

ה' אלול תש"פ
25 אוגוסט 2020

פרוטוקול

ישיבה: 6-20-0047 תאריך: 25/08/2020 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	
עיי מ"מ אינג' ריטה דלל	מהנדס העיר/מזכיר הועדה	אדרי' אודי כרמלי	
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	
	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	מסלול מקוצר/תוספת עד 25 מ"ר על הקרקע למבנה מגורים	נוי כנרת	נח מרדכי עמנואל 14	0997-010	20-0861	1

רשות רישוי - התנגדות

	24/06/2020	תאריך הגשה	20-0861	מספר בקשה
	תוספת עד 25 מ"ר על הקרקע למבנה מגורים	מסלול מקוצר	מסלול מקוצר	מסלול

רמת-אביב	שכונה	נח מרדכי עמנואל 14	כתובת
0997-010	תיק בניין	5/6770	גוש/חלקה
1538.89	שטח המגרש	ע1, ל, 9006, 9003, 408, 2691, 2310	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	נוי כנרת	רחוב נח מרדכי עמנואל 14, תל אביב - יפו 6905036
בעל זכות בנכס	נוי כנרת	רחוב נח מרדכי עמנואל 14, תל אביב - יפו 6905036
עורך ראשי	סטולבוב סרגיי	רחוב דיזנגוף 61, נתניה 4243811
מתכנן שלד	אלקולומברה טל	רחוב התאנה 180, כפר ביל"ו 7696500

מהות הבקשה: (חן כהן)

מהות עבודות בניה
הרחבת יחידת הדיור בקומת קרקע, הכוללת תוספת ממ"ד ותוספת בניה של מרפסת מקורה (שטח הרחבה שאינו סגור בחזית האחורית) באגף האמצעי המזרחי.

מצב קיים:

על המגרש קיים מבנה טורי למגורים, עם 4 כניסות, בן 3 קומות סה"כ 31 יח"ד.
--

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
322	1966	בניין בן 3 קומות ו-2 מקלטים בקומה תחתונה.
1-980132	1997	הרחבת 4 יח"ד באגף הצמוד לאגף הנדון.
15-0694	2015	הרחבת יח"ד והקמת חדר ממוגן בקומה א'. כל זאת באגף הצמוד לאגף הנדון.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף עם 97 חלקות משנה, הבקשה חתומה ע"י המבקש (המופיע כבעלים של חלקת משנה מס' 6). נשלחו הודעות לבעלי הזכות בנכס בבניין הטורי הנדון לפי תקנה 36' והתקבלו התנגדויות. נתלו מודעות בשאר המבנים הקיימים בתחום החלקה.
--

הערות נוספות:

- על המגרש חלות הוראות תכנית ההרחבות 2310. המבנה מוגדר כטיפוס ד/72/1, ובו נקבעו הנחיות הבינוי להרחבת הדירות הקיימות וקו ההרחבה המותר.
- בקשה קודמת, מס' 18-1668, נדחתה ע"י רשות הרישוי שכן, התכנון שהוצג לא תאם את תכנית ההרחבות העתידית כפי שאושרה במסגרת היתר 1-980132 משנת 1997.
- בקשה דומה שמספרה 20-0027 נדחתה אף היא מאחר ולא נשלחו הודעות לכל הזכאים ולא הוצג אישור רשות העתיקות.
- בבקשה זו הוצג אישור רשות העתיקות.

5. הבקשה להרחבת הדירה תואמת תכנית 2310 : גודל הדירה המוצע לאחר הרחבה - 85 מ"ר (כולל ממ"ד והשטח המקורה הפתוח לכיוון אחור). גודל ההרחבה המותר לפי התוכנית - 86 מ"ר. ההרחבה המבוקשת תואמת את נספח הבינוי ובמסגרת קו ההרחבה המותר.
6. יצוין כי, פורסמו בעבר תנאים לפי סעיף 78 שבין תנאיהם – הגבלת היתרים במטרה להתאימם לתכנון החדש עפ"י המוצע בתכנית וכן להתנות קבלת האישור בהתחייבות לסלק המבנה ו/או השימוש ללא תביעת פיצויים במידה ותאושר התכנית. תוקף פרסום 78 פקע בתאריך 19.07.2020 - התכנית לא התקדמה לשלב הפקדה. אך על פי תקנות שעת החירום (נגיף קורונה) , נדחה אוטומטית תוקף פקיעת סעיף 78 ל- 60 יום, כלומר יפקע התוקף בתאריך 17/9/2020.
7. נוסף שלדעת מתכנן האזור , אישור תוספות הבניה המבוקש עלול לפגוע בקידום יישום ההתחדשות העירונית כפי שנדונה בוועדה המקומית.

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. ברין מאיר	רחוב נח מרדכי עמנואל 8, תל אביב - יפו 6905026	אנו נמצאים בתהליך מתקדם תמ"א 38 ברחוב נח בניינים : 2-16
2. גרינגולד גלעד	רחוב נח מרדכי עמנואל 12, תל אביב - יפו 6905034	חתימה קרובה על פרויקט תמ"א מסוג פינוי בינוי
3. מילנר רות	רחוב נח מרדכי עמנואל 12, תל אביב - יפו 6905034	אנו נמצאים בעיצומו של ניהול משא ומתן לחתימת הסכם בין עו"ד הדיירים לבין היזם , לקראת פרויקט תמ"א הכולל את בניינים 2-16 ברח' נוח.
4. פלדמן ענת	ת.ד. 331, תל אביב - יפו 4069600	הבניין אמור לעבור תמ"א 38 - הריסה ובניה מחדש. נמצא כבר לקראת חתימות אחרונות. לא חבל על כספה של הגברת.
5. שיקלר רות	רחוב נח מרדכי עמנואל 10, תל אביב - יפו 6905032	1. בעלי הדירות נמצאים בתהליך של ביצוע פרויקט התחדשות עירונית על פי תכנית תמ"א 38 2. נבחר יזם ואנו במו"מ לקראת חתימת חוזה לביצוע הפרויקט. מסיבה זו אנו מתנגדים לבקשה להיתר בניה בבנין. בניה כמבוקש תפגע בפרויקט המתוכנן ועלולה לגרום לנזקים כבדים לכל בעלי הדירות. אנו לרשותכם למתן מידע ככל שתבקשו.

עיקרי ההתנגדויות:

המתנגדים טוענים כי הינם בתהליך חתימת הסכם בין היזם לדיירים, לקידום הליך תמ"א 38 בבנין הטורי הנדון. וכי הבקשה להרחבה עלולה לפגוע בפרויקט המתוכנן.

התייחסות להתנגדויות:

לא נפתח הליך של היתר לפי תמ"א 38 לרבות תיק מידע. בנוסף הוצג מכתב התחייבות מטעם המבקשת כי לא תתנגד במידה ותוגש בקשה לפי תמ"א.

ח"ד מכון רישוי

עמי סיידוף 06/07/2020

כיבוי אש

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

גנים ונוף

לא מבוקש דבר בנוגע לעצים. לפי תכנית מדידה ישנו עץ אחד שהוא במרחק 3.6 מ' מהבניה המתוכננת.

התווסף תנאי בהיתר
המלצה : לאשר את הבקשה

מקלוט

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

סיכום מכון הרישוי

המלצה : לאשר את הבקשה

חו"ד מחלקת פיקוח :

אהרון מיכאלי 03/03/2020

תכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי .

חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י חן כהן)

1. לקבל את ההתנגדויות ולאור חוות דעת מחלקת התכנון ההרחבה המוצעת עלולה לפגוע בפרויקט ההתחדשות.
2. לא לאשר את הבקשה להרחבת יחידת דיור בקומת קרקע, באגף האמצעי כמבוקש, מהנימוק המפורט לעיל.

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-20-0047 מתאריך 25/08/2020

3. לקבל את ההתנגדויות ולאור חוות דעת מחלקת התכנון ההרחבה המוצעת עלולה לפגוע בפרויקט ההתחדשות.
4. לא לאשר את הבקשה להרחבת יחידת דיור בקומת קרקע, באגף האמצעי כמבוקש, מהנימוק המפורט לעיל.