

ט' אייר תשע"ח  
24 אפריל 2018

## פרוטוקול

ישיבה: 6-18-0014 תאריך: 23/04/2018 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	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	צונץ 30	3072-034	17-1841	1
3	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	יהודה הימית 55	3006-055	17-1039	2



## פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות צונץ 30 נס לגויים 34

בקשה מספר: 17-1841  
תאריך בקשה: 19/11/2017  
תיק בניין: 3072-034  
בקשת מידע: 0  
תא' מסירת מידע:

גוש: 6992 חלקה: 23  
שכונה: נוה עופר  
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה  
שטח: 1655 מ"ר

מבקש הבקשה: יעקובוב סמדר  
צונץ 30, תל אביב - יפו \*

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

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר יח"ד מורחבות: 1 מספר תכנית הרחבה: 2603 כיוון התוספת: לחזית כיוון התוספת: לאחור מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: הרחבת דיור בחזית ואחור בקומה ב' ומתכננים מעטפות בקומה א'

### התנגדויות:

שם	כתובת
גולדנברג רונית	רחוב דולפין 7, חולון 58588
לילייב לאה	רחוב צונץ 32, תל אביב - יפו 6819140

### עיקרי ההתנגדויות:

- קיימת התארגנות למימוש זכויות לפי תמ"א 38 וההרחבה המוצעת מונעת מימוש זכויות מכוח התמ"א.
- מצב קונסטרוקטיבי של המבנה גרוע ומהווה סכנת מגורים ואין פתרון אחר מלבד תהליך תמ"א.

### התייחסות להתנגדויות:

- מבדיקה שנערכה לא התקבלה בקשה או תיק מידע למימוש זכויות מכוח תמ"א 38. כמו כן האזור לא הוכרז כאזור הגבלות בנייה (ס' 77-78) ולכן אין מניע תכנוני לאשר תכנית תואמת את תכנית ההרחבה באזור.
- ניתן לקבל את הטענה בנוגע למצב הקונסטרוקטיבי. מדובר בהרחבה ראשונה בבניין ולא הוצג פתרון לחיזוק הבניין.

### חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י פיצ'ו/קין יאנה)

לקבל את טענת המתנגדים לעניין מתן פתרון לחיזוק קונסטרוקטיבי של הבניין ולא לאשר את הבקשה להרחבת הדירה המזרחית בקומה השנייה עם המעטפת המוצעת מתחתיה, שכן:  
- מדובר בהרחבה ראשונה בבניין והבקשה הוגשה ללא פתרון לחיזוק הבניין לפי תקן ישראלי 413 נגד רעידות אדמה.  
חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.



**ההחלטה : החלטה מספר 1**

**רשות רישוי - התנגדות מספר 6-18-0014 מתאריך 23/04/2018**

לקבל את טענת המתנגדים לעניין מתן פתרון לחיזוק קונסטרוקטיבי של הבניין ולא לאשר את הבקשה להרחבת הדירה המזרחית בקומה השנייה עם המעטפת המוצעת מתחתיה, שכן:  
- מדובר בהרחבה ראשונה בבניין והבקשה הוגשה ללא פתרון לחיזוק הבניין לפי תקן ישראלי 413 נגד רעידות אדמה. חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.



## פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות יהודה הימית 55

בקשה מספר: 17-1039  
תאריך בקשה: 27/06/2017  
תיק בניין: 3006-055  
בקשת מידע: 0  
תא' מסירת מידע:

גוש: 7023 חלקה: 5  
שכונה: צהלון ושיכוני חסכון  
סיווג: בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')  
שטח: מ"ר

מבקש הבקשה: ברנרד ברכה אחזקות בע"מ  
פררה אברהם 11, ירושלים \*

עורך הבקשה: מולכו בני  
דיזנגוף 111, תל אביב - יפו 64397

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
במרתפים: מרתף אחד בלבד חדרי עזר אחר: חדר משאבות, מתקני תלת חניון.

בקומת הקרקע: אולם כניסה חדר אשפה אחר: חניות כמות חנויות: 14

בקומות: כמות קומות מגורים: 6 כמות יח"ד מבוקשות: 13

על הגג: קולטי שמש חדר מדרגות כללי פרגולה

בחצר: גינה שטחים מרוצפים אחר: חניות כמות מקומות חניה: 14 גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5

### התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
גדי טל עו"ד	רחוב הלסינקי 18, תל אביב - יפו 6299618	

### עיקרי ההתנגדויות:

התנגדות מוגשת ע"י עו"ד גדי טל, בשם בעלי הדירות בבניין לשימור הקיים על המגרש.  
ההתנגדות מתבססת על החלטת הוועדה לבקשה הקודמת, שנדחתה בוועדה, ובטענה שהתכנית החדשה אין בה שינויים לעומת התכנית הקודמת, הפרסום לא נעשה כחוק, התכנית כוללת ניצול שטחים מעל למותר מבלי לכלול את כל השטחים הקיימים בבניין לשימור שהם כ- 1664 מ"ר ולא כ- 1366 מ"ר לפי מה שסומן בנספח הבינוי לתב"ע 2570 ה', אשר הוא מנחה בלבד.  
הבקשה מהווה ניצול שטחים עיקריים ושטחי שירות בגדר סטייה ניכרת.  
ההתנגדות לתכנית הפיתוח של המגרש, שנוגדת את המוסכם בתקנון המוסכם, מיקום מזגנים בצד הדירות הקיימות, שינוי במפלס ה-00, ושינויים פנימיים וחיצוניים במבנה הקיים ללא אישור בעלי הדירות בו.

### התייחסות להתנגדויות:

התכנית המוגשת תואמת תב"ע לעניין השטחים המותרים בתוספת 10% לשיקום הבניין לשימור, והתכנית כוללת פרטי השיפוץ אשר אושרה ע"י מחלקת השימור.  
התכנית אינה כוללת הקלות, ולאור זה אין למתנגדים כל זכות להתנגד בשלב זה, תוכן ההתנגדות שברובו לעניין השטחים היה צריך להיות בזמן הפרסומים של תב"ע.  
1. משלוח ההודעות נעשה כחוק ולראיה תעיד ההתנגדות שהתקבלה.  
2. תכנית הבקשה אושרה על ידי מחלקת השימור.  
3. לעניין חישוב השטחים, הבקשה נבדקה בהתאם לתכנית התקפה וחוות הדעת המשפטית בנדון והינה תואמת את התכנית. טענות בנוגע לאופן חלוקת השטחים שיקבעה בתכנית מקומן היה להישמע בעת פרסום התכנית ולא בשלב היתר בנייה המוגש ללא הקלות.  
4. לעניין הסכמות קנייניות בין הדיירים, הוועדה אינה דנה בנושאים קנייניים.  
בהתאם למפורט לעיל, לדחות את ההתנגדות.



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

א. לדחות את ההתנגדויות של המתנגדים, שכן אין פגיעה ממשית במתנגדים והבקשה תואמת תכנית הבינוי ואין בה הקלות.

ב. לאשר את הבקשה להקמת בניין מגורים חדש בחלק העורפי של המגרש, בן 5 קומות ובניה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף חלקית, עבור 13 יחידות דיור ושיפוץ ושיקום הבניין הקיים לשמיר ,

בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

### תנאים אחרי ועדה

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. הקטנת השטח העיקרי המוצע והתאמתו למותר על פי תב"ע.
3. הצגת איור של לפחות 2/3 מבעלי הדירות בבניין לשימור לעניין השינויים בחדר המדרגות או ביטול השינויים בו כולל פיר המעלית.
4. הצגת התחייבות לרישום שטחים משותפים לפי תקניה 27, והמצאת 2 עותקים צבועים לכך.
5. מילוי דרישות והנחיות מחלקת שימור, כולל התיקנים המבוקשים בהתאם לאישור מיום 07.12.2016.

### הערות

1. התכנית אינה מהווה אישור לדירות ו/או לשטחים הקיימים בבניין הקיים לשימור.

### ההחלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-18-0014 מתאריך 23/04/2018

א. לדחות את ההתנגדויות של המתנגדים, שכן אין פגיעה ממשית במתנגדים והבקשה תואמת תכנית הבינוי ואין בה הקלות.

ב. לאשר את הבקשה להקמת בניין מגורים חדש בחלק העורפי של המגרש, בן 5 קומות ובניה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף חלקית, עבור 13 יחידות דיור ושיפוץ ושיקום הבניין הקיים לשמיר ,

בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

### תנאים אחרי ועדה

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. הקטנת השטח העיקרי המוצע והתאמתו למותר על פי תב"ע.
3. הצגת איור של לפחות 2/3 מבעלי הדירות בבניין לשימור לעניין השינויים בחדר המדרגות או ביטול השינויים בו כולל פיר המעלית.
4. הצגת התחייבות לרישום שטחים משותפים לפי תקניה 27, והמצאת 2 עותקים צבועים לכך.
5. מילוי דרישות והנחיות מחלקת שימור, כולל התיקנים המבוקשים בהתאם לאישור מיום 07.12.2016.

### הערות

1. התכנית אינה מהווה אישור לדירות ו/או לשטחים הקיימים בבניין הקיים לשימור.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

17-1039 עמ' 5



עיריית תל אביב – יפו  
מינהל ההנדסה