

ה' אב תשע"ח
17 יולי 2018

פרוטוקול

ישיבה: 6-18-0018 תאריך: 15/07/2018 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	אדר' 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 או קומות (לא בק"ק)	ישעיהו 23	0207-023	17-1706	1
3	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	ז'בוטינסקי 78	0194-078	17-2007	2
5	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	גבעתי 14	0460-110	18-0264	3
7	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	נחמה 13	3295-011	18-0187	4



פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות ישעיהו 23

גוש : 6958 חלקה : 4	בקשה מספר : 17-1706
שכונה : הצפון הישן - החלק הצ	תאריך בקשה : 24/10/2017
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תיק בניין : 0207-023
שטח : 321 מ"ר	בקשת מידע : 0
	תא' מסירת מידע :

מבקש הבקשה : אזשי נטלי
ישעיהו 23, תל אביב - יפו *
קלויזנר אסף
ישעיהו 23, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : גרינשפון זויה
רינס 32, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקומת הגג : כיוון התוספת : לחזית כיוון התוספת : לצד שטח התוספת (מ"ר) : 15.1 שטח פרגולה (מ"ר) : 7.72 חומר הפרגולה : מתכת הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת : 1967 השימוש בתוספת המבוקשת : למגורים גובה המבנה הקיים (מטר) : 3.75

התנגדויות :

שם	כתובת	נימוקים
1. סגל מריאנה	רחוב ישעיהו 23, תל אביב - יפו 6249420	
2. סלעי דרור ואיילת	רחוב ישעיהו 23, תל אביב - יפו 6249420	

עיקרי ההתנגדויות :

- מתנגדת מספר 1, בעלת נכס בבניין נושא הבקשה ולהלן עיקרי התנגדותה :**
- בעלי הדירות שבנו לא עמדו בשום התחייבות מוקדמת למתן האישור לבנייה. לא במהלך השיפוץ ולא אחריו. הובטחה גישה עצמאית לדודי השמש כפי שחויבו בהיתר בניה מתאריך 19-4-2009 – לא בוצע.
 - הובטח פיצוי על הנזקים שנגרמו לבניין במהלך השיפוץ. כמו פיצוצים בצנרת. לא ניתן.
 - הובטח שהשיפוץ ימשך חצי שנה – נמשך שנתיים.
 - הובטח שיחזוקו יסודות הבניין – לא בוצע.
 - הבונים כיערו וקלקלו את חזית הבניין לאין שעור (ושינו את חזית הרחוב).

- מתנגדים מספר 2, בעלי נכס בבניין נושא הבקשה ולהלן עיקרי התנגדותם :**
- מתנגדים לבנייה נוספת על שטח גג משותף. יש לו זכויות בעלות משותפת, כבעלי דירה בבניין.
 - הבנייה על פי הבקשה תהווה השתלטות על שטח שאינו בבעלות המבקשים והפרה של זכות הקניין שלנו.
 - עלולה להיות פגיעה בדוד שמש שלנו.

התייחסות להתנגדויות :

קיימת הצדקה בדברי המתנגדים לכך שהמבוקש בגג העליון הינו בתחום רכוש משותף, וכן שלא נעשו במסגרת הבקשה חיזוקים הנדרשים מפני רעידות אדמה.

בהתאם למפורט לעיל לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

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

1. לא לאשר את הבקשה להרחבת חדר היציאה לגג הדרומי בשטח גג משותף בבניין מגורים בנין מגורים בן 4 קומות וחדרי יציאה לגג מעל מרתף וקומת קרקע חלקית שכן:
 - א. בהתאם להוראות תכנית 3616 א סעיף 4.1.3 ד האפשרות להרחבת חדרי יציאה לגג קיימים עד 40 מ"ר מתייחסת אך ורק לבניינים שהוקמו לפי היתר שהוצא לאחר 1980. לגבי שאר הבניינים, תוספת הבנייה תהיה במסגרת בקשה הכוללת חיזוק ותוספות בנייה לבניין כולו. הבקשה לא כוללת כל פתרון לחיזוק הבניין כולו ואישורה כפי שהיא עלול לפגוע באפשרות למימוש זכויות הבנייה המותרות לפי תכנית 3616 א בהמשך. ההיתר לבניין נושא הבקשה ניתן בשנת 1967, לפיכך לא ניתן לאשר הרחבת חדר יציאה לגג כמבוקש.
 - ב. עבור הבקשה הוגשו הסכמות הנדרשות לפי סעיף 71 ב לחוק המקרקעין של 75% מבעלי הזכויות מבלי שצוין כי ידוע להם שהמבוקש מהווה פגיעה במימוש זכויות הבנייה העתידיות.
2. לקבל את ההתנגדויות בהתאם למצוין לעיל.

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 0018-18-6 מתאריך 15/07/2018

1. לא לאשר את הבקשה להרחבת חדר היציאה לגג הדרומי בשטח גג משותף בבניין מגורים בניין מגורים בן 4 קומות וחדרי יציאה לגג מעל מרתף וקומת קרקע חלקית שכן:
 - א. בהתאם להוראות תכנית 3616 א סעיף 4.1.3 ד האפשרות להרחבת חדרי יציאה לגג קיימים עד 40 מ"ר מתייחסת אך ורק לבניינים שהוקמו לפי היתר שהוצא לאחר 1980. לגבי שאר הבניינים, תוספת הבנייה תהיה במסגרת בקשה הכוללת חיזוק ותוספות בנייה לבניין כולו. הבקשה לא כוללת כל פתרון לחיזוק הבניין כולו ואישורה כפי שהיא עלול לפגוע באפשרות למימוש זכויות הבנייה המותרות לפי תכנית 3616 א בהמשך. ההיתר לבניין נושא הבקשה ניתן בשנת 1967, לפיכך לא ניתן לאשר הרחבת חדר יציאה לגג כמבוקש.
 - ב. עבור הבקשה הוגשו הסכמות הנדרשות לפי סעיף 71 ב לחוק המקרקעין של 75% מבעלי הזכויות מבלי שצוין כי ידוע להם שהמבוקש מהווה פגיעה במימוש זכויות הבנייה העתידיות.
2. לקבל את ההתנגדויות בהתאם למצוין לעיל.

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.



פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות ז'בוטינסקי 78

גוש : 6214 חלקה : 133	בקשה מספר : 17-2007
שכונה : הצפון הישן - החלק הצ	תאריך בקשה : 14/12/2017
סיווג : תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תיק בניין : 0194-078
שטח : 397 מ"ר	בקשת מידע : 201700092
	תא' מסירת מידע : 15/03/2017

מבקש הבקשה : הנסר ברוריה
ז'בוטינסקי 78, תל אביב - יפו *

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
קומה בה מתבצעת התוספת : 4 שטח התוספת (מ"ר) : 4.64 כיוון התוספת : לצד

התנגדויות :

שם	כתובת	הערות
1. זהבי יהודה	רחוב אלון יגאל 96א, תל אביב - יפו 6789140	עו"ד.
1. פניני מאיה	רחוב ז'בוטינסקי 78, תל אביב - יפו 6274910	בעלת אחת הדירות בבניין נושא הבקשה.
2. קובלנקו אנסטסיה זינאידה	שדרות עמנואל הרומי 23, תל אביב - יפו 6264529	בעלת דירה בחלקה הסמוכה (מצד המעלית).

עיקרי ההתנגדויות :

1. הבקשה הוגשה במחטף ללא שיתוף בעלי הדירות בבניין וללא הסכמתם.
2. לא הוסברו לבעלי הקרקע הזכויות והחובות שלהם הנובעים מהבקשה.
3. פגיעה בהיתכנות ביצוע פרויקט תמ"א 38 בעתיד.
4. ביצוע העבודות המבוקשות הינו בשטח משותף של הדיירים ופוגע בקניין של המתנגדת.
5. פגיעה באיכות החיים, הבנייה תגרום לחסימת המעבר וסכנה לאור הצמדת המעלית לבלוני הגז.

התייחסות להתנגדויות :

1. אין בהקמת המעלית פגיעה במימוש זכויות מכוח תמ"א/ 3616א.
2. תב"ע 2710 מציינת במפורש שנדרש מעבר חופשי והקמת מעלית כפי שהוצעה בבקשה זאת על גבול המגרש סותרת את התב"ע ועל כן לא ניתן לאשר הקמת מעלית במצב המוצע.
3. הוגשה רק התנגדות אחת של אחד הבעלים בבניין, כאשר כל השאר לא התנגדו לבקשה, יחד עם זאת יש צדק בדברי המתנגדת לגבי חסימת הגישה לבלוני הגז הקיימים בחצר.

בהתאם למפורט לעיל ניתן לקבל חלקית את ההתנגדויות, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות ולדחות את הבקשה.

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

1. לא לאשר את הבקשה לשינויים בחדר מדרגות קיים ותוספת מעלית חיצונית (ללא חדר מכונות) בצמוד לחזית מזרחית, מחוץ לקווי בניין עם תחנת עצירה בכל אחת מהקומות בבניין מגורים בן 3 קומות וחדר יציאה לגג מעל מרתף שכן הבקשה נוגדת את הוראות תכנית 3616א שנכנסה לתוקף לאחרונה ודורשת נסיגה של לא פחות מ -

2.00 מ' מגבול המגרש הצדדי וכן נוגדת את הוראות תכנית 2710 בכך שהקמתה לא תאפשר גישה חופשית לכל חלקי הבניין.

2. לקבל את ההתנגדויות שכן לא הוגשה תכנית פיתוח שטח המגרש המציגה את כל השבילים והנטיעות במגרש המוכיחה שקיימת אפשרות לגישה לכל חלקי החצר לאחר הקמת המעלית. לדחות את שאר הטענות שהועלו היות ואין בהקמת המעלית כל פגיעה במימוש זכויות מכוח תכנית 3616 א וקיימת בסה"כ התנגדות אחת מתוך 20 בעלי הנכס בבניין.

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-18-0018 מתאריך 15/07/2018

1. לא לאשר את הבקשה לשינויים בחדר מדרגות קיים ותוספת מעלית חיצונית (ללא חדר מכונות) בצמוד לחזית מזרחית, מחוץ לקווי בניין עם תחנת עצירה בכל אחת מהקומות בבניין מגורים בן 3 קומות וחדר יציאה לגג מעל מרתף שכן הבקשה נוגדת את הוראות תכנית 3616 שנכנסה לתוקף לאחרונה ודורשת נסיגה של לא פחות מ – 2.00 מ' מגבול המגרש הצדדי וכן נוגדת את הוראות תכנית 2710 בכך שהקמתה לא תאפשר גישה חופשית לכל חלקי הבניין.

2. לקבל את ההתנגדויות שכן לא הוגשה תכנית פיתוח שטח המגרש המציגה את כל השבילים והנטיעות במגרש המוכיחה שקיימת אפשרות לגישה לכל חלקי החצר לאחר הקמת המעלית. לדחות את שאר הטענות שהועלו היות ואין בהקמת המעלית כל פגיעה במימוש זכויות מכוח תכנית 3616 א וקיימת בסה"כ התנגדות אחת מתוך 20 בעלי הנכס בבניין.



פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות גבעתי 14 ההגנה 110

גוש : 6892 חלקה : 22	בקשה מספר : 18-0264
שכונה : התקוה	תאריך בקשה : 15/02/2018
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	תיק בניין : 0460-110
שטח : 1750 מ"ר	בקשת מידע : 201701831
	תא' מסירת מידע : 14/11/2017

מבקש הבקשה :
למנצח ציון
גבעתי 14, תל אביב - יפו *
למנצח יוכבד
גבעתי 14, תל אביב - יפו *
למנצח רונן
גבעתי 14, תל אביב - יפו *
למנצח חנה
גבעתי 14, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה :
זאורוב אברש
השלום 1, אזור *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה :
תוספת בניה בקומה : קומה ב' ג' וחדר עלהגג, בשטח של 83.29 מ"ר, שטח הדירה/המשרד לאחר התוספות יהיה 95.21 מ"ר
שינויים פנימיים הכוללים : הריסת קיר פנימי ובנייה קיר חדש
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

התנגדויות :

שם	כתובת	נימוקים
כלב אאידה	רחוב גבעתי 14, תל אביב - יפו 6765186	
כלב אאידה	רחוב גבעתי 14, תל אביב - יפו 6765186	
כלב אברהם	רחוב הרכבי אברהם 19, תל אביב - יפו 6732937	

עיקרי ההתנגדויות :

אשה מבוגרת, עיוורת וחולה מאוד, גרה בדירה מתחת לדירות בבקשה זו. בנה טוען שעבודות הבניה יגרמו להפרעה חמורה שעלולה לגרום למותה, חו"ח.

התייחסות להתנגדויות :

אין בכוחה של הועדה למנוע מהמבקשים את זכותם להרחיב את הדירות בנימוק שאינו תכנוני.
חשוב לציין שחתימתה של המתנגדת מופיעה על מסמכי הבקשה.
מוצע לדחות את ההתנגדות.

חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י רונן סרודי)

- לאשר את הבקשה להרחבת שתי דירות והוספת חדר יציאה לגג מעל ההרחבה הקיימת בהיתר בקומת הקרקע (הרחבה באגף שלם) באגף הקיצוני-מערבי, לפי הוראות תכנית 2059, בתנאי התאמה להנחיות מרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר ומכון הרישוי, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים בהמשך.
- לדחות את ההתנגדות שכן אינה כוללת נימוק תכנוני והמתנגדת חתמה על הבקשה.



תנאים אחרי ועדה

1. התאמת השטחים לשטחים המותרים לפי תכנית 2059 ותיקון חישוב השטחים כך שיכלול את שטחו היחסי של חדר המדרגות.
2. ביטול הגבהת מפלס חדר היציאה לגג והתאמת מפלס החדר למפלס הגג הקיים לצורך קבלת מפלס אחיד בשאר האגפים בעתיד.
3. הצגת בנייה עתידית על הגג בחתכים כולל תיאום מפלסים.
4. התאמת שטח המצללה על הגג להוראות תכנית ג1.

הערה

ההיתר אינו בא לאשר כל בנייה קיימת בבניין הנ"ל ובתחום המגרש ואשר אינה כלולה בהיתר זה.

ההחלטה : החלטה מספר 3

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-18-0018 מתאריך 15/07/2018

א. לאשר את הבקשה להרחבת שתי זירות והוספת חדר יציאה לגג מעל ההרחבה הקיימת בהיתר בקומת הקרקע (הרחבה באגף שלם) באגף הקיצוני-מערבי, לפי הוראות תכנית 2059, בתנאי התאמה להנחיות מרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר ומכון הרישוי, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים בהמשך.

ב. לדחות את ההתנגדות שכן אינה כוללת נימוק תכנוני והמתנגדת חתמה על הבקשה.

תנאים אחרי ועדה

1. התאמת השטחים לשטחים המותרים לפי תכנית 2059 ותיקון חישוב השטחים כך שיכלול את שטחו היחסי של חדר המדרגות.
2. ביטול הגבהת מפלס חדר היציאה לגג והתאמת מפלס החדר למפלס הגג הקיים לצורך קבלת מפלס אחיד בשאר האגפים בעתיד.
3. הצגת בנייה עתידית על הגג בחתכים כולל תיאום מפלסים.
4. התאמת שטח המצללה על הגג להוראות תכנית ג1.

הערה

ההיתר אינו בא לאשר כל בנייה קיימת בבניין הנ"ל ובתחום המגרש ואשר אינה כלולה בהיתר זה.



פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות נחמה 13 ניצנה 11

בקשה מספר: 18-0187
תאריך בקשה: 30/01/2018
תיק בניין: 3295-011
בקשת מידע: 0
תא' מסירת מידע:

גוש: 7016 חלקה: 25
שכונה: צפון יפו
סיווג: שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית
שטח: 133.49 מ"ר

מבקש הבקשה: סדרס אמיר
נחמה 13, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: ראובני לילך
העבודה 9א, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר תכנית הרחבה: 0 מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: הרחבת פתח יציאה למרפסת בחזית אחורית. שימוש המקום כיום: בהיתר דירת מגורים בבעלות פרטית

התנגדויות:

שם	כתובת
גולדשטיין שרון רוני	רחוב ניצנה 11ב, תל אביב - יפו 6811711
נאור דניאל	רחוב ניצנה 11ב, תל אביב - יפו 6811711
שפרעם עדי	רחוב וינגייט 75, הרצליה 4675271

עיקרי ההתנגדויות:

- התנגדות של בעלים במבנה הצמוד לשוא הבקשה.
- פלישה לגג מבנה קיים בצמוד למבנה נשוא הבקשה, תוך סידור משטח דק מעליו ומעקה לשימוש כמרפסת גג, במבנה קיים המוכרז לשימור, אשר הושק בו כסף רב בזמן ביצוע עבודות השימור.
 - כתוצאה מהתקנת משטח דק על הגג נסגרו חלונות קיימים בתקרה מלבני זכוכית, במבנה הסמוך.

התייחסות להתנגדויות:

ניתן לקבל טענת המתנגדים לשם שימוש פרטי בגג משותף.
בהתאם למפורט לעיל, לקבל את ההתנגדות במלואה, ולא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

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

- לקבל את ההתנגדות ולא לאשר את הבקשה, שכן:
- מהווה שימוש פרטי בגג שאינו בבעלות המבקש (אלא שייך למתנגדים) תוך הפיכתו למרפסת גג עם יציאה מתוך הדירה ללא הסכמת בעלי העניין לכך.
 - הוגשה ללא התייחסות להפיכת גג המבנה למרפסת גג שבוצע בפועל עם חיפוי דק עץ ומעקה מסביב לשם יציאה מהדירה ומתייחסת להרחבת פתח יציאה בלבד ללא הצדקה לכך וגג סומן כ- לא שייך לבקשה.



ההחלטה : החלטה מספר 4

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-18-0018 מתאריך 15/07/2018

לקבל את ההתנגדות ולא לאשר את הבקשה, שכן :

3. מהווה שימוש פרטי בגג שאינו בבעלות המבקש (אלא שייך למתנגדים) תוך הפיכתו למרפסת גג עם יציאה מתוך הדירה ללא הסכמת בעלי העניין לכך.
4. הוגשה ללא התייחסות להפיכת גג המבנה למרפסת גג שבוצע בפועל עם חיפוי דק עץ ומעקה מסביב לשם יציאה מהדירה ומתייחסת להרחבת פתח יציאה בלבד ללא הצדקה לכך וגג סומן כ- לא שייך לבקשה.