608	

עיקרי ההתנגדויות :

1. המתנגד מייצג עשרה מתוך בעלי הזכויות בבניין, אשר חתימותיהם מצורפות להתנגדות.
2. הבנייה המבוקשת בקומת הקרקע היא מחוץ לקווי הבניין המותרים ובאה על חשבון שטחים משותפים בשטח קומת העמודים החלקית ובשטח החצר המשותפת, ללא אישור של שאר הבעלים בבניין.
3. זכויות הבנייה בקומת המרתף הן של כל הבעלים בבניין ואינן ברשותו של המבקש.
4. הבניינים 8 ו-10 נמצאים בעיצומו של תהליך של תמ"א 38 ואישור המבוקש יפגע בפרוייקט.

התייחסות להתנגדויות :

1. המבוקש אכן חורג מקווי הבניין המותרים וכן מבוקש על שטחים משותפים ללא אישור בעלי הזכויות בבניין.
2. כפי שצויין לעיל, מכיוון שלא ניתן לאשר את הרחבת הדירה הקיימת בקומת העמודים המפולשת ומחוץ לקווי הבניין, הרי שלא ניתן לאשר את המרתף שצמוד לה בשטח המבוקש.
3. נושא זה הינו קנייני ואינו בסמכות הוועדה.

חות דעת מהנדס הועדה : (ע"י זלצר שמואל)

- א. לא לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית וקומת מרתף, הכוללות : תוספות שטחים בקומת הקרקע, מעבר לקווי הבניין, בקונטור הקומות מעל, וכן מרתף חדש צמוד לדירה, מוצמד במדרגות פנימיות מתוך דירת הקרקע, לשימוש משרד לבעל מקצוע חופשי, עם חצר

- אנגלית בחזית הדרומית. שכן:
1. מבוקשת בנייה בחריגה מקווי בניין המותרים לפי תקנון תכנית 530, בקונטור סגירה קשיחה של מרפסות שנעשתה ללא היתר.
 2. מבוקשת בנייה על שטחים משותפים, בשטח החצר המשותפת וקומת העמודים החלקית, בלא שהוכח כי נותרו כלל שטחים לניצול.
 3. מבוקשת סגירה בקומת העמודים ללא חיזוק הבניין בפני רעידות אדמה, בניגוד לנדרש בתכנית 3729'א הנמצאת לפני מתן תוקף.
 4. מכיוון שלא ניתן לאשר את הרחבת הדירה מחוץ לקווי הבניין המותרים ובקומת העמודים, לא ניתן גם לאשר את המרתף שצמוד לה בשטח המבוקש.
 5. לא מוצג פתרון אוורור לחדרי השירותים בקומות הקרקע והמרתף, בניגוד לתקנות התכנון והבנייה.
 6. במפרט הבקשה המצב הקיים אינו מוצג נכונה ולא ניתנה התייחסות לאלמנטים קונסטרוקטיביים של הבניין המיועדים להריסה.
- ב. לקבל את ההתנגדות בחלקה בכל הנוגע לבנייה מחוץ לקווי הבניין המותרים וצורך בחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.
- א.

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 0009-17-6 מתאריך 06/03/2017

- א. לא לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית וקומת מרתף, הכוללות: תוספות שטחים בקומת הקרקע, מעבר לקווי הבניין, בקונטור הקומות מעל, וכן מרתף חדש צמוד לדירה, מוצמד במדרגות פנימיות מתוך דירת הקרקע, לשימוש משרד לבעל מקצוע חופשי, עם חצר אנגלית בחזית הדרומית. שכן:
1. מבוקשת בנייה בחריגה מקווי בניין המותרים לפי תקנון תכנית 530, בקונטור סגירה קשיחה של מרפסות שנעשתה ללא היתר.
 2. מבוקשת בנייה על שטחים משותפים, בשטח החצר המשותפת וקומת העמודים החלקית, בלא שהוכח כי נותרו כלל שטחים לניצול.
 3. מבוקשת סגירה בקומת העמודים ללא חיזוק הבניין בפני רעידות אדמה, בניגוד לנדרש בתכנית 3729'א הנמצאת לפני מתן תוקף.
 4. מכיוון שלא ניתן לאשר את הרחבת הדירה מחוץ לקווי הבניין המותרים ובקומת העמודים, לא ניתן גם לאשר את המרתף שצמוד לה בשטח המבוקש.
 5. לא מוצג פתרון אוורור לחדרי השירותים בקומות הקרקע והמרתף, בניגוד לתקנות התכנון והבנייה.
 6. במפרט הבקשה המצב הקיים אינו מוצג נכונה ולא ניתנה התייחסות לאלמנטים קונסטרוקטיביים של הבניין המיועדים להריסה.
- ב. לקבל את ההתנגדות בחלקה בכל הנוגע לבנייה מחוץ לקווי הבניין המותרים וצורך בחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.