

י"ט חשוון תשפ"א
06 נובמבר 2020

פרוטוקול

ישיבה: 6-20-0078 תאריך: 01/11/2020 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	אדר' 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/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תירוש לאה	לוחמי גליפולי 60	0647-060	20-1193	1

רשות רישוי - התנגדות

מספר בקשה	20-1193	תאריך הגשה	25/08/2020
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)

כתובת	לוחמי גליפולי 60	שכונה	יד אליהו
גוש/חלקה	6/7097, 779/6150	תיק בניין	0647-060
מס' תב"ע	קיי, מ, 2323, 691	שטח המגרש	6254.4

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	תירוש לאה	כיכר הגייסות 6, תל אביב - יפו 67064
בעל זכות בנכס	תירוש לאה	כיכר הגייסות 6, תל אביב - יפו 67064
עורך ראשי	שחר צבי	רחוב מבוא לולב 17, יהוד-מונוסון 5640318
מתכנן שלד	שחר צבי	רחוב מבוא לולב 17, יהוד-מונוסון 5640318

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות		סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים				
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
	0.19	183.55		1.04	392.77	מעל
						מתחת
	0.19	183.55		1.04	392.77	סה"כ

מהות הבקשה: (מאיר טטרו)

מהות עבודות בניה
הגדלת דירת המבקש ע"י תוספת שטח בתוך השטח הפתוח בקומת הקרקע. שטיח התוספת כ-65 מ"ר. שטח דירה לאחר התוספת כ-150 מ"ר.

מצב קיים:

על המגרש (חלקות 779 ו-6) קיימים 2 בנייני מגורים טוריים בני 3 קומות כ"א המכילים סה"כ 28 יח"ד. דירת המבקש נמצאת בבניין דרומי ומכיל 16 יח"ד: 4 דירות בקומת הקרקע ו-12 דירות ב-2 קומות עליונות.
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	לבניין מגורים חדש עבור 16 יח"ד ב-3 קומות: בקומת הקרקע 4 יח"ד, בקומות השנייה והשלישית 12 יח"ד (6 דירות בקומה) ב-6 אגפים ו-3 חדרי מדרגות. באמצע קומת הקרקע קיים שטח פתוח עם חגר מדרגות אחת.	1960 בניין דרומי	
	תוספת בניה-מבנה עזר	05/05/1999	

בעלויות:

המגרש (חלקות 6 ו-779) רשום בטאבו כבית משותף בבעלות קרן קיימת לישראל ובחירת בעלי דירות (28 תת-חלקות). בבעלות המבקשת 2 תת-חלקות בקומת הקרקע בשטח של 75 מ"ר כ"א וחלק ברכוש המשותף שדל כ-56 מ"ר. אין שטח מוצמד בטאבו.

הוגשה הסכת 9 בעלי תת-חלקות בלבד.
לשאר בעלי הזכויות נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' והתקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכניות 2323 ו-691 אזור מגורים ב' יד אליהו)

בתכנית 2323 לא נקבעו זכויות להרחבת דירות בשני הבניינים במגרש הנדון.

לפי מידע שנמסר לעורך הבקשה יש לחשב שטח התוספת לפי תכנית 691 במסגרת אחוזי הבניה המותרים על כל המגרש. לפי תכנית 691 באזור מגורי ב שטח קומה אחת לא יעלה על 25% ושטח סה"כ בניין לא יעלה על 75%. שטח קומה לחישוב בתוספת 7% מתכנית מ' הינו 32%.

הערות נוספות:

1. לצורך בדיקת השטח הלא מנוצל המותר לבנייה יש צורך הגשת חישוב שטחים מפורט של 2 הבניינים.
2. לא הוצגו תשריט בית משותף של הבניינים ולא ניתן לקבוע מיקום השטח המוצמד לדירת המבקש. לפי המפרט שטח התוספת הינו כ-65 מ"ר

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. אנגלברג בר בת-שבע	רחוב לוחמי גליפולי 60, תל אביב - יפו 6706840	- בקשה מבקשת לבצע שימוש ברכוש משותף ללא הסכמת בעלי הזכויות וללא הסדרת רכישת זכויות שהן של רכוש משותף.
2. גדנקן שולמית	רחוב לוחמי גליפולי 60, תל אביב - יפו 6706840	אנו מבקשים לבצע פרויקט התחדשות עירונית בבניין ומתן היתר בניה למבקשת יפגע באפשרות להוציא לפועל פרויקט זה.
3. גפן אהרן	רחוב חזקיהו המלך 10, ירושלים 9314714	בבקשה להיתר בניה לא ניתנה הסכמה של יתר בעלי הדירות בבניין להרחבה המבוקשת וללא הסכמה אין מקום לאישור הבקשה.
4. דביר שלומית	רחוב יהלום 2, קדומים 4485600	אין היתכנות קניינית לבקשה (ראה עתמ (ת"א) 18-05-70277 קנרוב טליאט נ' ועדת ערר לתכנון ולבנייה מחוז תל-אביב)
5. דוד זהבה	רחוב נחם 15, נחם 9980100	- השטח עליו מבקשים לבנות הינו בבעלות משותפת של הדיירים בבנין ואיננו מסכימים שדירה אחת תיקח אותו לעצמה.
6. דור חי אושרי	רחוב לוחמי גליפולי 60, תל אביב - יפו 6706840	- דיירי הבנין מצויים במשא ומתן מתקדם לקראת תהליך פנוי-בינוי ואנו מעוניינים בתהליך זה, בניה פרטית של אחת הדירות עלולה לחבל בתהליך.
7. דור חי אושרי	רחוב לוחמי גליפולי 60, תל אביב - יפו 6706840	בבקשה להיתר בניה לא ניתנה הסכמה של יתר בעלי הדירות בבניין להרחבה המבוקשת, וללא קבלת הסכמה אין מקום לאשר את הבקשה.
8. דור חי מירה	רחוב לוחמי גליפולי 60, תל אביב - יפו 6706840	- הבקשה הוגשה מבלי הסדרה של הנושא הקנייני. מלבד זאת הבקשה הינה להרחבה אל תוך שטח מפולש בבניין.
9. דור חי מירה	רחוב לוחמי גליפולי 60, תל אביב - יפו 6706840	ב-2016 הוצע על ידי סכום מכוווד לכלל
10. כהן אילן	רחוב לוחמי גליפולי 60, תל אביב - יפו 6706841	
11. כהן גל יעקב	רחוב לוחמי גליפולי 60א, תל אביב - יפו 6706840	
12. כהן יאיר	רחוב לוחמי גליפולי 62, תל אביב - יפו 6706844	
13. כהן יאיר	רחוב לוחמי גליפולי 62, תל אביב - יפו 6706844	
14. כהן יאיר	רחוב לוחמי גליפולי 62א, תל אביב - יפו 6706844	
15. מור יפת	רחוב לוחמי גליפולי 60, תל אביב - יפו 6706840	

הדיירים כשיפוי עבור זכויות הבניה שנגרעות ובמיוחד שהשטח נמצא בתחום הבניין הקיים.	רחוב לוחמי גליפולי 60, תל אביב - יפו 6706840	16. מור מרים
	רחוב לוחמי גליפולי 62, תל אביב - יפו 6706844	17. עופר חיים
	רחוב לוחמי גליפולי 62, תל אביב - יפו 6706844	18. עופר שולמית
	רחוב גרין יונה 1, פתח תקווה 4927258	19. פלש נאווה
	רחוב לוחמי גליפולי 1, תל אביב - יפו 6742308	20. פנחס יגאל
	רחוב לוחמי גליפולי 62, תל אביב - יפו 6706844	21. פנחס יגאל

עיקרי ההתנגדויות:

ראה נימוקים בטבלה.

התייחסות להתנגדויות:

אין הסכמת כל בעלי הזכויות ובהתאם למפורט לעיל, לקבל את התנגדויות.

חו"ד מכון רישוי

שירלי בר 03/09/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שירלי בר

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

איכות הסביבה

התווספו תנאים בהיתר לנושאים: זיהום קרקע
המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

לבקשה זו אין נגיעה לעצים ועל כן לא נדרשת חוות דעת בנושא זה.

מקלט

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

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

חו"ד מחלקת פיקוח:

לב פוטשניקוב 23/05/2019

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י מרינה בוז'קר)

1. לא לאשר את הבקשה שכן:

- א. תוכנית ההרחבה 2323 לא קבעה זכויות להרחבות דירות בבניין הנדון.
- ב. לא הוצג חישוב אחוזי הבנייה המנוצלים ב-2 בנייני מגורים הקיימים בחלקה זו מכח תוכנית 691 החלה במקום וכפי שנמסר בתיק המידע.
- ג. לא התקבלו הסכמות של כל בעלי הזכויות הרשומים בחלקה לפי נסח הטאבו לניצול זכויות משותפות להוספת שטח לדירת המבקש בקומת הקרקע.

2. לקבל את ההתנגדויות בעניין חובת קבלת הסכמות בעלי הזכויות הרשומים בחלקה.

ההחלטה : החלטה מספר 1
רשות רישוי - התנגדות מספר 6-20-0078 מתאריך 01/11/2020

3. לא לאשר את הבקשה שכן:

- א. תוכנית ההרחבה 2323 לא קבעה זכויות להרחבות דירות בבניין הנדון.
 - ב. לא הוצג חישוב אחוזי הבנייה המנוצלים ב-2 בנייני מגורים הקיימים בחלקה זו מכח תוכנית 691 החלה במקום וכפי שנמסר בתיק המידע.
 - ג. לא התקבלו הסכמות של כל בעלי הזכויות הרשומים בחלקה לפי נסח הטאבו לניצול זכויות משותפות להוספת שטח לדירת המבקש בקומת הקרקע.
4. לקבל את ההתנגדויות בעניין חובת קבלת הסכמות בעלי הזכויות הרשומים בחלקה.