

כ"ח שבט תשע"ח
13 פברואר 2018

פרוטוקול

ישיבה: 6-18-0004 תאריך: 01/02/2018 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
ע"י מ"מ הלל הלמן	מהנדס העיר/מזכיר הועדה	אדר' עודד גבולי
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם- אוזן
	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)	אשרמן יוסף 18	1065-014	17-2024	1
4	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	המלך חירם 6	3327-002	17-1162	2



פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות אשרמן יוסף 18

גוש : 6163 חלקה : 42	בקשה מספר : 17-2024
שכונה : רמת הטייסים	תאריך בקשה : 19/12/2017
סיווג : תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תיק בניין : 1065-014
שטח : 4850 מ"ר	בקשת מידע : 201701487
	תא' מסירת מידע : 12/09/2017

מבקש הבקשה : פלורנטין עוזי
אשרמן יוסף 18, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : וקסלר אנדרי
שטרייכמן יחזקאל 13, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה :
תוספת בניה בקומה : קרקע, לחזית, לצד, בשטח של 97.97 מ"ר, שטח הדירה/המשרד לאחר התוספות יהיה 97.97 מ"ר
שינויים פנימיים הכוללים : מיקום ממ"ד ומיקום סלון + מטבח + שינויים בחזיתות
המקום משמש כיום לאישור בדיעבד למצב קיים בלי היתר

התנגדויות :

שם	כתובת	נימוקים
גוטר אהרון	רחוב אשרמן יוסף 18, תל אביב - יפו 6719958	
טורם רוחמה	רחוב אשרמן יוסף 18, תל אביב - יפו 6719958	
תורג'מן יהודה	נחל צאלים מ"ר 878 מכבים 7179901	

עיקרי ההתנגדויות :

המתנגדים הם בעלי הדירה שמעל דירת המבקש ואלה עיקר נימוקיהם :

1. הקרקע עליה מתבקשת תוספת הבניה היא רכוש משותף
2. הצטברות לכלוך בגג התוספת וחשש מרטיבות
3. הגברת נגישות לפורצים
4. התכנית לא לוקחת בחשבון אפשרות של בניה עתידית והרחבת דירת המתנגדים
5. חשש מהשתלטות המבקש על הקרקע המשותפת

התייחסות להתנגדויות תכנוניות :

ממליץ לקבלת טענות המתנגד מס' 4 ו-5 בעניין יציאה ושימוש בחצר משותפת והצגת בנייה עתידית.
לדחות שאר הטענות, שכן :

1. ההרחבה כבר בוצע בהיתר משנת 2012, וכעת רק מבוקשים שינויים ללא תוספת שטח.
2. תוספת הבניה אינה חורגת מקווי ההרחבה המקסימליים המותרים לפי ההיתר ותכנית ההרחבה שחלה באזור (2691).

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

1. לאשר את הבקשה לשינויים כלפי ההיתר הקודם, לרבות שינוי מיקום הממ"ד, בדירה הקיצונית מזרחית בקומת הקרקע, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים המפורטים בהמשך.

2. לקבל טענות המתנגד בעניין יציאה ושימוש בחצר משותפת והצגת בנייה עתידית. לדחות שאר הטענות, שכן:

- א. ההרחבה כבר בוצע בהיתר משנת 2012, ורק מבקשים שינויים ללא תוספת שטח.
- ב. תוספת הבניה אינה חורגת מקווי ההרחבה המקסימליים המותרים לפי ההיתר ותכנית ההרחבה שחלה באזור (2691).

תנאים אחרי ועדה

1. הריסת מדרגות חיצוניות ואטימת דלת כניסה בחזית הדרומית, פתיחה מחדש של דלת הכניסה מחדר המדרגות – הכל לפני הוצאת ההיתר והצגת אישור מחלקת פיקוח על הבנייה לכך.
2. הזזת הקיר המערבי של ההרחבה הדרומית כך שלא יחרוג אל שטח ההרחבה של דירת השכן או לחלופין, הצגת הסכמת השכן מהדירה הצמודה בקומת הקרקע לפני הוצאת ההיתר.
3. התאמת החזיתות לתכנון העתידי שהוצג בהיתר המקורי משנת 2012.
4. אישור הג"א לממ"ד הצפוני ולקירות היורדים באזור הדרומי כהכנה לממ"ד עתידי של הדירות שמעל דירת המבקש.
5. התאמת גובה החלונות לגובה אחיד (חזית מזרחית).
6. התאמת החלון הצפוני לתיאורו במסמכי הבקשה – חלון ויטרינה תלת כנפי.

תנאים בהיתר

ביצוע שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות מהנדס העיר וחברת שמ"מ.

הערה

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

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 0004-18-6 מתאריך 01/02/2018

3. לאשר את הבקשה לשינויים כלפי ההיתר הקודם, לרבות שינוי מיקום הממ"ד, בדירה הקיצונית מזרחית בקומת הקרקע, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים המפורטים בהמשך.

4. לקבל טענות המתנגד בעניין יציאה ושימוש בחצר משותפת והצגת בנייה עתידית. לדחות שאר הטענות, שכן:

- ג. ההרחבה כבר בוצע בהיתר משנת 2012, ורק מבקשים שינויים ללא תוספת שטח.
- ד. תוספת הבניה אינה חורגת מקווי ההרחבה המקסימליים המותרים לפי ההיתר ותכנית ההרחבה שחלה באזור (2691).

תנאים אחרי ועדה

7. הריסת מדרגות חיצוניות ואטימת דלת כניסה בחזית הדרומית, פתיחה מחדש של דלת הכניסה מחדר המדרגות – הכל לפני הוצאת ההיתר והצגת אישור מחלקת פיקוח על הבנייה לכך.
8. הזזת הקיר המערבי של ההרחבה הדרומית כך שלא יחרוג אל שטח ההרחבה של דירת השכן או לחלופין, הצגת הסכמת השכן מהדירה הצמודה בקומת הקרקע לפני הוצאת ההיתר.



9. התאמת החזיתות לתכנון העתידי שהוצג בהיתר המקורי משנת 2012.
10. אישור הג"א לממ"ד הצפוני ולקירות היורדים באזור הדרומי כהכנה לממ"ד עתידי של הדירות שמעל דירת המבקש.
11. התאמת גובה החלונות לגובה אחיד (חזית מזרחית).
12. התאמת החלון הצפוני לתיאורו במסמכי הבקשה – חלון ויטרינה תלת כנפי.

תנאים בהיתר

ביצוע שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות מהנדס העיר וחברת שמ"מ.

הערה

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



פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות המלך חירם 6 בן יאיר פנחס 2

גוש : 7071 חלקה: 127	בקשה מספר : 17-1162
שכונה : צפון יפו	תאריך בקשה : 17/07/2017
סיווג : שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	תיק בניין : 3327-002
שטח : 519 מ"ר	בקשת מידע : 0
	תא' מסירת מידע :

מבקש הבקשה : צליח רוטשילד מימון והשקעות בע"מ
שאול המלך 1, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : נבון גבריאל
דיזנגוף 205, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים : 1. הגדלת מספר מחסנים בקומת מרתף (ללא שינוי בשטח).
2. ביטול חדר דוודים בקומת קרקע והקמת במקומו מחסן לשימוש דיירי הבניין (ללא שינוי בשטח).

התנגדויות :

שם	כתובת	נימוקים
גורביץ דרור	רחוב בן יאיר פנחס 2, תל אביב - יפו 6802602	
גיאת קארין	רחוב בן יאיר פנחס 2, תל אביב - יפו 6802602	
גרייבר מאיר	רחוב בן יאיר פנחס 2, תל אביב - יפו 6802602	
גרייבר עדנה	רחוב בן יאיר פנחס 2, תל אביב - יפו 6802602	
האגר אילה	רחוב בן יאיר פנחס 2, תל אביב - יפו 6802602	
לניר יערה	רחוב בן יאיר פנחס 2, תל אביב - יפו 6802602	
לניר ליה	רחוב בן יאיר פנחס 2, תל אביב - יפו 6802602	
מאירי ענת	רחוב רא"ל דוד אלעזר 6, מודיעין-מכבים-רעות 7171738	
מרין מוניקה	רחוב בן יאיר פנחס 2, תל אביב - יפו 6802602	
פדר יון	רחוב בן יאיר פנחס 2, תל אביב - יפו 6802602	
פדר עדנה	רחוב בן יאיר פנחס 2, תל אביב - יפו 6802602	
צברי אביעד	רחוב בן יאיר פנחס 2, תל אביב - יפו 6802602	
רבינוביץ לירן	רחוב בן יאיר פנחס 2, תל אביב - יפו 6802602	

עיקרי ההתנגדויות :

התנגדות חלק מבעלי הדירות בבניין לשינויים ברכוש המשותף ללא הסכמתם. והתנגדות לאי קיום המוכרת, חברת הדר קפיטול בע"מ, ממנה רכשו את הדירות, הבטחתה לעניין רישום בעלי הדירות בטאבו. מתנגדים לכך, שהבקשה מוגשת בשם, חברת- צליח רוטשילד מימון והשקעות בע"מ, שאינם בעלים בנכס. קיים חשש שהמוכרת, תפעל להמרת השטחים המשותפים, למחסנים דירתיים לצורך מכירתם לאחרים, ובמיוחד חדר הדוודים שאושר בהיתר וסומן כרכוש משותף לכל בעלי הדירות בבניין.

התייחסות להתנגדויות :

17-1162 עמ' 5

התנגדויות תכנוניות מוצדקות, הבקשה מוגשת בלי הסכמת בעלי הדירות בבניין, והשינויים כוללים הפיכת שטח מאושר בהיתר המקורי כרכוש משותף והפיכתו למחסנים דירותיים, לרבות ביטול מיקום דוודים שאושרו בהיתר המקורי כמחסן משותף בקומת הקרקע, מבלי להציג מקום חלופי לכך, אומנם שהתכנית מציגה את המקום כמחסן משותף, אבל קיים חשש להפכית השימוש בו למטרות עיקריות. שאר הטענות לעניין רישום בעלות בטאבו, טענות קנייניות שאין לוועדה סמכות לדון בהן.

בהתאם למפורט לעיל, לקבל את ההתנגדויות התכנוניות ולא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

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

לקבל את התנגדויות ולא לאשר את הבקשה, שכן:

- השינויים המבוקשים במרתף, כוללים הפיכת שטח שאושר בהיתר המקורי לבניין כשטח משותף והפיכתו לשטח של מחסן דירתי.
- השינויים בקומת הקרקע כוללים ביטול מיקום דוודים המאושר בהיתר בתוך מחסן משותף, ללא הצגת מקום חלופי לכך, וקיים חשש להפיכת השימוש בו למטרה עיקרית.
- הבקשה מוגשת ללא הסכמת בעלי הדירות בבניין.

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-18-0004 מתאריך 01/02/2018

לקבל את התנגדויות ולא לאשר את הבקשה, שכן:

- השינויים המבוקשים במרתף, כוללים הפיכת שטח שאושר בהיתר המקורי לבניין כשטח משותף והפיכתו לשטח של מחסן דירתי.
- השינויים בקומת הקרקע כוללים ביטול מיקום דוודים המאושר בהיתר בתוך מחסן משותף, ללא הצגת מקום חלופי לכך, וקיים חשש להפיכת השימוש בו למטרה עיקרית.
- הבקשה מוגשת ללא הסכמת בעלי הדירות בבניין.