

כ"ח אלול תשע"ז
19 ספטמבר 2017

פרוטוקול

ישיבה: 6-17-0036 תאריך: 13/09/2017 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

רשות רישוי - התנגדות

מ"מ יו"ר הועדה, ע"י הרב נתן אלנתן	מ"מ וסגן ראש העירייה	דורון ספיר - יו"ר	
מ"מ מהנדס העיר	מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה	אודי כרמלי	
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	
	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	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	רודנסקי שמואל 7	2246-007	17-0306	1
3	מעלית-מהיר/תוספת מעלית חיצונית/פנימית	שטנד 11	0328-011	17-0987	2



פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות רודנסקי שמואל 7 תמיר שמואל 43

גוש : 6630 חלקה : 780	בקשה מספר : 17-0306
שכונה : נופי ים	תאריך בקשה : 16/02/2017
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תיק בניין : 2246-007
שטח : 1426 מ"ר	בקשת מידע : 201502041
	תא' מסירת מידע : 15/12/2015

מבקש הבקשה : מנסורי רוני
רודנסקי שמואל 7, תל אביב - יפו *
זוגלובק עדי
רודנסקי שמואל 7א, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : מליס כהן איילת
עזה 60, תל אביב - יפו 68181

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

התנגדויות :

שם	כתובת	עיקרי ההתנגדויות
שוסט יוסף	רחוב רודנסקי שמואל 7, תל אביב - יפו 6936007	1. תוספת מרפסת מעל דירתנו תגרום להחשכה ופגיעה באוורור בדירתנו, וכתוצאה מזה לירידת ערך הדירה. 2. פגיעה מהותית באור השמש יפגע באפשרותנו להמשיך ולגדל צמחיה במרפסת. 3. בניית המרפסות עלולה לפגוע ביציבות הבניין . 4. הוספת בניה עושה שימוש בזכויות בניה השייכות גם לנו, ותמנע מאתנו לעשות שימוש עתידי בזכויות בניה אלה. 5. קירוי המרפסות עלול להטיל עלינו הוצאות כספיות חד פעמיות ומתמשכות כגון חיוב בארנונה, היטל השבחה וכיו"ב
שוסט שרה אינס		

התייחסות להתנגדויות :

- בהתייחס לסעיף 1-2 מדובר בהשלמת מרפסות בתוך מבנה קונסטרוקציה קיים.
- בהתייחס לסעיף 3 הבקשה להיתר תלווה ותטופל ע"י מהנדס קונסטרוקציה.
- בהתייחס לסעיף 4 עפ"י ההגשה שהוגשה נעשה שימוש בזכויות המתנגדים.
- בהתייחס לסעיף 5 כל זמן שהמתנגדים אינם מרחיבים את שטח המרפסת לא יחול עליהם כל חיוב שהוא.

בהתאם למפורט לעיל, לקבל את ההתנגדות, ולא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י אדר' כהן מזרחי מיטל)

לקבל את ההתנגדות בכל הנוגע לפגיעה בזכויות המתנגד ולא לאשר את הבקשה ולדחות את שאר נימוקי ההתנגדויות שכן לא תהייה פגיעה מהותית מבניית המרפסות, ביציבות הבניין (שבאחריות הקונסטרוקטור) ובתנאי מגורים של המתנגד. רשות הרישוי לא דנה בנושאים הכספיים.

- מוצעת חריגת שטחים בשטחי המרפסות בטווח של 2.37 מ"ר – 8.18 מ"ר לכל מרפסת, מעבר ל- 12 מ"ר המותרים עבור כל מרפסת מתוך 12 המרפסות המבוקשות, שה"כ 69 מ"ר עיקרי המהווים סטייה ניכרת. כל זאת מבלי שהוכח, שנותרו שטחים עיקריים לניצול.
- גם אם נותרו שטחים עיקריים לניצול, לא הוכח שאין שימוש בשטחים השייכים למתנגד.



3. הבקשה הינה בניגוד להנחיות אדריכל העיר, הקובעת כי הוספת מרפסות לבתים קיימים תותר בתנאי שמרפסות יבנו לכל הדירות באותו בניין בעת ובעונה אחת, ובבקשה הנידונה מוצעת תוספת מרפסות של 12 מתוך ה 15 דירות הקיימות, באופן חלקי בלבד.

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-17-0036 מתאריך 13/09/2017

- לקבל את ההתנגדות בכל הנוגע לפגיעה בזכויות המתנגד ולא לאשר את הבקשה ולדחות את שאר נימוקי ההתנגדויות שכן לא תהייה פגיעה מהותית מבניית המרפסות, ביציבות הבניין (שבאחריות הקונסטרוקטור) ובתנאי מגורים של המתנגד. רשות הרישוי לא דנה בנושאים הכספיים.
1. מוצעת חריגת שטחים בשטחי המרפסות בטווח של 2.37 מ"ר – 8.18 מ"ר לכל מרפסת, מעבר ל- 12 מ"ר המותרים עבור כל מרפסת מתוך 12 המרפסות המבוקשות, סה"כ 69 מ"ר עיקרי המהווים סטייה ניכרת. כל זאת מבלי שהוכח, שנתרו שטחים עיקריים לניצול.
 2. גם אם נותרו שטחים עיקריים לניצול, לא הוכח שאין שימוש בשטחים השייכים למתנגד.
 3. הבקשה הינה בניגוד להנחיות אדריכל העיר, הקובעת כי הוספת מרפסות לבתים קיימים תותר בתנאי שמרפסות יבנו לכל הדירות באותו בניין בעת ובעונה אחת, ובבקשה הנידונה מוצעת תוספת מרפסות של 12 מתוך ה 15 דירות הקיימות, באופן חלקי בלבד.



פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות שטנד 11

בקשה מספר: 17-0987
תאריך בקשה: 18/06/2017
תיק בניין: 0328-011
בקשת מידע: 0
תא' מסירת מידע:

גוש: 6903 חלקה: 145
שכונה: הצפון הישן-החלק הדרו
סיווג: מעלית-מהיר/תוספת מעלית חיצונית/פנימית
שטח: מ"ר

מבקש הבקשה: חליווה ז'אק
שטנד 11, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: נוימרק אמנון
גרניט 5, פתח תקווה *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים

התנגדויות:

שם	כתובת
1. לבון גילה	רחוב שטנד 11, תל אביב - יפו 6437417
ע"ד סווירי איל	רחוב שרת משה 3, רמת גן 5242503
2. עדיני צחור לימור	רחוב שטנד 11, תל אביב - יפו 6437417
3. עדיני רונן	רחוב שטנד 11, תל אביב - יפו 6437417

עיקרי ההתנגדויות:

- המתנגדת בעלת נכס בבניין נשוא הבקשה, מיוצגת על ידי עו"ד אייל סווירי ולהן עיקרי התנגדותה:
 - לא התקבלו ההסכמות הקנייניות להתקנת המעלית. הבקשה הוגשה מבלי שהוגשה הסכמה מינימלית של שני שלישים מבעלי הזכויות בבניין בהתאם לסעיף 59 ו.א. לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.
 - סיכול גישה לדירות העורפיות, לדוגמא במקרה של העברת מיטלטלין, אשר אפשרית לביצוע כיום רק באמצעות מנוף חיצוני, ולא תתאפשר לאחר התקנת מעלית. במקרה קיצוני יותר, מניעת גישה של שירותי כיבוי האש לדירות העורפיות במקרה של שריפה או אסון אחר.
 - סיכול אפשרות חיזוקו של הבניין מפני רעידות אדמה.
 - הקטנת מפתח הכניסה לבניין.
- מתנגדים מספר 2 ו 3, בעלי נכסים בבניין נשוא הבקשה, ולהלן עיקרי התנגדותם:
 - המבקש ביצע חריגות בניה ובניה ללא היתר, ובשל כך הוצא נגדו צו הריסה וצו הפסקת עבודה.
 - המבקש ביצע עבודות שיפוץ חיצוני, מהירות, חפוזות ולא איכותיות של הבניין על דעת עצמו, במטרה להכשיר את הבקשה הנוכחית.
 - התקנת המעלית תקטין, בצורה בלתי סבירה ובלתי חוקית, את שביל הכניסה לבניין והגישה אל החלק האחורי של הבניין, בו נמצאת דירה בבעלות המתנגד.
 - ההגשה לא נוחה לקריאה או הדפסה, לא ברור אם היא נותנת פתרון לדיירי הקומות הנמוכות יותר ואפשרות שימוש נח וזמין באותה מעלית מבוקשת.

התייחסות להתנגדויות:

לאור זה שנגד מבקש הבקשה קיים צו הריסה מנהלית בגלל הגדלה בלתי חוקית של דירתו ולאור זה שרוב בעלי הדירות מתנגדים לבקשה לא ניתן לאשר את המעלית המבוקשת.



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

- לקבל את ההתנגדויות ולא לאשר את הבקשה להקמת פיר למעלית חיצונית בחזית הדרומית, צדדית, מחוץ לקווי הבניין ובתחום המגרש שכן :
- א. דירת מבקש הבקשה הוגדלה ללא היתר ונגד הבנייה הבלתי חוקית שבוצעה בדירתו הוגש צו הריסה מנהלי.
 - ב. הבנייה המבוקשת ממוקמת באזור שטח משותף ואין הסכמה של שאר בעלי הנכס בבניין.
 - ג. הגובה המרבי של פיר המעלית עולה על 3.40 מ' ממפלס תחנת העצירה העליונה של המעלית. נוגד את ההנחיות המרחביות.

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-17-0036 מתאריך 13/09/2017

- לקבל את ההתנגדויות ולא לאשר את הבקשה להקמת פיר למעלית חיצונית בחזית הדרומית, צדדית, מחוץ לקווי הבניין ובתחום המגרש שכן :
- ד. דירת מבקש הבקשה הוגדלה ללא היתר ונגד הבנייה הבלתי חוקית שבוצעה בדירתו הוגש צו הריסה מנהלי.
 - ה. הבנייה המבוקשת ממוקמת באזור שטח משותף ואין הסכמה של שאר בעלי הנכס בבניין.
 - ו. הגובה המרבי של פיר המעלית עולה על 3.40 מ' ממפלס תחנת העצירה העליונה של המעלית. נוגד את ההנחיות המרחביות.