

ג' אב תש"פ  
24 יולי 2020

## פרוטוקול

ישיבה: 6-20-0032 תאריך: 20/07/2020 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 אלזר	
	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	אבו רמדאן מוחמד	קיוסו אלברט 11	3056-011	20-0426	1

## רשות רישוי - התנגדות

24/03/2020	תאריך הגשה	20-0426	מספר בקשה
	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	תוספות בניה	תוספות ושינויים
	מסלול		

כתובת	קיסוסו אלברט 11	שכונה	צהלון ושיכוני חסכון
גוש/חלקה	132/7023	תיק בניין	3056-011
מס' תב"ע	2570, 2691, 9016	שטח המגרש	824

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אבו רמדאן מוחמד	רחוב קיסוסו אלברט 11, תל אביב - יפו 6813478
בעל זכות בנכס	אבו רמדאן מוחמד	רחוב קיסוסו אלברט 11, תל אביב - יפו 6813478
עורך ראשי	אבו דייה עלא	רחוב יהודה הימית 16, תל אביב - יפו 68134
מתכנן שלד	ואקד אחמד	רחוב נסאר ג'ורג' 1, תל אביב - יפו 6817258

### מהות הבקשה: (יהונתן הוכמן)

<b>מהות עבודות בניה</b>
הרחבת הדירה הדרום-מערבית בקומה הראשונה (מעל קומת העמודים) כולל ממ"ד בחזית לרחוב.

### מצב קיים:

על המגרש בניין קיים למגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים חלקית, עם 14 יחידות דיור בשני אגפים.
---

### ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
659	1977	היתר עבור הבניין הנדון המורכב משני אגפים בני 4 קומות מעל קומת עמודים: באגף הראשון מקלט וחדר אשפה בקומת הקרקע, ו-6 יחידות דיור בקומות המגורים. באגף השני חדר גז בקומת הקרקע ו-8 יחידות דיור בקומות המגורים

### בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף עם 15 תתי חלקות בבעלות מוטראן הקופטים האורתודוכסי, ובחכירה של חברת חלמיש. הנדון (תת-חלקה מס' 3) בחריכת המבקש ולשאר בעלי הדירות נשלחו הודעות והתקבלו התנגדויות.
---

### התאמה לתב"ע (תכנית 2570 אזור מגורים ה')

סטייה	מוצע	מותר	שטח דירה
חריגה של כ-7.5 מ"ר מעבר למותר. תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון.	110 מ"ר (כולל ממ"ד), הנ"ל לא כולל שטח מרפסת גג מקורה (מעל העמודים) בחזית לרחוב ובשטח של כ-7.5 מ"ר. מדובר במרפסת גג מקורה בעתיד המהווה חלק אינטגרלי מהדירה ומוצעת במרכז ההרחבה, כאשר התכנון מהווה הגדלת השטח מעבר למותר.	110 מ"ר	
-	כמסומן בתשריט בתחום המותר לבניה.	כמסומן בתשריט כתחום מותר לבניה	קווי בניין

### התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
לא הוצג פתרון אוורור לכל החדרים לרבות חדר שירותים.	+	+	- גודל חדרים - רוחב מסדרון - אוורור
		+	מרפסת
הוצגה תכנית פיתוח השטח		+	פיתוח שטח /גדרות

### הערות נוספות:

- מדובר בהרחבה ראשונה בבניין . התכנון אינו תואם את הטיפוס בנספח הבינוי ומייצרת הרחבה לאורך רחוב אלברט קיוסו עם נישא ברוחב 1.2 מ' בין הבנייה החדשה לחלקי הבניין הקיים ולא בצמוד כפי שמופיע בנספח הבינוי כאשר הבקשה הוגשה ללא התייחסות לכך. כמו כן מוצעים קירות היורדים לתחום המעבר המשותף בקומת העמודים ללא הצדקה תכנונית לכך.
- הבקשה כוללת סידור ממ"ד עבור הדירה הנדונה בחזית לרחוב עד גבול המגרש עם חלון לכיוון הרחוב בניגוד להנחיות המרחביות כאשר ניתן להסדירו במקום אחר שלא בחזית ובבניין קיים מקלט. כמו כן במפרט הבקשה מוצא אותו פתרון עבור הממ"דים בשאר הדירות באגף.
- במפרט הבקשה הוצג תכנון עתידי להרחבת שאר הדירות ותכנית הפיתוח אך ללא התייחסות מפורשת לבנייה הקיימת במגרש לרבות מחסן בתחום ההרחבה העתידית.

### התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. אבו נסאר מארון 2. נחלה עמאד	רחוב 5017 53, נצרת 1646300 רחוב קיוסו אלברט 11, תל אביב-יפו 6813478	סעיפי ההתנגדות הם קנייניים בעיקרם, ונוגעים לעניין הסכמות ניצול הזכויות במגרש.

### התייחסות להתנגדויות:

תוכן ההתנגדות בעיקרו קנייני והוועדה אינה יכולה לדון בטענות אלו. לאחר בירור עם הייעוץ המשפטי ניתן לדחות את ההתנגדות מכיון שלמבקש יש את ההתכנות הקניינית וחכריה לפי נסח טאבו שהגיש.

בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

### חו"ד מכון רישוי

#### מרינה נלקין 21/04/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נלקין מרינה.

שימו לב: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

#### כיבוי אש

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

#### גנים ונוף

במגרש ובסביבתו קיימים 12 עצים שפרטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי.  
לצורך תוספת בניה המבוקשת יש לבצע כריתה של עץ 1 כמפורט בטבלה זו.  
יש לנטוע במגרש 8 עצים בגודל 10 לפחות (4" בערך של 3072 ש"ח.  
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 כפוף להגשת אישור פיקוד העורף.

#### אדריכלות מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

### סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים  
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](http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya/login.asp)

### טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	ושינגטוניה חסונה	8.0	40.0	2.0	כריתה	3,072
2	מכנף נאה	11.0	40.0	8.0	שימור	
3	מכנף נאה	10.0	30.0	8.0	שימור	
4	מכנף	6.0	50.0	4.0	שימור	
6	סיסם הודי	8.0	30.0	5.0	שימור	
7	סיסם הודי	12.0	40.0	8.0	שימור	
8	סיסם הודי	12.0	30.0	8.0	שימור	
9	סיסם הודי	12.0	40.0	6.0	שימור	
12	סיסם הודי	11.0	40.0	4.0	שימור	
13	פיקוס השדרות	14.0	60.0	8.0	שימור	
14	פיקוס השדרות	14.0	50.0	8.0	שימור	
15	ושינגטוניה חזונה	8.0	40.0	2.0	שימור	

### חו"ד מחלקת פיקוח:

רומן זייץ 11/03/2019

ביקרנו תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

### חו"ד נוספות: (הייעוץ המשפטי על-ידי יודפת כהן)

מדובר בהתנגדות תכנונית – הוא מנסה לטעון שאין לו זכות להגיש בקשה לפי התקנות... לפי מה שאני מבינה.

יש לדחות אותו על ידי כך שיש למבקש את ההיתכנות הקניינית

וכי יש לו חכירה לפי נסח טאבו שהגיש. (רשום שכירות עד 2065, לתק' כזו זה מהווה חכירה).

### חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י יהונתן הוכמן)

1. לא לאשר את הבקשה להרחבת הדירה הדרום-מערבית בקומה הראשונה מעל העמודים והמשך קירות ממ"ד בחזית לרחוב, שכן:

- התכנון מהווה הגדלת שטח הדירה מעבר למותר ותיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון.
- הוגשה בשינוי מהטיפוס לרבות אופן ההרחבה לכיוון חזית לרחוב והוגשה ללא התייחסות לכך.
- נוגדת את ההנחיות המרחביות לנושא מיקום ממ"ד בחזית לרחוב אלברט קיוסו ללא הצדקה תכנונית לכך.
- התכנון כולל הוספת מערכת קונסטרוקטיבית בחלקה בתחום המעבר המשותף ללא הצדקה לכך.

2. בהמשך לחו"ד משפטית, לדחות את ההתנגדות שכן למבקש היתכנות קניינית, וחכירה לפי נסח טאבו שהגיש.

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 0032-20-6 מתאריך 20/07/2020

3. לא לאשר את הבקשה להרחבת הדירה הדרום-מערבית בקומה הראשונה מעל העמודים והמשך קירות ממ"ד בחזית לרחוב, שכן:

- התכנון מהווה הגדלת שטח הדירה מעבר למותר ותיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון.

עמ' 4

3056-011 20-0426 <ms\_meyda>

- הוגשה בשינוי מהטיפוס לרבות אופן ההרחבה לכיוון חזית לרחוב והוגשה ללא התייחסות לכך .
- נוגדת את ההנחיות המרחביות לנושא מיקום ממ"ד בחזית לרחוב אלברט קיוסו ללא הצדקה תכנונית לכך.
- התכנון כולל הוספת מערכת קונסטרוקטיבית בחלקה בתחום המעבר המשותף ללא הצדקה לכך.

4. בהמשך לחוו"ד משפטית , לדחות את ההתנגדות שכן למבקש היתכנות קניינית, וחכירה לפי נסח טאבו שהגיש.

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.