

י"ח סיון תש"פ
 10 יוני 2020

פרוטוקול

ישיבה: 6-20-0020 תאריך: 04/06/2020 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
1	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	קסטיאל דפנה	נחל הבשור 34	3491-028	20-0597	1

רשות רישוי - התנגדות

מספר בקשה	20-0597	תאריך הגשה	05/05/2020
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה

כתובת	נחל הבשור 34	שכונה	מכללת יפו תל אביב ודקר
גוש/חלקה	70/7074	תיק בניין	3491-028
מס' תב"ע	תמ"א 34ב/4, 576, 432, 3/05/1, 2691, 2673	שטח המגרש	1768.88

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קסטיאל דפנה	רחוב הצדף 20, תל אביב - יפו 6803442
בעל זכות בנכס	קסטיאל דפנה	רחוב הצדף 20, תל אביב - יפו 6803442
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 בניה עיקריים לשימושים השונים		סך שטחי שירות		
	מבוקש (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	%	
מעל	2014.03	3.12	12.31	0.70	
מתחת					
סה"כ	2014.03	3.12	12.31	0.70	

מהות הבקשה: (אירינה בנדר)

מהות עבודות בניה
שינויים פנימיים והרחבה דו-צדדית (עם ממ"ד) של הדירה הקיימת בקומת הקרקע באגף הקיצוני (המזרחי).

מצב קיים:

שיכון מגורים טורי בעל 4 קומות עם 4 אגפים, 8 דירות בכל אגף, סה"כ 32 יחידות דיור. הבניין לא הורחב למעט הדירה המזרחית ביותר בקומת הקרקע שנבנתה בסטייה מקו בניין קדמי לרחוב נחל הבשור ובניגוד להיתר

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
20000524	הרחבת דירת השכן (הקיצונית) בקומת הקרקע באותו אגף (הראשונה בבניין).	19/12/2000	היתר
19-0100	בקשה דומה לנדונה לשינויים והרחבה דו-צדדית (עם ממ"ד) של הדירה הקיימת בקומת הקרקע באגף הקיצוני (המזרחי). הבקשה נדחתה ע"י רשות הרישוי, שכן: - הוגשה ללא תכנית מסודרת של פיתוח שטח בניגוד להוראות התכנית. - הוגשה ללא מתן פתרון חלופי לסידור מעבר גישה משותף (הוגשה התנגדות בעניין) - הוגשה ללא תצהיר מהנדס השלד כמקובל.	17/01/2019	בקשה להיתר שנדחתה

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בעל 31 תתי חלקות בבעלות פרטית וחלקה 1 בבעלות רשות הפיתוח, לכל הבעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36 והתקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 2673 אזור D3)

סטייה	מוצע	מותר	
חריגה של כ- 7 מ"ר משטחי הבניה המותרים ע"פ התכנית. אופן ההרחבה לצד הדרומי (עם ממ"ד) לא משתלב עם המתוכנן והמאושר עבור שאר הדירות בבניין בניגוד לעקרונות התכנית.	כ- 126 מ"ר (כולל ממ"ד) ההרחבה לצד הדרומי (כולל ממ"ד) מוצעת בחריגה מקונטור ההרחבה העתידית המתוכננת עבור שאר דירות הבניין ובסטייה מהמאושר בהיתר עבור דירת השכן. כמו כן ההרחבה המוצעת אינה משתלבת עם ההרחבה העתידית של שאר הדירות ודירת השכן כפי שסומנה בהיתר שלא עשה שימוש במלוא זכויותיו. תיקון המפרט עלול להוות שינוי מהותי בתכנון.	119 מ"ר (כולל ממ"ד)	שטח דירה
	בהתאם לתחום ההרחבה 4.00 מ' כ- 6.50 מ'	בהתאם לתחום לרח' נחל הבשור- 4.00 מ' לאחור- 6.5 מ'	קווי בניין

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
-לא הוצעו פתרונות אוורור לחדר השרותים ולמטבח.	+	+	- גודל חדרים - רוחב מסדרון/פודסט - רוחב חדר מדרגות - אוורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית
		+	פיתוח שטח /גדרות
		+	חיזוק וחישובים סטטיים

הערות נוספות

- לבקשה התקבלו 9 התנגדויות, מבעלי הדירות בבניין הנדון- בטענה שהבניין הנדון נמצא בהליכי קידום פרויקט פינוי בינוי.
- לא ניתן פתרון לפיתוח השטח כולל שבילים משותפים לגישה לבניין ברוחב המקובל ואינה תואמת את המאושר במסגרת ההיתר הקודם.

התנגדויות:

נימוקים	כתובת	שם
	רחוב נחל הבשור 30, תל אביב - יפו 6820167	1. אורן זיוה
	רחוב נחל הבשור 34, תל אביב - יפו 6820169	2. בצילדין ליאורה
	רחוב משמר הירדן 41, תל אביב - יפו 6986521	3. גולדשטיין עליזה
	רחוב נחל הבשור 30, תל אביב - יפו 6820167	4. גרטי דודי
	רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002	5. הררי עידן
	רחוב נחל הבשור 30, תל אביב - יפו 6820167	6. חמי אהרון
	רחוב נחל הבשור 28, תל אביב - יפו 6820166	7. לוי אטי
	רחוב נחל הבשור 34, תל אביב - יפו 6820169	8. לוי סולטנה
	רחוב נחל הבשור 32, תל אביב - יפו 6820168	9. מאיר ורדה

עיקרי ההתנגדויות:

* נחתם הסכם לביצוע פרויקט פינני בינוי בין בעלי הזכויות במתחם לבין קבוצת מורפוזיס יזמות נדל"ן ועליו חתומים 77% מהבעלים (לא הוצגו החתימות).
* הפרויקט מתקדם מבחינה תכנונית מול צוות תכנון דרום.
* למיטב ידיעת בעלי הזכויות נתבקש מהעירייה להכריז על הכנת תכנית והגבלת הוצאת היתרי בנייה לפי סעיפים 77/78 לחוק התכנון והבניה.

* הבניין הנדון נמצא בתהליכי קידום פרויקט פינני בינוי ותהליך של היתר עלול להאט או לפגוע בכך.
* הבקשה להרחבת דירה נוספת עלולה להשפיע על הבעלים שלא חתמו להתנגד לפרויקט.

* היתר הרחבת הדירה הנדונה בבניין עלול לפגוע בזכויות הבנייה של כלל הבעלים ולספק תמורה מוגדלת למבקשת
* הרחבת הדירה הנדונה תגרום לפגיעה בכדאיות הכלכלית של הפרויקט.
* תוספת הבניה עלולה להעמיס על התשתיות הבניין (נבנה בשנות ה-50).

התייחסות להתנגדויות:

- בבדיקה מול צוות התכנון נמצא כי במקום מקודמת תב"ע להתחדשות עירונית שטרם אושרה סופית ונמצאת בשלבי תכנון ראשוניים, אציין כי הועדה המקומית רואה עדיפות בתהליך התחדשות עירונית על פני הרחבת הדירות. בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חו"ד מכון רישוי

נדב בר 12/02/2020

נדב בר 15/01/2020

יש להציג פירי אוורור למרתף הקיים מאחר ותוספת הבנייה המוצעת בקומת הקרע ממוקמת מעליו.

נדב בר 28/11/2019

-- יש להציג מסתור חשמל, גמל מים וגז לבניין.
-- יש להציג פירי אוורור למרתף הקיים מאחר ותוספת הבנייה המוצעת בקומת הקרע ממוקמת מעליו.
-- יש להציג את פתרון האשפה הקיים במגרש.

חו"ד מחלקת פיקוח:

אולג כושצ'ר 28/11/2019

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

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

1. לא לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת הדירה הקיימת בקומת הקרקע באגף הקיצוני (המזרחי) בבניין טורי בן 4 קומות, שה"כ 32 יחידות דיור, שכן:
 - מהווה הגדלת שטח הדירה מעבר למותר והרחבה לצד הדרומי (כולל ממ"ד) מוצעת בחריגה מקונטור ההרחבה המתוכננת עבור שאר הדירות בבניין ואינה תואמת למאוסרת במסגרת היתר. התכנון נוגד עקרונות התכנית לעניין סידור הרחבה אחידה עבור כל הדירות בבניין ותיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון.
 - נוגדת הוראות התכנית לעניין מתן פתרון לפיתוח השטח כולל שבילים משותפים לגישה לבניין ברוחב המקובל ואינה תואמת את המאוסר במסגרת היתר הקודם.
2. ניתן לקבל את ההתנגדות, שכן נמצא כי במקום מקודמת תב"ע להתחדשות עירונית שטרם אושרה סופית (נמצאת בשלבי תכנון ראשוניים) כאשר הועדה רואה עדיפות בקידום תהליך התחדשות עירונית על פני הרחבה פרטנית של הדירות.

החלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 0020-20-6 מתאריך 04/06/2020

עמ' 4

3491-028 20-0597 <ms_meyda>

2. לא לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת הדירה הקיימת בקומת הקרקע באגף הקיצוני (המזרחי) בבניין טורי בן 4 קומות, סה"כ 32 יחידות דיור, שכן:
- מהווה הגדלת שטח הדירה מעבר למותר והרחבה לצד הדרומי (כולל ממ"ד) מוצעת בחריגה מקונטור ההרחבה המתוכננת עבור שאר הדירות בבניין ואינה תואמת למאושרת במסגרת היתר. התכנון נוגד עקרונות התכנית לעניין סידור הרחבה אחידה עבור כל הדירות בבניין ותיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון.
 - נוגדת הוראות התכנית לעניין מתן פתרון לפיתוח השטח כולל שבילים משותפים לגישה לבניין ברוחב המקובל ואינה תואמת את המאושר במסגרת ההיתר הקודם.
2. ניתן לקבל את ההתנגדות, שכן נמצא כי במקום מקודמת תב"ע להתחדשות עירונית שטרם אושרה סופית (נמצאת בשלבי תכנון ראשוניים) כאשר הועדה רואה עדיפות בקידום תהליך התחדשות עירונית על פני הרחבה פרטנית של הדירות.