

כ"ה סיון תשע"ז  
19 יוני 2017

## פרוטוקול

רשות רישוי - התנגדות

ישיבה: 6-17-0021 תאריך: 14/06/2017 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	סגנית מנהלת אגף רו"פ ומנהלת מחלקת מידע	אינג' ריטה דלל	
	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	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	זלוציסטי 12	0193-159	17-0429	1
3	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	עין גב 8	1008-008	17-0067	2



## פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות זלוציסטי 12 נמיר מרדכי 35

גוש : 6108 חלקה : 636	בקשה מספר : 17-0429
שכונה : הצפון החדש-סביבת ככר	תאריך בקשה : 07/03/2017
סיווג : שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	תיק בניין : 0193-159
שטח : מ"ר	בקשת מידע : 201610346
	תא' מסירת מידע : 15/02/2017

**מבקש הבקשה :** צידו אביב  
זלוציסטי 12, תל אביב - יפו \*

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

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
בקשה לתוספת בניה :  
שינויים פנימיים הכוללים : פירוק מעלית קיימת  
הקמת מעלית מתוך הדירה בקומה 14 לגג.  
בנית במה במפלס הגג והקמת ג'קוזי  
חיבור דרך מדרגות פנימיות ממפלס עליון של הדירה אל הגג  
הקמת מעקה זכוכית

### התנגדויות :

שם	כתובת	נימוקים
שואף אברהם וקורונה שואף	רחוב זלוציסטי 12, תל אביב - יפו 6299412	מתנגדים ובעלי זכות בנכס דירה מס' 19.
קליין הדס ואלה סירפד	רחוב זלוציסטי 12, תל אביב - יפו 6299412	יורשות תת חלקה 41 בהליכי רישום

### עיקרי ההתנגדויות :

- מתנגדים ובעלי זכות בנכס דירה מס' 19 :
  - התנגדות להקמת המעלית מחשש לתקלות.
  - התנגדות להקמת הג'קוזי מחשש לנזילות מים.
  - משקל המים בג'קוזי יוצר עומס על שלד הבניין.
- יורשות תת חלקה 41 בהליכי רישום :
  - דרישה להחזרת חיפוי החזית לקדמותה בעקבות הזזת המעלית.
  - המבקשים ניכסו לעצמם שטחים משותפים כמו חדר מנועי מעליות ומיכל מים, נוסף על כך בעקבות התקנת מזגנים של המבקש נחסמה הגישה לשטחים המשותפים של כלל הדיירים.

### התייחסות להתנגדויות :

- מתנגדים ובעלי זכות בנכס דירה מס' 19 :
  - התייחסות לא רלוונטית שכן המעלית היא לשימוש פרטי.
  - התנגדות לא רלוונטית, המתנגדים גרים בקומה 5 והג'קוזי מבוקש בגג מעל הקומה ה-14.
  - הוגשו נספחי יציבות.
- יורשות תת חלקה 41 בהליכי רישום :
  - לא ניתן להתייחס להתנגדות עד להסדרת צו הירושה.
  - בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

## טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' פנסו נמירובסקי אינה)

1. לאשר את הבקשה להקמת מעלית מתוך הדירה לגג בקומה 13 ו14 בדירת הדופלקס, נוסף על כך לאשר היתר בדיעבד להקמת ג'קוזי על בסיס מוגבה עם מדרגות חדשות ומעקה זכוכית.
2. לדחות את ההתנגדויות שכן אין פגיעה במתנגדים.

### תנאים אחרי ועדה

פרוק המעלית שלא בהיתר ואישור הפיקוח לכך שהפרוק נעשה.

### ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-17-0021 מתאריך 14/06/2017

1. לאשר את הבקשה להקמת מעלית מתוך הדירה לגג בקומה 13 ו14 בדירת הדופלקס, נוסף על כך לאשר היתר בדיעבד להקמת ג'קוזי על בסיס מוגבה עם מדרגות חדשות ומעקה זכוכית.
2. לדחות את ההתנגדויות שכן אין פגיעה במתנגדים.

### תנאים אחרי ועדה

פרוק המעלית שלא בהיתר ואישור הפיקוח לכך שהפרוק נעשה.



## פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות עין גב 8 מצודת בית"ר 7

גוש : 6133 חלקה : 478	בקשה מספר : 17-0067
שכונה : יד אליהו	תאריך בקשה : 09/01/2017
סיווג : שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	תיק בניין : 1008-008
שטח : 112 מ"ר	בקשת מידע : 201600484
	תא' מסירת מידע : 30/06/2016

מבקש הבקשה : רענן מיכל  
הסבוראים 17, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה : פדרמן אליה  
רבנו ניסים גאון 30, אלעד \*

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
מספר קומות להריסה : 1 שטח הריסה (מ"ר) : 29.07

מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים : ביטול מרתף, שינויי מחיצות פנימיות ויציאה לחצר אחורית, ללא תוספת שטח.

בקומת הגג : כיוון התוספת : לחזית כיוון התוספת : לאחור כיוון התוספת : לצד שטח התוספת (מ"ר) : 15.63 השימוש בתוספת המבוקשת : למגורים

### התנגדויות :

שם	כתובת	נימוקים
סופר אברהם	רחוב עין גב 8א, תל אביב - יפו 6731920	
פנסו זבלודובסקי אסתר	רחוב עין גב 8, תל אביב - יפו 6731920	
עו"ד פנסו הלר מירה	רחוב עין גב 8, תל אביב - יפו 6731920	
מרקו יעקב	רחוב עין גב 8ב, תל אביב - יפו 6731920	
נחמני שלומי	רחוב עין גב 8ב, תל אביב - יפו 6731920	
מזרחי חן	רחוב עין גב 8א, תל אביב - יפו 6731920	
בן דוד מרגלית	רחוב עין גב 8ב, תל אביב - יפו 6731920	
לומולר גונטר	רחוב עין גב 8א, תל אביב - יפו 6731920	
לומולר איריס	רחוב עין גב 8א, תל אביב - יפו 6731920	

### עיקרי ההתנגדויות :

1. הבקשה מציגה מצג שווא שכן הבניה כבר הסתיימה. אין מרתף שיש להרסו ככתוב בבקשה.
2. פתיחת הדלת לחצר האחורית הפכה לכניסה לחלק האחורי מדירה שחולקה בניגוד לחוק תוך שימוש חורג בחצר האחורית.
3. המבקשת פיצלה את הדירה לשתי דירות נפרדות ללא היתר ומשכנת שם שוכרים שונים. כמו כן בדירה שבבעלות המשפחה הנמצאת מעל דירת המבקשת נפתחה דלת לגג ונבנתה מרפסת על גג התוספת וזאת בניגוד מוחלט לעמדת כל דיירי הבניין וללא היתר.
4. שימוש בקומת הגג הופך רכוש משותף לפרטי ללא הסכמת בעלי הדירות בבניין.
5. בדירה המחולקת מתגוררים דיירים בני חלקיה. הדלת לגג נפתחה, כל זאת כאמור ללא הסכמה ובניגוד לחוק.
6. אין מרתף בתוספת והמפקח על בתים משותפים כבר נתן החלטה בעניין בתביעה שהוגשה נגד המבקשת בשנה שעברה.

### התייחסות להתנגדויות:

1. לפי דו"ח מחלקת הפיקוח על הבניה הוכן דו"ח לתביעה משפטית על המבוקש והועברה לטיפול מחלקה פלילית.
2. מבדיקה שערכתי במחלקת הפיקוח על הבנייה נמצא שהדירה בקומה השנייה שייכת לאח המבקש (רענן מאיר) ונושא פתיחת דלת וסידור ריצוף מעל ההחרבה נמצא בטיפול הפיקוח והמחלק הפלילית.
3. טענת המתנגדים שבבקשה הנדונה לא סומנו כל חריגות הבנייה שבוצעו בקומה השנייה מוצדקת. יש לדרוש הצגת כל השינויים שנעשו בחזיתות הבניין לצד ההרחבה.
4. בעניין פיצול דירה יצוין שהשינויים הפנימיים כוללים הריסת חלק מהמחיצות בדירה כך שלא תהיה אפשרות לפיצול דירה בעתיד.  
בהתאם למפורט לעיל, אין צורך לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

### חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י טטרו מאיר)

לאשר את הבקשה לשינויים ללא תוספת שטח, כלפי היתר שניתן למבקש ב-07.05.2015, לרבות הוספת פתח יציאה לחצר המשותפת עם מדרגות חיצוניות, כי עצם פתיחת הדלת אינה מהווה סיפוח של החצר המשותפת לדירת הקרקע.

1. לדחות את ההתנגדויות בחלקן, שכן:  
לפי דו"ח מחלקת הפיקוח על הבניה הוכן דו"ח לתביעה משפטית על המבוקש והועברה לטיפול מחלקה פלילית. מבדיקה שנערכה במחלקת הפיקוח על הבנייה נמצא שהדירה בקומה השנייה לא שייכת למקשת הבקשה (בעל ההיתר) ונושא פתיחת דלת וסידור ריצוף מעל ההחרבה נמצא בטיפול הפיקוח והמחלק הפלילית.  
בעניין פיצול דירה יצוין השינויים הפנימיים כוללים הריסת חלק מהמחיצות בדירה כך שלא תהיה אפשרות לפיצול דירה בעתיד והערה זו תירשם בטאבו לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין.
2. לקבל טענת המתנגדים שבבקשה הנדונה לא סומנו כל חריגות הבנייה שבוצעו בקומה השנייה וידרוש הצגת כל השינויים שנעשו בפועל בחזיתות הבניין.

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

#### תנאים אחרי ועדה

1. הצגת כל השינויים שנעשו בחזיתות הבניין לרבות שינויים באגף של דירת המבקש המורחבת.
2. הצגת מצב עתידי של הבניין בצד ההרחבה לרבות צורת הפתחים ומיקומם.
3. מתן התחייבות בעל ההיתר לביצוע שינויים בדירה בפועל ולאי-פיצול דירה בעתיד ליחידות נפרדות.
4. רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 על אי-פיצול דירה בעתיד ליחידות נפרדות ושפיצולו נוגד תקנות התכנון והבנייה ותביא לביטול ההיתר.

#### תנאים בהיתר

רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 על אי-פיצול דירה בעתיד ליחידות נפרדות ושפיצולו נוגד תקנות התכנון והבנייה ותביא לביטול ההיתר.

**ההחלטה : החלטה מספר 2**

**רשות רישוי - התנגדות מספר 6-17-0021 מתאריך 14/06/2017**

לאשר את הבקשה לשינויים ללא תוספת שטח, כלפי היתר שניתן למבקש ב-07.05.2015, לרבות הוספת פתח יציאה לחצר המשותפת עם מדרגות חיצוניות, כי עצם פתיחת הדלת אינה מהווה סיפוח של החצר המשותפת לדירת הקרקע.

3. לדחות את ההתנגדויות בחלקן, שכן:

לפי דו"ח מחלקת הפיקוח על הבניה הוכן דו"ח לתביעה משפטית על המבוקש והועברה לטיפול מחלקה פלילית. מבדיקה שנערכה במחלקת הפיקוח על הבנייה נמצא שהדירה בקומה השנייה לא שייכת למקשת הבקשה (בעל ההיתר) ונושא פתיחת דלת וסידור ריצוף מעל ההחרבה נמצא בטיפול הפיקוח והמחלקה הפלילית. בעניין פיצול דירה יצוין השינויים הפנימיים כוללים הריסת חלק מהמחיצות בדירה כך שלא תהיה אפשרות לפיצול דירה בעתיד והערה זו תירשם בטאבו לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין.

4. לקבל טענת המתנגדים שבבקשה הנדונה לא סומנו כל חריגות הבנייה שבוצעו בקומה השנייה וידרוש הצגת כל השינויים שנעשו בפועל בחזיתות הבניין.

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

**תנאים אחרי ועדה**

5. הצגת כל השינויים שנעשו בחזיתות הבניין לרבות שינויים באגף של דירת המבקש המורחבת.

6. הצגת מצב עתידי של הבניין בצד ההרחבה לרבות צורת הפתחים ומיקומם.

7. מתן התחייבות בעל ההיתר לביצוע שינויים בדירה בפועל ולאי-פיצול דירה בעתיד ליחידות נפרדות.

8. רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 על אי-פיצול דירה בעתיד ליחידות נפרדות ושפיצולו נוגד תקנות התכנון והבנייה ותביא לביטול ההיתר.

**תנאים בהיתר**

רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 על אי-פיצול דירה בעתיד ליחידות נפרדות ושפיצולו נוגד תקנות התכנון והבנייה ותביא לביטול ההיתר.