

כ"א אדר תשע"ח
08 מרץ 2018

פרוטוקול

ישיבה: 6-18-0009 תאריך: 07/03/2018 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/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	נחמן מברסלב 7	3223-007	17-1462	1



פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות נחמן מברסלב 7

בקשה מספר: 17-1462
תאריך בקשה: 12/09/2017
תיק בניין: 3223-007
בקשת מידע: 0
תא' מסירת מידע:

גוש: 7047 חלקה: 65
שכונה: צהלון ושיכוני חסכון
סיווג: תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
שטח: 661 מ"ר

מבקש הבקשה: אשקר רמזי
נחמן מברסלב 7א, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: סאיג מיכאל אנג'לו
האתרוג 2, תל אביב - יפו 68050

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר יח"ד מורחבות: 1 מספר תכנית הרחבה: 2563 קומה בה מתבצעת התוספת: קרקע שטח התוספת (מ"ר): 33.02
שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 103.64 כיוון התוספת: לאחור מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: הריסה
מחיצות פנימיות ושינויים בחלוקה

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
כהן ויולטה	רחוב נחמן מברסלב 7, תל אביב - יפו 6808984	
כהן יוסיפוב קלרה	רחוב נחמן מברסלב 7, תל אביב - יפו 6808984	
לוי אמיל	רחוב ברזביל 1, חולון 5822239	
לוי לורה	רחוב ברזביל 1, חולון 5822239	
קייקוב לאה	רחוב הגת 4, חולון 5821530	

עיקרי ההתנגדויות:

- תוספת הבניה תעשה שימוש במרחב הציבורי המשותף לדירי הבניין, ותחסום גישה לשעוני גז, מים ובור ביוב, ותהווה מחסום לכניסה דרומית ללובי הבניין.
- תוספת הבניה תפגע בערך דירת מתנגדת מקומה שניה (מעל לדירת המבקשים), תחסום הנוף לחצר, וקיים חשש שמעל לגג התוספת יותקנו מנועי מזגנים שעלולים להפריע להם.
- תוספת הבניה עלולה להקטין את השטח המשותף בחצר, מתוכננת באופן אקראי, ללא התייחסות לצורת המבנה הכוללנית.
- מיקום ההרחבה, מעל צנרת וקו ביוב קיים, ומבוקש פתיחת חלון למטבח קיים לכיוון לובי הכניסה הנשותף.
- היה עדיף להרחיב את הדירה לכיוון הדרומי על שטח הגינה שהמבקש מטפח.

התייחסות להתנגדויות:

- יש לציין שתוכן ההתנגדות חזר על עצמו עם אותם נימוקים גם לגבי הבקשה המתוקנת.
- בתכנית המתוקנת בוטל המחסן המוצע בבקשה המקורית, ואין שום פתח מהמטבח לכיוון הלובי המשותף.
- ההרחבה מוצעת בקונטור דומה למאושר בהיתר מקורי עבור הרחבות עתידיות.
- ההרחבה אינה חוסמת שביל גישה מרחוב נחמן מברסלב, ולפי המדידה שצורפה לבקשה, ההרחבה אינה ממוקמת מעל צנרת ביוב או כל תשתית תת קרקעית.
- תכנון ומיקום ההרחבה תואם סימון קו הרחבה עתידית לדירות המאושר בהיתר המקורי.
- הטענה לפתיחת דלת משנית ושימוש בחצר הקדמית לבניין מוצדקת, שכן, מדובר בהשתלטות על חצר משותפת ללא אישור שאר בעלי הדירות.

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

א. לאשר את הבקשה להרחבה ולשינויים פנימיים בדירה קיימת בקומת קרקע באגף הדרומי בבניין קיים בן 3 קומות עם 2 אגפים, המכיל 6 יח"ד.

ב. לקבל את ההתנגדות בחלקה, לעניין טענת המתנגדים לשימוש פרטי בחצר המשותפת תוך הצמדתה לדירת המבקש ללא הסכמת שאר בעלי הדירות בבניין, ולדחות שאר הטענות שכן הרחבה מוצעת בהתאם לסימון הרחבה עתידית שבהיתר המקורי לבניין.

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

תנאים אחרי ועדה

1. הצגת התחייבות לשיפוץ המבנה להנחת דעת מהנדס העיר לפי המיפרט לשיפוץ של חב' ש.מ.מ.
2. ביטול חלון בשירותים לכיוון החצר המשותפת ומתן פתרון חלופי לאיורורם בהתאם לנקבע בתקנות התכנון והבניה.
3. הצגת ההרחבות העתידיות בבניין בהתאם למסומן בהיתר מקורי בצורה ברורה, בתנחות הקומות ועדכון המפרט בהתאם.
4. ביטול פתיחת דלת לכיוון החצר, וגדרות הפרדה ללא היתר למניעת שימוש פרטי בחצר המשותפת או קבלת הסכמת מעלי הדירות בבניין לכך.

הערות

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

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 0009-18-6 מתאריך 07/03/2018

א. לאשר את הבקשה להרחבה ולשינויים פנימיים בדירה קיימת בקומת קרקע באגף הדרומי בבניין קיים בן 3 קומות עם 2 אגפים, המכיל 6 יח"ד.

ב. לקבל את ההתנגדות בחלקה, לעניין טענת המתנגדים לשימוש פרטי בחצר המשותפת תוך הצמדתה לדירת המבקש ללא הסכמת שאר בעלי הדירות בבניין, ולדחות שאר הטענות שכן הרחבה מוצעת בהתאם לסימון הרחבה עתידית שבהיתר המקורי לבניין.

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

תנאים אחרי ועדה

1. הצגת התחייבות לשיפוץ המבנה להנחת דעת מהנדס העיר לפי המיפרט לשיפוץ של חב' ש.מ.מ.
2. ביטול חלון בשירותים לכיוון החצר המשותפת ומתן פתרון חלופי לאיורורם בהתאם לנקבע בתקנות התכנון והבניה.
3. הצגת ההרחבות העתידיות בבניין בהתאם למסומן בהיתר מקורי בצורה ברורה, בתנחות הקומות ועדכון המפרט בהתאם.
4. ביטול פתיחת דלת לכיוון החצר, וגדרות הפרדה ללא היתר למניעת שימוש פרטי בחצר המשותפת או קבלת הסכמת מעלי הדירות בבניין לכך.



הערות

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