

ט"ו אדר תשע"ז  
13 מרץ 2017

## פרוטוקול

רשות רישוי - התנגדות

ישיבה: 6-17-0011 תאריך: 09/03/2017 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)	קהילת קייב 16	0859-016	16-1870	1
3	בניה חדשה/מרתפים	קהילת לודג' 54	0820-054	17-0064	2



## פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות קהילת קייב 16

בקשה מספר: 16-1870  
תאריך בקשה: 04/12/2016  
תיק בניין: 0859-016  
בקשת מידע: 201601352  
תא' מסירת מידע: 14/09/2016

גוש: 6625 חלקה: 538  
שכונה: 'נאות אפקה א'  
סיווג: תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)  
שטח: 807 מ"ר

מבקש הבקשה: סיון יעקב  
קהילת קייב 16, 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: 1291 קומה בה מתבצעת התוספת: קרקע שטח התוספת (מ"ר): 30 שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 184 כיוון התוספת: לחזית תוספת אחרת: תוספת בניה בקומת קרקע שנבנתה לפני 25 שנה ומבקשים להכשיר אותה.

### התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
זכרוביץ אליאב	רחוב קהילת קייב 16, תל אביב - יפו 6941011	

### עיקרי ההתנגדויות:

המתנגד, בעל זכויות בתת חלקה 2 במגרש (דירה שניה בקומה א'), רואה את עצמו נפגע מהבנייה המבוקשת, הפוגעת ברכוש שלהם, ובאפשרות לבנייה עתידית שלהם.

### התייחסות להתנגדויות:

הבנייה המבוקשת בדיעבד קיימת לפי תשריט טאבו בחצר המוצמד לדירת המבקש. יחד עם זה, בבניין נוצלו זכויות הבנייה במלואם, ולא ניתן לאשר כל תוספת בנייה.

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:

- זכויות הבנייה נוצלו במלואן בעבר בעת הוצאת היתרי הבנייה;
- הבקשה הוגשה ללא הצגת חישוב שטחים של הבנייה הקיימת והמוצע (בדיעבד), ללא מידות ולא סימון מרחק הבנייה מגבולות המגרש;
- הבקשה כוללת תוספת שטח של 30 מ"ר ולא הוצג שום פתרון לממ"ד.

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.



**ההחלטה : החלטה מספר 1**  
**רשות רישוי - התנגדות מספר 6-17-0011 מתאריך 09/03/2017**

מבלי להתייחס להתנגדויות, לא לאשר את הבקשה, שכן :

- זכויות הבנייה נוצלו במלואן בעבר בעת הוצאת היתרי הבנייה ;
- הבקשה הוגשה ללא הצגת חישוב שטחים של הבנייה הקיימת והמוצע (בדיעבד), ללא מידות ולא סימון מרחק הבנייה מגבולות המגרש ;
- הבקשה כוללת תוספת שטח של 30 מ"ר ולא הוצג שום פתרון לממ"ד.

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.



## פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות קהילת לודג' 54

גוש : 6636 חלקה : 505	בקשה מספר : 17-0064
שכונה : הדר-יוסף	תאריך בקשה : 09/01/2017
סיווג : בניה חדשה/מרתפים	תיק בניין : 0820-054
שטח : מ"ר	בקשת מידע : 0
	תא' מסירת מידע :

**מבקש הבקשה :** אנגל ג'נרל דיבלפרס בע"מ  
קרמניצקי 2, תל אביב - יפו \*  
פריבילון בע"מ  
קרמניצקי 2, תל אביב - יפו \*

**עורך הבקשה :** מילבואר אייל אורית  
בן אביגדור 16, תל אביב - יפו 67218

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
במרתפים : מספר מרתפים מחסן חדרי עזר

### התנגדויות :

שם	כתובת	נימוקים
מינהל מקרקעי ישראל	דרך בגין מנחם 125, תל אביב - יפו 6701201	

### עיקרי ההתנגדויות :

התקבלה התנגדות עקרונית למתן היתר בניה, שכן התוכנית לא אושרה ע"י רמ"י.

### התייחסות להתנגדויות :

התקבל מענה מעורכי הבקשה כי מדובר בחלקות ההשלמה שנרכשו מרמ"י ומעיריית תל אביב במסגרת ההיתר המקורי. ההיתר המקורי שפג תוקפו אושר ע"י המנהל. בהתאם למפורט לעיל, לקבל את ההתנגדות ולדרוש אישור רמ"י כתנאי לקבלת היתר.

### חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י ספוקוני שירה)

- לאשר את הבקשה להריסת 6 בניינים, חפירה והקמת 2 קומות מרתף משותף עבור 6 בניינים נפרדים, ללא תקרה, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים המפורטים.
- לקבל את התנגדות רמ"י, ולדרוש אישור רמ"י כתנאי להוצאת היתר.

תנאים להיתר

1. ביטול תקרת המרתף או לחילופין התאמת מפלסים כולל מפלסי כניסה לבניינים לתוכנית פיתוח שטח מאושרת
2. שינוי מיקום חצרות מונמכות ושמירת מרחק מגבול מגרש דרומי. הקטנת חצרות מונמכות עד רוחב 1.5 מ'
3. הסדרת מרתף עד 85% משטח המגרשים, או לחילופין אישור רשות המים לפתרון המוצע.
4. אישור מנהל מקרקעי ישראל
5. מתן התחייבות היזם, להנחת דעת היועצת המשפטית, שאם עבודות הבנייה במגרש יופסקו לתקופה העולה על 12 חודש, בין אם כתוצאה מהשלמת העבודות לפי ההיתר לחפירה ודיפון ובין אם כתוצאה מהפסקת עבודות החפירה והדיפון, הוא מתחייב למלא את הבור שנחפר במגרש על חשבונו או לאפשר לעירייה אם היא תחפוץ בכך לבצע את מילוי הבור על חשבונו
6. במידה והחפירה מבוצעת עם עוגנים זמניים, בעל ההיתר יתחייב לפרוק העוגנים עם תום חפירות הבניה וקבלת אישור מחלקת נכסים לכך
7. הגשת התחייבות בעל היזם לפירוק העוגנים הזמניים בתום עבודות הבניה באתר ואי פגיעה בתשתיות

#### **תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**

1. מתן התחייבות, להנחת דעת היועמ"ש, ע"י בעל ההיתר לכך שהאחריות לביצוע שינויים אשר ינבעו מהבניה העל קרקעית ו/או מאישורה של תכנית אחרת, לרבות תיקון לתכנית העיצוב, תהיה על אחריותו ולא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה כלפי העירייה בנושא זה.
2. ינקטו כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים, בעלי ההיתר יפקידו לפני תחילת עבודות הבניה בידי מח' פיקוח על הבניה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו

#### **ההחלטה : החלטה מספר 2**

**רשות רישוי - התנגדות מספר 0011-17-6 מתאריך 09/03/2017**

- א. **לאשר את הבקשה להריסת 6 בניינים, חפירה והקמת 2 קומות מרתף משותף עבור 6 בניינים נפרדים, ללא תקרה, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים המפורטים.**
- ב. **לקבל את התנגדות רמ"י, ולדרוש אישור רמ"י כתנאי להוצאת היתר.**

#### **תנאים להיתר**

1. ביטול תקרת המרתף או לחילופין התאמת מפלסים כולל מפלסי כניסה לבניינים לתוכנית פיתוח שטח מאושרת
2. שינוי מיקום חצרות מונמכות ושמירת מרחק מגבול מגרש דרומי. הקטנת חצרות מונמכות עד רוחב 1.5 מ'
3. הסדרת מרתף עד 85% משטח המגרשים, או לחילופין אישור רשות המים לפתרון המוצע.
4. אישור מנהל מקרקעי ישראל
5. מתן התחייבות היזם, להנחת דעת היועצת המשפטית, שאם עבודות הבנייה במגרש יופסקו לתקופה העולה על 12 חודש, בין אם כתוצאה מהשלמת העבודות לפי ההיתר לחפירה ודיפון ובין אם כתוצאה מהפסקת עבודות החפירה והדיפון, הוא מתחייב למלא את הבור שנחפר במגרש על חשבונו או לאפשר לעירייה אם היא תחפוץ בכך לבצע את מילוי הבור על חשבונו
6. במידה והחפירה מבוצעת עם עוגנים זמניים, בעל ההיתר יתחייב לפרוק העוגנים עם תום חפירות הבניה וקבלת אישור מחלקת נכסים לכך
7. הגשת התחייבות בעל היזם לפירוק העוגנים הזמניים בתום עבודות הבניה באתר ואי פגיעה בתשתיות

#### **תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**

1. מתן התחייבות, להנחת דעת היועמ"ש, ע"י בעל ההיתר לכך שהאחריות לביצוע שינויים אשר ינבעו מהבניה העל קרקעית ו/או מאישורה של תכנית אחרת, לרבות תיקון לתכנית העיצוב, תהיה על אחריותו ולא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה כלפי העירייה בנושא זה.
2. ינקטו כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים, בעלי ההיתר יפקידו לפני תחילת עבודות הבניה בידי מח' פיקוח על הבניה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו

עמי 5

0820-054 17-0064