

כ"ה כסלו תשע"ט  
03 דצמבר 2018

## פרוטוקול

ישיבה: 6-18-0028 תאריך: 14/11/2018 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	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/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	אשרמן יוסף 15א	1065-015א	18-0846	1
3	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	מחרוזת 18	3770-018	18-0618	2



## פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות אשרמן יוסף 15 א אשרמן יוסף 15

בקשה מספר: 18-0846  
תאריך בקשה: 04/06/2018  
תיק בניין: 1065-015א  
בקשת מידע: 0  
תא' מסירת מידע:

גוש: 6163 חלקה: 39  
שכונה: רמת הטייסים  
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה  
שטח: 7548 מ"ר

מבקש הבקשה: מצליח שלמה  
אשרמן יוסף 15א, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה: אריש דניאל  
הדגל העברי 11, ראשון לציון 75225

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר יח"ד מורחבות: 1 מספר תכנית הרחבה: 2327 קומה בה מתבצעת התוספת: ראשונה שטח התוספת (מ"ר): 25.34  
שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 112.04 כיוון התוספת: לחזית מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: תוספת חדר  
רחצה ושינויים כלליים תוספת אחרת: הרחבת חדר מגורים ותוספת חדר שינה שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים

### התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
דגנית עושרי ודורון ארגלזי	רחוב אשרמן יוסף 15א, תל אביב - יפו 6719950	

### עיקרי ההתנגדויות:

- המתנגדים הם דיירי הדירה בקומת הקרקע שמתחת לדירת המבקש. עיקרי הטענות:
  - לא קיבלו הודעה על הבקשה.
  - החזית שהוצגה אינה תואמת למציאות.
  - הבניה המוצעת לא תואמת את ההרחבה שבוצעה בקומת הקרקע בדירה הסמוכה.
  - ההרחבה מבוזעת ללא הרחבה בקומת הקרקע, בניגוד להוראות התכנית.
  - קיימת אי התאמה בין המידות הפנימיות והחיצוניות של ההרחבה המוצעת לבין המידות המאושרות בתכנית ההרחבה 2327 טיפוס ג/23.
  - שינויים במערכת האינסטלציה יגרמו לנזק בדירת המתנגדים.
  - דורשים ביטוח צד ג' לאי גרימת נזקים וכיסוי הוצאות במידה וייגרמו.

### התייחסות להתנגדויות:

- לדחות את הטענה - לפי דו"ח הפרסום שצורף למסמכי הבקשה, נשלחו הודעות לכל בעלי הזכות בקרקע, בהתאם לתקנה ב'36/ב', ובכלל זה למתנגדים (תחת השם עושרי דורון ודגנית).
- לדחות את הטענה - לפי דיווח מחלקת הפיקוח על הבניה, התכנית תואמת את המצב בשטח.
- לקבל את הטענה - ההרחבה אכן אינה תואמת את ההרחבה שבוצעה בדירת הקרקע הסמוכה.
- לקבל את הטענה - ההרחבה אכן מוצעת בניגוד להוראות התכנית הדרשת בניה באגף שלם מלמטה למעלה.
- לדחות את הטענה - ההרחבה המוצעת תואמת את הוראות 2327 (משנת 1986) לעניין שטחי הבניה המותרים. תכנית 2691 (משנת 1997) קובעת שאין חובה להתאים את ההרחבה לאופן המתואר בנספחי הבינוי של תכניות הרחבה שקדמו לה.
- לדחות את הטענה - אינה תכנונית.
- לדחות את הטענה - אינה תכנונית.

לסיכום, מומלץ לקבל את טענות המתנגדים בעניין התאמת הבקשה להרחבה קודמת בבניין ולאי מילוי הוראות התכנית התקפה בעניין בניה ברצף באגף.  
מומלץ לדחות את שאר הטענות מהנימוקים שהוצגו.

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

1. לא לאשר את הבקשה להרחבת הדירה בקומה השנייה לכיוון דרום מהנימוקים הבאים:
    1. אי עמידה בהוראות התכנית התקפה לעניין בניה ברצף באגף.
    2. אי התאמה להרחבות קודמות והתכנון העתידי המוצע בהן.
  2. לקבל את טענות המתנגדים בעניין התאמת הבקשה להרחבה קודמת בבניין ולאי מילוי הוראות התכנית התקפה בעניין בניה ברצף באגף.
  3. לדחות את הטענה על הפרסום שכן סותרת את דו"ח הפרסום שצורף לבקשה. כמו כן, לדחות את הטענה על אי התאמה למציאות שכן הבניין נבדק ונמצא שהתכנית תואמת למציאות.
  4. לדחות את שאר הטענות שכן אינם תכנוניים.
- חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-18-0028 מתאריך 14/11/2018

5. לא לאשר את הבקשה להרחבת הדירה בקומה השנייה לכיוון דרום מהנימוקים הבאים:
    3. אי עמידה בהוראות התכנית התקפה לעניין בניה ברצף באגף.
    4. אי התאמה להרחבות קודמות והתכנון העתידי המוצע בהן.
  6. לקבל את טענות המתנגדים בעניין התאמת הבקשה להרחבה קודמת בבניין ולאי מילוי הוראות התכנית התקפה בעניין בניה ברצף באגף.
  7. לדחות את הטענה על הפרסום שכן סותרת את דו"ח הפרסום שצורף לבקשה. כמו כן, לדחות את הטענה על אי התאמה למציאות שכן הבניין נבדק ונמצא שהתכנית תואמת למציאות.
  8. לדחות את שאר הטענות שכן אינם תכנוניים.
- חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.



## פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות מחרוזת 18

גוש : 7050 חלקה : 222	בקשה מספר : 18-0618
שכונה : (יפו ד' / גבעת התמרים	תאריך בקשה : 26/04/2018
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	תיק בניין : 3770-018
שטח : 1089 מ"ר	בקשת מידע : 201610239
	תא' מסירת מידע : 02/02/2017

מבקש הבקשה : בוליציב מרינה  
מחרוזת 20, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה : סטולבון ולנטינה  
הירשנברג 12, תל אביב - יפו 64393

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
מספר קומות להריסה : 1 שטח הריסה (מ"ר) : 0.6

מספר יח"ד מורחבות : 1 קומה בה מתבצעת התוספת : קומה רביעית וקומת גג שטח התוספת (מ"ר) : 17.9 שטח  
דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר) : 75.4 כיוון התוספת : לחזית מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים : הריסת חלק  
ממחיצות פנימיות

בקומת הגג : כיוון התוספת : לאחור שטח התוספת (מ"ר) : 40 השימוש בתוספת המבוקשת : למגורים נסיגה מהמעקה  
מצד אחד (מטר) : 3.9

### התנגדויות :

שם	כתובת
טולמסוב רוזה	רחוב מחרוזת 18, תל אביב - יפו 6807622

### עיקרי ההתנגדויות :

המתנגדת לבניית עמודים תומכים (לתוספת בקומה הרביעית) בחזית הבניין (לטענת המתנגדת מדובר בעמודים  
הנמצאים בשטח המשותף של הבניין ולא מצאו ביטוי בבקשה להיתר) שמהווים פגיעה במראה חזית הבניין, גורמים  
להסתרת חלק מהנוף וחסומה חלקית של אוורור לדירת המתנגדת.

### התייחסות להתנגדויות :

המתנגדת בעלת הדירה בקומה הראשונה ומתנגדת לעמודים אשר נבנו בחזית הבניין בהיתר משנת 1999. הטענה אינה  
מתייחסת למוצע בבקשה הנדונה והמוצע אינו מהווה פגיעה ממשית במתנגדת.

### חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י יאנה פיצ'וֹז'קין)

- לא לאשר את הבקשה להרחבת הדירה הצפונית בקומה העליונה והקמת חדר יציאה לגג מעליה, שכן :
  - נוגדת הוראות התב"ע לעניין חובת סידור הרחבה רציפה מלמטה כלפי מעלה, כאשר מדובר בהרחבת הדירה בקומה העליונה ללא התייחסות לדירה מתחתיה שטרם הורחבה.
  - אינה תואמת את מציאות כאשר הדירה מתחת לנדונה סומנה כמורחבת, אך לא הורחבה בפועל.
  - נוגדת תקנות התכנון והבניה לעניין הצגת פתרון למערכת סולרית על הגג.
- לדחות את ההתנגדות מאחר וטענת המתנגדת מתייחסת לעמודים אשר נבנו בחזית הבניין בהתאם להיתר הקודם.



**ההחלטה : החלטה מספר 2**

**רשות רישוי - התנגדות מספר 6-18-0028 מתאריך 14/11/2018**

3. לא לאשר את הבקשה להרחבת הדירה הצפונית בקומה העליונה והקמת חדר יציאה לגג מעליה, שכן:
- נוגדת הוראות התב"ע לעניין חובת סידור הרחבה רציפה מלמטה כלפי מעלה, כאשר מדובר בהרחבת הדירה בקומה העליונה ללא התייחסות לדירה מתחתיה שטרם הורחבה.
  - אינה תואמת את מציאות כאשר הדירה מתחת לנדונה סומנה כמורחבת, אך לא הורחבה בפועל.
  - נוגדת תקנות התכנון והבניה לעניין הצגת פתרון למערכת סולרית על הגג.
4. לדחות את ההתנגדות מאחר וטענת המתנגדת מתייחסת לעמודים אשר נבנו בחזית הבניין בהתאם להיתר הקודם.