

28/06/2023

ט' תמוז תשפ"ג

פרוטוקול

רשות רישוי - התנגדות ישיבה: 6-23-0048 תאריך: 26/06/2023 שעה: 12:30
 בחדר הישיבות של מכון הרישוי, קומת קרקע, בניין מנהל ההנדסה, פילון 5 תל אביב-יפו, הבניין הירוק

השתתפו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
	דורון ספיר - יו"ר	מ"מ וסגן ראש העירייה	
	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
	אדר' מאיר אלואיל	סגן מנהל אגף ומנהל מחלקת רישוי בניה	
	עו"ד פרדי בן צור	מזכיר ועדת בניין עיר	
	עו"ד שרון אלזסר	מרכזת הועדה	
	רחלי קריספל	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	

#	בקשה	תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	עמו ד
1	23-0623	1076-003	יפתח 3	שוקי אלדד	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	1



28/06/2023
ט' תמוז תשפ"ג

פרוטוקול רשות רישוי - התנגדות יפתח 3

6133/739	גוש/חלקה	23-0623	בקשה מספר
יד אליהו	שכונה	27/04/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	1076-003	תיק בניין
2,261.30	שטח	22-02367	בקשת מידע

מבקש הבקשה

שוקי אלדד
יפתח 3, תל אביב - יפו 6731406

עורך הבקשה

אריאל בוים
ויזל 11, תל אביב - יפו 6424113

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר יח"ד מורחבות: 1, מספר תכנית הרחבה: 2324, קומה בה מתבצעת התוספת: קרקע, שטח התוספת (מ"ר): 52.17, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 112.38, כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, מבוקשים שינויים פנימיים: שיפוץ פנים כללי כולל ממ"ד חדרים, מטבח וחדרי שירותים, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	נתן מולכו - ת.ד. 8499, נתניה 4250537, עופר דסטגר - יפתח 5, תל אביב - יפו 6731411	

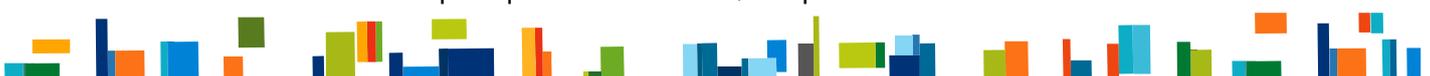
התייחסות להתנגדויות:

טענות המתנגדים:

טוענים שבמתחם יפתח 1,3,5,7 מתבצע פרויקט פינוי בינוי או תמ"א 38:

1. פגיעה קניינית - הגם שנושא זה אינו בסמכות הועדה הרי כבר עתה יודגש כי המבקש מבקש לכנות על שטחי הציבור השייכים לכלל הדיירים והמתנגדים שומרים על זכותם לעתור בהתאם לביהמ"ש.

2. פגיעה תכנונית - במקום חלה תכנית כוללנית 5000 המאפשרת בנייה לגובה תוך הריסת הקיים. מתן היתר לבנייה בניגוד לתב"ע הכוללנית תגרום לנזק תכנוני, לא תאפשר מימוש הוראות התב"ע הכוללנית לפיה על המבנים לההרס ותחתם יבנו בניינים עד 8 קומות, הכולל כפי המתוכנן המקודם בימים אלו ע"י היזם.



מתן היתר יגרוור לאי כדאיות ביצוע עסקה מול היזם באשר שטחי הפיצוי שידרשו מהיזם יגדלו בשל הצורך לפנות מבנה חדש שנבנה לאחרונה מכוח ההיתר בנייה המבוקש.
דבר זה עשוי להשפיע על התכנון העתידי של כלל המתחם ולהנציח את המבנים שנבנו בשנות ה-50, ללא יסודות וללא ממ"דים.

בנייה שכזו ככל שתכשיל את הפרויקט תגרום לכך שגם לבעלי הזכויות האחרים, אשר בהתאם להסכם פינוי בינוי, אמורים לקבל ממ"ד ודירה חדשה - יוותרו ללא ממ"ד ובבניין ישן עם מערכות כושלות.
על פניו מתן פתרון לדייר בודד בפרט כאשר ההסכם חתום מעל הרוב הנדרש בחוק ויש סבירות גבוהה מאוד כי הפרויקט יקוים ובכלל ייהנו כלל בעלי הזכויות. הותרת המבנה הקיים תפגע ברקמה האורבנית אותה מנסה העירייה לקדם לרבות צפ"פ במרכז המתחם ובניינים חדשים עם מעליות וחניות תת קרקעי.

3. התכנון הקיים מעתיק עץ לשטח שבו עשוי להיות בנייה מחודשת.
מתן היתר בנייה ינציח מצב תכנוני ובתים ישנים ומטים ליפול ועשויה להכשיל פרויקט התחדשות של המתחם כולו.

מדובר במתחם הכולל 68 דיירים ב-4 מבנים על שטח של כ-10 דונם.
ההתנגדות מוגשת בשם כלל בעלי הזכויות החתומים על הסכם פינוי בינוי עם היזם ומוגשת ע"י יו"ר ועד הבנייה וע"י ב"כ הדיירים.

התייחסות צוות הרישוי להתנגדויות :

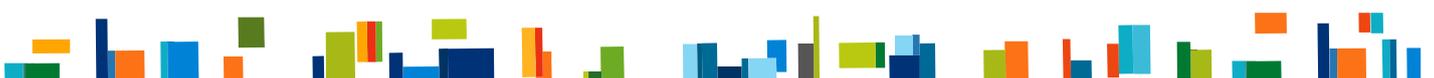
1. ההרחבה מוצעת בשטח המשותף לפי הוראות התכנית.
2. במערכת הרישוי לא קיימת תכנית של פינוי בינוי בבניינים ברחוב יפתח 1,3,5,7, לכן לא ניתן למנוע מבעלי הדירות בבית המשותף (מבקשי הבקשה) לנצל את זכויותיהם לפי תכניות ההרחבה.
3. תכנית 5000 הינה תכנית מתאר מקומית להכנת תכניות בניין ערים בלבד. אין תכנית עתידית מאושרת בסביבה. הבקשה להיתר תואמת הוראות התכניות החלות על המגרש ואין מניעה לאשר את הבקשה שהוגשה לפי הוראות התכניות 2324 ו-2691.
4. אחד מהמתנגדים הינו השכן מבניין הצמוד מהצד המערבי (יפתח 5) .
לא קיימת במערכת הסכמה לייפוי כוח להתנגדות מטעם שאר השכנים בבניין.

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י רותם סולומון)

1. **לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת דירה הקיימת בקומת הקרקע באגף הצמוד לאגף הקיצוני צפוני של בניין מגורים טורי בן 3 קומות לפי טיפוס ג/64 בהוראות התכנית 2324.**
השינויים כוללים הוספת ממ"ד בחזית המערבית והוספת שטח , הוספת חדר מגורים בחזית המזרחית.

2. לדחות את ההתנגדויות שהוגשו שכן :

- ההרחבה מוצעת בשטח המשותף לפי הוראות התכנית.
- במערכת הרישוי לא קיימת תכנית של פינוי בינוי בבניינים ברחוב יפתח 1,3,5,7, לכן לא ניתן למנוע מבעלי הדירות בבית המשותף (מבקשי הבקשה) לנצל את זכויותיהם לפי תכניות ההרחבה.
- תכנית 5000 הינה תכנית מתאר מקומית להכנת תכניות בניין ערים בלבד. אין תכנית עתידית מאושרת בסביבה.



- בקשה להיתר תואמת הוראות התכניות החלות על המגרש ואין מניעה לאשר את הבקשה שהוגשה לפי הוראות התכניות 2324 ו-2691.
- אחד מהמתנגדים הינו השכן מבניין הצמוד מהצד המערבי (יפתח 5) .
- לא קיימת במערכת הסכמה לייפוי כוח להתנגדות מטעם שאר השכנים בבניין.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
3	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
4	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
5	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	השתתפות בביצוע שיפוץ לחזיתות האגף לפי דרישות חברת שמ"מ בזמן ביצוע ההרחבה האחרונה באגף.
3	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
2	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

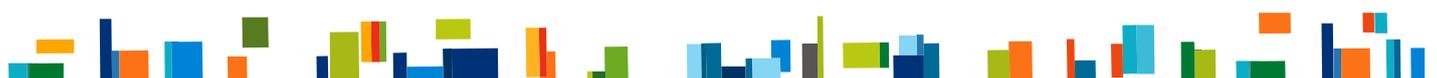
#	התנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-23-0048 מתאריך 26/06/2023:

1.לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת דירה הקיימת בקומת הקרקע באגף הצמוד לאגף הקיצוני צפוני של בניין מגורים טורי בן 3 קומות לפי טיפוס ג/64 בהוראות התכנית 2324.



השינויים כוללים הוספת ממ"ד בחזית המערבית והוספת שטח, הוספת חדר מגורים בחזית המזרחית.

2. לדחות את ההתנגדויות שהוגשו שכן:

- ההרחבה מוצעת בשטח המשותף לפי הוראות התכנית.

- במערכת הרישוי לא קיימת תכנית של פינוי בינוי בבניינים ברחוב יפתח 1.3.5.7, לכן לא ניתן

למנוע מבעלי הדירות בבית המשותף (מבקשי הבקשה) לנצל את זכויותיהם לפי תכניות ההרחבה.

- תכנית 5000 הינה תכנית מתאר מקומית להכנת תכניות בניין ערים בלבד. אין תכנית עתידית מאושרת בסביבה.

- בקשה להיתר תואמת הוראות התכניות החלות על המגרש ואין מניעה לאשר את הבקשה שהוגשה לפי הוראות התכניות 2324 ו-2691.

- אחד מהמתנגדים הינו השכן מבניין הצמוד מהצד המערבי (יפתח 5).

לא קיימת במערכת הסכמה לייפוי כוח להתנגדות מטעם שאר השכנים בבניין.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
3	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
4	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
5	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	השתתפות בביצוע שיפוץ לחזיתות האגף לפי דרישות חברת שמ"מ בזמן ביצוע ההרחבה האחרונה באגף.
3	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש, כליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
2	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון



הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

