

## פרוטוקול

רשות רישוי - התנגדות

ישיבה: 6-16-0028 תאריך: 13/07/2016 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 אברהם-אוזן
מ"מ איריס לוי - 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/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	פטאי יוסף 10	0989-010	16-0442	1
4	תוספות בניה/תוספות בניה לפי תכנית הרחבה	נעמן 4	4070-028	16-0771	2
6	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	שערי ניקנור 36	3042-036	16-0383	3
8	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	רבי חנינא 22	3014-020	16-0550	4



**פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות  
פטאי יוסף 10**

בקשה מספר: 16-0442  
תאריך בקשה: 06/03/2016  
תיק בניין: 0989-010  
בקשת מידע: 201401796  
תא' מסירת מידע: 02/12/2014

גוש: 6769 חלקה: 40  
שכונה: רמת-אביב  
סיווג: תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)  
שטח: 6051 מ"ר

מבקש הבקשה: אגמי נעם  
יערי מאיר 2, תל אביב - יפו 69371

עורך הבקשה: אשר יוני  
הירדן 27, רמת גן 52281

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**

בקשה לתוספת בניה:  
תוספת בניה בקומה: קרקע, מרתף, לחזית, לצד, בשטח של 16.13 מ"ר  
שינויים פנימיים הכוללים: פתיחת קירות, בניה בין חדש לקיים + תוספת מדרגות למרתף  
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

**התנגדויות:**

שם	כתובת	נימוקים
דרוקמן גיל	רחוב פטאי יוסף 10ב, תל אביב - יפו 6997320	
לוי גילה	רחוב פטאי יוסף 10ב, תל אביב - יפו 6997320	
רייכמן משה	רחוב פטאי יוסף 10א, תל אביב - יפו 6997319	
רייכמן סימה	רחוב פטאי יוסף 10א, תל אביב - יפו 6997319	
פז ירון	רחוב פטאי יוסף 10א, תל אביב - יפו 6997319	
פז נעמה	רחוב פטאי יוסף 10א, תל אביב - יפו 6997319	

**עיקרי ההתנגדויות:**

1. דיירים בבניין הנדון מתנגדים להריסת המחסן המשותף ושביל הגישה אליו המשמש את הבניין כמחסן אופניים. במידה וייהרס הדיירים דורשים מחסן חלופי שיוקם לפני הריסת המחסן הנוכחי.
2. דורשים שיופקדו ערבויות כספיות לצורך שיקום גדרות, גינות, שבילים ושטחים ציבוריים ופרטיים שיפגעו עקב העבודה בחלקה.
3. דורשים שעבודות השיקום יושלמו בתוך חודש מסיום עבודות הבנייה.
4. דורשים שמבקש הבקשה יתחייב לביצוע עבודות ניקיון של הבניין מהלכלוך שיגרם כתוצאה מהבנייה.
5. דורשים שישתלו בחלקה עצים חדשים בתמורה לעצים שיעקרו עקב העבודות. לא יאוחר מחודש לאחר סיום העבודות.
6. מתנגדים לחסימת המעבר הקיים בין גבול הבניין הצפוני לגבול הבניין הדרומי בחלקה המערבי של החלקה כחלק מהשתלטות מגיש הבקשה על השטח הציבורי ודורשים להשאיר לצורך זה שביל מעבר לאורך החלקה המערבי של החלקה.
7. דורשים הפקדת ערבות כספית כפיצוי על נזקי הבנייה שיגרמו לדירה שבעלותי כתוצאה מהעבודות (בסעיף זה המתנגד הוא גיל דרוקמן אשר מתגורר בדירה שמעל הנכס הנשוא הבקשה).
8. נוכח היות דירתי מורחבת ובעלת תוספת קומה גוברת הסכנה לפגיעה בדירתי כתוצאה מחפירת מרתף. לפיכך אני דורש שלפני התחלת החפירה יעברו החומרים לבדיקה של קונסטרוקטור מטעמי ורק לאחר מכן יחלו עבודות החפירה. (בסעיף זה המתנגד הוא גיל דרוקמן אשר מתגורר בדירה שמעל הנכס הנשוא הבקשה).

**התייחסות להתנגדויות:**

1. בהתייחסות לסעיפים מס' 7,8: הוועדה המקומית אינה דורשת ערבות בנקאית במקרים של הרחבת בנייה לדירה אלא פוליסת ביטוח. לגבי סוגיית הקונסטרוקטור על פי דרישות החוק במסגרת הגשת בקשה נדרש להגיש חשבון יציבות



- והזימה של מהנדס שלד על גבי הגרמושקה.
2. התייחסות לסעיפים מס' 1, 2, 5, 6: הבקשה המתוקנת אינה כוללת הנמכת גובה הקרקע הקיים, אלה פתיחת דלת יציאה לחצר המשותפת בניגוד למדיניות רמת אביב הירוקה ובניגוד להנחיות מרחביות. גדרות בגבולות המגרש לא הוצגו.
  3. התייחסות לסעיפים מס' 3 ו-4: במידה והבקשה תאושר יהיה ניתן להתנות את הוצאת ההיתר או קבלת טופס 4 בשחזור הגינה, השבילים, ניקיון וכו'. כמו כן בתכנית 2691 החלה על המקום נדרש להציג התחייבות לתיקון נזקים, שיפוץ וגינון.
  4. לגבי המחסן המשותף, הינו קיים ללא היתר כעת מסומן על גבי מפרט הבקשה להריסה. לא ניתן לתת פתרון חלופי להקמת מחסן בחצר משותפת, לפי דרישת המתנגדים. התביעה החלה על מקום אינה מאפשרת שטחי שירות להקמת מחסנים בחצר.
- בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

### חוון דעת מהנדס הועדה: (ע"י אלנה דוידזון / נעמי מוסקוביץ)

1. לדחות את התנגדות בקשר למחסן, שכן המחסן קיים ללא היתר ולא ניתן לתת פתרון חלופי להקמת מחסן בחצר המשותפת.
2. לדחות ההתנגדויות בחלקן, שכן למעשה ההתנגדות לדלת היציאה לחצר התקבלה ולאשר את הבקשה להריסה, שינויים, ותוספת בניה כולל ממ"ד להרחבת הדירה שבקומת הקרקע הקיצונית-מערבית ובניית מרתף מוצמד אליה, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### תנאים להיתר

1. התאמת המרתף להוראות תב"ע ע1;
2. הצגת פתרון הקונסטרוקטיבי לחפירת המרתף, ללא הריסת ריצפת קומת הקרקע שפי שהוצג במפרט ופתרון תמיכה של הדירה הקיימת בקומה א';
3. הצגת חתך לאורך המבנה כולו (בניצב להרחבה).
4. הריסת המחסן לפני הוצאת ההיתר באישור מחלקת פיקוח על הבניה.
5. הריסת גדר רשת והקמת גדר בגבול המגרש האחורי ולכיוון שצ"פ בהתאם למדיניות.
6. ביטול דלת יציאה מהדירה לחצר המשותפת.

#### התחייבויות להוצאת היתר

מתן התחייבות לשיפוץ באגף שלם עד גמר עבודות הבניה.

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. שימוש בחמורי גמר בהתאם לקיים.
2. ינקטו כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של הנכסים הגובלים.
3. בעלי היתר הבניה יפקידו לפני תחילת עבודות הבניה בידי מח' פיקוח על הבניה, פוליסת בטוח צד שלישי לכיסוי של נזק במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4. לבצע שביל החדש בצמוד לדירה המורחבת בשלב סיום עבודות הבנייה.

#### הערות

ההיתר הינו עבור הרחבת יח"ד הקיצונית בקומת הקרקע באגף המערבי כמפורט בגוף ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין או במגרש.



**ההחלטה : החלטה מספר 1**

**רשות רישוי - התנגדות מספר 6-16-0028 מתאריך 13/07/2016**

1. לדחות את התנגדות בקשר למחסן, שכן המחסן קיים ללא היתר ולא ניתן לתת פתרון חלופי להקמת מחסן בחצר המשותפת.
2. לדחות ההתנגדויות בחלקן, שכן למעשה ההתנגדות לדלת היציאה לחצר התקבלה ולאשר את הבקשה להריסה, שינויים, ותוספת בניה כולל ממ"ד להרחבת הדירה שבקומת הקרקע הקיצונית-מערבית ובניית מרתף מוצמד אליה, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

**תנאים להיתר**

1. התאמת המרתף להוראות תב"ע ע1;
2. הצגת פתרון הקונסטרוקטיבי לחפירת המרתף, ללא הריסת ריצפת קומת הקרקע שפי שהוצג במפרט ופתרון תמיכה של הדירה הקיימת בקומה א';
3. הצגת חתך לאורך המבנה כולו (בניצב להרחבה).
4. הריסת המחסן לפני הוצאת ההיתר באישור מחלקת פיקוח על הבניה.
5. הריסת גדר רשת והקמת גדר בגבול המגרש האחורי ולכיוון שצ"פ בהתאם למדיניות.
6. ביטול דלת יציאה מהדירה לחצר המשותפת.

**התחייבויות להוצאת היתר**

מתן התחייבות לשיפוץ באגף שלם עד גמר עבודות הבניה.

**תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**

1. שימוש בחמורי גמר בהתאם לקיים.
2. ינקטו כל האמצעים למניעת פגיעה בליציבות ובבטיחות של הנכסים הגובלים.
3. בעלי היתר הבניה יפקידו לפני תחילת עבודות הבניה בידי מח' פיקוח על הבניה, פוליסת בטוח צד שלישי לכיסוי של נזק במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4. לבצע שביל החדש בצמוד לדירה המורחבת בשלב סיום עבודות הבניה.

**הערות**

ההיתר הינו עבור הרחבת יח"ד הקיצונית בקומת הקרקע באגף המערבי כמפורט בגוף ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין או במגרש.



**פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות  
נעמן 4**

בקשה מספר: 16-0771  
תאריך בקשה: 18/04/2016  
תיק בניין: 4070-028  
בקשת מידע: 201501171  
תא' מסירת מידע: 03/09/2015

גוש: 6135 חלקה: 28  
שכונה: התקוה  
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה  
שטח: 170 מ"ר

מבקש הבקשה: נומה קובי יעקב  
הראשונים 59, אור יהודה \*

עורך הבקשה: ז'בגורסקי אלקסנדר  
שבתאי 17, תל אביב - יפו 67635

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**

בקשה לתוספת בניה:  
תוספת בניה בקומה: גג, לחזית, לצד, בשטח של 85.54 מ"ר, שטח הדירה/המשרד לאחר התוספות יהיה 320.9 מ"ר  
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

**התנגדויות:**

שם	כתובת	נימוקים
משה מעתוק	רחוב נדב 30, תל אביב - יפו 6763730	
מרדכי כהן	רחוב נדב 30, תל אביב - יפו 6763730	
אברהם כהן		
מרדכי כהן	רחוב נדב 30, תל אביב - יפו 6763730	
משה מעתוק		
מרדכי כהן	רחוב נדב 30, תל אביב - יפו 6763730	
אבי כהן		

**עיקרי ההתנגדויות:**

הבניין מוזנח, כמות הדיירים בבניין גדלה ללא הסכמתם ובניגוד לרצונם.  
גג הבניין הינו משותף ועם תוספת בנייה על הגג ערך הבתים ירדו מאוד.  
בית המשפט קבע גזר דין של צו הריסה בתוקף מ-7.9.16 לבנייה לא חוקית על הגג.  
וכן המתנגדים מפנים תשומת לב על טענת המבקש שיש לו קשרים עם גורמים רלוונטיים בעירייה לקידום בקשתו.

**התייחסות להתנגדויות:**

טענות המתנגדים אינן מוצדקות, כי הבקשה הוגשה במסגרת תכנית ג3 גגות.  
הבניה הלא חוקית על הגג מסומנת להריסה.  
לא ברור נושא הבעלות במגרש זה. לפי תצהיר עורך הבקשה והערות של מודד מוסמך על גבי המפה, מדובר ב-11 בעלים.  
מתוכם מספר בעלים מתנגדים על הבקשה, וזאת כאשר לפי ההיתר מדובר רק 2 דירות דופלקס.

**חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י טטרו מאיר)**

א. לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה, שכן:  
1. בקומת הקרקע קיימת תוספת בנייה כלפי ההיתר המקורי. בנו קירוי מעל כניסה לבניין בין 3 קירות.



2. קונטור הגג מתוכנן מעבר לקונטור הקומה השנייה. מוצעת מרפסת בולטת מעבר למרפסת הגג.
3. אין נסיגות נדרשות לפי התכנית ושטח חדרי יציאות לגג מעבר לשטח המותר במסגרת הנסיגות, ומהווה סטייה ניכרת.
4. לפי טענת המתנגדים בבניין קיימות יותר מ-2 דירות, וזאת בניגוד להיתר והוראות התכנית 1/א2215. נמסרה הודעה לעורך הבקשה על חריגות בנייה וליקויים בבקשה.
- ב. לדחות את ההתנגדויות, שכן טענות המתנגדים אינן תכנוניות הואיל והבקשה הוגשה במסגרת תכנית ג3 גגות והיא נדחתה מבחינה תכנונית בלבד.

**ההחלטה : החלטה מספר 2**

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-16-0028 מתאריך 13/07/2016

**א** לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה, שכן:

1. בקומת הקרקע קיימת תוספת בנייה כלפי ההיתר המקורי. בנו קירוי מעל כניסה לבניין בין 3 קירות.
  2. קונטור הגג מתוכנן מעבר לקונטור הקומה השנייה. מוצעת מרפסת בולטת מעבר למרפסת הגג.
  3. אין נסיגות נדרשות לפי התכנית ושטח חדרי יציאות לגג מעבר לשטח המותר במסגרת הנסיגות, ומהווה סטייה ניכרת.
  4. לפי טענת המתנגדים בבניין קיימות יותר מ-2 דירות, וזאת בניגוד להיתר והוראות התכנית 1/א2215. נמסרה הודעה לעורך הבקשה על חריגות בנייה וליקויים בבקשה.
- 1** לדחות את ההתנגדויות, שכן טענות המתנגדים אינן תכנוניות הואיל והבקשה הוגשה במסגרת תכנית ג3 גגות והיא נדחתה מבחינה תכנונית בלבד.



**פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות  
שערי ניקנור 36**

בקשה מספר:	16-0383	גוש:	7022 חלקה: 55
תאריך בקשה:	24/02/2016	שכונה:	עג'מי וגבעת עליה
תיק בניין:	3042-036	סיווג:	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')
בקשת מידע:	201500834	שטח:	192 מ"ר
תא' מסירת מידע:	03/05/2015		

**מבקש הבקשה:** תמיר בעז  
בן עדיה- (ככר) 28, תל אביב - יפו 0

**עורך הבקשה:** אלגרה דרמון שמחה  
תורמוס 8, בני ציון 60910

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
הריסת מבנה קיים הכולל 1 קומות מגורים שטח להריסה 8.94 הקמת מבנה חדש הכולל: מרתף, 2.00 קומות מגורים, ובהן 1 יח"ד המרתפים כוללים: מקלט קומת קרקע הכוללת: 1 חדרי שירותים  
בחצר: בגבולות המגרש גדר בגובה 1.1 מטר

**התנגדויות:**

שם	כתובת	נימוקים
עמידר - משה גונן	רחוב השרון 7, תל אביב - יפו 6511907	

**עיקרי ההתנגדויות:**

- בתאריך 20.4.16 התקבלה התנגדות רשות הפיתוח להבאת הבקשה לדיון בוועדה לפני חתימתם כבעלי הקרקע.

**התייחסות להתנגדויות:**

- התנגדות בעלי הקרקע אינה מאפשרת דיון בבקשה.

**חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י זהבי אלון)**

לקבל את ההתנגדות ולא לדון בבקשה להקמת בניין חדש, שכן:

- הוגשה ללא חתימת בעלים.
- מעבר לנדרש יצויין כי הבקשה מהווה הגדלת השטחים מעבר למותר בגדר סטייה ניכרת.
- נערכה בצורה שלא מאפשרת בחינת התאמתו להוראות תכנית ע1 לרבות הוכחה כי מרבית שטח קירותיו החיצוניים של המרתף נמצא מתחת למפלס פני הקרקע.

חוות-הדעת נשלחה לעורך הבקשה.



**ההחלטה : החלטה מספר 3**

**רשות רישוי - התנגדות מספר 6-16-0028 מתאריך 13/07/2016**

לקבל את ההתנגדות ולא לדון בבקשה להקמת בניין חדש, שכן:

- הוגשה ללא חתימת בעלים.
- מעבר לנדרש יצויין כי הבקשה מהווה הגדלת השטחים מעבר למותר בגדר סטייה ניכרת.
- נערכה בצורה שלא מאפשרת בחינת התאמתו להוראות תכנית ע1 לרבות הוכחה כי מרבית שטח קירותיו החיצוניים של המרתף נמצא מתחת למפלס פני הקרקע.

חוות-הדעת נשלחה לעורך הבקשה.



**פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות  
רבי חנינא 22**

גוש: 7018 חלקה: 12	בקשה מספר: 16-0550
שבונה: צפון יפו	תאריך בקשה: 17/03/2016
סיווג: שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	תיק בניין: 3014-020
שטח: 372.56 מ"ר	בקשת מידע: 201502588
	תא' מסירת מידע: 22/02/2016

**מבקש הבקשה:** פרץ יוסף  
רבי חנינא 22, תל אביב - יפו 68137

**עורך הבקשה:** גודוביץ דקל  
פרוג 29, תל אביב - יפו 63417

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**  
בקשה לתוספת בניה:  
תוספת בניה בקומה: 0, לאחור  
אישור מצב קיים  
אישור בדיעבד של מצב קיים הכולל שינוי בחזית:  
הגבהת שני חלונות בחזית מערבית בדירה מס' 1  
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

**התנגדויות:**

שם	כתובת	נימוקים
אהרונר עופר	רחוב רבי חנינא 2, תל אביב - יפו 6813730	

**עיקרי ההתנגדויות:**

מגיש הבקשה גגע במודע בשלמות הבניין זאת מיד לאחר כניסתו לדירתו בשנת 2015 בניין זה הוא בניין לשימור ואנו דיירי הבניין השקענו הון עתק בשימורו תחת פיקוח הדוק של עיריית תל אביב ומחלקת שימור יפו – אנו מתנגדים בחריפות למתן היתר בדיעבד תוך שינוי החזיתות, זאת תהיה אפליה גסה כלפינו שחויבנו להוציא מכספנו ולשמור על חזית הבניין ברצוננו להדגיש – אין מדובר בהגדלה זניחה של חלונות קיימים, מדובר על שני פריצות קיר חיצוני בגובה 2 מר ורוחב 1 מר מדובר על פריצה אחת חדשה של הקיר בגודל האמור והגדלה של חלון קיים לגובה 2 מר בקשתו הזאת היא זריית חול בעיניים ובאופן מוזר בעזרת מחלקת רישוי בניה.

**התייחסות להתנגדויות:**

ניתן לקבל את ההתנגדות, שכן פתיחת החלונות כמבוקש בבניין לשימור נעשה נעשתה ללא היתר בניגוד למדיניות עיצוב יפו ולא בהתאם לשאר הפתחים בבניין. כמו כן נפתחו חלונות נוספים בקיר החיצוני שבגבול המגרש הצדדי בניגוד לתקנות.

**חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י זהבי אלון)**

- לקבל את ההתנגדות ולא לאשר את הבקשה לשינוי בחזית הצדדית, שכן:
- כוללת אישור לפתיחת 2 חלונות כפי שבוצעו בפועל ללא היתר בניגוד למדיניות עיצוב יפו ללא התאמה לגודל הפתחים וחומרי הגמר בבניין.
  - מהווה אישור ל-2 פתחים נוספים בקיר החיצוני בגבול המגרש הצדדי בניגוד לנקבע בתקנות כאשר אטימתם תגרום סידור חדר שרות בדירה ללא פתרון לאוורור כפי שנקבע בתקנות.



- הוגשה ללא סימון מדויק של קוויי הבניין וגבולות המגרש.

**ההחלטה : החלטה מספר 4**  
**רשות רישוי - התנגדות מספר 6-16-0028 מתאריך 13/07/2016**

לקבל את ההתנגדות ולא לאשר את הבקשה לשינוי בחזית הצדדית, שכן:

- כוללת אישור לפתיחת 2 חלונות כפי שבוצעו בפועל ללא היתר בניגוד למדיניות עיצוב יפו ללא התאמה לגודל הפתחים וחומרי הגמר בבניין.
- מהווה אישור ל-2 פתחים נוספים בקיר החיצוני בגבול המגרש הצדדי בניגוד לנקבע בתקנות כאשר אטימתם תגרום סידור חדר שרות בדירה ללא פתרון לאוורור כפי שנקבע בתקנות.
- הוגשה ללא סימון מדויק של קוויי הבניין וגבולות המגרש.