

י"ב אדר ב תשפ"ב
15 מרץ 2022

פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0079 תאריך: 15/03/2022 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

רשות רישוי

	מ"מ ראש העירייה ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	דורון ספיר, עו"ד	
	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	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	כהן מיכאל	חב"ד 30	3236-011	22-0184	1

רשות רישוי

מספר בקשה	22-0184	תאריך הגשה	01/02/2022
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')

כתובת	שדרות חב"ד 30	שכונה	צהלון ושיכוני חסכון
גוש/חלקה	39/7047	תיק בניין	3236-011
מס' תב"ע	ע1, 9016, 2563	שטח המגרש	613

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	כהן מיכאל	רחוב לשם 16, קיסריה 3088900
בעל זכות בנכס	כהן מיכאל	רחוב לשם 16, קיסריה 3088900
עורך ראשי	כהאן איתי	רחוב הירקון 319, תל אביב - יפו 6350451
מתכנן שלד	בן דוד אילן	רחוב בר כוכבא 16, בני ברק 5126107

מהות הבקשה: (יהונתן הוכמן)

מהות עבודות בניה
הריסת הבנייה הקיימת במחצית המזרחית של המגרש בסמוך לשדרות חב"ד, והקמת בניין חדש בן 3 קומות ובניה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף אחת, עבור 4 יחידות דיור.

מצב קיים:

על המגרש בין הרחובות שדרות חב"ד ומדרש פנחס, מספר בניינים חד קומתיים בנויים בחלקם עד גבולות המגרש. הבקשה הנדונה מוגשת בתחום החלק המזרחי של החלקה בסמוך לרחוב חב"ד והבניינים בתחום החלק הזה סומנו במפרט להריסה.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
15-0045	2015	היתר להקמת בניין חדש למגורים בחלק המערבי של המגרש הסמוך לכיוון רחוב מדרש פנחס, בן 3 קומות ובניה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף, עבור 2 יחידות דיור. ההיתר טרם מומש, ותוקפו הוארך לשנתיים נוספות מיום 08/06/2019

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף עם 3 תתי חלקות, תת חלקה 1 בבעלות המבקש. לבעלי הנכס שלא חתמו נשלחו הודעות ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 2563 אזור מגורים ג')

סטייה	מוצע	מותר	שטח עיקרי
-	כ-356 מ"ר עבור חלק המבקש חלק מחדר המדרגות המשותף חושב כשטח עיקרי.	כ-766.25 מ"ר = 125% משטח המגרש. חלקו היחסי של המבקש מהווה כ-369 מ"ר.	שטח שרתי
-	כ-104.5 מ"ר.	כ-184 מ"ר = 30% משטח המגרש. חלקו היחסי של המבקש מהווה כ-108.5 מ"ר כולל הפרשי ממ"ד.	קווי בניין
-	הבניין מוצע עם בניה בקומת הקרקע ובקומה השניה בחלקה בצמוד לקו החזית לשדרות חב"ד, ושאר	קדמי לשדרות חב"ד – 0.0 מ'	

סטייה	מוצע	מותר	
	החזית שבנסיגה של כ-3.5 מ' עבור מרפסת גג המוקפת קירות עם פתחים (מעטפת) ובמרכז החזית חומה עם פתחים כנדרש בהוראות התכנית ומדיניות עיצוב יפו. לצדדים – 2.4 למעט קורה היקפית בבליטה בהתאם לתקנות.	לצדדים – 2.4 מ'	
-	כ-60%	70%	תכנית
	4 יחידות דיור.	4 יחידות דיור (לפי חלוקת השטחים המותרים יחסית למבקש ב-110 מ"ר)	צפיפות
-	כ-10.5 ובהתאם לגובה הבניין הסמוך במגרש לפי היתר בניה 0045-15	10.5 מ' מהנקודה הנמוכה שעל ציר הדרך בסמוך למבנה (15.70)	גובה
-	תכנית – כ-50% גובה – 2.8 מ' נסיגות – לפחות 2.6 מ' מהחזית לשדרות חב"ד	מעל הגובה האמור, במסגרת הזכויות המותרות ובתנאים: תכנית – 50% גובה – 3.0 מ' נסיגות – 2.5 מ' מחזית הבניין לרחוב.	בניה חלקית על הגג

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע1)

סטייה	מוצע	מותר	
-	1	2	קומות
-	חדר משחקים מוצמדים לדירות בקומת הקרקע עם חצרות אנגליות, מחסנים דירתיים, מערכות טכניות.	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	שימוש
-	כ-70%	80%	תכנית

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	- גודל חדרים
		+	- רוחב מסדרון
		+	- רוחב חדר מדרגות
		+	- אזור
		+	מצללה
		+	פיתוח שטח/גדרות

הערות נוספות:

- עבור החלק הנדון של המגרש הוגשו בקשות קודמות (19-000, 20-1596) אשר סורבו בוועדה בין היתר מהסיבות:
 - התכנון הוצע בניגוד להוראות התכנית ומדיניות עיצוב יפו לאופן הבינוי ומתן פתרון לפיתוח השטח
 - לא הוצגו פרטי הבניה בקיר משותף עם הבניין השכן בחלקה בצורה שלא אפשרה בחינה מרחבית של המצב העתידי ומימוש הזכויות.
 - הוגשה בניגוד להוראות תכנית ע1 עם תכנון המאפשר שימוש למטרה העיקרית וחצרות אנגליות שאינן תואמות לתקנות.
 - הוגשה בניגוד לנקבע בתקנות ללא התייחסות ראויה לבניה הקיימת והמאושרת במגרש, ללא הצגת פתחים בבניינים קיימים באותה חלקה וללא הכללת כל השטחים המקורים בחישוב השטחים
- כמו כן, לבקשה 20-1596 הוגשה התנגדות מטעם השכנים למגרש שהומלץ לקבלה, לבניה בקיר משותף בצורה המהווה מטרד עבורם, בבקשה זו נשלחו הודעות ולא התקבלו התנגדויות..
- הבקשה הנדונה הוגשה במסגרת רשות רישוי וללא הקלות, ולאחר פגישות תיאום עם עורך הבקשה הליקויים הני"ל תוקנו.

חוו"ד מכון רישוי

שירלי בר 10/02/2022

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שירלי בר

תנועה וחניה

הבקשה כוללת: מבנה החדש בן 3 קומות ובהן 4 יחידות דיור (1 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו-3 יח"ד מעל 120 מ"ר).

דרישת התקן:

5 מקומות חניה לרכב פרטי

4 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

0 מקומות חניה לרכב פרטי

5 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע.

חוות דעת:

ממדי המגרש, קווי בניין המותרים לא מאפשרים תכנון חניה תקנית, לכן פתרון עבור רכב פרטי יהיה חלופי- השתתפות בקרן חניה.

פתרון לאופניים כעונה לדרישות- מאושר.

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 5 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תקנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 18 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: מס' 85 - מתחם נוגה(בין רחובות סגולה, רוחמה, תרצה), מס' 84 - מרזוק ועזר, מס' 83 - שמעון בן גמליאל, מס' 82 - בעלי התוספות(ברחוב בעל תוספות מס' 14), מס' 81 - שוק הפשפשים ועוד חניונים סביב האזור).

המלצה: לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: מסתור אשפה

המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.

כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה של עץ בוגר כמפורט בטבלה זו, העץ צמוד לבניין השכן הקיים וממוקם בשטח קו הבניין. אין עוד עצים במגרש, עץ במגרש השכן לשימור.

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 6351 ₪.

יש לנטוע במגרש 3 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 לעץ.

יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 4251 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.

ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.

המלצה: לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה, כיבוי אש ובקרה הנדסית שלב ב' במסלול של תמ"א 38 יבדקו בהתאם למהות הבקשה).

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	זית אירופי	7.0	20.0	6.0	שימור	2,562
3	פיקוס קדוש	10.0	53.0	9.0	כריתה	6,351

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י הו"מ י הונתן)

לאשר את הבקשה להריסת הבניה הקיימת במחצית המזרחית של המגרש, והקמת בניין חדש בן 3 קומות וקומה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף אחת, עבור 4 יחידות דיור.

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

תנאים למתן היתר

1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין

2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. אי פיצול יחידות הדיור לדירות נוספות, פיצול יחידות הדיור יחשב הפרה של היתר זה.
3. אי סגירת החללים העוברים בעתיד בכל צורה שהיא.
4. רישום כל השטחים המשותפים בבניין על-פי תקנה 27.
5. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות.
6. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 6351 ₪.

התחייבויות להוצאת היתר

1. הצגת התחייבות להפקדת פוליסה צד ג' לכיוסי נזק אם ייגרם לבניין הקיים בזמן ביצוע עבודות הבניה והחזרת המצב לקדמות.
2. הצגת התחייבות לרישום תקנה 27.

הערות

ההיתר אינו מקנה כל אישור לבניה הקיימת בתחום המגרש ומתייחס לתוכן ההיתר בלבד.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0079-22-1 מתאריך 15/03/2022

לאשר את הבקשה להריסת הבניה הקיימת במחצית המזרחית של המגרש, והקמת בניין חדש בן 3 קומות וקומה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף אחת, עבור 4 יחידות דיור.

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

תנאים למתן היתר

1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. אי פיצול יחידות הדיור לדירות נוספות, פיצול יחידות הדיור יחשב הפרה של היתר זה.
3. אי סגירת החללים העוברים בעתיד בכל צורה שהיא.
4. רישום כל השטחים המשותפים בבניין על-פי תקנה 27.
5. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות.
6. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 6351 ₪.

התחייבויות להוצאת היתר

1. הצגת התחייבות להפקדת פוליסה צד ג' לכיוסי נזק אם ייגרם לבניין הקיים בזמן ביצוע עבודות הבניה והחזרת המצב לקדמות.
2. הצגת התחייבות לרישום תקנה 27.

הערות

ההיתר אינו מקנה כל אישור לבניה הקיימת בתחום המגרש ומתייחס לתוכן ההיתר בלבד.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה