

טי ניסן תשע"ח  
25 מרץ 2018

## פרוטוקול

ישיבה: 6-18-0008 תאריך: 22/03/2018 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
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם- אוזן
מ"מ מהנדס העיר	מנהל מחלקת רישוי בניה	אדר' 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/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	עין גב 7	1008-007	18-0034	1
4	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	ראשונים 7	0147-007	17-1435	2



## פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות עין גב 7

גוש : 6133 חלקה : 373	בקשה מספר : 18-0034
שכונה : יד אליהו	תאריך בקשה : 07/01/2018
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	תיק בניין : 1008-007
שטח : 1087 מ"ר	בקשת מידע : 0
	תא' מסירת מידע :

**מבקש הבקשה :** שורצברג יהונתן  
עין גב 7, תל אביב - יפו \*  
אלגלי סגלית  
עין גב 7, תל אביב - יפו \*

**עורך הבקשה :** אזולאי יוסף  
שילה 9, ראש העין \*

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר יח"ד מורחבות : 2 מספר תכנית הרחבה : 2324 קומה בה מתבצעת התוספת : קרקע + ראשונה שטח התוספת : (מ"ר) : 36.98 שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר) : 100 כיוון התוספת : לאחור מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים : שינויים במחיצות פנים

בקומת הגג : השימוש בתוספת המבוקשת : למגורים

### התנגדויות :

שם	כתובת	נימוקים
בקשי עמית	רחוב עין גב 7א, תל אביב - יפו 6731917	
גרוס אליהו	רחוב עין גב 7ב, תל אביב - יפו 6731917	
לבטר אסתר	רחוב עין גב 7ב, תל אביב - יפו 6731917	
צבר חגית	רחוב עין גב 7א, תל אביב - יפו 6731917	
רטנר יואב	רחוב עין גב 7א, תל אביב - יפו 6731917	

### עיקרי ההתנגדויות :

כל המתנגדים הם דיירים בבניין. להלן טענותיהם :

1. הקטנת החלון בחזית המזרחית תפגע באוויר ובאור המגיעים מהחלון הגדול המותקן שם כיום (מרפסת סגורה בהיתר בכל האגף הדרומי).
2. ביטול חלון השירותים בחזית המזרחית יחייב איחוד חדר השירותים וחדר הרחצה בכל שאר הדירות.
3. ויטרינה גדולה בחזית המערבית לא מאפשרת מיקום מטבח עם איורור בדירות בהן שני כיווני אוויר.
4. בשטח המבוקש להרחבה קיימות כיום מערכות ביוב וניקוז וצנרת גז המשמשת את כלל הדיירים.
5. השטח המרוצף בקומת הקרקע ופתיחת חלון גדול אליו מהווים צעד בדרך להצמדת חלק מהשטח המשותף לדירה בקומת הקרקע. מציינים שהדירה בקומת הקרקע כבר משתמשת בחלק מהחצר המשותפת כחצר פרטית.
6. המתנגדים מבקשים לקדם תהליך של תמ"א 38 להוספת ממ"דים וחיזוק המבנה שנבנה בשנות ה-60. מגישי הבקשה התנגדו ליוזמה זו בעבר. המתנגדים מביעים חשש שאישור ההרחבה יקטין את כדאיות היוזמה ויקשה עליהם לממשה.

### התייחסות להתנגדויות :

1. מומלץ לקבל את ההתנגדות.
2. מומלץ לקבל את ההתנגדות.

18-0034 עמ' 2

3. מומלץ לקבל את ההתנגדות – נדרש להציג תכנון אפשרי ליחיד שאינה קיצונית הכולל פתרון למיקום המטבח.
4. מומלץ לקבל את ההתנגדות.
5. מומלץ לקבל את ההתנגדות – נדרשת הריסת הגדר המפרידה וביטול המשטח המוגבה. ניתן לאשר יציאה בלבד לחצר המשותפת.
6. מומלץ לדחות את טענת המתנגדים לעניין פגיעה באפשרות לקידום תכנית עתידית שכן אין בתכנית 2324 ובהרחבות המבוקשות פגיעה בזכויות ו/או בתכניות עתידיות עבור הבניין.

### חוות דעת מהנדס הועדה: (אדר' סרודי רונן)

1. **לאשר את הבקשה להרחבת שתי דירות באגף הקיצוני דרומי בקומת הקרקע וקומה א' של בניין טורי על ידי תוספת בניה לכיוון מערב, שינוי חזיתות והוספת ממ"דים, ויציאה בלבד לחצר המשותפת הצדדית.**  
**בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, מכון הרישוי, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים המפורטים בהמשך.**
2. **לקבל חלק מטענות המתנגדים:**
  - א. **בנוגע לחלונות בחזית המזרחית** – יש להציג פתרון תכנוני ללא שינוי גודל ומיקום הפתחים בחזית המזרחית.
  - ב. **בנוגע לויטרינה המערבית ותכנון המטבח** - נדרש להציג תכנון אפשרי ליחיד שאינה קיצונית הכולל פתרון למיקום המטבח כולל צורה אחידה של חזיתות.
  - ג. **בנוגע למערכות גז וביוב** – נדרשת הצגת מערכות ביוב וניקוז וצנרת גז בתחום ההרחבה המשמשת את כלל הדיירים והצגת פתרון לשינוי מיקום המערכות.
  - ד. **בנוגע לשטח המרוצף** – נדרש הריסת הגדר המפריד וביטול משטח מוגבה. ניתן לאשר יציאה **בלבד** לחצר המשותפת.
3. **לדחות את טענת המתנגדים בנוגע לפגיעה באפשרות לביצוע חיזוק ושיפוץ מכח תמ"א 38, שכן אין בתכנית 2324 ובהרחבות המבוקשות פגיעה בזכויות ו/או בתכניות עתידיות עבור הבניין.**

### תנאים אחרי ועדה

1. ביטול המשטח המרוצף והמוגבה בצמוד לחזית המערבית שכן נוגד הנחיות מרחביות המאושרות.
2. מילוי דרישות מכון הרישוי לעניין סקר העצים.
3. הצגת פתרון תכנוני למיקום מטבח בדירות בעלות שני כיווני אוויר.
4. הצגת מערכות ביוב וניקוז וצנרת גז בתחום ההרחבה, המשמשת את כלל הדיירים ופתרון לשינוי מיקום המערכות.
5. הריסת גדרות רשת מסביב לאגף המבוקש שכן הינן בניגוד להנחיות מרחביות.

### התחייבויות להוצאת היתר

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

### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

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 6-18-0008 מתאריך 22/03/2018**

4. לאשר את הבקשה להרחבת שתי דירות באגף הקיצוני דרומי בקומת הקרקע וקומה א' של בניין טורי על ידי תוספת בניה לכיוון מערב, שינוי חזיתות והוספת ממ"דים, וציאה בלבד לחצר המשותפת הצדדית.

בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, מכון הרישוי, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים המפורטים בהמשך.

**5. לקבל חלק מטענות המתנגדים:**

- ה. בנוגע לחלונות בחזית המזרחית – יש להציג פתרון תכנוני ללא שינוי גודל ומיקום הפתחים בחזית המזרחית.
- ו. בנוגע לויטרינה המערבית ותכנון המטבח - נדרש להציג תכנון אפשרי ליחיד שאינה קיצונית הכוללת פתרון למיקום המטבח כולל צורה אחידה של חזיתות.
- ז. בנוגע למערכות גז וביוב – נדרשת הצגת מערכות ביוב וניקוז וצנרת גז בתחום ההרחבה המשמשת את כלל הדיירים והצגת פתרון לשינוי מיקום המערכות.
- ח. בנוגע לשטח המרוצף – נדרש הריסת הגדר המפריד וביטול משטח מוגבה. ניתן לאשר יציאה **בלבד** לחצר המשותפת.

6. לדחות את טענת המתנגדים בנוגע לפגיעה באפשרות לביצוע חיזוק ושיפוץ מכח תמ"א 38, שכן אין בתכנית 2324 ובהרחבות המבוקשות פגיעה בזכויות ו/או בתכניות עתידיות עבור הבניין.

**תנאים אחרי ועדה**

6. ביטול המשטח המרוצף והמוגבה בצמוד לחזית המערבית שכן נוגד הנחיות מרחביות המאושרות.
7. מילוי דרישות מכון הרישוי לעניין סקר העצים.
8. הצגת פתרון תכנוני למיקום מטבח בדירות בעלות שני כיווני אוויר.
9. הצגת מערכות ביוב וניקוז וצנרת גז בתחום ההרחבה, המשמשת את כלל הדיירים ופתרון לשינוי מיקום המערכות.
10. הריסת גדרות רשת מסביב לאגף המבוקש שכן הינן בניגוד להנחיות מרחביות.

**התחייבויות להוצאת היתר**

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

**תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**

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 ראשונים 7

גוש : 7422 חלקה : 35	בקשה מספר : 17-1435
שכונה : נוה צדק	תאריך בקשה : 05/09/2017
סיווג : שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	תיק בניין : 0147-007
שטח : 671 מ"ר	בקשת מידע : 0
	תא' מסירת מידע :

**מבקש הבקשה :** בן מוסא מישל אמיל  
ראשונים 7, תל אביב - יפו 0  
סוסן בן מוסא ולרי אליס  
הירקון 174, תל אביב - יפו \*

**עורך הבקשה :** שלסקי מאיר  
חורגין 6, רמת גן \*

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: שינויי קיר פנימי בתוך המבנה

### התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
שדמי יגאל	רחוב ראשונים 7, תל אביב - יפו 6514531	

### עיקרי ההתנגדויות:

"הייתי בעל הדירה המדוברת ברחוב ראשונים 7 והיום אני גר בדירה מעליה. מאחר ואני שיפצתי את הדירה המדוברת אני יודע שהיו לי הגבלות גדולות של מהנדס הקונסטרוקציה. מאחר והבית בנוי על קירות תומכים, כאשר רלסים תומכים ביניהם. כך שכל פגיעה בקיר האמצעי יכולה להפיל את כל הבניין.  
כל מה שאני רוצה, זה לראות שמהנדס הקונסטרוקציה של העירייה אישר את השינוי לאחר מכן לא תהיה לי כל התנגדות (לא אאשר כל בנייה לפני שאראה את האישור של מהנדס הקונסטרוקציה של העירייה)."

### התייחסות להתנגדויות:

ממליצה לדחות את ההתנגדות. האחריות ליציבות שלד הבניין מוטלת על מהנדס השלד מטעם מבקש הבקשה להיתר. הוגשו המסמכים הנדרשים על פי החוק מטעם מהנדס השלד.

### חות דעת מהנדס הועדה: (ע"י חזן מעין)

לאשר את הבקשה לשינויים בדירה קיימת הכוללים: הריסת קיר פנימי מרכזי וחלק מקיר חיצוני הפונה לחצר, הוגש חישוב סטטי ע"י מהנדס השלד לחיזוק הקומה והקירות.

לדחות את ההתנגדות שכן האחריות ליציבות שלד הבניין מוטלת על מהנדס השלד מטעם מבקש ההיתר.

בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:



### **תנאים בהיתר**

1. עמידה בהתחייבות בעל ההיתר, לאי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לרכוש ולנפש, הן בעת פינוי הפסולת, לרבות למגרש הסמוך.
2. בעל היתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה למח' הפיקוח העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כני"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
3. ביצוע שיפוצים בהתאם להנחיות מהנדס העיר וסיומן עד גמר עבודות הבניה.

### **ההחלטה : החלטה מספר 2**

**רשות רישוי - התנגדות מספר 6-18-0008 מתאריך 22/03/2018**

לאשר את הבקשה לשינויים בדירה קיימת הכוללים: הריסת קיר פנימי מרכזי וחלק מקיר חיצוני הפונה לחצר, הוגש חישוב סטטי ע"י מהנדס השלד לחיזוק הקומה והקירות.

לדחות את ההתנגדות שכן האחריות ליציבות שלד הבניין מוטלת על מהנדס השלד מטעם מבקש ההיתר.

בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

### **תנאים בהיתר**

1. עמידה בהתחייבות בעל ההיתר, לאי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לרכוש ולנפש, הן בעת פינוי הפסולת, לרבות למגרש הסמוך.
2. בעל היתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה למח' הפיקוח העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כני"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
3. ביצוע שיפוצים בהתאם להנחיות מהנדס העיר וסיומן עד גמר עבודות הבניה.