א' אב תשע"ז
24 יולי 2017

פרוטוקול

רשות רישוי - התנגדות

ישיבה: 6-17-0025 תאריך: 12/07/2017 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	17-0113	0018-004	שיינקין 4	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	1
2	17-0022	0640-005	פטרסון 1	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	3

כ״ט תמוז תשע״ז
23 יולי 2017

פרוטוקול

ועדת משנה לתכנון ובניה

ישיבה: 2-17-0013 תאריך: 12/07/2017 שעה: 09:00
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה , רח׳ אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

השתתפו ה״ה:

חברי הועדה:	דורון ספיר - יו״ר	מ״מ וסגן ראש העירייה	
	נתן אלנתן	סגן ראש העירייה	לא השתתף בבקשה בגאולה 14
	אהרון מדואל	חבר מועצה	החל מהבקשה בגרונימן 4
	אלון סולר	חבר מועצה	ע״י מ״מ שמואל גפן
	עו״ד ליאור שפירא	חבר מועצה	
נציגים בעלי דעה מייעצת:	נילי יוגב	נציגת השר לאיכות הסביבה	
	טל בן דוד כהן	מ״מ נציגת השר לאיכות הסביבה	
	אינג׳ לזר פלדמן	נציג שר הבינוי והשיכון	
	אינג׳ ולרי פוהורילס	נציגת שר הבריאות	
	רפ״ק מוטי מאירי	נציג שר המשטרה	
	גילי טסלר-אשכנזי	נציגת מינהל מקרקעי ישראל	
	אינג׳ רינה בראון	נציגת כיבוי אש	
	אדר׳ בתיה מלול	נציגת מינהל התכנון	
	דייגו ברקן	נציג רשות העתיקות	

נעדרו ה״ה:

חברי הועדה:	ארנון גלעדי	חבר מועצה	
	שלמה מסלאוי	חבר מועצה	
נכחו ה״ה:	אודי כרמלי	מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה	
	אדר׳ עינב בר-נס	סגן בכיר למנהל אגף רישוי ופיקוח	ע״י מ״מ שרה בובליל
	עו״ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
	אינג׳ ריטה דלל	סגנית מנהלת אגף רו״פ ומנהלת מחלקת מידע	
	אינג׳ פרידה פיירשטיין	מהנדסת רישוי בכירה	
	אלנה דוידזון	מהנדסת רישוי בכירה	ע״י מ״מ שירה ספקויני
	אינג׳ מרגריטה גלוזמן	מהנדסת רישוי בכירה	
	אינג׳ מאיר טטרו	מהנדס רישוי בכיר	
נעדרו:	עו״ד לירון רותם	סגן בכיר ליועץ המשפטי	
	אינג׳ יבגניה פלוטקין	מהנדסת רישוי בכירה	
מרכז הועדה:	עו״ד שרון אלזסר	מרכזת הועדה	
	לימור קנדיל	ע. בכירה למרכזת הועדה	
	רחלי קריספל	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	

פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות
שיינקין 4

בקשה מספר: 17-0113 **גוש:** 6933 **חלקה:** 57
תאריך בקשה: 16/01/2017 **שכונה:** לב תל-אביב
תיק בניין: 0018-004 **סיווג:** שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית
בקשת מידע: 201600767 **שטח:** מ"ר
תא' מסירת מידע: 07/07/2016

מבקש הבקשה: בורשטיין זאב
השנים 22 , גבעתיים *

עורך הבקשה: קיינר גבריאל
סוקולוב 87 , תל אביב - יפו 62284

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

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
דסקל תמר	ת.ד. 293, תל אביב - יפו 6092000	מתנגדת מס' 1
כהנוביץ דינה	רחוב צמח שלמה 4א, ירושלים 9619004	מתנגדת מס' 2
ארוך אפרת	רחוב עקיבא 5א, רעננה 4326003	מתנגדת מס' 3
כהנוביץ שריה	רחוב סולד 40, רמת השרון 4722592	מתנגדת מס' 4

עיקרי ההתנגדויות:

מתנגדת מס' 1, בעלת זכות בנכס נשוא הבקשה ולהלן עיקרי התנגדותה:

1. המעבר המערבי חיצוני המוביל לחצר האחורית הוא רכוש משותף. מעבר זה הוגבה ונחסם ע"י הוספת מדרגות והתקנת שער פרטי ללא פנייה או קבלת הסכמה של כל בעלי הנכס בבניין.
2. הוסכם להקים ביתנים להסדרת פחי אשפה ולא לחסימת המעבר. בתכנית ההגשה כפי שהוגשה לא נכלל קיר בלוקים החוסם את עורף המעבר אשר נבנה ללא הסכמת כל הבעלים.
3. בהתאם לדרישת מחלקת התברואה וחברת ש.מ.מ פחי האשפה צריכים להיות מוצבים בשטח המשותף של המעבר המערבי. דבר זה לא מתאפשר עקב הגבהת המדרגות. קיים מעבר חיצוני נוסף - מזרחי, בבעלות פרטית ויחד עם זאת ממוקם בו פילר חשמל.
4. התקנת השערים הקדמיים של שני המעברים החיצוניים צריכים להיות מותקנים ע"י הועד, בהסכמת הבעלים ובתיאום עם מחלקת שימור עזרה ובצרון על מנת שיתאימו לבניין ויעמדו בדרישות.
5. בקשה זו היא מסווה לניסיונו של מגיש הבקשה להפוך את החנות העורפית שבבעלותו לדירה בלתי חוקית הכוללת את המעבר החיצוני כמבואה לדירה. מצורפים צילומים המציגים נקודת חשמל ודוד חשמל במקום לא תקין ועדות לניסיון אכלוס.

מתנגדות מס' 2,3,4 בעלות נכסים בבניין נשוא הבקשה מסכימות עם הטיעונים של מתנגדת מס' 1.

התייחסות להתנגדויות:

1. בהתייחס לסעיף 1, בהתאם לתשריט הבית המשותף שטח המעבר המערבי, הצדדי-חיצוני הינו שטח משותף.
2. בהתייחס לסעיף 2, קיר הבלוקים החוסם את המעבר ושאינו קיים עבורו היתר מופיע במפרט הבקשה, תכנית המדידה, בתמונות ממחלקת פיקוח ובתמונות שצורפו להתנגדות.
3. בהתייחס לסעיף 3 ו 4, משיחה עם עורך הבקשה ובדיקה מול עדי רוז ממחלקת שימור בוצע תיאום מוקדם, מצורפת חו"ד מחלקת שימור.
4. בהתייחס לסעיף 5, ההיתר המקורי אינו קיים בתיק הבניין. ככל הנראה בהתאם למסמכים הסרוקים בתיק הבניין השימוש בחלל המוצמד למעבר מיועד למסחר. אין כל איסור בהתאם לתכנית 2385 החלה על המגרש לקיים מגורים

בקומת הקרקע. בנוסף, נקבע על ידי פיקוח לאחר שסיירו במקום שלא ניתן לדעת מה השימוש הנעשה בו היום ואם מדובר במגורים או לא.

לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

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

לקבל את ההתנגדויות ולא לאשר את הבקשה להקמת שער בחזית הקדמית ואישור בדיעבד עבור מדרגות עליה ממפלס הרחוב אל מעבר לחצר האחורית וקיר שאינו סומן בבקשה , שכן :
1. המבוקש נמצא בתחום שטח משותף, כפי שמופיע בתשריט הבית המשותף, ולא ניתן לאשר זאת ללא הסכמת כל בעלי הנכס אשר הגישו התנגדויות.
2. בהסתמך על חוות דעת משפטית : "היות וישנן התנגדויות לבקשה מהן עולה שישנם סכסוכים קניינים אשר יכול וימנעו את הוצאת או מימוש ההיתר, מומלץ כי רשות הרישוי תשקול להפעיל את "הלכת הלן אייזן" (בג"צ 1578/90) ולא תדון בבקשה להיתר בשלב זה".

נימוקיי דחיית הבקשה נשלחו במייל לעורך הבקשה ומבקש הבקשה.

ההחלטה : החלטה מספר 1
רשות רישוי - התנגדות מספר 0025-17-6 מתאריך 12/07/2017

לקבל את ההתנגדויות ולא לאשר את הבקשה להקמת שער בחזית הקדמית ואישור בדיעבד עבור מדרגות עליה ממפלס הרחוב אל מעבר לחצר האחורית וקיר שאינו סומן בבקשה , שכן :
1. המבוקש נמצא בתחום שטח משותף, כפי שמופיע בתשריט הבית המשותף, ולא ניתן לאשר זאת ללא הסכמת כל בעלי הנכס אשר הגישו התנגדויות.
2. בהסתמך על חוות דעת משפטית : "היות וישנן התנגדויות לבקשה מהן עולה שישנם סכסוכים קניינים אשר יכול וימנעו את הוצאת או מימוש ההיתר, מומלץ כי רשות הרישוי תשקול להפעיל את "הלכת הלן אייזן" (בג"צ 1578/90) ולא תדון בבקשה להיתר בשלב זה".

נימוקיי דחיית הבקשה נשלחו במייל לעורך הבקשה ומבקש הבקשה.

פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות
פטרסון 1 החי"ל 5

בקשה מספר:	17-0022	**גוש:**	7098 חלקה: 62
תאריך בקשה:	03/01/2017	**שכונה:**	יד אליהו
תיק בניין:	0640-005	**סיווג:**	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה
בקשת מידע:	201601283	**שטח:**	1653 מ"ר
תא' מסירת מידע:	07/09/2016		

מבקש הבקשה: צבי מאיר עזרא
פטרסון 1 , תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: זיבגורסקי אלכס
שבתאי 17 , תל אביב - יפו 67635

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה :
תוספת בניה בקומה : 2,לחזית
שינויים פנימיים הכוללים : הרחבה לפי תכנית הרחבה בקומה ב' כאשר בקומה א' תיבנה מעטפת.
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
עמיחי מגער, עו"ד ונוטריון	רחוב החשמל 18, תל אביב - יפו 6511704	
עזרה וביצרון		
עיריית ת"א - אגף נכסים		

עיקרי ההתנגדויות:
התנגדות אגף הנכסים של עת"א ראה בהמשך.
עו"ד מגער הגיש התנגדות בשם חברת עזרה ובצרון. ההתנגדות מתייחסת ל-2 בקשות שהוגשו.
נימוקי התנגדות :
חברת עזרה ובצרון בשיתוף עם עת"א מקדמים מזה כשנה תכניות לפינוי-בינוי במקום. המתחם מהווה חלק מתכנית אב להתחדשות עירונית, כאשר חלק מהתכניות כבר אושרו במוסדות התכנון.

למבקש אין תימוכין קניינים לבקשה להיתר, ולכן יהיה זה מיותר לדון בבקשה לגופה בטרם יוסדר הנושא הקנייני כאמור.
אישור הבקשה יפגע באופן ודאי ואנוש בהליך כולו ויעקב את קידום התכנית. מעולם לא ניתנה למבקשים כל הסכמה לבנייה ברכוש משותף
טענות תכנוניות :
לפי הנחיות הג"א צריך להוריד קירות ממ"ד לפחות עד 70% . במקרה זה מתוכננים קירות בלוקים ולא בטון.
הגרמושקה לא בברורה.
התכנון לא נעשה לפי טיפוס 47/ג, בתיק מידע התייחסות לקומה ב' ובבקשה זו גם לקומה א'.

התייחסות להתנגדויות:

אין מדובר בטענה קניינית בלבד אלה גם התכנונית, לכן ממליץ לקבל את ההתנגדויות ולא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה.

בהתאם למפורט לעיל, לזמן/ לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י טטרו מאיר)

לקבל את ההתנגדויות של בעל הנכס עיריית תל אביב – יפו ע"י אגף נכסי העירייה ושל חברת עזרה ובצרון ולא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן לא התקבלה הסכמת בעל הנכס עיריית תל אביב- יפו והחוכר חברת עזרה ובצרון.

ההחלטה : החלטה מספר 2
רשות רישוי - התנגדות מספר 0025-17-6 מתאריך 12/07/2017

לקבל את ההתנגדויות של בעל הנכס עיריית תל אביב – יפו ע"י אגף נכסי העירייה ושל חברת עזרה ובצרון ולא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן לא התקבלה הסכמת בעל הנכס עיריית תל אביב- יפו והחוכר חברת עזרה ובצרון.