

כ"ו אב תש"פ
 16 אוגוסט 2020

פרוטוקול

ישיבה: 6-20-0023 תאריך: 16/06/2020 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 אילן רוזנבלום	
	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
	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	קסטיאל אלון	נחל הבשור 4	3491-004	20-0601	1

רשות רישוי - התנגדות

מספר בקשה	20-0601	תאריך הגשה	05/05/2020
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה

כתובת	נחל הבשור 4	שכונה	מכללת יפו תל אביב ודקר
גוש/חלקה	53/7074, 50/7074	תיק בניין	3491-004
מס' תב"ע	ע1, 576, 3/05/1, 2673	שטח המגרש	1950

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קסטיאל אלון	רחוב הצדף 20, תל אביב - יפו 6803442
בעל זכות בנכס	קסטיאל אלון	רחוב הצדף 20, תל אביב - יפו 6803442
בעל זכות בנכס	עיריית תל אביב	רחוב אבן גבירול 30, תל אביב - יפו 6407807
עורך ראשי	אייכבאום יעקב	רחוב בן גוריון 78, הרצליה 4644628
מתכנן שלד	אייכבאום צבי	רחוב בני בנימין 27, הרצליה 4636265

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות		סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים				
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
	0.62	203.33		2.73	1884.47	מעל
						מתחת
	0.62	203.33		2.73	1884.47	סה"כ

מהות הבקשה: (אירינה בנדר)

מהות עבודות בניה
שינויים פנימיים והרחבת (כולל ממ"ד) הדירה המזרחית בקומת הקרקע באגף המערבי בבניין טורי, בן 4 קומות עם 32 יחידות דיור ב-4 אגפים.

מצב קיים:

בניין קיים בן 4 קומות, 4 אגפים ובכל אגף 2 דירות, סה"כ 32 יח"ד. חלק מהדירות מורחבות.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
18-0601	שינויים והרחבת הדירה המערבית באגף האמצעי מזרחי כולל תוספת ממ"ד.	2018	היתר
15-2297	בקשה לשינויים והרחבה של הדירה הנדונה (כולל תוספת ממ"ד). לבקשה לא הוגשו התנגדויות והיא אושרה ע"י רשות הרישוי בתנאים מסוימים וביניהם: -הצגת תוכנית פיתוח השטח כפי שנקבע בתקנות התכנית כולל פתרון לשבילי גישה משותפים לבניין, גינון וגדרות בגבולות המגרש. - מתן פתרון לחלון הפונה לאוויר החוץ במטבח ופתרון לאיורור שאר החדרים בדירה בהתאם לנקבע בתקנות. -מילוי דרישות מכון הרישוי.	2015	בקשה להיתר (פג תוקף (הבקשה)

	*לא מולאו תנאי ההחלטה במועד תוקפה וגם לאחר הארכת התוקף לשנה נוספת והבקשה נסגרה.		
13-0947	שינויים והרחבת הדירה הקיצונית (מערבית) בקומת הקרקע כולל ממ"ד ושימוש חורג בדירה ממגורים למשרד לתקופה של 5 שנים.	2013	היתר
12-1173	שינויים והרחבה של הדירה בקומת הקרקע, לחזית ולאחור כולל תוספת ממ"ד ואישור לשימוש חורג ממגורים למשרדים לחמש שנים	2012	היתר
5-990815	הרחבת הדירה המזרחית קיצונית בקומת הקרקע ותוספת ממ"ד	1999	היתר
517	היתר בניה לבניין בן 4 קומות 4 אגפים, 32 יחידות דיור ו-2 מקלטים בקומת המרתף.		היתר

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בעל 32 יח"ד נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' והתקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 2673 אזור מגורים D1)

סטייה	מוצע	מותר	
	כ-119 מ"ר (כולל ממ"ד)	119 מ"ר (כולל ממ"ד)	שטח דירה (כולל ממ"ד ושטחי שירות)
	תחום ההרחבה המותר	תחום ההרחבה המותר כ-3.7 מ' כ-4.7 מ' כ-7.2 מ'	קווי בניין קדמי לרחוב נחל הבשור לצד לאחור

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
- בחדר השירותים ובמטבח אין פתרונות אוורור	+	+	- גודל חדרים - רוחב מסדרון/פודסט - רוחב חדר מדרגות - אוורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית
		+	פיתוח שטח/גדרות
		+	חיזוק וחישובים סטטיים

הערות נוספות:

1. הבקשה לא תוקנה בהתייחס לנקבע ע"י רשות הרישוי בבקשה קודמת שנסגרה לאחר שלא מולאו תנאים המפורטים בהחלטת רשות הרישוי (כמפורט לעיל):
- הוגשה עם תכנית פיתוח שטח חלקית שאינה כוללת פתרון מלא לגדרות, גינון, סידור שבילים המשותפים הנדרשים לגישה לבניין כפי שנקבע בתקנות התכנית.
- הוגשה ללא פתרונות אוורור לכלל החדרים כפי שנקבע בתקנות התכנון והבניה.
2. הבקשה מהווה שימוש פרטי בחצר המשותפת אך הוגשה ללא הסכמת כל בעלי העניין והוגשה התנגדות.

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים

שם	כתובת	נימוקים
1. אשר צור	רחוב מבצע משה 42, ראשון לציון 7544720	בעלים של תת חלקה 19 בבניין הנדון
2. בן בסט מלכה	רחוב נחל הבשור 6, תל אביב - יפו 6819003	בעלים של תת חלקה 22 בבניין הנדון
3. גז דניאלה	רחוב יהודה הנשיא 2, תל אביב - יפו 6920608	בעלים של תת חלקה 29 בבניין הנדון
4. הררי עידן	רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002	משרד עורכי דין המיצגים את בעלי הזכויות בבניין הנדון
5. חריף חגי ועידית	רחוב שד ש"י עגנון 16, ירושלים 9358936	בעלים של תת חלקה 15 בבניין הנדון

עיקרי ההתנגדויות:

- * מקודמת תכנית התחדשות עירונית בהיקף נרחב אשר תשפר את התשתיות בשכונה לרווחת כלל תושביה, אישור הבקשה עלולה לסכל את התכנית הגדולה ולפגוע בשיפור איכות החיים של תושבי השכונה. (הטענה הוגשה ע"י עו"ד עידן הררי, גז דניאלה)
- * בין בעלי הזכויות במתחם ובין קבוצת מורפוזיס נחתם הסכם מפורט לביצוע פרויקט מסוג פינוי בינוי שיעור ההסכמים החתומים עומד על 77% (הטענה הוגשה ע"י עו"ד עידן הררי)
- * לידיעת בעלי הזכויות במתחם הפרויקט מתקדם מבחינה תכנונית מול צוות תכנון דרום. (הטענה הוגשה ע"י עו"ד עידן הררי)
- * למיטב ידיעת בעלי הזכויות, נתבקש מצוות התכנון לקדם הכרזה על הכנת תכנית והגבלת הוצאת היתרי בנייה לפי סעיפים 77/78 לחוק התכנון והבניה (הטענה הוגשה ע"י עו"ד עידן הררי)
- * היתר בניה יעכב פינוי בינוי (הטענה הוגשה ע"י עו"ד עידן הררי, אשר צור, חגי ועידית חריף)
- * מתן היתר בניה יחייב את היזם לתת תמורה מוגדלת לדירת המבקשת ועניין זה יכביד על הכדאיות הכלכלית של הפרויקט (הטענה הוגשה ע"י עו"ד עידן הררי, בן בסט מלכה)

התייחסות להתנגדויות:

ניתן לקבל את ההתנגדויות בעניין קידום פרויקט פינוי בינוי, בבדיקה מול צוות התכנון נמצא כי במקום מקודמת תב"ע להתחדשות עירונית שטרם אושרה סופית ונמצאת בשלבי תכנון ראשוניים. אציין כי הוועדה המקומית רואה עדיפות בתהליך התחדשות עירונית על פי הרחבת הדירות.

חו"ד מכון רישוי ע"י נדב בר 08/06/2020

כיבוי אש

יש לפעול על פי הנחיות העבודה למבנים ברמת סיכון נמוכה. המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

גנים ונוף

בקשה להרחבת דירה. במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי. עץ מס' 12 המיועד לכריתה נמצא בשטח ההרחבה. תמורת כריתתו יש לנטוע במגרש 7 עצים בגודל 10 לפחות (4") ובערך חליפי של 5040 ש"ח. אם אי אפשר לממש את כל הערך החליפי במגרש, תמומש היתרה בנטיעות בשטח ציבורי בתיאום עם האגף לשיפור פני העיר (שפ"ע). על בעל היתר לתאם זאת בעצמו עם מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע. שאר העצים מיועדים לשימור. התווסף תנאי להגשת בקשה הנוגע לסימון עצים שכבר נכרתו. המלצה: לאשר את הבקשה.

מקלוט

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה. המלצה: לאשר את הבקשה.

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	ברכיכיטון צפצפתי	6.0	20.0	2.0	שימור	4,396
2	צאלון נאה	3.0	10.0	1.0	שימור	1,256

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
3	הרדוף הנחלים	4.0	30.0	3.0	שימור	4,239
4	לא ידוע	6.	5.0	6.	כריתה	1
5	לא ידוע	6.	5.0	6.	כריתה	1
6	הרדוף הנחלים	4.0	25.0	2.0	שימור	3,925
7	הרדוף הנחלים	3.0	10.0	1.0	שימור	628
8	הרדוף הנחלים	4.0	20.0	2.0	שימור	2,512
9	הרדוף הנחלים	5.0	30.0	3.0	שימור	5,652
10	פיקוס הגומי	6.0	40.0	4.0	שימור	10,450
11	תמר מצוי	9.0	60.0	4.0	שימור	4,536
12	תמר מצוי	10.0	40.0	4.0	כריתה	5,040
13	ברוש מצוי	3.0	10.0	1.0	שימור	801
14	אלמוגן רחב-עלים	10.0	60.0	10.0	שימור	22,043
15	סיסם הודי	12.0	50.0	8.0	שימור	17,663
16	סיסם הודי	10.0	40.0	6.0	שימור	11,304
17	סיסם הודי	12.0	40.0	6.0	שימור	11,304
18	סיסם הודי	12.0	40.0	6.0	שימור	11,304

חו"ד מחלקת פיקוח ע"י אולג כושצ'ר 01/05/2020
תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

חו"ד נוספות:

נכסים - מירי גלברט 23/01/2020
חלקה 53 בגוש 7074 בבעלות רשות הפיתוח.
אין מניעה לאשר את הבקשה.

הסדר קרקע - ליטל אגא'ני 11/09/2019
מאחר ומדובר על תוספת בניה, אני פוטר את הצורך בהסדר קרקע

צוות תכנון יפו (ע"י אדרי עדי בסיס) מיום 25.05.2020:

"מקודם תהליך פינוי-בינוי במתחם הנ"ל אך התכנית טרם אושרה בפורום מהנדס העיר".

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אירינה בנדר)

לקבל את ההתנגדויות ולא לאשר את הבקשה להרחבת דירה אחת בקומת הקרקע, שכן:

1. לאחרונה במתחם התחילו לקדם תהליך פינוי בינוי וקידום התהליך של התחדשות עירונית מועדף על פני הרחבת הדירות.
2. הבקשה הוגשה לרשות הרישוי לפי תיקון 101 עם הליקויים הבאים:
 - א. הוגשה עם תכנית פיתוח השטח חלקית בלבד שאינה כוללת פתרון מלא לגדרות, גינון, סידור שבילים המשותפים הנדרשים לגישה לבניין כפי שנקבע בתקנות התכנית ונדרש בבקשה קודמת שנסגרה עקב פג תוקפה של ההחלטה.
 - ב. הוגשה ללא פתרונות אוורור לכלל החדרים כפי שנקבע בתקנות התכנון והבניה ובבקשה קודמת כאמור.
 - ג. מהווה שימוש פרטי בחצר המשותפת אך הוגשה ללא הסכמת כל בעלי העניין והוגשה התנגדות.

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-20-0023 מתאריך 16/06/2020

לקבל את ההתנגדויות ולא לאשר את הבקשה להרחבת דירה אחת בקומת הקרקע, שכן:

עמ' 5

3491-004 20-0601 <ms_meyda>

1. לאחרונה במתחם התחילו לקדם תהליך פינוי בינוי וקידום התהליך של התחדשות עירונית מועדף על פני הרחבת הדירות.
2. הבקשה הוגשה לרשות הרישוי לפי תיקון 101 עם הליקויים הבאים:
 - א. הוגשה עם תכנית פיתוח השטח חלקית בלבד שאינה כוללת פתרון מלא לגדרות, גינון, סידור שבילים המשותפים הנדרשים לגישה לבניין כפי שנקבע בתקנות התכנית ונדרש בבקשה קודמת שנסגרה עקב פג תוקפה של ההחלטה.
 - ב. הוגשה ללא פתרונות אוורור לכלל החדרים כפי שנקבע בתקנות התכנון והבניה ובבקשה קודמת כאמור.
 - ג. מהווה שימוש פרטי בחצר המשותפת אך הוגשה ללא הסכמת כל בעלי העניין והוגשה התנגדות.