

כ"ז אלול תש"פ
16 ספטמבר 2020

פרוטוקול

ישיבה: 6-20-0064 תאריך: 09/09/2020 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 פרדי בן צור	
	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	אזולאי מאיר	יפתח 7	1076-007	20-1116	1

רשות רישוי - התנגדות

מספר בקשה	20-1116	תאריך הגשה	11/08/2020
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה

כתובת	יפתח 7	שכונה	יד אליהו
גוש/חלקה	737/6133	תיק בניין	1076-007
מס' תב"ע	2324, 2691, 367, 9040	שטח המגרש	1642

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אזולאי גאולה	רחוב יפתח 7, תל אביב - יפו 6731416
מבקש	גינזבורג אברהם	רחוב ארגמן 6, נס ציונה 7406715
מבקש	אזולאי מאיר	רחוב יפתח 7, תל אביב - יפו 6731416
מבקש	כהן מצליח שושנה	רחוב הרצוג 21, גבעתיים 5360106
בעל זכות בנכס	אזולאי גאולה	רחוב יפתח 7, תל אביב - יפו 6731416
בעל זכות בנכס	גינזבורג אברהם	רחוב ארגמן 6, נס ציונה 7406715
בעל זכות בנכס	אזולאי מאיר	רחוב יפתח 7, תל אביב - יפו 6731416
בעל זכות בנכס	כהן מצליח שושנה	רחוב הרצוג 21, גבעתיים 5360106
עורך ראשי	אסתרין פרמן ורד	רחוב שדה יצחק 57, תל אביב - יפו 6706630
מתכנן שלד	חן איילה	רחוב הגאון אליהו 14, רמת גן 5236483

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות		סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים				
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
	2.95	48.40		4.43	293.60	מעל
						מתחת
	2.95	48.40		4.43	293.60	סה"כ

מהות הבקשה: (מעניין חזן)

מהות עבודות בניה
שינויים והרחבת 3 יח"ד באגף הדרומי בקומות א'-ב'-ו-ג' בבניין קיים עם 2 אגפים (צפוני ודרומי) בן 4 קומות מעל עמודים עם סה"כ 14 יח"ד הכוללת: בקומת הקרקע קירות יורדים ועמודים. הוספת ממ"ד, חדר, חדר רחצה והגדלת חדר כביסה קיים לכל דירה מורחבת, שינויים בחזיתות בכל הקומות והוספת מרפסת גג לדירה בקומה ד' (מעל האגף המורחב) ופתיחת פתח יציאה מהדירה הקיימת למרפסת הגג.

מצב קיים:

בניין משותף למגורים עם 2 אגפים, האגף הצפוני בן 3 קומות מעל עמודים, האגף הדרומי בן 4 קומות מעל עמודים וסה"כ 14 יח"ד. הבניין נבנה עפ"י היתר משנת 1957. בין השנים 1992-2004 הוצאו מס' היתרים להרחבת דירות בבניין הנידון.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור	מסמך

	תוספת בניה-תוספת קומות	20/04/1993	6-930283
	תוספת בניה-הרחבות דיור	26/08/1996	6-960991
	תוספת בניה-תוספת קומות	06/11/1996	6-960761
	שינויים-שיפוץ בניה	18/01/1999	6-200476
	תוספת בניה-הרחבות דיור	08/07/1998	6-990059
	בניה ללא תוספת שטח-מרפסת פתוחה	30/05/2000	6-200470
	תוספת בניה-הרחבות דיור	24/11/2004	6-240751

בעלויות:

הבניין רשום כבית משותף, עם 14 תת חלקות רשומות בבעלות קרן קיימת לישראל ובחכירה פרטית. הודעות נשלחו למנהל ולבעלי הזכות שלא חתמו. התקבלה התנגדות מהבעלים בתת חלקה 5, (קומה ב') משפ' מזוז.

התאמה לתב"ע (תכנית 2324 טיפוס ד/74 ותכנית 2691)

סטייה	מוצע	מותר	
ראה הערה	98 מ"ר * 3 סה"כ 294 מ"ר	98 מ"ר לדירה 74 מ"ר קיים + 24 מ"ר חדש	שטחים עיקריים
	27 מ"ר 9 מ"ר * 3	9 מ"ר נטו לדירה	שטחי שרות ממ"ד
	כ- 5 מ'	4 מ'	קווי הרחבה 2324 טיפוס ד/74
ראה הערה	תואם	תואם	הוראות בינוי והתאמה להרחבות קיימות בהיתר

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	בנייה במרווחים/בליטות
		+	- גודל חדרים
		+	- רוחב מסדרון/פודסט
		+	- רוחב חדר מדרגות
		+	- אוורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית
		+	מרפסת גג
		+	מסתור כביסה

הערות נוספות:

זכויות בניה

החלקה נכללת בתכנית ההרחבות 2324 ביעוד 3-4 קומות עפ"י טיפוס ההרחבות ד/74 בתכנית הבינוי. טיפוס זה מורכב מדירה בת 3 חדרים, הול ומרפסות מקורות בשטח של כ- 74 מ"ר ב- 2 בתים מרובעים בני 3-4 קומות על עמודים ו- 14 דירות כ"א, סה"כ 28 דירות. שטח מקסימלי לדירה מורחבת - 98 מ"ר, הבקשה הנדונה תואמת להוראות התכנית לעניין זכויות הבניה.

בינוי לפי תכנית 2324 ו- 2691

תוספות ההרחבה המוצעות בקומות א'-ג' תואם לאופן הבינוי של טיפוס ד/74 ובתוך הקו המקסימלי להרחבה. ההרחבה מוצעת מעל מעטפת קירות בקומת הקרקע (בניית המשך קירות ממ"ד ועמודים) ובהתאם להרחבה הקיימת בהיתר באגף הצפוני ולהוראות תכנית 2691 לעניין בניה ברצף מלמטה כלפי מעלה.

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. מזוז מרדכי ושרה	רחוב יפתח 4, תל אביב - יפו 6731410	אנחנו נמצאים במו"מ עם חברת ב.ס.ר. לגבי פינוי בינוי עם יפתח 1.3.5.7. וכל מטרתם למנוע את הפינוי בינוי

עיקרי ההתנגדויות:

אנחנו נמצאים במו"מ עם חברת ב.ס.ר. לגבי פינוי בינוי עם יפתח 1.3.5.7. וכל מטרתם למנוע את הפינוי בינוי.

התייחסות להתנגדויות:

לא נמצא הליך לתכנית / היתר של פינוי בינוי בבניינים ברחוב יפתח 1.3.5.7. לא ניתן למנוע מבעלי הדירות בבית המשותף (מבקשי הבקשה) לנצל את זכויותיהם לפי תכניות ההרחבה. בתאריך 25.08.20 הוגש כתב מענה להתנגדויות מאת מבקשי הבקשה ובו נטען כי משנת 2016 נציגי בעלי הדירות בבניינים יפתח 1.3.5.7 ביניהם מבקשי הבקשה הנדונה, בניסיונות לקידום תהליך של פינוי בינוי עם יזמים שונים אשר לא צלחו בנוסף טענו כי זוהי זכותם לממש זכויות להרחבה לפי התכניות התקפות לרבות מרחב מוגן.

חו"ד מכון רישוי

נדב פרסקו 18/08/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב פרסקו שימו לב: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

איכות הסביבה

במגרש קיימות התראות זיהום קרקע. לא מבוקשת בנייה חודרת קרקע ולכן לא נדרש טיפול בנושא זה. המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי. כל העצים מבוקשים לשימור משום שהם מרוחקים מהבנייה המבוקשת. המלצה: לאשר את הבקשה

מקלוט

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

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר 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

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
100	פיקוס בנימינה	13.0	35.0	14.0	שימור	7,000
101	פיקוס בנימינה	4.5	25.0	2.0	שימור	3,571
141	מיש בונגה	13.0	35.0	14.0	שימור	10,299
165	סיסם הודי	9.0	30.0	8.0	שימור	6,231
166	סיסם הודי	8.0	25.0	11.0	שימור	5,428
167	סיסם הודי	11.0	25.0	7.0	שימור	4,327
168	סיסם הודי	12.0	30.0	9.0	שימור	6,231
169	סיסם הודי	5.0	15.0	5.0	שימור	1,558
170	סיסם הודי	7.0	20.0	8.0	שימור	2,769

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
171	סיסם הודי	9.0	28.0	9.0	שימור	5,428
172	סיסם הודי	9.0	20.0	9.0	שימור	2,769
173	סיסם הודי	12.0	28.0	9.0	שימור	5,428
174	סיסם הודי	12.0	28.0	8.0	שימור	5,428
175	ברוש מצוי	12.0	20.0	7.0	שימור	3,516
176	קליסטמון	6.0	20.0	5.0	שימור	2,154

חו"ד מחלקת פיקוח:

לב פוטשניקוב 26/02/2020

תכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

חו"ד נוספות:

איכות הסביבה-מכון רישוי - נדב פרסקו 18/08/2020

במגרש קיימות התראות זיהום קרקע. לא מבוקשת בנייה חודרת קרקע ולכן לא נדרש טיפול בנושא זה.

תנאים בהיתר

1. ביצוע בפועל, של המלצות יועץ המיגון או המשרד להגנת הסביבה, וזאת לפני שימוש או אכלוס במבנה

מרחבים מוגנים-מכון רישוי - נדב פרסקו 12/08/2020

תוספת ממ"דים.

יש לאשר את תכנון המיגון בפיקוד העורף.

לאחר האישור יש לטעון במערכת רישוי מקוון למגירה 6200 את האישור המקוון של פיקוד העורף. מרכז הרישוי יבחן את האישור לאחר השלמת כל התיאומים בעת טעינת הגרסה לבדיקה סופית.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י מעיין חזן)

לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת 3 יח"ד באגף הדרומי בקומות א'-ב'-ו-ג' בבניין קיים עם 2 אגפים (צפוני ודרומי) בן 4 קומות מעל עמודים וסה"כ 14 יח"ד. בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים.

לדחות את התנגדויות שכן,

לא נמצא הליך לתכנית / היתר של פינני בינוי בבניינים ברחוב יפתח 1.3.5.7.

לא ניתן למנוע מבעלי הדירות בבית המשותף (מבקשי הבקשה) לנצל את זכויותיהם לפי תכניות ההרחבה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-20-0064 מתאריך 09/09/2020

לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת 3 יח"ד באגף הדרומי בקומות א'-ב'-ו-ג' בבניין קיים עם 2 אגפים (צפוני ודרומי) בן 4 קומות מעל עמודים וסה"כ 14 יח"ד. בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים.

לדחות את התנגדויות שכן,

לא נמצא הליך לתכנית / היתר של פינני בינוי בבניינים ברחוב יפתח 1.3.5.7.

לא ניתן למנוע מבעלי הדירות בבית המשותף (מבקשי הבקשה) לנצל את זכויותיהם לפי תכניות ההרחבה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה.

עמ' 5

1076-007 20-1116 <ms_meyda>