כ״ה אדר תשע״ז
23 מרץ 2017

פרוטוקול

רשות רישוי - התנגדות

ישיבה : 6-17-0013 תאריך : 22/03/2017 שעה : 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה , רח׳ אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

	דורון ספיר - יו״ר	מ״מ וסגן ראש העירייה	
	עו״ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
	אדר׳ הלל הלמן	מנהל מחלקת רישוי בניה	מ״מ מהנדס העיר
	עו״ד אילן רוזנבלום	מזכיר ועדת בניין עיר	
	עו״ד שרון אלזסר	מרכזת הועדה	
	רחלי קריספל	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	

מס׳ החלטה	מספר בקשה	מספר תיק בניין	כתובת הנכס	מהות הבקשה	מס׳ דף
1	17-0074	0508-011	דה האז 11	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	1
2	16-1528	3038-014	השחף 14	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	4

פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות
דה האז 11

בקשה מספר: 17-0074
תאריך בקשה: 10/01/2017
תיק בניין: 0508-011
בקשת מידע: 201601449
תא' מסירת מידע: 18/09/2016

גוש: 6212 **חלקה:** 925
שכונה: הצפון החדש - החלק הצ
סיווג: שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית
שטח: מ"ר

מבקש הבקשה: לב לוברסקי יאנה
דה האז 11ב, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: אברמוביץ' לילך
אש שלום 20 , תל אביב - יפו *

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

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
בן עקיבא שגיא	רחוב דה האז 11, תל אביב - יפו 6266701	
קינן דליה	רחוב דה האז 11ב, תל אביב - יפו 6266701	
שמר - שמש נירה	רחוב אלתרמן נתן 16, תל אביב - יפו 6941515	
סטופ גבריאלה	רחוב דה האז 11ב, תל אביב - יפו 6266701	
בשן גאיה	רחוב דה האז 11ב, תל אביב - יפו 6266701	
סקונדו לביא	רחוב דה האז 11א, תל אביב - יפו 6266701	
שגב דוד	רחוב דה האז 11א, תל אביב - יפו 6266701	
ירום שרה	רחוב דה האז 11ב, תל אביב - יפו 6266701	
בן עקיבא שגיא	רחוב דה האז 11ב, תל אביב - יפו 6266701	
נובק אליהו	רחוב דה האז 11א, תל אביב - יפו 6266701	

עיקרי ההתנגדויות:

המתנגדים בעלי נכס בבניין ולהלן התנגדויותיהם :

1. לדירה זו ניתן צו הריסה בשנת 1997 בבית המשפט לעניינים מקומיים (מופיע בנסח טאבו) שעד היום לא בוצע.
2. המבקשת פתחה דלת מהמרפסת, עבורה מבוקשת הבקשה, לחצר המשותפת השייכת לכלל הדיירים וריצפה את השטח הנ"ל. דבר שאינו מאפשר לכלל הדיירים להשתמש ברכוש המשותף.
3. קיים הפרש של 2.9 מ"ר בין הדירה של המבקשת לדירה התאומה בכניסה א' כתוצאה מהבניה ללא היתר.
4. קיימת אי התאמה בין המציאות לבין תשריט הבקשה.
5. אנו דורשים לאכוף את צו בית המשפט אשר אי ביצועו מזה 20 שנה. הגשת הבקשה מנסה להפוך את פסק הדין ולבטל את ביצוע צו ההריסה. הן לגבי החריגה והן לגבי דלת היציאה לרכוש המשותף.

התייחסות להתנגדויות:

1. ב 2016 הוגש דו"ח פיקוח על הבניה בגין אי קיום פס"ד בביהמ"ש, נפתח ת.פ. מס' 01-16-0004464 והדיונים מתנהלים בבית המשפט.

2. מהתמונות שצירפו המתנגדים ניתן לראות שאכן קיימת דלת יציאה לחצר לאזור מרוצף המוצמד לדירת המבקשת.
3. ניתן לסגור את המרפסת בבנייה קלה מכוח תכנית מ ושאינה סותרת את תכנית 3729א. אך בדומה לסגירת המרפסות הקיימות יש לשחזר גם את המעקה בהתאם למאושר ובהתאם לקיים בכל שאר הדירות.
4. ראה התייחסות סעיף 1.

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

1. **לאשר את הבקשה לסגירת מרפסת קיימת בהיתר בקומת הקרקע, בחזית הצפון מזרחית והתאמת הסגירה לקו קונטור המרפסות שמעל מכוח תכנית מ ובהתאמה לתכנית 3729א (רובע 4).**
2. **לקבל את ההתנגדויות, לא לאשר את הבקשה לדלת בחזית הדרום מזרחית מהדירה לחצר המשותפת לאור השטח המשותף שרוצף וכאמור הוצמד לדירת המבקשת ללא הסכמתם.**

בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר
1. הצגת אופן הגדלת החלון המבוקש ביחס להיתר קודם תוך התאמה לעיצוב החזית של הבניין כולו.
2. פירוק הסגירה הקיימת והתאמתה לסגירה הקיימת בשאר המרפסות בבניין. שיקום מעקה המרפסת.
3. אטימת דלת היציאה מהדירה לחצר ואישור מחלקת הפיקוח לכך כתנאי למתן היתר.

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 0013-17-6 מתאריך 22/03/2017

3. **לאשר את הבקשה לסגירת מרפסת קיימת בהיתר בקומת הקרקע, בחזית הצפון מזרחית והתאמת הסגירה לקו קונטור המרפסות שמעל מכוח תכנית מ ובהתאמה לתכנית 3729א (רובע 4).**
4. **לקבל את ההתנגדויות, לא לאשר את הבקשה לדלת בחזית הדרום מזרחית מהדירה לחצר המשותפת לאור השטח המשותף שרוצף וכאמור הוצמד לדירת המבקשת ללא הסכמתם.**

בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר
1. הצגת אופן הגדלת החלון המבוקש ביחס להיתר קודם תוך התאמה לעיצוב החזית של הבניין כולו.
2. פירוק הסגירה הקיימת והתאמתה לסגירה הקיימת בשאר המרפסות בבניין. שיקום מעקה המרפסת.
3. אטימת דלת היציאה מהדירה לחצר ואישור מחלקת הפיקוח לכך כתנאי למתן היתר.

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

פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות
השחף 14 הצדף 15 א

בקשה מספר:	16-1528	**גוש:**	9005 חלקה: 17
תאריך בקשה:	11/09/2016	**שכונה:**	עג'מי וגבעת עליה
תיק בניין:	3038-014	**סיווג:**	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית
בקשת מידע:	201501574	**שטח:**	338 מ"ר
תא' מסירת מידע:	10/09/2015		

מבקש הבקשה: טוקטלי בתיה קרן
הצדף 15 , תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: נבון גבריאל
דיזנגוף 205 , תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה :
שטח להריסה 11.60
שינויים פנימיים הכוללים : הנמכת רצפה בקומת הקרקע ,שינוי מיקום חללים, שינוי מיקום המדרגות בדיעבד.
בבקשה אנו לא נוגעים בעצים שקיימים בחצר האחורית שהגישה אליה בלתי אפשרית, לכן אנו לא יכולים לגעת בעצים.
שינוי בחזיתות המבנה והחלפת גג אסבסט לגג מבטון.

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
כהן עברון נורית	רחוב הצדף 15א, תל אביב - יפו 6803437	

עיקרי ההתנגדויות:

המתנגדים הינם השכנים בקיר משותף בבניין הנדון :

1. למרות משלוח הודעות לפי 2ב' לא ניתן היה לבחון תכנית הבקשה ונעשו פניות לגורמי עירייה ולבעלי הדירה הנדונה ללא הצלחה.
2. הבניין רשום כבית משותף והבקשה גורעת מזכויות המתנגדים הרשומים כבעלי תת חלקה 1, ללא הסכמתם ובניגוד לתקנון בית משותף.
3. הבנייה המבוקשת בוצעה בפועל, ללא היתר, לאורך 3 השנים האחרונות, תוך שעומד כנגד המבקשים כתב אישום בגין בנייה ללא היתר שהוגש ע"י עיריית תל אביב.
4. הצגת המצב הקיים במפרט הבקשה אינה תואמת מציאות שכן פעולות הבנייה בוצעו בפועל.
5. השינויים המוצעים כוללים תוספת שטח בשיעור של כ-37 מ"ר המחייבים בניית ממ"ד והבקשה הוגשה ללא פתרון מיגון לדירה.
6. במהלך העבודות שבוצעו ללא היתר פורק גג אסבסט מעל הבנייה על הגג ובניגוד לחוק.
7. השינויים ותוספות הבנייה לא תואמו עם המתנגדים (השכנים), כולל הריסת רצפות ושינויים קונסטרוקטיביים המשפיעים על יציבות הבניין. הדבר נעשה ללא הסכמת המתנגדים וללא הצגת האישורים המתאימים לכך.
8. בניית גג בטון בקומת הגג החלקית והגבהת קירות הקומה מעמיסים משקל על הקירות הקיימים הבנויים מאבן והדבר נעשה ללא בקרה הנדסית ויכול להביא לשקיעת הקירות ולנזקים לדירת המתנגדים.
9. בניית החדר על הגג, הגבהת מפלס הגג ושימוש במרפסת הגג פוגעים בפרטיות המתנגדים.
10. שינויים שבוצעו בפועל בחזית לרחוב הצדף פוגעות במצבו של הבניין ההיסטורי.

התייחסות להתנגדויות:

בעת טיפול בבקשה הוגש חישוב זכויות מלא להוכחת אי פגיעה בזכויות יחסיות של המתנגדים. בנוסף, השינויים אינם כוללים תוספת שטחי בניה ולכן אין חובת הקמת ממ"ד.

לדחות טענות המתנגדים לעניין פגיעה בפרטיות עקב הקמת קומת גג חלקית, שהתכנון אינו משנה קונטור קומת גג חלקית קיימת לפי תשריט טאבו.
ניתן לקבל טענת המתנגדים לעניין יציבות הבניין שהשינויים שבוצעו עלולים לפגוע ביציבותו. אציין כי הבקשה חתומה ע"י מהנדס מוסמך ולאחר ועדה יחויב המבקש לספק הוכחות לאי-פגיעה בקירות נושאים ויציבות הבניין כולו.

בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י זהבי אלון)

1. **לקבל טענות המתנגדים בחלקן, לעניין הצגת חישובים סטטיים והוכחת עמידות המבנה לאור השינויים שבוצעו בבניין.**
2. **לאשר את הבקשה לשינויים שבוצעו בפועל והקמתה מחדש של הדירה הצפונית עם 2 קומות ובניה חלקית על הגג ושיפוץ חזית הדירה לרחוב והתאמתה לחזית הקיים.**

בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר
1. הצגת חשבון יציבות לבניין כולו והצגת תצהיר מהנדס שלד בדבר מסוגלות הבניין לשאת השינויים שבוצעו בפועל.
2. הצגת פרטי השיפוץ בהתאם לדרישות שמ"מ על גבי המפרט.
3. מתן התחייבות לשיפוץ הבניין חתומה ע"י המבקש.
4. הגשת תצהיר ממתכנן שלד גבי מסוגלות הבניין לשאת בעומסים ואי- פגיעה בקירות נושאים ויציבות הבניין כולו.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס
הגשת ערבות בנקאית אוטונומית לפי תקנה 19 בגין קיום תנאי ההיתר לרבות שיפוץ הבניין המקורי.

ההחלטה : החלטה מספר 2
רשות רישוי - התנגדות מספר 0013-17-6 מתאריך 22/03/2017

3. **לקבל טענות המתנגדים בחלקן, לעניין הצגת חישובים סטטיים והוכחת עמידות המבנה לאור השינויים שבוצעו בבניין.**
4. **לאשר את הבקשה לשינויים שבוצעו בפועל והקמתה מחדש של הדירה הצפונית עם 2 קומות ובנייה חלקית על הגג ושיפוץ חזית הדירה לרחוב והתאמתה לחזית הקיים.**

בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר
1. הצגת חשבון יציבות לבניין כולו והצגת תצהיר מהנדס שלד בדבר מסוגלות הבניין לשאת השינויים שבוצעו בפועל.
2. הצגת פרטי השיפוץ בהתאם לדרישות שמ"מ על גבי המפרט.
3. מתן התחייבות לשיפוץ הבניין חתומה ע"י המבקש.
4. הגשת תצהיר ממתכנן שלד גבי מסוגלות הבניין לשאת בעומסים ואי- פגיעה בקירות נושאים ויציבות הבניין כולו.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

הגשת ערבות בנקאית אוטונומית לפי תקנה 19 בגין קיום תנאי ההיתר לרבות שיפוץ הבניין המקורי.