

ח' אלול תשע"ז
30 אוגוסט 2017

פרוטוקול

ישיבה: 6-17-0033 תאריך: 30/08/2017 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	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	קהילת לודג' 50	0820-050	17-0060	1
3	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	ז'בוטינסקי 78	0194-078	17-0601	2
5	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	די רוסי 10	3634-010	17-0714	3



פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות קהילת לודג' 50

גוש : 6636 חלקה : 372	בקשה מספר : 17-0060
שכונה : הדר-יוסף	תאריך בקשה : 09/01/2017
סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	תיק בניין : 0820-050
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 *
קדוש שגיא
הפרחים 50, ניצני עוז *

עורך הבקשה :
מילבואר אייל אורית
שוקן זלמן 27, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
הקמת מבנה חדש הכולל : 7.00 קומות מגורים, ובהן 19 יח"ד
קומת קרקע הכוללת : אולם כניסה, חדר גז, חדר אשפה
על הגג : חדרי יציאה, קולטי שמש, חדר מכונות מעלית
בחצר : גינה, שטחים מרוצפים

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 היתר המקורי.
ההיתר המקורי שפג תוקפו אושר ע"י המנהל.
בהתאם למפורט לעיל, לדחות את ההתנגדות.

חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י ספוקויני שירה)

- לדחות את התנגדות רמ"י, שכן הוגשו אישורי חכירה מרמ"י מתאריך 23.2.17 שנבדקו ע"י יועצת משפטית והם מספקים לצורך הוצאת היתר הבניה החדש, שהינו למעשה חידוש היתר הבניה המקורי שפג תוקפו.
- לאשר את הבקשה להקמת בניין בן 7 קומות כולל קומת קרקע ובניה על הגג, 19 יח"ד סה"כ, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

תנאים אחרי ועדה

- הנמכת גובה בניה על הגג עד גובה קומה טיפוסית (2.75 מ')



2. התאמת 0.0 לתוכנית בינוי ופיתוח והתאמת מפלסי חצר ומפלסי גדרות לתוכנית העיצוב המאושרת.
3. הגשת תקנה 27 לעניין רישום השטחים המשותפים וזיקת הנאה להולכי רגל
4. סימון גבולות המגרש וקוי הבניין המותרים
5. הריסת מחסן וגדרות פנימיות בתוך שצ"פ לפני ביצוע עבודות הבניה וקבלת אישור פיקוח לכך
6. הצגת פרישות גדרות ומפלסים בהתאם לתוכנית העיצוב ובהתאם לתקנות
7. הקטנת הבלטת מרפסת קדמית עד 1.2 מ' בלבד

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. ביצוע רישום זיקת הנאה להולכי רגל במרווח צפוני בהתאם להוראות סעי' 16.ד בתב"ע 3569, עד לקבלת טופס 4
2. הבטחת רישום השטחים המשותפים וסימון זיקת הנאה עד לקבלת טופס 4

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 17-0033-6 מתאריך 30/08/2017

- א. לדחות את התנגדות רמ"י, שכן הוגשו אישורי חכירה מרמ"י מתאריך 23.2.17 שנבדקו ע"י יועצת משפטית והם מספקים לצורך הוצאת היתר הבניה החדש, שהינו למעשה חידוש היתר הבניה המקורי שפג תוקפו.
- ב. לאשר את הבקשה להקמת בניין בן 7 קומות כולל קומת קרקע ובניה על הגג, 19 יח"ד סה"כ, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים אחרי ועדה

1. הנמכת גובה בניה על הגג עד גובה קומה טיפוסית (2.75 מ')
2. התאמת 0.0 לתוכנית בינוי ופיתוח והתאמת מפלסי חצר ומפלסי גדרות לתוכנית העיצוב המאושרת.
3. הגשת תקנה 27 לעניין רישום השטחים המשותפים וזיקת הנאה להולכי רגל
4. סימון גבולות המגרש וקוי הבניין המותרים
5. הריסת מחסן וגדרות פנימיות בתוך שצ"פ לפני ביצוע עבודות הבניה וקבלת אישור פיקוח לכך
6. הצגת פרישות גדרות ומפלסים בהתאם לתוכנית העיצוב ובהתאם לתקנות
7. הקטנת הבלטת מרפסת קדמית עד 1.2 מ' בלבד

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. ביצוע רישום זיקת הנאה להולכי רגל במרווח צפוני בהתאם להוראות סעי' 16.ד בתב"ע 3569, עד לקבלת טופס 4
2. הבטחת רישום השטחים המשותפים וסימון זיקת הנאה עד לקבלת טופס 4



פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות ז'בוטינסקי 78

גוש : 6214 חלקה : 133	בקשה מספר : 17-0601
שכונה : הצפון הישן - החלק הצ	תאריך בקשה : 06/04/2017
סיווג : תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תיק בניין : 0194-078
שטח : מ"ר	בקשת מידע : 201700092
	תא' מסירת מידע : 15/03/2017

מבקש הבקשה : ילוז חיים
שד נים 2 , ראשון לציון *

עורך הבקשה : ז'יטומרסקי יבגני
כינור 10 , ראש העין *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה :
תוספת בניה בקומה : כול הקומות, לצד, בשטח של 25.59 מ"ר
שינויים פנימיים הכוללים : תוספת מעלית בהתאם להוראות תכנית 2710 והנחיות מרחביות של מנהל הנדסה .
שינויים פנימיים- בהתאם לקובץ הנחיות של מנהל הנדסה.

התנגדויות :

שם	כתובת
1. פניני מאיה זהבה	רחוב ז'בוטינסקי 78, תל אביב - יפו 6274910
2. לנדאו מיכל	רחוב פיכמן 21ב, תל אביב - יפו 6902731
3. שולמית ינאי	רחוב אינשטיין 34, תל אביב - יפו 6910138

עיקרי ההתנגדויות :

- שלושת המתנגדים הם חוכרים בבניין נשוא הבקשה אשר הגישו התנגדויות דומות. עיקר ההתנגדות היא לכך ש :
- הבנייה מבוקשת בשטח שכולו רכוש משותף ללא הסכמה פוזיטיבית של בעלי הנכס.
- הבקשה הנדונה עלולה לסכל פרויקט תמ"א 38 ולסכל מימוש זכויות עתידי.
- חדר מדרגות החדש יותר קטן מהקיים מאוד לא נוח לשימוש ואינו עומד בתקנים הרלוונטיים.
- המבוקש יפגע ברידת ערך הדירות.
- במהלך הבנייה לא ניתן יהיה להשתמש במדרגות שמבוקשות להריסה ועל כן תימנע גישה של דיירי כל הקומות.

התייחסות להתנגדויות :

- ההתנגדות הוגשה ע"י שלושה מתוך עשרים החוכרים בבניין.
- אין בבנייה המבוקשת פגיעה במימוש זכויות מכת תכנית 3616א' הנמצאת לפני מתן תוקף.
- אם ניתן היה לאשר את הבקשה, הוצאת היתר היה מותנה בקבלת אישור כיבוי אש.
- ירידת ערך דירות הוא נושא קנייני אשר לא נידון בוועדה המקומית.
- אם ניתן היה לאשר את הבקשה, הוצאת היתר היה מותנה בהצגת פתרון חילופי לשימוש חדר המדרגות ע"י דיירי הבניין בזמן הבנייה.

חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י אדר' זלוטרבסקי דניאל)



1. לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה, שכן המבוקש אינו תואם את הוראות תכנית 3616א' (רובע 3) שכן מבוקש חילוף מקום בין פיר המעלית לחדר המדרגות ללא שמירה של 2.0 מ' נסיגה מקו הבניין.
2. לדחות את ההתנגדויות שכן אין פגיעה תכנונית ממשית במתנגדים.

הערות -

1. התאמת הבקשה למותר תגרום לשינוי מהותי בתכנון ועל כן יש להגיש בקשה חדשה.
2. חו"ד נמסרה באמצעות מייל לעורך הבקשה והמבקש.

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-17-0033 מתאריך 30/08/2017

3. לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה, שכן המבוקש אינו תואם את הוראות תכנית 3616א' (רובע 3) שכן מבוקש חילוף מקום בין פיר המעלית לחדר המדרגות ללא שמירה של 2.0 מ' נסיגה מקו הבניין.
4. לדחות את ההתנגדויות שכן אין פגיעה תכנונית ממשית במתנגדים.

הערות:

3. התאמת הבקשה למותר תגרום לשינוי מהותי בתכנון ועל כן יש להגיש בקשה חדשה.
4. חו"ד נמסרה באמצעות מייל לעורך הבקשה והמבקש.



פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות די רוסי 10

גוש : 6983 חלקה : 52	בקשה מספר : 17-0714
שכונה : קרית שלום	תאריך בקשה : 07/05/2017
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	תיק בניין : 3634-010
שטח : 500 מ"ר	בקשת מידע : 201601105
	תא' מסירת מידע : 30/08/2016

מבקש הבקשה : ידגרובידגרוב מריה
די רוסי 10, תל אביב - יפו *
ידגרוב סבטלנה
די רוסי 10, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : שלגי רפאל
התחיה 14, רעננה *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת : 1 מספר יח"ד מורחבות : 2 מספר תכנית הרחבה : 2230 קומה בה מתבצעת התוספת : א שטח התוספת (מ"ר) : 63.19 כיוון התוספת : לחזית כיוון התוספת : לאחור מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים : שינויים בחלוקת החדרים, תוספת מדרגות בקומה א' ב-2 דירות. שימוש המקום כיום : בהיתר מגורים.

בקומת הגג : כיוון התוספת : לחזית כיוון התוספת : לאחור שטח התוספת (מ"ר) : 129.23 שטח ניצול חלל הגג (מ"ר) : 129.23 השימוש בתוספת המבוקשת : למגורים נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר) : 3.8 נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר) : 2.1

התנגדויות :

שם	כתובת
יזדי יצחק, יזדי לאה ע"י ב"כ עו"ד עקילוב ירון	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102

עיקרי ההתנגדויות :

1. לא תוכננה הרחבה משותפת לכל הבניין והבקשה הוגשה ללא הסכמת כל בעלי הזכות בנכס בניגוד להוראות התכנית.
2. המוצע נוגד את הוראות התכנית לעניין : סידור שבילים וגדרות בתחום המגרש והבטחת גישה מוסכמת לכל הדירות, תכנית הרחבה עתידית לבניין כולו, התאמה לנספח הבינוי, הריסת בנייה החורגת מהמותר ואשר נבנתה ללא היתר, אי פגיעה בתאורה ואוורור, תכנון שיפוץ לכל הבניין להנחת דעתה של הועדה המקומית.
3. הבקשה הוגשה ללא הסכמת השכנים לבנייה המוצעת על גג.
4. ההרחבה המוצעת מעל דירת המתנגד אינה תואמת לקונטור הדירה בקומת הקרקע.
5. שטח ההרחבה המוצעת חורג מעבר למותר (גם לאור תוספת בניה על הגג).

התייחסות להתנגדויות :

ניתן לקבל את טענת המתנגדים המפורטים לעיל שכן הבקשה אינה תואמת הוראות תכנית ותקנות התכנון והבניה כפי שמפורט בדברט.

חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י פיצ'וז'קין יאנה)

1. לא לאשר את הבקשה לשינויים והרחבה של 2 דירות בקומה השנייה, הקמת 2 חדרי יציאה לגג, שכן :
- מהווה הגדלת השטח מעבר למותר בתקנות התכנית. תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון.

17-0714 עמ' 6

- הוגשה ללא פתרון לחיזוק הבניין לפי תקן ישראלי 413 וללא סימון מערכת העמודים לתמיכת הרחבה כלל.
 - הוגשה עם פתרון לשיפור מיגון ללא הצדקה שכן ניתן להסדיר ממ"ד עבור הדירה המזרחי. תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון.
 - הוגשה בניגוד להוראות התכנית: ללא הצגת הרחבה העתידית לכל הדירות, ללא מתן פתרון לסידור שבילים משותפים לגישה לבניין, ללא שמירת הנסיגה לכיוון המעבר המשותף בכניסה לבניין והבלטת מסתור כביסה מעליו שמהווה מטרד לבעלי הדירות בבניין.
 - כוללת שינויים בשטחים המשותפים ללא הסכמת בעלי הדירות בבניין.
 - כוללת הגדלת תכסית בנייה על הגג מעבר למותר בתכנית ג.1.
2. לקבל את ההתנגדות שכן הבקשה נוגדת הוראות התב"ע ומהווה שינויים בשטחים המשותפים ללא הסכמת בעלי הדירות כפי שנקבע בתקנות תכנית 2230 ותכנית ג.1.

חוות דעת נמסרה לעורך הבקשה.

ההחלטה : החלטה מספר 3
רשות רישוי - התנגדות מספר 0033-17-6 מתאריך 30/08/2017

1. לא לאשר את הבקשה לשינויים והרחבה של 2 דירות בקומה השנייה, הקמת 2 חדרי יציאה לגג, שכן:
- מהווה הגדלת השטח מעבר למותר בתקנות התכנית. תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון.
 - הוגשה ללא פתרון לחיזוק הבניין לפי תקן ישראלי 413 וללא סימון מערכת העמודים לתמיכת הרחבה כלל.
 - הוגשה עם פתרון לשיפור מיגון ללא הצדקה שכן ניתן להסדיר ממ"ד עבור הדירה המזרחי. תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון.
 - הוגשה בניגוד להוראות התכנית: ללא הצגת הרחבה העתידית לכל הדירות, ללא מתן פתרון לסידור שבילים משותפים לגישה לבניין, ללא שמירת הנסיגה לכיוון המעבר המשותף בכניסה לבניין והבלטת מסתור כביסה מעליו שמהווה מטרד לבעלי הדירות בבניין.
 - כוללת שינויים בשטחים המשותפים ללא הסכמת בעלי הדירות בבניין.
 - כוללת הגדלת תכסית בנייה על הגג מעבר למותר בתכנית ג.1.
2. לקבל את ההתנגדות שכן הבקשה נוגדת הוראות התב"ע ומהווה שינויים בשטחים המשותפים ללא הסכמת בעלי הדירות כפי שנקבע בתקנות תכנית 2230 ותכנית ג.1.

חוות דעת נמסרה לעורך הבקשה.