

ט"ז טבת תשע"ח
03 ינואר 2018

פרוטוקול

ישיבה: 6-17-0048 תאריך: 03/01/2018 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל
אביב – יפו

רשות רישוי - התנגדות

דורון ספיר - יו"ר	מ"מ וסגן ראש העירייה	ע"י מ"מ הרב נתן אלנתן
עו"ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	ע"י מ"מ עו"ד לירון רותם
אדרי' הלל הלמן	מנהל מחלקת רישוי בניה	ע"י 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	17-1085	0023-025	ביאליק 25	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	1



פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות ביאליק 25

גוש : 6913 חלקה : 49	בקשה מספר : 17-1085
שכונה : לב תל-אביב	תאריך בקשה : 06/07/2017
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תיק בניין : 0023-025
שטח : 504 מ"ר	בקשת מידע : 201600301
	תא' מסירת מידע : 21/06/2016

מבקש הבקשה : ישפה אבנר
רקנאטי ליאון 12, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : פישר לבנטון רועי
נחמה 10, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה :
שינויים פנימיים הכוללים : תוספת ממ"דים ומעלית לכל גובה הבניין.
לפי תב"ע 2560 קיבלנו פטור מהסדר חניות.

התנגדויות :

שם	כתובת	נימוקים
עו"ד כהנא אשר	רחוב אלון יגאל 65, תל אביב - יפו 6744316	מייצג בעלי זכות בנכס - קבוצה מס' 1
דהן שחר	רחוב ביאליק 25, תל אביב - יפו 6332429	בעל זכות בנכס - תת חלקה 8 דירה בקומה שנייה- מזרחית - קבוצה מס' 2
סימון ויוסי נחמני	רחוב ביאליק 25, תל אביב - יפו 6332429	דיירים מוגנים בקומת המרתף - קבוצה מס' 3

עיקרי ההתנגדויות :

קבוצה מס' 1 :

- מרום מנחם ושרון בעלת זכות בנכס - תת חלקה 4 דירה בקומת הקרקע- מזרחית. מפלס +2.32.
- אלינה לושי בעלת זכות בנכס - תת חלקה 5 דירה בקומה ראשונה- מערבית. מפלס +3.95.
- גפן ברק סיגל בעלת זכות בנכס - תת חלקה 6 דירה בקומה ראשונה- מזרחית. מפלס +5.78.
- כהן-שרון קרין בעלת זכות בנכס - תת חלקה 7 דירה בקומה השנייה- מערבית. מפלס +7.40.

קבוצה מס' 2 :

- דהן שחר בעל זכות בנכס - תת חלקה 8 דירה בקומה שנייה- מזרחית. מפלס +9.28.
- 1. אין הסכמה של מתנגדים (בעלי הזכויות בנכס המשותף) למבוקש.
- 2. מיקום תוספות הבנייה חוסם חלונות, מרפסות ופתחים לדירות המתנגדים ללא הסכמתם וללא הצעת אורור.
- 3. המבקש פוגע בצורה בוטה בנכסי הדיירים.
- 4. חפירה של קומות המרתף החדשות המבוקשות עלול לפגוע בתמיכת הקומות שמעל.
- 5. אחוזי הבנייה שחלים על כל המגרש צריכים להיות מחולקים באופן יחסי הכתוב נסח טאבו, מה שלא נעשה ונלקח מבעלי הזכויות ללא הסכמתם.
- 6. המעלית המוצעת אינה משרתת את כל דיירי הבניין.
- 7. אין גישה למערכות הטכניות עבור כלל הדיירים.
- 8. הבקשה אינה תואמת את התכניות החלות במקום.
- 9. ביצוע השינויים המבוקשים פוגע בערכי השימור של הבניין.
- 10. קומת המרתף גלויה משלוש חזיתות הבניין ויש להתייחס לקומה זו כקומה.

דיירים מוגנים בקומת המרתף - קבוצה מס' 3 :



11. ניסיון חוזר לפנות את המתנגדים: מהדירה מבלי לנסות להגיע להסכמה כלשהי בנושא המבוקש.
12. ההתעסקות בנושא גורמת למתנגד נזקים פיזיים ולפגמים.

התייחסות להתנגדויות:

קבוצה מס' 1 ו- 2:

1. יש צדק חלקי בהתנגדות, בקומה השנייה בחלק המערבי מוצעת דירה לפיצול עבור 2 יח"ד (במפלס +7.40), ללא הסכמת בעלת הזכות בנכס. עם זאת בנושא ההצמדות ומימוש שטחים לבקשה צורף תקנון מוסכם של בית המשותף לפיו זכויות הבניה של החלקה מוצמדים לדירה 49/9 (בבעלות המבקש). לפי הסכם זה "בעלי הדירה 49/9 יהיו רשאים לבנות על השטחים הצמודים לדירתם, ולנצל לצורך כך את אחוזי הבניה של החלקה כאמור מבלי שיזקקו להסכמתם של בעלי הדירות האחרות בבית." עם זאת, היות ולא הוגש תשריט בית משותף לא ניתן לבדוק אם מוצעת תוספת כלשהיא בשטח משותף ללא הסכמת שאר בעלי הנכס לכך.
 2. יש צדק בדברי המתנגדים, לא הוצגה החלוקה הפנימית של הדירות עם זאת ניתן לראות לפי היתר אחרון שקיימים פתחים רבים שלא הוצע להם פתרון אוורור ותאורה טבעית הנדרשים לפני תקנות התכנון והבניה. כתוצאה מסגירת הפתחים, הקמת הממ"דים ופרוזדור המתנגדים יצטרכו לבצע חלוקה פנימית חדשה בדירותיהם.
 3. אין הוועדה דנה בעניינים קנייניים אלא בנושאים תכנוניים בלבד.
 4. הוגש מסמך קונסטרוקטור אשר מוכיח כי ניתן לבצע קומות נוספות מתחת לקומות הקיימות.
 5. לפי תכנית 2710 "בבניינים קיימים בהם תבוצע תוספת בניה תותר הקמת מעלית למבנה קיים ולתוספת אך הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש התקנת תחנת עצירה אחת לפחות בקומות הקיימות בנוסף לתחנה שתותקן בתוספת החדשה." מוצעת תחנת עציה בקומה קיימת אחת נוסף על התחנות בקומות החדשות, אך עם זאת יש צדק בדברי המתנגדים שמעלית משרתת אך ורק דירות של המבקש.
 6. מוצעת גישה לקומת הגג לכלל הדיירים דרך גרם המדרגות המשותף, אך לא ניתן פתרון למערכת סולרית עבור כל הדירות בבניין.
 7. הבקשה עברה תאום מול מחלקת שימור ונמצא כי אינה פוגע בערכי שימור המבנה, כמו כן עורך הבקשה נדרש לתאם סופית את השינויים במבוקשים עם מחלקת השימור.
 8. לפי תב"ע 2650' קומת המרתף לא יחשב במניין הקומות המותרות לבנייה.
- דיירים מוגנים בקומת המרתף – קבוצה מס' 2:**
הוועדה התכנונית אינה דנה בסכסוכים אזרחיים/קנייניים.
בהתאם למפורט לעיל, ניתן לקבל חלק מההתנגדויות.

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

1. לא לאשר את הבקשה לשינויים בקומות הקיימות ותוספת קומות, מעלית וממ"דים בכל הקומות ותוספת קומות חדשות מעל ומתחת למפלס הכניסה שכן:
 - א. על פי היתר אחרון (היתר מס' 214) הדירה שנמצאת במפלס -0.50 מוגדרת כקומת מרתף או שטחים נלווים למגורים, ולכן בהתאם לתכנית 2650ב' ולא ניתן לבנות תחתיה עוד קומות למגורים.
 - ב. השימושים המוצעים בקומת המרתף התחונה נוגדים תכנית ע' ותכנית 2650ב'.
 - ג. מוצעים שינויים ותוספות בבנייה בדירות שלא בבעלות המבקש אשר גורמים לחסימת אור, הריסת קירות חוץ ותוספת ממ"דים ומצוין בתכנית "ללא שינוי".
 - ד. הבקשה סורבה ע"י מכון הרישוי לאור המלצה שלילית של תחנת גנים ונוף.
 - ה. הקטנת הנסיגה בגג אושר על ידי חוות דעת מחלקת שימור ואין בה כדי לחרוג מסך השטחים המותרים לבנייה. עם זאת המוצע לא התבקש בדרך של הקלה ולא נעשו פרסומים מכח סעיף 149.
 - ו. בקומה השנייה בחלק המערבי מוצעת דירה לפיצול עבור 2 יח"ד (במפלס +7.40) שלא בבעלות המבקש וללא הסכמת בעל הדירה הנ"ל. כמו כן, לא מוצע פתרון מיגון לדירה בחזית הקדמית.
 - ז. לא הוצגו פרטי מצללה.
 - ח. המצללות המוצעות במרפסות הגגות אינן עומדות בתקנות התכנון והבניה. אין חלוקה של 40% לפחות בין החלקים האטומים למרווחים.
 - ט. לא צורף תשריט בית משותף לבחינת השטחים המשותפים.
 - י. לא הוצגה פריסת גדרות.
 - יא. חישוב השטחים נעשה בצורה שלא מאפשרת את הבדיקה.
 - יב. לא הוצג פתרון למערכות סולאריות ודוודים עבור כל הדירות בבניין.

2. לקבל חלק מההתנגדויות בנושא חסימת פתחים חיצוניים בדירתם וכתוצאה מכך צורך בתכנון פנימי חדש בדירותיהם, כמו כן תכנון פנימי של הדירה בקומה שנייה בחלק המערבי מוצעת דירה לפיצול עבור 2 יח"ד (במפלס +7.40) ללא הסכמת בעל הזכות בנכס לכך.

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 03/01/2018-6-17-0048 מתאריך

1. לא לאשר את הבקשה לשינויים בקומות הקיימות ותוספת קומות, מעלית וממ"דים בכל הקומות ותוספת קומות חדשות מעל ומתחת למפלס הכניסה שכן:
 - יג. על פי היתר אחרון (היתר מס' 214) הדירה שנמצאת במפלס -0.50 מוגדרת כקומת מרתף או שטחים נלווים למגורים, ולכן בהתאם לתכנית 2650ב' ולא ניתן לבנות תחתיה עוד קומות למגורים.
 - יד. השימושים המוצעים בקומת המרתף התחתונה נוגדים תכנית ע' ותכנית 2650ב'.
 - טו. מוצעים שינויים ותוספות בבנייה בדירות שלא בבעלות המבקש אשר גורמים לחסימת אור, הריסת קירות חוץ ותוספת ממ"דים ומצוין בתכנית "ללא שינוי".
 - טז. הבקשה סורבה ע"י מכון הרישוי לאור המלצה שלילית של תחנת גנים ונוף.
 - יז. הקטנת הנסיגה בגג אושר על ידי חוות דעת מחלקת שימור ואין בה כדי לחרוג מסך השטחים המותרים לבנייה. עם זאת המוצע לא התבקש בדרך של הקלה ולא נעשו פרסומים מכח סעיף 149.
 - יח. בקומה השנייה בחלק המערבי מוצעת דירה לפיצול עבור 2 יח"ד (במפלס +7.40) שלא בבעלות המבקש וללא הסכמת בעל הדירה הנ"ל. כמו כן, לא מוצע פתרון מיגון לדירה בחזית הקדמית.
 - יט. לא הוצגו פרטי מצללה.
 - כ. המצללות המוצעות במרפסות הגגות אינן עומדות בתקנות התכנון והבנייה. אין חלוקה של 40% לפחות בין החלקים האטומים למרווחים.
 - כא. לא צורף תשריט בית משותף לבחינת השטחים המשותפים.
 - כב. לא הוצגה פריסת גדרות.
 - כג. חישוב השטחים נעשה בצורה שלא מאפשרת את הבדיקה.
 - כד. לא הוצג פתרון למערכות סולאריות ודוודים עבור כל הדירות בבניין.
2. לקבל חלק מההתנגדויות בנושא חסימת פתחים חיצוניים בדירתם וכתוצאה מכך צורך בתכנון פנימי חדש בדירותיהם, כמו כן תכנון פנימי של הדירה בקומה שנייה בחלק המערבי מוצעת דירה לפיצול עבור 2 יח"ד (במפלס +7.40) ללא הסכמת בעל הזכות בנכס לכך.