

ט"ז אב תשע"ז
08 אוגוסט 2017

פרוטוקול

ישבה: 6-17-0029 תאריך: 06/08/2017 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

רשות רישוי - התנגדות

	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	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	לה גוארדיה 39	0635-039	17-0885	1
4	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סלומון 16	0389-016	17-0384	2



**פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות
לה גוארדיה 39 וינגייט 28**

גוש : 7098 חלקה : 9	בקשה מספר : 17-0885
שכונה : יד אליהו	תאריך בקשה : 04/06/2017
סיווג : שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	תיק בניין : 0635-039
שטח : 2270 מ"ר	בקשת מידע : 201601557
	תא' מסירת מידע : 05/10/2016

מבקש הבקשה : שפיגי לאה
וינגייט 28, תל אביב - יפו *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה :
בניית גדרות בחזית ובצד, בניית רמפה עליה למגרש, פתיחת פתח נוסף/ דלת בחזית אחורית.
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

התנגדויות :

שם	כתובת	נימוקים
בן ציון שמואל	ת.ד. 9322, תל אביב - יפו 6109202	

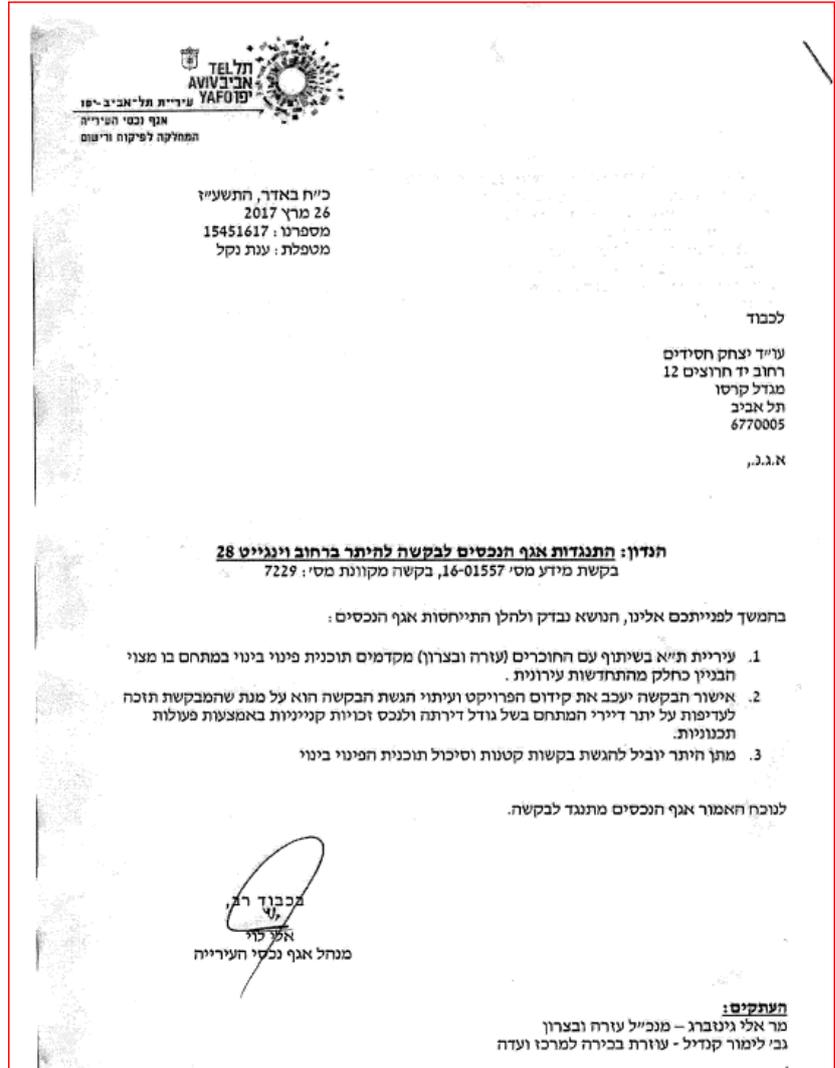
עיקרי ההתנגדויות :

בן ציון שמואל :

הבניה המבוקשת כבר בוצעה, תוך השתלטות על שטח משותף, שחורג בהרבה משימוש סביר בשטח הגינה הנמצא מול דירתם, כפי שעשו רבים מדיירי הקומה הראשונה. בכך גם הקשו על גישה לתשתיות משותפות של מים וביוב בחצר. הבניין מיועד לפינוי בינוי והמבקשים לא חתמו עד עתה על הסכם עם עזרה ובצרון על הסכמתם לתוכנית פינוי בינוי. המבקשים אינם מעוניינים בפינוי בינוי והשיפורים המבוקשים יקטינו את הרצון שלהם לכך .. יתר על כן גם אם פרויקט פינוי בינוי יצא לפועל ללא הסכמתם, הרחבת השטח שברשותם תקשה על משא ומתן מול יזם, עקב דרישות מוגזמות שהם צפויים לדרוש מהיזם.



אגף הנכסים:
(המכתב מוצגת לבקשת אגף הנכסים)



התייחסות להתנגדויות:

טענות המתנגדים הן בעיקר קנייניות ולא ניתן למנוע מהגשת בקשה לקבלת היתר, אולם להגבהת הגדר בגבול המגרש, בניית שער כניסה לחניה פרטית ובניית גדר הפרדה בחצר משותפת במקרה הנדון יש צורך בקבלת הסכמת בעל הנכס ורוב בעלי הזכויות הרשומים בטאבו.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י טטרו מאיר)

א. לא לאשר את הבקשה, שכן:

1. הוספת חדר בצד הדרומי של הדירה לא תואמת את המציאות. החדר כבר אושר בהיתר משנת 2012 ואף נבנה בפועל.
2. גדר הפרדה הבנויה מסביב לדירה בלבד מצמיד חלק גדול של החצר המשותפת לשימוש פרטי בלבד וזאת בניגוד להנחיות מרחביות (מדיניות הועדה) בעניין שימוש בחצר משותפת.
3. שער כניסה בגדר הקדמית לרחוב וינגייט פרטי הותקנה לצורך חניה לא תקנית בחצר המבוקשת להצמיד לדירה.
4. גובה הגדר בגבול המגרש הקדמי עולה על 1.5 מ' בניגוד לתקנות התכנון והבנייה וכן נוגדת הנחיות מרחביות החדשה.
5. לא התקבלה הסכמת בעלי הנכס והחוכרים על השינויים המבוקשים בחצר המשותפת.

- ב. לקבל את ההתנגדויות במלואן, למרות שטענות המתנגדים הן בעיקר קנייניות ולא ניתן למנוע הגשת בקשה לקבלת היתר, אולם במקרה הנדון להגבתה הגדר בגבול המגרש, בניית שער כניסה לחניה פרטית לא תקנית ובניית גדר הפרדה בחצר משותפת יש צורך בעמידה בהוראות תקנות התכנון והבניה, הנחיות מרחביות ובקבלת הסכמת בעל הנכס ורוב בעלי הזכויות הרשומים בטאבו.**

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 0029-17-6 מתאריך 06/08/2017

ג. לא לאשר את הבקשה, שכן:

6. הוספת חדר בצד הדרומי של הדירה לא תואמת את המציאות. החדר כבר אושר בהיתר משנת 2012 ואף נבנה בפועל.
7. גדר הפרדה הבנויה מסביב לדירה בלבד מצמיד חלק גדול של החצר המשותפת לשימוש פרטי בלבד וזאת בניגוד להנחיות מרחביות (מדיניות הועדה) בעניין שימוש בחצר משותפת.
8. שער כניסה בגדר הקדמית לרחוב וינגייט פרטי הותקנה לצורך חניה לא תקנית בחצר המבוקשת להצמיד לדירה.
9. גובה הגדר בגבול המגרש הקדמי עולה על 1.5 מ' בניגוד לתקנות התכנון והבנייה וכן נוגדת הנחיות מרחביות החדשה.
10. לא התקבלה הסכמת בעלי הנכס והחוכרים על השינויים המבוקשים בחצר המשותפת.

- ד. לקבל את ההתנגדויות במלואן, למרות שטענות המתנגדים הן בעיקר קנייניות ולא ניתן למנוע הגשת בקשה לקבלת היתר, אולם במקרה הנדון להגבתה הגדר בגבול המגרש, בניית שער כניסה לחניה פרטית לא תקנית ובניית גדר הפרדה בחצר משותפת יש צורך בעמידה בהוראות תקנות התכנון והבניה, הנחיות מרחביות ובקבלת הסכמת בעל הנכס ורוב בעלי הזכויות הרשומים בטאבו.**



פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות סלומון 16 ארלנג'ר 2

גוש : 6894 חלקה : 44	בקשה מספר : 17-0384
שכונה : נוה שאנן	תאריך בקשה : 28/02/2017
סיווג : תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תיק בניין : 0389-016
שטח : 1119 מ"ר	בקשת מידע : 201501971
	תא' מסירת מידע : 02/02/2016

מבקש הבקשה : אלרון יצחק
בורלא יהודה 11, תל אביב - יפו *
גורן רועי
מלצ'ט 33, תל אביב - יפו *
ברנדט איל
טשרניחובסקי 9, רעננה *

עורך הבקשה : אלה ארז
עלית הנוער 2, תל אביב - יפו 67450

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה : שינויים פנימיים הכוללים : שינויים גיאומטרים במבנה מעלית חנייה, שינוי מיקום וגיאומטריה של חדרים טכניים במרתף, שינויים פנימיים ביחידת מסחר קיימת בקומות קרקע וראשונה, שינויים פנימיים בדירה בקומת הגג, שינוי פתחים בחזית.
תוספת רצפות במרתפי חנייה, לאור שינוי דרישות כיבוי אש.
המקום משמש כיום לבנין בבניה. בהיתר

התנגדויות :

שם	כתובת	נימוקים
גידניאן משה	רחוב פיין 1, תל אביב - יפו 6602101	
גיל ריבלין, עו"ד	רחוב דרך אבא הלל 15, רמת גן 5252208	
גיל ריבלין	רחוב דרך אבא הלל 15, רמת גן 5252208	

עיקרי ההתנגדויות :

התנגדות מוגשת מטעם הבעלים ל- 2 החנויות המסומנות כ- "לא שייכות לבקשה".
יצוין שאותם מתנגדים הגישו התנגדות לבקשה הקודמת בהיתר המקורי להקמת הבניין, ונדחתה בוועדה שאינה כוללת טענות תכנוניות והתבססה על טיעונים קנייניים.
בבקשה שבנדון מעבר לטענות הקניינית מתייחסים לתוספת השטחים במרתפי החניה.

התייחסות להתנגדויות :

טענת המתנגדים לגבי שינויים ותוספת שטח במרתפים אינה רלוונטית ואינן פוגעות במתנגדים, מאחר ולא נבנו מרתפים מתחת ליחידות המסחריות של המתנגדים, הן במסגרת ההיתר והן בבקשה שבנדון.
יחד עם זאת בהיתר המקורי אושר קיר בטון בסמוך לקיר חיצוני של אחת מהיחידות המסחריות שגרם לתמיכתו אך בוטל בבקשה הנדונה. ולאור זאת ניתן להמליץ על הגשת פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי כל נזק אם יגרם לשטח המסחר בעת ביצוע העבודות ולהחזרת המצב לקדמותו.

בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י אבו חבלה איאד)



1. לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר בניה מס' 1193-14 משנת 2015 בבניין בבניה.

- בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שבהמשך.
- 2. לדחות את התנגדות שכן, השינויים המבוקשים אין בהם פגיעה ממשית במתנגדים.

תנאים אחרי ועדה

1. מילוי דרישות כל התחנות שנפתחו מול מכון הרישוי.
2. הגשת פוליסת ביטוח צד ג' ומסירתה למתנגדים בגין כיסוי כל נזק אם יגרם לשטח המסחר בעת ביצוע העבודות והחזרת המצב לקדמותו.
3. מתן התייחסות בחישוב השטחים לכל השינויים המוצעים בשטחים והוכחת התאמתם לשטחים מותרים.
4. הצגת הצהרת מתכנן שלד הבניין שהבניין יוכל לשאת בעומסים המופעלים עליו עקב שינויים בקונסטרוקציה שלו.

הערות

1. ההיתר הינו לשינויים המבוקשים בתוכן ההיתר בלבד ואינו בא לאשר כל בניה אחרת שסומנה כלא שייכת לבקשה.

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי - התנגדות מספר 0029-17-6 מתאריך 06/08/2017

3. לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר בניה מס' 1193-14 משנת 2015 בבניין בבניה.

- בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שבהמשך.
- 4. לדחות את התנגדות שכן, השינויים המבוקשים אין בהם פגיעה ממשית במתנגדים.

תנאים אחרי ועדה

1. מילוי דרישות כל התחנות שנפתחו מול מכון הרישוי.
2. הגשת פוליסת ביטוח צד ג' ומסירתה למתנגדים בגין כיסוי כל נזק אם יגרם לשטח המסחר בעת ביצוע העבודות והחזרת המצב לקדמותו.
3. מתן התייחסות בחישוב השטחים לכל השינויים המוצעים בשטחים והוכחת התאמתם לשטחים מותרים.
4. הצגת הצהרת מתכנן שלד הבניין שהבניין יוכל לשאת בעומסים המופעלים עליו עקב שינויים בקונסטרוקציה שלו.

הערות

1. ההיתר הינו לשינויים המבוקשים בתוכן ההיתר בלבד ואינו בא לאשר כל בניה אחרת שסומנה כלא שייכת לבקשה.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

17-0384 עמ' 6



עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה