

כ"ח אדר ב תשע"ו
07 אפריל 2016



פרוטוקול

רשות רישוי - התנגדות

ישיבה: 6-16-0017 תאריך: 06/04/2016 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב - יפו

	מ"מ וסגן ראש העירייה	דורון ספיר - יו"ר
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברתם-אוזן
מ"מ מהנדס העיר	סגנית מנהלת אגף רו"פ ומנהלת מחלקת מידע	אינג' ריטה דלל
	מזכיר ועדת בניין עיר	עו"ד אילן רוזנבלום
	מרכזת הועדה	עו"ד שרון אלזסר
	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	רחלי קריספל

מס' דף	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה	כתובת הנכס	מהות הבקשה
1	3671-108	15-2367	1	בר-לב חיים 110	בניה על הגג/חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1)
3	0584-002	16-0050	2	הזוהר 2	מעל בניין קיים בהיתר עבודה מצומצמת/שנויים בפיתוח או מרפסת גג/גדר/ריצוף/דק
5	0018-055	16-0283	3	שיינקין 55	עבודה מצומצמת/שנויים בפיתוח או מרפסת גג/גדר/ריצוף/דק



פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות בר-לב חיים 110

בקשה מספר: 15-2367
תאריך בקשה: 06/12/2015
תיק בניין: 3671-108
גוש: 6137 חלקה: 125
שכונה: לבנה, יזידיה
סיווג: בניה על הגג/חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר
שטח: מ"ר
בקשת מידע: 0
תא' מסירת מידע:

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

תוספת בניה בקומת הגג: לתזית, לאחור, בשטח 40 מ"ר הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 0 ומשמשת למגורים לפתיחת פתח למדרגות לוליינות.

התנגדויות:

שם	כתובת
בר דיין אוראל	רחוב סרלין יוסף 5, תל אביב - יפו 6765376
סימקין אלכסנדר וריטה	דרך בר-לב חיים 110, תל אביב - יפו 6765440

עיקרי ההתנגדויות:

ההתנגדות הוגשה ע"י אחד מדיירי הבניין, עיקר התנגדותו מתייחסת לנושא יציבות הבניין, שכן לטענתו הבניין נבנה בשיטת הפל קל. בשל האמור לטענת המתנגד ראוי כי טרם אישור הבקשה להיתר דן וכתנאי לה ועל מנת למנוע אסון תבוצענה בדיקות עומס, סטטיות הבניין ובדיקה קונסטרוקטיבית מקיפה על ידי כלל הגורמים הנוגעים בדבר. בכלל האמור ראוי כי תיבדק יציבות הבניין, חוזקו ויכולתו לשאת את תוספת הבניה המבוקשת במסגרת הבקשה. בנוסף, לאור כל האמור לעיל, באישור הבקשה מבלי שבוצעו כלל הבדיקות הנדרשות יש משום פגיעה אנושה בזכות הקניין של המתנגד שכן העמסת משקל נוסף על תקרת דירת המתנגד יכולה ליצור נזקים קשים לדירת המתנגד (וחס וחלילה אף בנפש) ובהכרח לפגוע פגיעה אנושה בערכה של הדירה (ולו רק בשל הפוטנציאל לקיומו של נזק כאמור).

התייחסות להתנגדויות:

בהתייחס לטענות העולות מההתנגדות הריני להשיב כי מבדיקה מול מנהל היחידה למבנים מסוכנים נמצא כי 2 הקומות העליונות בבניין אכן נבנו בשיטת הפלקל. בשל האמור במקרים בהם לא משנים את מצבו הסטטי של הבניין (לא מחליפים את חומרי התקררות) יש לבצע בדיקות מעבדה ובדיקות מהנדס שלד שנתיות על מנת לוודא את מצבו הקונסטרוקטיבי של הקומות שנבנו בשיטת הפלקל. כל זאת היות וע"פ חוזר מנכ"ל משרד הפנים כל מבנה הבנוי בשיטת הפלקל מוגדר כ"מבנה מסוכן" (בשל שיטת הבניה וללא קשר ליציבותו בפועל). לאור האמור, בטרם הוצאת היתר בניה יש לקבל אישור בדיקות מהנדס שלד לרבות השלמת תצהיר המתייחס למצב התקררות בפועל (בהתייחס לשיטת הבניה הנדונה) ובנוסף ביצוע של בדיקות מעבדה המאשרות זאת. יצויין כי הוגשו חישובים סטטיים מפורטים לתוספת הבניה הקלה המוצעת, אך אינם כוללים התייחסות למצב התקררות הקיים ו/או ליכולתם לשאת בהגדלת העומס השימושי המבוקש.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י מסרי ריהאם)

לקבל את ההתנגדות ולאשר את הבקשה לסגירת שטח פתוח בין עמודים שאושר בהיתר כהכנה לחדר על הגג עבור יח"ד אחת בקומה העליונה הדרום-מערבית, בבניין הצפוני במגרש, זאת בכפוף להצגת אישור בדיקות מהנדס השלד לרבות השלמת תצהיר המתייחס למצב התקררות בפועל (בהתייחס לשיטת הבניה הנדונה) והצגת אישור על ביצוע בדיקות מעבדה המאשרות את תקינות התקררות.



בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים.

הערות

ההיתר אינו מהווה כל אישור לבניה הקיימת בתחום המגרש ו/או הבניין ואינה כלולה בהיתר זה.

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 0017-16-6 מתאריך 06/04/2016

לקבל את ההתנגדות ולאשר את הבקשה לסגירת שטח פתוח בין עמודים שאושר בהיתר כהכנה לחדר על הגג עבור יח"ד אחת בקומה העליונה הדרום-מערבית, בבניין הצפוני במגרש, זאת בכפוף להצגת אישור בדיקות מהנדס השלד לרבות השלמת תצהיר המתייחס למצב התקרות בפועל (בהתייחס לשיטת הבניה הנדונה) והצגת אישור על ביצוע בדיקות מעבדה המאשרות את תקינות התקרות.

בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים.

הערות

ההיתר אינו מהווה כל אישור לבניה הקיימת בתחום המגרש ו/או הבניין ואינה כלולה בהיתר זה.



פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות הזוהר 2

בקשה מספר: 16-0050
תאריך בקשה: 07/01/2016
תיק בניין: 0584-002
בקשת מידע: 0
תא' מסירת מידע:

גוש: 6107 חלקה: 476
שכונה: בבלי
סיווג: עבודה מצומצמת/שנויים בפיתוח או מרפסת גג/גדר/ריצוף/דק
שטח: מ"ר

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה:
גדר מתכת בגובה 1.50 מטר באורך של כ- 50 מטר

התנגדויות:

שם	כתובת
טסה אביב	רחוב דרך אבא הלל 7, רמת גן 5252204
עו"ד אביב טסה	רחוב דרך אבא הלל 7, רמת גן 5252204

עיקרי ההתנגדויות:

מכתב ההתנגדות הוגש ע"י עו"ד טסה אביב בשם חברת מגדלי בראשית דניאל נדל"ן בע"מ, אחת מבעלי הזכויות בנכס הנדון, הרשום כבעלות משותפת של 7 בעלים.

לחלו הטיעונים העולים במכתב שהוגש ע"י עו"ד אביב טסה:

- לטענת המתנגדים חברת מגדלי בראשית דניאל נדל"ן בע"מ רשומה כבעלת זכויות במגרש 7 לפי תכנית 1770 א וכן רשומה כבעלת זכויות בחלקה 476 בגוש 6107, החלקה שבתחומה הוגשה הבקשה. הקמת הגדר המוצעת במתווה המבוקש יצמצם באופן משמעותי את המעבר למגרש מספר 7 הנמצא בבעלות של החברה המתנגדת ותגרום לבעיית נגישות תחבורתית על מנת לבצע כל עבודות בנייה במגרש הנ"ל בעתיד. יודגש כי המגרש נשוא הבקשה משמש כמעבר תחבורתי יחיד ושטח להיערכות כללית לביצוע עבודות הבנייה העתידית במגרש מספר 7 שבבעלות המתנגדת. הטעם הזה מבקשים לדחות את הבקשה הנדונה.
- לפי טענת המתנגדת, לא פורטו בבקשה כל בעלי הזכויות בנכס ולא פורטה מהות ומטרת הבקשה להקמת הגדר המבוקשת. במצב הנתון בשטח הקיים קיים גידור מגרשים סמוכים כמו כן הגדר הנדונה נראה כי מתוכננת בשטח שביעוד שטח ציבורי פתוח.
- על גבי מפרט הבקשה, מבקשי ההיתר חתומים בשם נציגות בית משותף כאשר מדובר בנכס שהוא בבעלות משותפת ולא רשום כבית משותף. לאור האמור לעיל, המתנגדים מבקשים בזאת דחיית הבקשה ולזמן את עו"ד אביב טסה לדיון בוועדה.

התייחסות להתנגדויות:

- בבדיקה הרישום נמצא כי חברת בראשית דניאל נדל"ן בע"מ אכן רשומה כחלק מבעלות המשותפת בחלקה 476 בגוש 6107.
- בבדיקה במערכת המפות נמצא כי במגרש הנדון יש מעבר נוסף דרך רחוב פעמוני יוסף, אך לא היחיד, למגרש מס' 7, אשר בתחומו ניתן היתר הריסה מס' 1259-15 מיום 28/10/15. זאת בניגוד לטענת המתנגד כי, שטח זה המהווה כדרך וואו גישה למכונות לביצוע עבודות ההריסה במגרש מס' 7.
- על גבי מפרט הבקשה חתומה חברת א.מ.ת.ש השקעות בע"מ כבעלת חלק בנכס הרשות בבעלות משותפת. יש לציין כי אכן לא פורטה מטרת הבקשה, אך מברור מול עורך הבקשה נמצא כי הסיבה לגידור הינה שמירה על השטח מפלישות.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י מסרי ריהאם)



- מבלי להתייחס להתנגדויות, לא לאשר את הבקשה להקמת הגדר, שכן:
1. המבוקש חורג אל תחום מגרש ביעוד שטח ציבורי פתוח.
 2. הגדר מוצעת לבנייה מאיסכורית בניגוד את קובץ ההנחיות של עיריית תל אביב-יפו.
 3. ההתרשמות היא שאכן המבוקש יפריע לעבודות ההריסה ולכניסתם של המשאיות למגרש השכן.

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-16-0017 מתאריך 06/04/2016

- מבלי להתייחס להתנגדויות, לא לאשר את הבקשה להקמת הגדר, שכן:
- 1 המבוקש חורג אל תחום מגרש ביעוד שטח ציבורי פתוח.
 - 2 הגדר מוצעת לבנייה מאיסכורית בניגוד את קובץ ההנחיות של עיריית תל אביב-יפו.
 - 3 ההתרשמות היא שאכן המבוקש יפריע לעבודות ההריסה ולכניסתם של המשאיות למגרש השכן.



פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות שיינקין 55

בקשה מספר: 16-0283
תאריך בקשה: 08/02/2016
תיק בניין: 0018-055
בקשת מידע: 0
תא' מסירת מידע:

גוש: 7437 חלקה: 26
שכונה: לב תל-אביב
סיווג: עבודה מצומצמת/שנויים בפיתוח או מרפסת גג/גדר/ריצוף/דק
שטח: מ"ר

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה:

שינויים פנימיים הכוללים: שינויים בחצר: בניית דק מעץ בחצר.
המקום משמש כיום למסחר בקומת הקרקע ומגורים בהיתר

התנגדויות:

שם	כתובת
אבינעם בלום	רחוב שיינקין 55, תל אביב - יפו 6523309
צרור רן	רחוב שיינקין 55, תל אביב - יפו 6523309

עיקרי ההתנגדויות:

מכתבי ההתנגדויות הוגשו ע"י מר אבינעם בלום הרשום כבעל זכות בנכס (חלקת משנה מס' 21) וע"י צרור רן שאינו רשום בנסח טאבו כחלק מהבעלים.

הטענות העולות ממכתבי ההתנגדות:

1. הבקשה המוצעת לבניית דק מוגבה, לדירה שבקומת הקרקע הינה בעייתית ביותר וזאת משום שהמבוקש חושף את האזור לכינון של עכברושים, בעיות בטיחות (הפרשי גבהים), תברואה וכל שכן כאשר המקום אינו מתוחזק - השטח המדובר כולל בתוכו בין השאר חפצים זרוקים שפוגעים בחזות הבניין.
2. בנוסף, הגבהת הדק עלולה לייצר בעיית בטיחות לרבות, נגישות לצוברי הגז בעת הצורך וכיו"ב.
3. כמו כן, המתנגדים מציינים, כי יש לוודא שהדק שיבנה יהיה באותו קו גובה בדיוק כמו הדק הקיים בשטח שלידו בכדי ליצור רציפות, ויכסה את כל השטח על מנת לא לפגוע בחזות הבניין.
4. בנוסף, המתנגדים מציעים לשמר את המרחק בין הדירה שלנו לדירת הקרקע ולוודא שלא יינתן אישור לבניית בריכה על הדק שהדק המוצע לא ישמש לאחסון חפצים - עצם ההגבהה מאפשרת יצירת מחסנים לכאורה מתחת לדק.
5. המתנגדים מבקשים כי תעשה בדיקה לבקשה שלא תהווה כל פגיעה בשביל ההיקפי של הבניין, פגיעה בחזות הכניסה אל תוך הלובי של הבניין ואל פיר המעלית, כמו כן, בדיקת סוג ועמידות החיפוי המוצע.

התייחסות להתנגדויות:

1. בהתייחס לטענות מס' 1: טענה זו אינה טענה תכנונית אלא קשורה לתחזוקה שוטפת של דירת וחצר המבקשים.
2. בהתייחס לטענה מס' 2: אין במבוקש בכדי לפגוע בנגישות לצוברי הגז.
3. בהתייחס לטענה מס' 3: השינוי המוצע להקמת דק בסמיכות לדק הקיים במפלס הקרקע אכן מהווה פגיעה עיצובית בחזית ובמרווח האחורי של הבניין.
4. בהתייחס לטענה מס' 4: הבקשה לא כוללת הקמת בריכה וואו תוספת מחסנים.
5. בהתייחס לטענה מס' 5: הדק המבוקש אינו מהווה פגיעה בשביל ההיקפי ומתוכנן תוך שמירה על השביל ברוחב של 1.0 מטר.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י מסרי ריהאם)



לקבל את ההתנגדויות ולא לאשר את הבקשה להקמת מרפסת (דק) במרווח האחורי- צדדי, עבור יחידת הדיור העורפית-צפונית, שכן הינה מהווה פגיעה בחזות הבניין ובנייה מחוץ לקו הבניין הצדדי המותר ע"פ תכנית 2385, בניגוד לתקנות התכנון והבניה

ההחלטה : החלטה מספר 3

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-16-0017 מתאריך 06/04/2016

לקבל את ההתנגדויות ולא לאשר את הבקשה להקמת מרפסת (דק) במרווח האחורי- צדדי, עבור יחידת הדיור העורפית-צפונית, שכן הינה מהווה פגיעה בחזות הבניין ובנייה מחוץ לקו הבניין הצדדי המותר ע"פ תכנית 2385, בניגוד לתקנות התכנון והבניה