

כ"א אדר תש"פ
17 מרץ 2020

פרוטוקול

ישיבה: 6-20-0010 תאריך: 15/03/2020 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	אדרי' 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	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	יהושע בן נון 10	0190-010	18-1448	1
3	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סג"ר 7		20-0245	2
6	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	עזה 14	3242-014	20-0135	3



פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות יהושע בן נון 10

בקשה מספר: 18-1448
תאריך בקשה: 04/10/2018
תיק בניין: 0190-010
בקשת מידע: 201701965
תא' מסירת מידע: 19/11/2017

גוש: 6214 חלקה: 256
שכונה: הצפון הישן - החלק הצ
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)
שטח: 514 מ"ר

מבקש הבקשה: תשובה 38 - יהושע בן נון 10 תל אביב בע"מ
גבורי ישראל 7, נתניה *

עורך הבקשה: פינצוק ברד
גוטליב 11, תל אביב - יפו 64392

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

אחר: הרחבת קומת הגג החלקית לפי תכנית א3616 והגדלת המרפסות הקדמיות בכל הקומות, קומה בה מתבצעת התוספת: קומת הגג החלקית - הרחבת הדירה בהתאם לתכנית א3616, שטח התוספת (מ"ר): 32, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 180, כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, שימוש המקום כיום: בהיתר הרחבת מרתף החנייה המאושר כתוצאה מהתאמת הבור למתקן ודרישות ביצוע, תוספת מסתור מ"א בקומת הקרקע, שינויי פנים ללא תוספת שטחים במספר דירות במבנה והתאמת סימון פתחים קיימים (חלונות) למדידות מעודכנות שבוצעו, בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
לוי יצחק לוי שרה	רחוב ביאליק 119, רמת גן 5252311 רחוב טאגור רבינדרת 44, תל אביב - יפו 6934102	בעלי תת חלקה 2, מסומנת בתכניות כדירה מספר 1 בקומת הקרקע.
עו"ד מאיר יוסף	רחוב ששת הימים 30, בני ברק 5120261	

עיקרי ההתנגדויות:

המתנגדים, בעלי זכות בנכס נושא הבקשה, מיוצגים על ידי עו"ד יוסף מאיר ולהלן עיקרי ההתנגדותם:
בכוונת היזם להרוס חלק משמעותי מהמרפסת של הדירה הפונה לכיוון צפון. מדובר בהריסה של קטע באורך של כ- 3.50 מ' וברוחב של כ- 20 ס"מ מהמרפסת הצפונית כפי שהיא קיימת היום, לפני תחיל עבודות הבנייה.
2. הריסה הנ"ל פוגעת באופן מהותי בזכויות המתנגדים, מהווה שינוי חיצוני בדירה ומנוגדת להסכמות שמכוחם הוגשה הבקשה המקורית להיתר.

התייחסות להתנגדויות:

בקומת הקרקע בחזית הצפונית, של דירה מספר 1 (כפי שמסומנת בתכנית הבקשה) מבוקש שינוי בצידי המרפסות שלא ניתן לאשר מאחר וזוהי בנייה קשיחה מעבר לקווי בניין בצדי המרפסת ובנוסף הבלטת המרפסת גדולה יותר (חתך ב-ב) מהמסומן בהיתר הקודם.

בהתאם למפורט לעיל, ההתנגדות שהוגשה מוצדקת.

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

לתקן את סעיף 2 בהחלטת רשות רישוי מ יום 28.8.2019 ולדחות את ההתנגדויות שכן, גודל המרפסת בקומת הקרקע יהיה בהתאם למאושר בהיתר 17-0595 וללא תוספת בנייה בצידי המרפסת, מעבר לקווי הבניין המותרים".



תנאים להיתר

1. הוצאת היתר שינויים בזמן תוקפו של היתר מספר 17-0595.
2. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
3. הצגת מפרטים לרישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין :
- שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.
- המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
4. בחזית הצפונית והדרומית ביטול הבניה הקשיחה והגדלת המרפסות הקיימות (בצדי המרפסות).

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין : שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד וכפוף לכל התנאים האמורים בהיתר 17-0595 מ-06/08/2017 ואינו מהווה הארכת תוקפו.

החלטה דיון נוסף: החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-20-0010 מתאריך 15/03/2020

לתקן את סעיף 2 בהחלטת רשות הרישוי מ יום 28.8.2019 "ולדחות את ההתנגדויות שכן, גודל המרפסת בקומת הקרקע יהיה בהתאם למאוסר בהיתר 17-0595 וללא תוספת בנייה בצידו המרפסת, מעבר לקווי הבניין המותרים".



פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות סג'רה 7 נחל עוז 27

בקשה מספר: 20-0245
תאריך בקשה: 13/02/2020
תיק בניין:
בקשת מידע: 201702883
תא' מסירת מידע: 06/03/2018

גוש: 7074 חלקה: 28
שכונה: מכללת יפו תל אביב וד
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה
שטח: 2964 מ"ר

מבקש הבקשה: אבו טאלב אבידכדר
נחל עוז 27, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: סואלחי איאד
הבעש"ט 1, תל אביב - יפו 68045

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר יח"ד מורחבות: 1, מספר תכנית הרחבה: 2673, קומה בה מתבצעת התוספת: 0, שטח התוספת (מ"ר): 35.99, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 106.37, מבוקשים שינויים פנימיים: הריסת קירות ובניית קירות חדשים, תוספת אחרת: מרתף,

נפח חפירה (מ"ק): 97.00, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
אורן ארדמן	דרך בגין מנחם 37, תל אביב - יפו 6522042	
עו"ד ענת בירן	בשם בעלי הדירות בבניין	

עיקרי ההתנגדויות:

1. הוגשו התנגדויות ע"י עו"ד אורן ארדמן בשם חב' שיכון ובינוי נדלן בע"מ ולהלן עיקרי ההתנגדות:
- לא ניתן להתיר קידומם של בקשות להיתרי בניה פרטניים במתחם וזאת לאור קידומם של הליכי תכנון לאישור תב"ע לפינוי בינוי במתחם.

2. הוגשה התנגדות ע"י עו"ד ענת בירן בשם בעלי הזכויות בבית המשותף נושא הבקשה.
לטענתה: בנכס מקודם הסכם לביצוע פרויקט תמ"א 38 להריסה ובניה מחדש עליו **חתמו 31 בעלי הדירות בבניית המשותף מתוך 48 בעלי הדירות = 64%**. במסגרת הסכם התמ"א נקבע בן היתר כי חברות היזמיות יקדמו בקשה להיתר בנייה לביצוע הפרוייקט לאחר חתימת 80% מבעלי הדירות שלדירותיהם מוצמדים 80% מהחלקים ברכוש המשותף, כאשר לאחר קבלת היתר לביצוע הפרוייקט, ייהרס הבית המשותף הקיים וכי חלף דירותיהם הקיימות על הבעלים, ייבנה עבורם דירות חדשות בבניין חדש ששטחן גדול ב-12 מ"ר משטח הדירות הקיימות בתוספת מרפסת שמש בשטח של 12 מ"ר, מחסן ומקום חניה.
הבקשה התקבלה ללא הסכמת 75% מבעלי הדירות בבית המשותף שלהם מוצמד 66% מחלקים ברכוש המשותף וזאת בניגוד להוראות סעיף 71 בחוק המקרקעין.
קידום הבקשה בנדון יגרום לעיקוב את הפרוייקט של תמ"א 38 שנועד לקדם את טובת כלל בעלי הזכויות בבית המשותף.

התייחסות להתנגדויות:

בבדיקה שנערכה מול צוות תכנון יפו (אדרי שלומית זונינשטיין) נמצא כי אין כל הליך קידום תכנית לכתובת זו. בעבר נעשה תיאום תכנון לתמ"א 38 להריסה ובניה מחדש שכיום מנסים לחדש את התהליך שלאחרונה נערכה פגישה ראשונית בנושא.

לפי הוראות התב"ע התקפה 2673, אין דרישה להסכמת בעלי הדירות להרחבה.

20-0245 עמ' 4

לפי הנקבע בסעיף 9.6 בהוראות התכנית "תנאים למתן היתר בניה נקבע כי : הבנייה תהיה באגפים שלמים או ברצף בניה מקומת הקרקע כלפי מעלה. ואולם הועדה המקומית תהיה רשאית במקרים מיוחדים להקל מהוראה זו אם יוצע פתרון משביע רצון לעיצובו של המבנה ולמראה חזיתותיו.

**לאור ריבוי התנגדויות שהתקבלו להרחבה בבניין המשותף , מומלץ לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.
*הבקשה הוגשה לרשות רישוי לפי תיקון 101.**

חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י בנדר אירינה) :

1. לאור קבלת ריבוי התנגדויות להרחבת הדירה הנדונה בבית המשותף נושא הבקשה, מומלץ לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.
2. אם רשות הרישוי תחליט לנכון לדחות את ההתנגדויות, ניתן לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת הדירה בקומת הקרקע באגף הקיצוני הפונה לרחוב סג'רה וחפירת מרתף חלקי עבודה, בתנאים טכניים הבאים :

תנאים להיתר

1. השתלמת תכנית פיתוח השטח כולל סימון רוחב שבילים משותפים כמקובל (1.10 מ' לפחות).
2. מילוי דרישות מכון רישוי.
3. הגשת התחייבות לרישום בספרי מקרקעין של הצמדת שטח המרתף לדירה הנדונה.
4. הגשת התחייבות לשיפוץ הבניין להנחת דעת חב' שמ"מ עם השלמת הרחבות באגף.

התחייבויות להוצאת היתר

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. ההיתר אינו מקנה כל אישור לבניין קיים ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.

הערות

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-20-0010 מתאריך 15/03/2020

3. לאור קבלת ריבוי התנגדויות להרחבת הדירה הנדונה בבית המשותף נושא הבקשה, מומלץ לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.
4. אם רשות הרישוי תחליט לנכון לדחות את ההתנגדויות, ניתן לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת הדירה בקומת הקרקע באגף הקיצוני הפונה לרחוב סג'רה וחפירת מרתף חלקי עבודה, בתנאים טכניים הבאים :

תנאים להיתר

1. השלמת תכנית פיתוח השטח כולל סימון רוחב שבילים משותפים כמקובל (1.10 מ' לפחות).
2. מילוי דרישות מכון רישוי.
3. הגשת התחייבות לרישום בספרי מקרקעין של הצמדת שטח המרתף לדירה הנדונה.
4. הגשת התחייבות לשיפוץ הבניין להנחת דעת חב' שמ"מ עם השלמת הרחבות באגף.



תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. ההיתר אינו מקנה כל אישור לבניין קיים ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.



פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות עזה 14

גוש : 7076 חלקה: 63	בקשה מספר : 20-0135
שכונה : מכללת יפו תל אביב וד	תאריך בקשה : 26/01/2020
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תיק בניין : 3242-014
שטח : 506 מ"ר	בקשת מידע : 201801456
	תא' מסירת מידע : 30/08/2018

מבקש הבקשה : אוליבר איציק
עזה 14, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : אינגבר אייל
השקד 10, גבעת שמואל *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

תוספת אחרת : הריסת חלק מדירת מגורים ותוספת בניה לדירת המגורים כולל חדר מחוזה (שיפור מיגון) בקומה עליונה בחזית עורפית חלקת משנה 5, שימוש המקום כיום : בהיתר בנין מגורים בן 3 קומות, 6 יחידות דיור, בקומת הגג : כיוון התוספת : לאחור, כיוון התוספת : לצד, שטח התוספת (מ"ר) : 66.15, הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת : 1965, השימוש בתוספת המבוקשת : למגורים, גובה המבנה הקיים (מטר) : 10.83, נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר) : 2.18, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים : לא

התנגדויות :

שם	כתובת
דליון ירושלמי דיאנה	רחוב עזה 14, תל אביב - יפו 6818114
שני אריה	רחוב עזה 14, תל אביב - יפו 6818114
תירוש טמיר רונית	רחוב לסר אורי 2, תל אביב - יפו 6495402

עיקרי ההתנגדויות :

1. התנגדות בעלי זכות בנכס למימוש הזכויות על הגג שלא מוצמדות למבקש
2. התנגדות לבניה על הגג העליון המשותף.
3. התנגדות לשיפוץ חלקי ולא שיפוץ המבנה כולו, ללא התייחסות להשפעות השיפוץ על המבנה הישן.
4. בקשה להסב תשומת לב הוועדה לכך שמדובר בבניין ישן לשימור ובפירוק גג אסבסט קיים על כל המשתמע מכך.

התייחסות להתנגדויות :

1. ניתן לקבל את טענת המתנגדים להשפעות השיפוץ על הבניין הקיים ופינוי גג אסבסט, כאשר לא הוגש פתרון חיזוק לבניין או התייחסות לנושא על-ידי המבקש..
2. ניתן לקבל חלקית את טענת המתנגדים לנושא בניה על הגג העליון שלא מוצמד למבקש ובחישוב השטחים מופיע כמרפסת גג ובמפרט הבקשה לא צוין כי מדובר בשטח משותף כנדרש.
3. ניתן לדחות את טענת המתנגדים למימוש הזכויות על הגג שכן חלק הגג הנדון מוצמד למבקש וההרחבה מבוקשת בקונטור הבניין הקיים ובמסגרת החלק היחסי ברכוש המשותף וללא מימוש זכויות נוספות והוצג חישוב לכך על-ידי עורך הבקשה. מעבר לכך הוועדה אינה מוסמכת להכריע בשאלות קנייניות.

בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י הוכמן יהונתן)

1. לא לאשר את הבקשה להריסת הדירה הקיימת במחצית המערבית בקומה העליונה בבניין לשימור, ובנייתה מחדש עם תוספות שטח ושיפור מיגון שכן:

- הוגשה ללא מתן פתרון לחיזוק הבניין לפי תקן ישראלי 413 והוגשה התנגדות על כך.
- נערכה בניגוד לנקבע בתקנות ללא הכללת כל השטחים העיקריים בחישוב השטחים, וללא התאמה בין תנוחות הקומות החתכים והחזיתות שלא מאפשרים בחינה מרחבית לעניין התאמה לזכויות המותרות.
- לא הוצגה תכנית לשיפוץ הבניין כולו בניגוד לנקבע בתקנות התכנית.
- לא הוכח בדבר קיום המרפסות לצידדי הדירה כחלק מהבניין המקורי לשימור והבקשה נוגדת את הנקבע בתקנות לעניין הבלטת מרפסות מקווי הבניין המותרים בגדר סטייה ניכרת.

2. לקבל טענת המתנגדים לגבי דרישה לחיזוק הבניין ולשימוש בגג המשותף שמהווה מטרד למתנגדים.

ההחלטה: החלטה מספר 3

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-20-0010 מתאריך 15/03/2020

3. לא לאשר את הבקשה להריסת הדירה הקיימת במחצית המערבית בקומה העליונה בבניין לשימור, ובנייתה מחדש עם תוספות שטח ושיפור מיגון שכן:

- הוגשה ללא מתן פתרון לחיזוק הבניין לפי תקן ישראלי 413 והוגשה התנגדות על כך.
- נערכה בניגוד לנקבע בתקנות ללא הכללת כל השטחים העיקריים בחישוב השטחים, וללא התאמה בין תנוחות הקומות החתכים והחזיתות שלא מאפשרים בחינה מרחבית לעניין התאמה לזכויות המותרות.
- לא הוצגה תכנית לשיפוץ הבניין כולו בניגוד לנקבע בתקנות התכנית.
- לא הוכח בדבר קיום המרפסות לצידדי הדירה כחלק מהבניין המקורי לשימור והבקשה נוגדת את הנקבע בתקנות לעניין הבלטת מרפסות מקווי הבניין המותרים בגדר סטייה ניכרת.

4. לקבל טענת המתנגדים לגבי דרישה לחיזוק הבניין ולשימוש בגג המשותף שמהווה מטרד למתנגדים.