

י"ג חשוון תשפ"ב  
19 אוקטובר 2021

## פרוטוקול

ישיבה: 6-21-0070 תאריך: 17/10/2021 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' מאיר אלואיל
	מזכיר ועדת בניין עיר	עו"ד פרדי בן צור
	מרכזת הועדה	עו"ד שרון אלזסר
	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	רחלי קריספל

מס' דף	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	בן יהושע רוני	יד לבנים 26	0637-026	21-1123	1

## רשות רישוי - התנגדות

מספר בקשה	21-1123	תאריך הגשה	22/08/2021
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה

כתובת	שדרות יד לבנים 26	שכונה	יד אליהו
גוש/חלקה	488/6133	תיק בניין	0637-026
מס' תב"ע	תמא/1, קיי, ע1, ג1, 9040, 367, 3366, 2691, 2323, 187	שטח המגרש	2869.09

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	נחום ענת	שדרות יד לבנים 26, תל אביב - יפו 6722405
מבקש	בן יהושע רונן	שדרות יד לבנים 26, תל אביב - יפו 6722405
בעל זכות בנכס	נחום ענת	שדרות יד לבנים 26, תל אביב - יפו 6722405
בעל זכות בנכס	בן יהושע רונן	שדרות יד לבנים 26, תל אביב - יפו 6722405
עורך ראשי	ביום אריאל	רחוב ויזל 11, תל אביב - יפו 64241
מתכנן שלד	אעראר ערוה	ת.ד. 66, גילגוליה 4585000

### מהות הבקשה: (אדר' אינה פנסו נמירובסקי)

<b>מהות עבודות בניה</b>
הרחבה דירה קיימת באגף האמצעית בקומת הקרקע לכיוון מערב, ע"י הוספת 2 חדרים בשטח של כ-30 מ"ר. שטח דירה לאחר ההרחבה כ-104 מ"ר כולל ממ"ד קיים. הזאת התשתיות ושביל גישה משותף והסדרת שביל גישה עוקף הרחבה.

### מצב קיים:

בניין טורי קיים, בן 3 קומות עם אגף קיצוני דרומי בן 4 קומות, 25 יח"ד.
----------------------------------------------------------------------

### ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	הרחבת דירת המבקש בקומת הקרקע, באגף האמצעי של הבניין בן 3 קומות, ע"י תוספת חדר וממ"ד בחזית הצדדית מזרחית. שינויים פנימיים בדירה.	16/01/1997	6-970043
	שינויים בזמן הבניה, תוספת בניה, הגדלת הממ"ד, שינוי מיקום מסתור הכביסה, שינויים פנימיים בדירה, פתיחת דלת יציאה לחצר וסידור משטח מרוצף בחצר בבניין טורי בן 3 קומות.	27/10/1999	6-990943

### בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף עם 26 תתי חלקות. המבקשים הינם בעלי הדירה הנדונה בתת חלקה 6. לא התקבלו חתימות של בעלי תת-חלקות ונשלחו הודעות לפי תקנה 336 והתקבלו התנגדויות.
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### התאמה לתב"ע (תכנית 2323 טיפוס ג/64)

מותר	מוצע	סטייה
לדירה מורחבת: שטחים עיקריים (לא כולל ממ"ד)		

	כ-28 מ"ר	36 מ"ר	<b>שטח ההרחבה</b> <b>שטח דירה לאחר ההרחבה</b>
	כ-100 מ"ר	100 מ"ר	
	10 מ'	10 מ' מגבול המגרש	<b>קו הרחבה המקסימלי:</b> לצד מערב

### הערות נוספות:

- לא הוצגה הרחבה עתידית של דירות השכנים ותשתיות קיימות בצד המערבי. לפי הוראות תוכנית 2691 "...מהנדס העיר רשאי לדרוש בתוכנית הבקשה להיתר, הראשונה שתוגש לבניין להרחבה, להציג את הבניין כולו לאחר ההרחבה, את חומרי הגמר ואת התוכנית הכללית למגרש שלאחר ההרחבה.
- ההרחבה המבוקשת אינה חורגת בשטח המותר להרחבה ולא חורגת מעבר לקווי ההרחבה המקסימליים לפי תשריט התוכנית, אך לאחר הרחבת דירות השכנים בעתיד ההרחבה המוצעת יוצרת חצרות חיצוניות צרות כולל בכניסה לחדר מדרגות שמנוגדות לתקנות התכנון והבנייה: ברוחב של 1.90 מ' מוצע אורך של 5.0 מ' במקום 4.0 מ' הנדרש לפי התקנות.
- לא הוצגו בתחום ההרחבה ומיקום עתידי של שביל גישה קיים במגרש.

### התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. ויזילטיר יונה 2. משלר אביתר	שדרות יד לבנים 26, תל אביב - יפו 6722405	

### עיקרי ההתנגדויות:

- התוספת המבוקשת תחסום את זרימת האוויר בחדר השינה שלה.
- לאורך כל הקיר המזרחי ששם יש בקשה לבניה, עוברים צנרת הביוב מים וגז של כל הדיירים של אותו בניין.
- על כן חייב המבקש הרחבה להזיז על חשבוננו את כל התשתיות המוזכרות.
- לא ראיתי תוכנית אדריכלית מסודרת בעניין תוספת הבניה המבוקשת

### התייחסות להתנגדויות:

לקבל את ההתנגדות בעניין פגיעה אפשרית בחסימת אויר ואור לאחר הרחבת דירות בעתיד. לפי התכנון המוצע לא יהיה קיר משותף בעתיד כי התוספות יתוכננו בנסיגה אחת מהשנייה עקב יצירת חצר חיצונית. לדחות שאר הטענות שכן הינן מוצדקות כי תוכנית אדריכלית (100) מופיעה בתיק הבניין וניתן לעיין בה חופשי

### התקבלה תגובת המבקש ע"י עו"ד מיכה גדרון וע"י עורך הבקשה.

בתגובות טוענים ביום היתר שאין שום פגיעה במתנגדים כי הם גרים באגף אחר שלא בקיר המשותף, התשתיות קיימות בצד המערבי בלבד, הבנייה המוצעת אינה בעלת קיר משותף, ואין בבניין שום תהליך פינוי בינוי.

### חו"ד מחלקת פיקוח:

**לב פוטשניקוב 24/05/2021**

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

### חו"ד נוספות:

**הסדר קרקע - מיכל תהן 03/05/2021**

מאחר ומדובר בתוספת בניה בלבד לדירה אחת, פוטרת מהצורך בהסדר קרקע.

### נכסים - מירי גלברט 03/05/2021

חלקה 488 בגוש 6133 בבעלות פרטית.

חלק מהחלקה מיודעת להפקעה ביעוד דרך לפי תב"ע 2323

לאחר בדיקה עם אירית ליברמן מנהלת מחלקת מקרקעין אין צורך בכתב התחייבות מאחר והמבקש רחוק משטח ההפקעה.

### חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' אינה פנסו נמירובסקי)

א. לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה, שכן:

- א. לא הוצגה הרחבה עתידיה של דירות השכנים ותשתיות קיימות בצד המערבי.  
לפי הוראות תוכנית 2691 "...מהנדס העיר רשאי לדרוש בתוכנית הבקשה להיתר, הראשונה שתוגש לבניין להרחבה, להציג את הבניין כולו לאחר ההרחבה, את חומרי הגמר ואת התוכנית הכללית למגרש שלאחר ההרחבה.
  - ב. ההרחבה המבוקשת אינה חורגת בשטח המותר להרחבה ולא חורגת מעבר לקווי ההרחבה המקסימליים לפי תשריט התוכנית, אך לאחר הרחבת דירות השכנים בעתיד ההרחבה המוצעת יוצרת חצרות חיצוניות צרות כולל בכניסה לחדר מדרגות שמנוגדות לתקנות התכנון והבנייה: ברוחב של 1.90 מ' מוצע אורך של 5.0 מ' במקום 4.0 מ' הנדרש לפי התקנות.
  - ג. לא הוצגו תחום ההרחבה ומיקום עתידי של שביל גישה קיים במגרש.
- ב. לקבל התנגדות בעניין פגיעה אפשרית בחסימת אויר ואור לאחר הרחבת דירות בעתיד.  
לפי התכנון המוצע לא יהיה קיר משותף בעתיד כי התוספות יתוכננו בנסיגה אחת מהשנייה עקב יצירת חצר חיצונית.  
לדחות שאר הטענות שכן הינן מוצדקות כי תוכנית אדריכלית (100) מופיעה בתיק הבניין וניתן לעיין בה חופשי.

#### החלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-21-0070 מתאריך 17/10/2021

1. לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה, שכן:

- א. לא הוצגה הרחבה עתידיה של דירות השכנים ותשתיות קיימות בצד המערבי.  
לפי הוראות תוכנית 2691 "...מהנדס העיר רשאי לדרוש בתוכנית הבקשה להיתר, הראשונה שתוגש לבניין להרחבה, להציג את הבניין כולו לאחר ההרחבה, את חומרי הגמר ואת התוכנית הכללית למגרש שלאחר ההרחבה.
  - ב. ההרחבה המבוקשת אינה חורגת בשטח המותר להרחבה ולא חורגת מעבר לקווי ההרחבה המקסימליים לפי תשריט התוכנית, אך לאחר הרחבת דירות השכנים בעתיד ההרחבה המוצעת יוצרת חצרות חיצוניות צרות כולל בכניסה לחדר מדרגות שמנוגדות לתקנות התכנון והבנייה: ברוחב של 1.90 מ' מוצע אורך של 5.0 מ' במקום 4.0 מ' הנדרש לפי התקנות.
  - ג. לא הוצגו תחום ההרחבה ומיקום עתידי של שביל גישה קיים במגרש.
2. לקבל התנגדות בעניין פגיעה אפשרית בחסימת אויר ואור לאחר הרחבת דירות בעתיד.  
לפי התכנון המוצע לא יהיה קיר משותף בעתיד כי התוספות יתוכננו בנסיגה אחת מהשנייה עקב יצירת חצר חיצונית.  
לדחות שאר הטענות שכן הינן מוצדקות כי תוכנית אדריכלית (100) מופיעה בתיק הבניין וניתן לעיין בה חופשי.