

י"ב ניסן תש"פ
06 אפריל 2020

פרוטוקול

ישיבה: 6-20-0012 תאריך: 01/04/2020 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
1	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	מרמלשטיין זיו	שמחה 37	4045-037	20-0210	1

רשות רישוי - התנגדות

06/02/2020	תאריך הגשה	20-0210	מספר בקשה
	בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	בניה חדשה	מסלול

התקוה	שכונה	שמחה 37	כתובת
4045-037	תיק בניין	45/6135	גוש/חלקה
114	שטח המגרש	ע1, ג3/א, ג3, 2215, 1א2215	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	מרמלשטיין זיו	רחוב פרוג 3, תל אביב - יפו 6341703
בעל זכות בנכס	חלמיש חב' ממשלתית לדיור	שדרות ירושלים 45, תל אביב - יפו 6811226
עורך ראשי	פדרמן אליה	רחוב רבנו ניסים גאון 30, אלעד 40800
מתכנן שלד	חן איילה	רחוב הגאון אליהו 14, רמת גן 5236483

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות		סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים		מבוקש (מ"ר)		
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
24.25	21.27	24.25	193.93	170.11	193.93	מעל
68.40	60.00	68.40				מתחת
92.65	81.27	92.65	193.93	170.11	193.93	סה"כ

מהות הבקשה: (רונן סרודי)

מהות עבודות בניה
הקמת בניין מגורים חדש בן 3 קומות וחדרי יציאה לגג, מעל מרתף, עבור 2 יח"ד, בקו 0 לשני צדי המגרש.

מצב קיים:

המגרש ריק. מצפון בניין בן 3 קומות בנוי בקו 0 עם פתחים (כולל דלת). מדרום בניין בן 3 קומות בנוי במרחק 0.9 מ', עם פתחים.

בעלויות:

הנכס בבעלות מושע ונעשה פרסום לכך. המבקש מחזיק ב 54/9821 חלקים, שהם 54 מ"ר, וחברת חלמיש, החתומה על הבקשה באמצעות מיופה כוח, מחזיקה ב- 2053/9821 חלקים, שהם 2053 מ"ר. בסה"כ הבעלויות בבקשה זו הן 114 מ"ר.

התאמה לתב"ע (תכנית 2215 אזור מגורים מועדף ב')

סטייה	מוצע	מותר	שטחים עיקריים
5 מ"ר.	165 מ"ר	כ-160 מ"ר	140% משטח המגרש
	9 מ"ר + קירות לכל יח"ד	9 מ"ר + קירות לכל יח"ד	שטחי שרות (ממ"ד)
	0.0 מ' / 0.0 מ'	0.0 מ' / 0 או 3 מ'	קווי בניין קדמי לרחוב שמחה לצד (צפון)

סטייה	מוצע	מותר	
הועדה רשאית לאשר קו אחר.	0.0 מ' כ-3.3 מ'	0 או 3 מ' 5 מ' או אחר	לצד (דרום) אחורי
	כ-58%	60%-70%	תכנית קרקע
	2	2	מס' יחידות מותר
	3	3	מס' קומות

בנייה על הגג: חדר יציאה לגג מכח ג3

סטייה	מוצע	מותר	
	כ-28 מ"ר	40 מ"ר בכפוף לנסיגות	שטח/ תכנית
	2.5 מ' 3.9 מ'	עד 3 מ' עד 4.5 מ'	גובה חדר יציאה לגג מתקנים טכניים
	כ-4.3 מ' 1.2 מ' 1.2 מ' 1.2 מ' 1.2 מ'	2.0 מ' 1.2 מ' 1.2 מ' 1.2 מ' 1.2 מ'	נסיגות קדמי לרחוב שמחה: - מגבול מגרש - מחזית הבניין לצד צפון לצד לדרום לאחור
	מוצגת גישה לשטח המשותף	גישה לשטח משותף	בינוי

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית על):

סטייה	מוצע	מותר	
		1	2
	חלל משחקים משותף, מחסן משותף, שירותים.	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	קומות
	לפי קונטור הבניין 60%	לפי קונטור הבניין 80%	תכנית

הערות נוספות:

ביום 18.12.2019 התקבלה החלטת הוועדה המקומית על קביעת הגבלות להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78 לחוק. בהתאם להגבלות אלו לא ניתן להוציא היתרי בניה במגרשים ריקים בתחום הקו הכחול של התכנית בהכנה. תיק המידע שעל בסיסו הוגשה בקשה זו נמסר בתאריך 12/02/2018. בקשה קודמת, שמספרה 19-0785, נסגרה בתאריך 31/10/2019 על ידי עורך הבקשה. הבקשה הנוכחית נפתחה בתאריך 06/02/2020.

שטח המגרש וזכויות

במגרש המשני שגבולותיו הם רחוב שמחה ממערב, בקטע שבין מס' 11 למס' 39, ורחוב ששון ממזרח בקטע שבין מס' 6 למס' 22, ישנם 23 מגרשים. מתוכם ב - 3 הוצאו היתרי בניה: שמחה 15 בשנת 2012 (11-1822), שמחה 19 בשנת 2015 (15-1041) ושמחה 31 בשנת 2018 (17-2004). מכאן, המגרש זכאי לזכויות בניה בשיעור 140% משטח המגרש (עיקרי), שהם 159.6 מ"ר. סך השטח העיקרי המבוקש חורג בכ-5 מ"ר מהמותר לפי התכנית.

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
אסיאלוב מיכאל	רחוב שמחה 39, תל אביב-יפו 6712745	

עיקרי ההתנגדויות:

המתנגדים גרים בבניין השכן מדרום, הבנוי במרחק של כ-1 מ' מגבול המגרש. בתיק הבניין נמצא היתר בניה לאישור מצב קיים ולהחלפת גג, משנת 1990. עיקר ההתנגדות הוא בעניין קרבה גדולה מדי לבניין שלהם, וחסימת אור ואוויר.

התייחסות להתנגדויות:

לדחות את ההתנגדות שכן בית המתנגדים לא בנוי בקווי הבניין לפי התכנית התקפה, ובניה של המבוקש בקו בניין 3 מ' לא אפשרית מבחינה תכנונית שכן רוחב המגרש כ-7 מ'.

חו"ד מכון רישוי

שרה לסקה 25/02/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שרה לסקה אדרי

תנועה וחניה

הבקשה כוללת: מבנה מגורים החדש עם 2 יחידות דיור (1 בשטח עד 120 מ"ר ו- 1 בשטח מעל 120 מ"ר) דרישת התקן: 2.3 מקומות חניה לרכב פרטי מתוכנן: 0 מקומות חניה לרכב פרטי- גודל המגרש לא מאפשר הסדר חניה בתוכו

המלצה:

פתרון חלופי להסדר 2.3 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח', היות והנכס מצוי באזור חניה אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים (חניון דופן שכונת התקווה - מתחם תדהר) המלצה: לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: מסתור אשפה יש להציג את כלי האצירה ואת נפחם, את השיפועים לאורך שביל הפינוי(עד 5% למיכלי אשפה). המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

איכות הסביבה

לא נדרש תיאום.
המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

מבוקשת בניית בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ') הכוללת מרתפים, הוטען סקר, והוקלדה טבלת יעוד העצים לבקשה. מיפוי יעוד העצים מוצג בתכנית ה-100.

במגרש וסביבתו קיימים 4 עצים שפריטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי.

כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה/העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו:

מיקום העצים - עצים מספר 1,2 במגרש. עצים מספר 3 במגרש שכן מדרום, עצים מספר 4 במגרש שכן ממערב. עצים מספר 3 המבוקש לשימור נטוע בקרבת גבול המגרש, ומבוקשת בניית גדר חדשה.

לסיכום,

עצים מספר 3,4 מיועדים לשימור, בליווי אגרונום. עצים מספר 1,2 מיועדים לכריתה. ותמורתם ישתלו עצים בערך חליפי של 6,480 ש"ח.

שטח החצר כ - 42 מ"ר , כולה מעל מרתף .

ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.
המלצה: לאשר את הבקשה

מקלוט

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

אדריכלות מכון הרישוי

התכנית מאושרת.
המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	דקל וושינגטוניה	9.0	40.0	4.0	כריתה	3,240
2	דקל וושינגטוניה	9.0	40.0	4.0	כריתה	3,240
3	אזרכת	3.0	5.0	3.0	שימור	
4	הדר	5.0	10.0	4.0	שימור	907

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רונן סרודי)

1. לא לאשר את הבקשה מהנימוקים הבאים:

- לפי החלטת הועדה ביום 18.12.2019 המגרש נמצא בתחום תכנית רה-פרצלציה המקודמת בימים אליה ולגביה הועדה אישרה הגבלות בניה, לפיהן לא יוצאו היתרי בניה במגרשים ריקים.
- הבקשה חורגת בכ-5 מ"ר מהמותר לפי התכנית.

2. לדחות את ההתנגדות שכן בית המתנגדים לא בנוי בקווי הבניין לפי התכנית התקפה, ובניה של המבוקש בקו בניין 3 מ' לא אפשרית מבחינה תכנונית שכן רוחב המגרש כ-7 מ'.

הודעה נמסרה לעורך הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 0012-20-6 מתאריך 01/04/2020

3. לא לאשר את הבקשה מהנימוקים הבאים:

- לפי החלטת הועדה ביום 18.12.2019 המגרש נמצא בתחום תכנית רה-פרצלציה המקודמת בימים אליה ולגביה הועדה אישרה הגבלות בניה, לפיהן לא יוצאו היתרי בניה במגרשים ריקים.
- הבקשה חורגת בכ-5 מ"ר מהמותר לפי התכנית.

4. לדחות את ההתנגדות שכן בית המתנגדים לא בנוי בקווי הבניין לפי התכנית התקפה, ובניה של המבוקש בקו בניין 3 מ' לא אפשרית מבחינה תכנונית שכן רוחב המגרש כ-7 מ'.

הודעה נמסרה לעורך הבקשה.

עמ' 5

4045-037 20-0210 <ms_meyda>