כ״ו אב תש״פ
16 אוגוסט 2020

פרוטוקול

רשות רישוי - התנגדות

ישיבה : 6-20-0027 תאריך : 01/07/2020 שעה : 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה , רח׳ אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

	דורון ספיר - יו״ר	מ״מ וסגן ראש העירייה	
	עו״ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
	אדר׳ מאיר אלואיל	מנהל מחלקת רישוי בניה	מ״מ מהנדס העיר
	עו״ד אילן רוזנבלום	מזכיר ועדת בניין עיר	
	עו״ד שרון אלזסר	מרכזת הועדה	
	רחלי קריספל	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	

מס׳ החלטה	מספר בקשה	מספר תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	מס׳ דף
1	20-0673	3001-136	ירושלים 136	סאלח חוסין	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק״ק)	1

רשות רישוי - התנגדות

מספר בקשה	20-0673	**תאריך הגשה**	21/05/2020	
מסלול	**תוספות ושינויים**	**תוספות בניה**	**תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)**	

כתובת	**שדרות ירושלים 136**	**שכונה**	צהלון ושיכוני חסכון
גוש/חלקה	149/7047	**תיק בניין**	3001-136
מס' תב"ע	תמ"מ1/5, ע1, 9016, 2691, 2563(2), 2563	**שטח המגרש**	2077.92

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	סאלח איזיס	חורשה ירושלים -שד 6 0 1 136, תל אביב - יפו 681512
מבקש	סאלח חוסין	חורשה ירושלים -שד 6 0 1 136, תל אביב - יפו 6815312
בעל זכות בנכס	סאלח חוסין	חורשה ירושלים -שד 6 0 1 136, תל אביב - יפו 6815312
עורך ראשי	סואלחי איאד	שדרות הבעש"ט 1, תל אביב - יפו 68045
מתכנן שלד	ואקד אחמד	רחוב נסאר ג'ורג' 2, תל אביב - יפו 68172

מהות הבקשה: (נעמה רבן)

מהות עבודות בניה
שינויים והרחבת הדירה הפנימית בקומת הקרקע באגף הקיצוני - מערבי (כולל ממ"ד), חפירת מרתף חלקי מתחת להרחבה לחדר המשחקים של הדירה ופרגולה מעל שטח החצר.

מצב קיים:

בניין טורי עם 3 כניסות, בן 3 קומות הכולל 18 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור	מסמך
192	1955	הקמת הבניין הנדון, טורי, בן 3 קומות עם 18 יחידות דיור	היתר
15-0979	2015	(לפי הכתובת ציהתל"י 45) שינויים והרחבת 2 הדירות הקיצוניות בקומת הקרקע ובקומה השנייה (עם ממ"ד) באגף הקיצוני הפונה לרחוב ציהתל"י.	היתר
15-1312	2015	(לפי הכתובת ציהתל"י 45) שינויים והרחבת הדירה הקיצונית בקומה השלישית (עם ממ"ד) באגף הקיצוני הפונה לרחוב ציהתל"י.	היתר
19-0824	2019	שינויים והרחבת הדירה באגף האמצעי בקומת קרקע (כולל ממ"ד) וחפירת מרתף חלקי מתחת להרחבה לחדר המשחקים של הדירה.	היתר
מס' בקשה 20-0033	2020	בקשה שאושרה לאחרונה לשינויים והרחבת הדירה בקומת הקרקע באגף הקיצוני- המזרחי לכיוון שד' ירושלים (כולל ממ"ד), חפירת מרתף חלקי מתחת להרחבה שישמש לחדר משחקים עם מדרגות פנימיות מהדירה.	בקשה שאושרה

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בו 18 תתי חלקות בבעלות פרטית, הבקשה חתומה ע"י המבקש, ולשאר הבעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב', והתקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 2563, אזור צהלון, מגורים ה', תכנית בינוי 2563/2)

	מותר	מוצע	סטייה
שטח	110 מ"ר	כ- 108 מ"ר ממדידה גרפית + ממ"ד מכוח	הגדלת שטח הדירה מעבר

	מותר	מוצע	סטייה
	+ממ"ד מכול התקנות	התקנות. אולם הנ"ל ללא חישוב שטח של מרפסת שרות של כ- 5 מ' המוצעת כחלק בלתי נפרד מהדירה ולא בהתאם לקונטור המתוכנן והמאושר עבור שאר הדירות בבניין.	למותר תוך הגדלת קונטור הדירה בסטייה למאושר עבור שאר הדירות בבניין.
קווי בניין	תחום מותר להרחבה על פי המסומן בתשריט ברוחב של: - 5 מ' לצד הצפוני - 3 מ' לצד הדרומי	- 6 מ' לצד הצפוני - 5.5 מ' לצד הדרומי	-

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

	מותר	מוצע	סטייה
קומות	2	1	-
שימוש	חדר משחקים	חדר משחקים עבור הדירה עם מדרגות פנימיות ממנה. מוצע חצר אנגלית עם מעקה סביבו ולא הוכח שטחו כפי שנקבע בהנחיות מרחביות (שאינו יעלה על 10 מ"ר המותרים).	-

התאמה לתקנות:

	כן	לא	הערות
- גודל חדרים - רוחב מסדרון/פודסט - רוחב חדר מדרגות - אוורור	+ + +	 +	 לא ניתן פתרון אוורור לכל חדר שירותים.
מרפסת	+		אין התאמה בין תנוחות הקומה לעניין הצגת המרפסת.
פיתוח שטח /גדרות	+		
חיזוק וחישובים סטטיים		+	לא הוצגו חישובים סטטיים נלווים לתצהיר מהנדס השלד.

הערות נוספות:

1. מבוקשת פרגולה מעל חלק מהחצר המשותפת הסמוכה לדירה והתכנון מהווה שימוש פרטי בחצר המשותפת ללא הסכמת בעלי העניין.
2. הוצגה תכנית פיתוח שטח חלקית, ללא סימון גדרות בגבול המגרש. כמו כן אינה תואמת את המאושר בשאר ההיתרים לרבות מיקום שבילי הגישה לבניין ללא הצדקה תכנונית לכך.

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. דיין אירית 2. סוקולוב אסתר	שדרות ירושלים 136, תל אביב - יפו 6815309	1. הבניין שלנו נמצא בעיצומו של תהליך התאגדות והסכמה לפרויקט פינוי-בינוי בשד' ירושלים 132-136. 2. ההרחבה המבוקשת, כמו אחרות הנמצאות בהליכי רישוי בשלבים שונים בעת הזו, יש בה כדי לשלול את האפשרות להוציא אל הפועל פרויקט של פינוי בינוי כאמור, שכן כידוע זכויות הבנייה שנותנת העירייה מוגבלות, כך ככל שיורחבו בשלב זה יותר דירות, הסיכוי להגיע לפרויקט כלכלי קטן. 3. המדיניות התכנונית העירונית לדרום יפו מגדירה את המתחם האמור לפינוי-בינוי. 4. במצב דברים זה, כאשר הפרויקט קורם עור וגידים הן תכנונית והן יזמית, הועדה המקומית חייבת להפעיל את שיקול הדעת המסור לה ולדחות את אישור הבקשה בנדון. 5. הבניינים האמורים נמצאים במצב פיזי ירוד ביותר ופינוי-בינוי הינו תהליך הכרחי אשר יש בו לשפר את התשתיות בשכונה ויתרה מכך אף לחזק את מעמדה החברתי, הכלכלי והתכנוני. 6. אישור הבקשה יקבע עובדות בשטח אשר כאמור יפגעו באפשרות להוציא

שם	כתובת	נימוקים
		פרויקט פינוי- בינוי אל הפועל, ותהווה בכייה לדורות שלא תאפשר תכנון מיטבי עם התחדשות עירונית אמיתית. 7. עבודות הבניה מהוות מפגע נקיון, רעש ובטיחות עבור דיירי המבנה. 8. לפיכך, נודה לדחיית הבקשה להיתר שבנדון.

עיקרי ההתנגדויות:

1. הבניין נמצא בעיצומו של תהליך התאגדות והסכמה לפרויקט פינוי-בינוי בשד' ירושלים 132-136 והמבוקש מונע קידום התהליך. כמו כן המדיניות התכנונית העירונית לדרום יפו מגדירה את המתחם האמור לפינוי-בינוי.
2. הרעש והלכלוך הצפויים מהווים מטרד עבור השוכרים את דירתי אשר עלולים לעזוב באם יתחילו שיפוצים.

התייחסות להתנגדויות:

1. בבדיקה שנערכה מול צוות התכנון והגורמים הרלוונטיים נמצא כי לא מקודמת תכנית לפינוי בינוי בנכס.
2. בהתייחס למפורט בסעיף 7, רשות הרישוי מתייחסת לטענות תכנוניות בלבד.

בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חו"ד מכון רישוי <u>אפרת גורן 01/06/2020</u>
להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי אדר' אפרת גורן:

<u>אצירת אשפה</u>
מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: מסתור אשפה מיכלים קטנים,
יש לתכנן מקום ל-6 מיכלים בנפח 360 ליטר.
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

<u>גנים ונוף</u>
בתצלום האויר נראה כי יש עצים בעורף המגרש.
בעצים לא סומנו במפת המדידה ולא בתכנית ההגשה
ולא נטענו כלל מסמכים בנושא זה.
המלצה:

<u>מקלוט</u>
מתוכנן ממד חדש, ש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה
המלצה: לאשר את הבקשה

<u>סיכום מכון הרישוי</u>
המלצה: לדחות את הבקשה
יש לעיין בחוות הדעת המלאות של תחנות מכון הרישוי באמצעות מערכת סטאטוס תיקי רישוי ומידע בקישור:
http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya/login.asp

חו"ד מחלקת פיקוח:
<u>אולג כושצ"ר 14/11/2019</u>
תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

חו"ד נוספות:
<u>חו"ד צוות תכנון (ע"י שלומית זונינשטיין) 16/06/2020</u>
בכתובת זו לא הגיעה לשולחננו כל יוזמה לפינוי בינוי

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י נעמה רבן)

1. לא לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת הדירה הפנימית בקומת הקרקע באגף הקיצוני - מערבי (כולל ממ"ד) וחפירת מרתף חלקי מתחתה, שכן:
- **מהווה הגדלת שטח הדירה מעבר למותר תוך הגדלת קונטור הדירה בסטייה למאושר עבור שאר הדירות בבניין.**
- **התכנון נוגד את עקרונות התכנית לעניין סידור הרחבה אחידה עבור כל הדירות בבניין.**
- **מהווה שימוש פרטי בחצר המשותפת אך הוגשה ללא הסכמת כל בעלי העניין לכך.**

- **הוגשה עם תכנית פיתוח שטח חלקית, ללא סימון גדרות בגבול המגרש ואינה תואמת את המאושר בשאר ההיתרים לרבות מיקום שבילי הגישה לבניין ללא הצדקה תכנונית לכך.**
- **נוגדת את ההנחיות המרחביות לעניין סידור מעקה סביב חצר אנגלית והוגשה ללא מתן פתרון לאוורור כל החדרים כפי שנקבע בתקנות.**
- **סורבה על ידי מכון הרישוי בתחנת גנים ונוף.**

ההחלטה : החלטה מספר 1
רשות רישוי - התנגדות מספר 0027-20-6 מתאריך 01/07/2020

2. **לא לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת הדירה הפנימית בקומת הקרקע באגף הקיצוני - מערבי (כולל ממ"ד) וחפירת מרתף חלקי מתחתה, שכן:**
- **מהווה הגדלת שטח הדירה מעבר למותר תוך הגדלת קונטור הדירה בסטייה למאושר עבור שאר הדירות בבניין .**
- **התכנון נוגד את עקרונות התכנית לעניין סידור הרחבה אחידה עבור כל הדירות בבניין.**
- **מהווה שימוש פרטי בחצר המשותפת אך הוגשה ללא הסכמת כל בעלי העניין לכך.**
- **הוגשה עם תכנית פיתוח שטח חלקית, ללא סימון גדרות בגבול המגרש ואינה תואמת את המאושר בשאר ההיתרים לרבות מיקום שבילי הגישה לבניין ללא הצדקה תכנונית לכך.**
- **נוגדת את ההנחיות המרחביות לעניין סידור מעקה סביב חצר אנגלית והוגשה ללא מתן פתרון לאוורור כל החדרים כפי שנקבע בתקנות.**
- **סורבה על ידי מכון הרישוי בתחנת גנים ונוף.**