

כ"ו אדר א תשע"ט  
03 מרץ 2019

## פרוטוקול

ישיבה: 6-19-0007 תאריך: 20/02/2019 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 הלל הלמן	מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה	אודי כרמלי	
	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/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	רוטנשטרייך 26	0744-122	18-0971	1



## פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות רוטנשטרייך 26

גוש : 7243 חלקה : 7	בקשה מספר : 18-0971
שכונה : ניר אביב	תאריך בקשה : 24/06/2018
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	תיק בניין : 0744-122
שטח : 1763 מ"ר	בקשת מידע : 201710007
	תא' מסירת מידע : 06/03/2017

מבקש הבקשה : בלילטי מוטי  
רוטנשטרייך 26, תל אביב - יפו 67536

עורך הבקשה : בלילטי מוטי  
רוטנשטרייך 26, תל אביב - יפו 67536

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר יח"ד מורחבות : 1 מספר תכנית הרחבה : 2691 קומה בה מתבצעת התוספת : 1 שטח התוספת (מ"ר) : 32.9 שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר) : 100.01 כיוון התוספת : לאחור תוספת אחרת : הרחבת דירה עפ"י תכנית ההרחבות ותוספת ממ"ד.

### התנגדויות :

שם	כתובת	נימוקים
1. חייטוב מיכאל	רחוב רוטנשטרייך 28, תל אביב - יפו 6753612	
2. פיסרב אולגה	רחוב רוטנשטרייך 28, תל אביב - יפו 6753612	
3. אישטיין יניב	רחוב רוטנשטרייך 28, תל אביב - יפו 6753612	
4. אישטיין רודיקה	גובר רבקה ב' כפר סבא	
5. ורכולס הדס	רחוב רוטנשטרייך 28, תל אביב - יפו 6753612	

### עיקרי ההתנגדויות :

#### מתנגד מס' 1 ומתנגדת מס' 2 מרחוב רוטנשטרייך 28 ת"א :

במהלך השנים האחרונות אנו (דיירי רוטנשטרייך 28-26-24) מקדמים תהליך של פינוי בינוי עבור הבניין המשותף. כיום אנו נמצאים בתהליך מתקדם מול העירייה. הרחבת אחת הדירות יכולה להוביל לקשיים בקידום תהליך פינוי הבינוי, שעלול להשפיע על כל דיירי הבניין המשותף, ולכן אנו מביעים את התנגדותנו במכתב זה.

#### מתנגד מס' 3 ומתנגדת מס' 4 מרחוב רוטנשטרייך 28 ת"א ומרחוב גובר רבקה ב' כפר סבא :

אין לאפשר להקים חלון בניצב ובצמוד לחזית משותפת כפי שמתואר בתכנית האדריכלית. ימנע מאתנו בעתיד ביצוע הרחבת הדירה שלנו באותו האופן. אין לאפשר כריתת עץ ההדר. העץ נמצא בשטח הגינה של רוטנשטרייך 28 רחוק מהכניסה של 26 ואינו מפריע כלל בשטח המבוקש להרחבה. על מנת למנוע מעבר פועלים שישחיתו את הגינה בכניסה 28 וכן את קומת העמודים יש לחייב את מרחיב הדירה לבצע את הפעולות הבאות בטרם התחלת העבודות :

– הקמת גדר בשטח הגינה בו מבוצעת ההרחבה לאורך הקו החוצץ בין 26 ל-28.

– הקמת גדר במעבר המקורה בין שתי הכניסות.

הדירה שלנו היחידה שנפגעת מההרחבה, לאחר ההרחבה "יצמח" לנו קיר דופן ניצב לחזית באורך 5 מ'. כשהדייר שמעל הדירה הנ"ל יבקש ויקבל אישור, וירחיב את דירתו, הקיר שמוזכר למעלה יהיה לא רק באורך של 5 מ' אך גם בגובה 6 מ' (שתי קומות). הנזק יתעצם. הוא בעצם "מחסל" את הדירה שלנו, ונזק יגרם גם לדייר מעלינו. הרחבות מקריות ולא מסודרות יגרמו לפגם אסתטי בבניין כולו, להריסת התדמית שלו ולהפיכתו לבניין עוני נכשל – "slums". הערך של כל הבניין ירד למרות ההרחבות.

המינימום הוא לאפשר הרחבות רק לדירות בקומה הראשונה, כדי לצמצם נזקים לפני שיהיה מאוחר מדי.



### **מתנגדת מס' 4 מרחוב רוטנשטרייך 28 ת"א:**

מבקשים להבין מה הכוונה ב- הקלות – בניה שלא ברצף.  
עניין חזות הבניין לא פחותה ואינה נסתרת מעינינו. מבקשים שכל הקלה תעשה מתוך תכנון ושיקול דעת מעמיק שיפחיתו כמידת האפשר את הפגיעה במראהו החיצוני של הבניין.  
אישור ההרחבה מותנה בגידור האתר שימנע פגיעה מכל סוג שהוא, לגינות ולשטחים הגובלים עם רוטנשטרייך 24 ו-28 ותמנע גישה ומעבר של פועלים וגורמים זרים.

### **התייחסות להתנגדויות:**

1. בתאריך 09.01.19 התקבלה תגובת המבקש להתנגדויות שהוגשו:  
"... המתנגדת בנתה בעצמה ב-2003 הרחבה של בניה שלא ברצף בכניסה הסמוכה. איך יכול להיות שאדם שבנה בעצמו בניה שלא ברצף מתנגד כעת לבניה של שכן - זוהי צרות עין בכל המובנים.  
בנושא שמירה על סביבה קיימת והחזרת המצב לקדמותו, אין ויכוח וזוהי חובתי מתוקף ההיתר.  
הדרישה לבצע עבודות נוספות לפיתוח הבניין כתנאי להיתר זוהי סחטנות גרידא.  
המתנגדת בנתה הרחבה שלא ברצף ב-2003 ולא תרמה שום דבר לבניין, לא ייתכן שהם ידרשו דברים שלא עשו בזמן ההרחבה שלהם."  
"תגובה להתנגדויות יניב ורודיקה אינשטיין -  
המתנגדים הם אם ובן שהגישו 3 התנגדויות שונות על אותם נושאים ושניהם שייכים לדירה אחת בכניסה 28.  
המתנגדים לא התנגדו כאשר השכנים שלהם באותה כניסה בנו ב-2003 ולכן תמוה למה פתאום ההרחבה בכניסה לא שלהם כל כך מפריע להם.  
בבניין הורחבו כבר 2 דירות בקומה ראשונה ולכן לא ייתכן שדייר שמקורב לוועד ולדיירים יהיה לו דין אחד, ולדייר שלא מקורב יהיה דין אחר.  
בנושא כריתת העץ: לצערי המתנגדים לא בדקו את עלות העץ והצמרת ולא בדקו את התכנון שמראות באופן ברור שאין ברירה אלא לכרות את העץ. נעשה סקר עצים ע"י אגרונום עפ"י דרישת מחלקת גנים ונוף והומלץ למתן היתר.  
נושא גידור האתר יהיה עפ"י חוק תקנות הבטיחות בעבודה ועפ"י הנדרש בחוק על מנת לצמצם את הפגיעה בסביבה ככל הניתן, והמבצע יחזיר את המצב לקדמותו לפני תחילת הבניה.  
לנושא החלון: אני מוכן להתחייב שבבניה עתידית של השכנים אני אסגור את החלון. המתנגד לא יכול להכתיב לי באיזה חומר לבנות את הבניה שלי. אם לא ניתן להתחייב לסגירה עתידית של החלון מהצד שלי, אני מוכן לוותר על החלון ולעדכן תכניות האדריכלות.

### **ממליצה לקבל את ההתנגדות בחלקה לעניין:**

- החלון המבוקש בקיר המשותף להרחבה העתידית עם השכן ברחוב רוטנשטרייך 28 יתבטל כתנאי להיתר.
- כריתת העץ מומלצת ע"י מחלקת גנים ונוף ממכון הרישוי, מומלץ לקבל את ההתנגדות בשלב זה אין צורך לעקור את העץ כי אין בקשה להרחבה עתידית באזור זה, כאשר תהייה בקשה להרחבה תיבחן כריתת העץ מחדש לפי הצורך.
- נקיטת כל האמצעים למניעת מטרד ופגיעה בדירות הגובלות וברכוש המשותף בעת עבודות הבניה.  
**ולדחות את שאר ההתנגדויות שכן:**
- לפי החלטת וועדת ערר שהתקבלה בתאריך 12/01/17 אין הצדקה בדחיית בקשה להיתר התואמת תכניות תקפות בגלל האפשרות שתקודם תכנית פינוי בינוי.
- ההרחבה המוצעת תואמת להוראות תכנית 2382 ולטיפוס ההרחבה.

### **חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י מעיין חזן)**

1. לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת יחידת דיור קיימת בקומה השנייה בבניין טורי קיים למגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת בכניסה האמצעית, כולל תוספת ממ"ד מעל מעטפת והמשך קירות הממ"ד בקומת העמודים.
2. לקבל חלק מההתנגדויות לעניין ביטול החלון המבוקש בקיר המשותף להרחבה העתידית עם השכן ברחוב רוטנשטרייך 28.  
בשלב זה אין צורך לעקור את העץ כי אין בקשה להרחבה עתידית באזור זה, כאשר תהייה בקשה להרחבה תיבחן כריתת העץ מחדש לפי הצורך.
3. ירשם תנאים בהיתר: נקיטת כל האמצעים למניעת מטרד ופגיעה בדירות הגובלות וברכוש המשותף בעת עבודות הבניה.

4. לדחות את שאר ההתנגדות שכן לא תהיה פגיעה במראהו החיצוני של הבניין שכן השינויים מבוקשים לפי הוראות תכנית 2382 בנוסף אין הצדקה בדחיית בקשה להיתר התואמת תכניות תקפות בגלל האפשרות שתאושר תכנית פינני בינוי.

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

#### תנאים להיתר

1. ביטול החלון בקומה השנייה בקיר המשותף להרחבה העתידית של הדירה השכנה.
2. הקטנת השטח המוצע עד לשטח המותר והכללת שטח מחצית חדר המדרגות בחישוב שטח הדירה. תיקון והשלמת טבלת השטחים במפרט הבקשה.
3. סימון קו ההרחבה לפי הטיפוס.
4. הצגת פתרון למסתור כביסה ומזגנים במסגרת קווי הבניין כולל פרט בקני"מ 1:20 והצגת חומרי הגמר.
5. מילוי דרישות מכון הרישוי.

#### התחייבויות להוצאת היתר

ביצוע שיפוץ האגף לאחר ביצוע ההרחבה.

#### תנאים בהיתר

נקיטת כל האמצעים למניעת מטרד ופגיעה בדירות הגובלות וברכוש המשותף בעת עבודות הבניה.

#### הערה

ההיתר הינו למבוקש בלבד ואין בו כדי לאשר כל בנייה אחרת שנעשתה במגרש ואינה כלולה בהיתר זה.

#### ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-19-0007 מתאריך 20/02/2019

5. לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת יחידת דיור קיימת בקומה השנייה בבניין טורי קיים למגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת בכניסה האמצעית, כולל תוספת ממ"ד מעל מעטפת והמשך קירות הממ"ד בקומת העמודים.
6. לקבל חלק מההתנגדויות לעניין ביטול החלון המבוקש בקיר המשותף להרחבה העתידית עם השכן ברחוב רוטנשטרייך 28. בשלב זה אין צורך לעקור את העץ כי אין בקשה להרחבה עתידית באזור זה, כאשר תהייה בקשה להרחבה תיבחן כריתת העץ מחדש לפי הצורך.
7. ירשם תנאים בהיתר: נקיטת כל האמצעים למניעת מטרד ופגיעה בדירות הגובלות וברכוש המשותף בעת עבודות הבניה.
8. לדחות את שאר ההתנגדות שכן לא תהיה פגיעה במראהו החיצוני של הבניין שכן השינויים מבוקשים לפי הוראות תכנית 2382 בנוסף אין הצדקה בדחיית בקשה להיתר התואמת תכניות תקפות בגלל האפשרות שתאושר תכנית פינני בינוי.

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



#### **תנאים להיתר**

6. ביטול החלון בקומה השנייה בקיר המשותף להרחבה העתידית של הדירה השכנה.
7. הקטנת השטח המוצע עד לשטח המותר והכללת שטח מחצית חדר המדרגות בחישוב שטח הדירה. תיקון והשלמת טבלת השטחים במפרט הבקשה.
8. סימון קו ההרחבה לפי הטיפוס.
9. הצגת פתרון למסתור כביסה ומזגנים במסגרת קווי הבניין כולל פרט בקני"מ 1:20 והצגת חומרי הגמר.
10. מילוי דרישות מכון הרישוי.

#### **התחייבויות להוצאת היתר**

ביצוע שיפוץ האגף לאחר ביצוע ההרחבה.

#### **תנאים בהיתר**

נקיטת כל האמצעים למניעת מטרד ופגיעה בדירות הגובלות וברכוש המשותף בעת עבודות הבניה.

#### **הערה**

ההיתר הינו למבוקש בלבד ואין בו כדי לאשר כל בנייה אחרת שנעשתה במגרש ואינה כלולה בהיתר זה.