

כ"א אדר תש"פ
17 מרץ 2020

פרוטוקול

ישיבה: 6-20-0008 תאריך: 01/03/2020 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
ע"י מאיר אלואיל	מהנדס העיר/מזכיר הועדה	אדר' 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. בכירה למרכזת הועדה	לימור קנדיל

מס' דף	מהות הבקשה	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	מוסנזון בן-ציון דר' 18	0486-018	20-0046	1
4	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	דיזנגוף 235	0187-235	19-1535	2



פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות מוסנזון בן-ציון דר' 18

בקשה מספר: 20-0046
תאריך בקשה: 07/01/2020
תיק בניין: 0486-018
בקשת מידע: 201801896
תא' מסירת מידע: 11/11/2018

גוש: 6213 חלקה: 84
שכונה: הצפון החדש-סביבת ככר
סיווג: בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38
שטח: 507 מ"ר

מבקש הבקשה: יגאל אלמי ושות' בע"מ
פארק תעשיות חבל מודי 4, פארק תעשיות חבל מודי *

עורך הבקשה: בר אורין גידי
בלפור 44, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה: 4, שטח הריסה (מ"ר): 743.56,
במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חדרים טכניים וחדר טראפו,
בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז,
בקומות: קומה מפולשת, כמות קומות מגורים: 8, כמות יח"ד מבוקשות: 17,
על הגג: קולטי שמש, אחר: מעבים וגנרטור לחירום,
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה: 16, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5,
העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא

התנגדויות:

שם	כתובת	הערות
עו"ד ישראל שוב בשם שמואל ובת-שבע טננבאום	בעלי זכויות בתת חלקה מס' 4	התנגדות מס' 1

עיקרי ההתנגדויות:

התנגדות מס' 1:

- אין כל הצדקה להריסת הבניין ובניית בניין חדש עם הקלות מרחיקות לכת כגון תוספת קומות אשר ישנו את אופיו של הבניין. ניתן לחזק את הבניין אשר יתנו ליזם/קבלן זכויות בנייה מועטות מכוחה של תמ"א 38.
- הריסת הבניין והקמתו מחדש עלולה ליצור פער בין "התמורה" שכל אחד מהדיירים מקבל עבור דירתו לעומת המתקבל כאשר הבניין נשמר במסלול של חיזוק.
- כיום ברשותנו דירה עם חזית לרחוב והיזם מבקש להסיט את הזכויות ושיקבל דירה עורפית לאחר הבנייה.

התייחסות להתנגדויות:

כל טענות המתנגדים מתייחסים לעניינים קנייניים הנוגעים להסכמים של היזם/הקבלן מול בעלי הזכויות בבניין. רשות הרישוי/הועדה המקומית עוסקת בשיקולים תכנוניים בלבד. לצורך דיון בשיקולים קנייניים יש לפנות לערכאות המתאימות.

תוספת קומות לבניין, במסלול של חיזוקים ו/או בנייה חדשה אינו במסלול של הקלה אלא כחלק מזכויות מכוח תב"ע 3616 א' שמטרתה עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר וגובה הבנייה לכשיאושר יהיה בהתאם להוראות התכנית.

על מפרט הבקשה חתומים 10 מתוך 11 בעלי הזכות בנכס באמצעות מורשה חתימתם. הנ"ל מהווים כ- 91.60% מבעלי הזכויות בנכס ולכן אין מניעה מלדון ולאשר במידת האפשר את הבקשה.

נציין כי התקבלה תגובת מבקש ההיתר להתנגדות. בהתאם למפורט לעיל, לדחות את ההתנגדות ולא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י הילה חדאד)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומקלט וחדר כביסה על הגג המכיל 11 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות ו- 2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף עבור 17 יח"ד.
2. לדחות את ההתנגדויות לאור המפורט בהתייחסות להתנגדויות.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין רישום שטחים משותפים בבניין שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
3. לפני תחילת עבודות הבנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4. השבת מי תהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חו"ד משרד הבריאות לתקינותם.
5. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-20-0008 מתאריך 27/02/2020

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומקלט וחדר כביסה על הגג המכיל 11 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות ו- 2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף עבור 17 יח"ד.
2. לדחות את ההתנגדויות לאור המפורט בהתייחסות להתנגדויות.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין רישום שטחים משותפים בבניין שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
3. לפני תחילת עבודות הבנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4. השבת מי תהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חו"ד משרד הבריאות לתקינותם.



5. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.



פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות דיזנגוף 235

גוש : 6960 חלקה : 133	בקשה מספר : 19-1535
שכונה : הצפון הישן - החלק הצ	תאריך בקשה : 30/12/2019
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	תיק בניין : 0187-235
שטח : 426 מ"ר	בקשת מידע : 201801643
	תא' מסירת מידע : 17/10/2018

מבקש הבקשה : לוי אבי
דיזנגוף 235, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : לבנטל דוד
לבונטיין 18, תל אביב - יפו 65112

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר יח"ד מורחבות : 1, קומה בה מתבצעת התוספת : גג, כיוון התוספת : לאחור, כיוון התוספת : לצד, מבוקשים שינויים פנימיים : הזזת גרם מדרגות, הרחבת חדר שינה, הצמדת שטח שבמקור הוגדר כשטח שירות ציבורי לתוך תוואי הדירה. (נעשה לאחר הסדרת שטחים ציבוריים של המבנה), שימוש המקום כיום : בהיתר למגורים, בקומת הגג : כיוון התוספת : לאחור, כיוון התוספת : לצד, הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת : 2001, השימוש בתוספת המבוקשת : למגורים, גובה המבנה הקיים (מטר) : 0, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר) : 347.5, נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר) : 117, שימוש חורג : שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף) : מגורים, שימוש מבוקש : מגורים, למקום אין כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים : לא

התנגדויות :

שם	כתובת	בעלי זכות בבניין נושא הבקשה
1. איל משה ונאוה	רחוב דיזנגוף 235, תל אביב - יפו 6311608	תת חלקה 15 (קומה חמישית+גג)
2. חזן אנט	רחוב דיזנגוף 235, תל אביב - יפו 6311608	תת חלקה 16 (קומה רביעית)
3. קיי פמלה	רחוב דיזנגוף 325, תל אביב - יפו 6311800	תת חלקה 10 (קומה שנייה)

עיקרי ההתנגדויות :

1. סעיפיי ההתנגדות :
 - א. הצמדת שטח שבמקור הוגדר כשטח ציבורי לתוך תוואי הדירה.
 - ב. נזק לתשתיות הבניין עקב הסרת המדרגות.
 - ג. פיצוי לדיירים שיאלצו לעזוב את דירתם עקב התנאים הבלתי נסבלים של הבנייה.
 - ד. התנגדות למשך הזמן הארוך של הבנייה.
2. מבקשים בירור לגבי שימוש של שטח ציבורי.
3. זה בניין די חדש והבנייה הזו פולשנית מדי.

התייחסות להתנגדויות :

1. למסמכי הבקשה צורף תשריט בית משותף המראה שהשטח בו מבוקשת הבקשה הינו שטח בבעלות פרטית של המבקש, בעל תת חלקה 17 בקומה החמישית הכוללת חלק משטח הגג בשטח של 48.11 מ"ר.
2. שינוי מיקום המדרגות הינו בתוך הדירה ואין כל מניעה תכנונית לשינוי מיקומם. למפרט הבקשה צורף תצהיר של מתכנן שלד המאשר עמידה בעומסים.
3. הוועדה המקומית עוסקת בעניינים תכנוניים בלבד, לדיון בנושאים קנייניים ניתן לפנות לערכאות המתאימות.

בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

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

1. לא לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בקומה ה' בדירה המערבית (הפונה לחזית האחורית) בבניין מגורים ומסחר בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע עם חזית מסחרית ומרתף, מהסיבות הבאות:
 - א. חדר היציאה לגג תוכנן ללא הנסיגה המינימלית הנדרשת בהתאם להוראות תכנית 3616 א.
 - ב. בהיתר מספר 220265-3 משנת 2002, בקומת חדר היציאה לגג, בחזית הצפונית אושר- חדר משאבות ודודי אגירה. בבקשה בוטל חדר המשאבות ומיקום דודי האגירה ומבלי שניתנה כל התייחסות לכך בבקשה.
 - ג. בקומה ה', בחזית המערבית, אחורית מבוקשים שינויים בגודל פתחי החלונות שאינם בהתאמה לפתחים הקיימים, בנוסף קיימת חוסר התאמה בין מה שמוצג כקיים בתכנית הבקשה למאושר בהיתר האחרון 220265 משנת 2002.
2. לדחות את טענות המתנגדים שכן:
 - א. למסמכי הבקשה צורף תשריט בית משותף המראה שהשטח בו מבוקשת הבקשה הינו שטח בבעלות פרטית של המבקש, בעל תת חלקה 17 בקומה החמישית הכוללת חלק משטח הגג בשטח של 48.11 מ"ר.
 - ב. שינוי מיקום המדרגות הינו בתוך הדירה ואין כל מניעה תכנונית לשינוי מיקומם. למפרט הבקשה צורף תצהיר של מתכנן שלד המאשר עמידה בעומסים.
 - ג. הוועדה המקומית עוסקת בעניינים תכנוניים בלבד, לדיון בנושאים קנייניים ניתן לפנות לערכאות המתאימות.

תנאים להיתר

התחייבויות להוצאת היתר

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

הערות

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי - התנגדות מספר 0008-20-6 מתאריך 27/02/2020

1. לא לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בקומה ה' בדירה המערבית (הפונה לחזית האחורית) בבניין מגורים ומסחר בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע עם חזית מסחרית ומרתף, מהסיבות הבאות:
 - א. חדר היציאה לגג תוכנן ללא הנסיגה המינימלית הנדרשת בהתאם להוראות תכנית 3616 א.
 - ב. בהיתר מספר 220265-3 משנת 2002, בקומת חדר היציאה לגג, בחזית הצפונית אושר- חדר משאבות ודודי אגירה. בבקשה בוטל חדר המשאבות ומיקום דודי האגירה ומבלי שניתנה כל התייחסות לכך בבקשה.
 - ג. בקומה ה', בחזית המערבית, אחורית מבוקשים שינויים בגודל פתחי החלונות שאינם בהתאמה לפתחים הקיימים, בנוסף קיימת חוסר התאמה בין מה שמוצג כקיים בתכנית הבקשה למאושר בהיתר האחרון 220265 משנת 2002.
2. לדחות את טענות המתנגדים שכן:
 - א. למסמכי הבקשה צורף תשריט בית משותף המראה שהשטח בו מבוקשת הבקשה הינו שטח בבעלות פרטית של המבקש, בעל תת חלקה 17 בקומה החמישית הכוללת חלק משטח הגג בשטח של 48.11 מ"ר.



- ב. שינוי מיקום המדרגות הינו בתוך הדירה ואין כל מניעה תכנונית לשינוי מיקומם. למפרט הבקשה צורף תצהיר של מתכנן שלד המאשר עמידה בעומסים.
- ג. הוועדה המקומית עוסקת בעניינים תכנוניים בלבד, לדיון בנושאים קנייניים ניתן לפנות לערכאות המתאימות.