י׳ טבת תשע״ז
08 ינואר 2017

פרוטוקול

רשות רישוי - התנגדות

ישיבה: 6-16-0050 תאריך: 04/01/2017 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	16-1494	0984-045	ברש אשר 1	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	1
2	16-1434	3004-205	יפת 205	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	3

פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות
ברש אשר 1 רדינג 45

בקשה מספר: 16-1494
תאריך בקשה: 04/09/2016
תיק בניין: 0984-045
בקשת מידע: 201501684
תא' מסירת מידע: 10/11/2015

גוש: 6768 **חלקה:** 7
שכונה: רמת-אביב
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה
שטח: 5965 מ"ר

מבקש הבקשה: צארום עמוס
ברקאי שמואל 7 , תל אביב - יפו 69699

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר יח"ד מורחבות : 1 מספר תכנית הרחבה : 2310 כיוון התוספת : לחזית

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
צאום קארין	רחוב ברש אשר 1ב, תל אביב - יפו 6946901	

עיקרי ההתנגדויות:
ההתנגדות הוגשה ע"י ועד הבית בשם בעלי זכויות בבניין : אורן גיל, הדני עדן, פינברג אורי, רוזנטל רוני משה, צאום קרין שרלוט, וקיסר תרצה.
הטענה העיקרית נגד הבנייה המוצעת היא תכנון לחיזוק הבניין ותוספות בנייה מכח תמ"א 38 שרוב בעלי הדירות תכננו לבצע בבניין וכאשר נמצאים במשא ומתן מתקדמים עבור זה. הבנייה המוצעת תמנע את הבנייה לפי תמ"א ורואים בה מקל בגלגלים של הפרויקט המתקדם.

התייחסות להתנגדויות:
מבלי להתייחס להתנגדויות, לא ניתן לאשר את הבקשה מהסיבות המפורטות בהערות לבקשה.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אלנה דוידזון / נעמי מוסקוביץ)

לא לאשר את הבקשה שכן:

1. **השטח המוצע הינו מעבר למותר בכ-2.50 מ"ר וחישוב השטחים שהוצג אינו נכון שכן בשטח העיקרי לא נכללו שטח מחצית חדר המדרגות ושטח שהוגדר כ"מרפסת" שהינו מקורה כמו שאר הבנייה המוצעת ומהווה חדר לכל דבר.**
2. **ההרחבה בחזית הראשית ממוקמת על שביל ציבורי ובניגוד למדיניות הועדה ברמת אביב וללא מתן פתרון להזזת השביל.**
3. **ההרחבה בחזית הראשית מוצעת מעבר לקו ההרחבה המותר ללא הצדקה.**
4. **אין התאמה לדרישות הועדה שנקבעו במדיניות רמת אביב – הממ"ד מוצע בחזית הקדמית, הבנייה המוצעת מעבר לקווי ההרחבה המותרים כאשר יח"ד הנדונה הינה הראשונה המוצעת בהרחבה בבניין טורי, לא הוצגה תכנית עתידית של הרחבת הבניין כולו.**
5. **לא הוצגה תנוחת המפלס מתחת לקומת הקרקע כאשר לפי החתך מוצעת בנייה גם מתחת למפלס הקרקע.**
6. **במפרט הוצגה חזית צפונית בלבד ולא סומן המרחק בין הבניינים לפי דרישות התב"ע.**

ההחלטה : החלטה מספר 1
רשות רישוי - התנגדות מספר 6-16-0050 מתאריך 04/01/2017

לא לאשר את הבקשה שכן:

1. **השטח המוצע הינו מעבר למותר בכ-2.50 מ"ר וחישוב השטחים שהוצג אינו נכון שכן בשטח העיקרי לא נכללו שטח מחצית חדר המדרגות ושטח שהוגדר כ"מרפסת" שהינו מקורה כמו שאר הבנייה המוצעת ומהווה חדר לכל דבר.**
2. **ההרחבה בחזית הראשית ממוקמת על שביל ציבורי ובניגוד למדיניות הועדה ברמת אביב וללא מתן פתרון להזזת השביל.**
3. **ההרחבה בחזית הראשית מוצעת מעבר לקו ההרחבה המותר ללא הצדקה.**
4. **אין התאמה לדרישות הועדה שנקבעו במדיניות רמת אביב – הממ"ד מוצע בחזית הקדמית, הבנייה המוצעת מעבר לקווי ההרחבה המותרים כאשר יח"ד הנדונה הינה הראשונה המוצעת בהרחבה בבניין טורי, לא הוצגה תכנית עתידית של הרחבת הבניין כולו.**
5. **לא הוצגה תנוחת המפלס מתחת לקומת הקרקע כאשר לפי החתך מוצעת בנייה גם מתחת למפלס הקרקע.**
6. **במפרט הוצגה חזית צפונית בלבד ולא סומן המרחק בין הבניינים לפי דרישות התב"ע.**

פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות
יפת 205 אריסטו 4

בקשה מספר:	16-1434	**גוש:**	7000 **חלקה:** 218
תאריך בקשה:	11/08/2016	**שכונה:**	יפו ג' ונוה גולן
תיק בניין:	3004-205	**סיווג:**	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה
בקשת מידע:	201600128	**שטח:**	652 מ"ר
תא' מסירת מידע:	02/03/2016		

מבקש הבקשה: בטשון סמעאן
יפת 205 , תל אביב - יפו *
חורי סובחי
יפת 205 , תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: בניטה אבי
הא באייר 14 , תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר יח"ד מורחבות : 2 מספר תכנית הרחבה : 2544 קומה בה מתבצעת התוספת : הרחבת דירות בקומה א+קומת ב שטח התוספת (מ"ר) : 44.49 שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר) : 99.84 כיוון התוספת : לחזית כיוון התוספת : לצד מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים : שינוי מיקום הפונקציות השונות בדירה תוספת אחרת : תוספת מרפסות מקורות, הוספת ממ"דים בקומה א+ב

התנגדויות:

שם	כתובת
אנונימי	

עיקרי ההתנגדויות:
הוגשה התנגדות אנונימית בשם "ועד הבית של הבניין הסמוך, רח' יפת 207" להלן עיקרי ההתנגדות :
- המרחק בין הבניינים אינו מאפשר להרחיב את הדירה הנדונה וייצור שני בניינים צמודים בצורה לא סבירה.
- ההרחבה כפי שמוצעת לא תאפשר לפתוח חלונות ותפגע בצנעת הפרט.

התייחסות להתנגדויות:
ממליץ לקבל את ההתנגדות במלואה, שכן הבקשה אינה תואמת את התחום המותר להרחבה ומוצעת עם פתח בגבול המגרש הצדדי (גובל עם יפת 207) והדבר בניגוד לנקבע בתקנות התכנון והבנייה ובניגוד להוראות התכנית ובגדר סטייה ניכרת ועלול להוות מטרד לשכנים.

חוות דעת מהנדס הוועדה: (ע"י אברמוביץ ערן)

לקבל את ההתנגדות ולא לאשר את הבקשה, שכן:
- **כוללת תוספת שטח מעבר למותר בגדר סטייה ניכרת, תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון.**
- **חורגת מתחום המותר להרחבה כפי שנקבע בתשריט התב"ע התקפה של 2544 לרבות בנייה מרפסות מקורות לכיוון החזית לרחוב מעל העמודים והתכנון אינו מקובל מבחינה עיצובית ואינו משתלב באופי הסביבה הקרובה.**
- **כוללת ממ"ד עם פתח בגבול המגרש בניגוד לנקבע בתקנות כאשר תיקון המפרט לשם שינוי מיקום הממ"ד עלול לגרום לחסימת החצר המשותפת.**

- הוגשה ללא הצגת התשתיות הקיימות במבנה ובסביבתו, ללא הצגת תכנית פיתוח השטח כפי שנקבע בתקנות התכנית להוכחת גישה חופשית בתחום החצר המשותפת.
-

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי - התנגדות מספר 0050-16-6 מתאריך 04/01/2017

לקבל את ההתנגדות ולא לאשר את הבקשה, שכן:

- כוללת תוספת שטח מעבר למותר בגדר סטייה ניכרת, תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון.
- חורגת מתחום המותר להרחבה כפי שנקבע בתשריט התב"ע התקפה של 2544 לרבות בנייה מרפסות מקורות לכיוון החזית לרחוב מעל העמודים והתכנון אינו מקובל מבחינה עיצובית ואינו משתלב באופי הסביבה הקרובה.
- כוללת ממ"ד עם פתח בגבול המגרש בניגוד לנקבע בתקנות כאשר תיקון המפרט לשם שינוי מיקום הממ"ד עלול לגרום לחסימת החצר המשותפת.
- הוגשה ללא הצגת התשתיות הקיימות במבנה ובסביבתו, ללא הצגת תכנית פיתוח השטח כפי שנקבע בתקנות התכנית להוכחת גישה חופשית בתחום החצר המשותפת.