

כ"ב חשון תשפ"א
09 נובמבר 2020

פרוטוקול

ישיבה: 6-20-0081 תאריך: 08/11/2020 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	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	תעסוקה/תוספת בניה מסחר/תעסוקה/משרדים	דורי ברוך נכסים והשקעות בע"מ	ברודצקי 17	0985-015	20-1345	1

רשות רישוי - התנגדות

מספר בקשה	20-1345	תאריך הגשה	12/10/2020
מסלול	ציבורי/תעסוקה	תעסוקה	תוספת בניה מסחר/תעסוקה/משרדים

כתובת	ברודצקי 17	שכונה	רמת-אביב
גוש/חלקה	10/6770	תיק בניין	0985-015
מס' תב"ע	2271, 408, 9006	שטח המגרש	1105.31

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	דורי ברוך נכסים והשקעות בע"מ	רחוב מגדל המנורה 2, מודיעין-מכבים-רעות 7179035
בעל זכות בנכס	דורי ברוך נכסים והשקעות בע"מ	רחוב מגדל המנורה 2, מודיעין-מכבים-רעות 7179035
עורך ראשי	בלאו דוד	רחוב אמנון ותמר 11, שושנת העמקים
מתכנן שלד	חן גל	ת.ד. 225, תל מונד
מורשה חתימה מטעם המבקש	ברוך ערן	רחוב מגדל המנורה 2, מודיעין-מכבים-רעות 7179035

פירוט שטחים					
תיאור	סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים		סך שטחי שירות		
	מבוקש (מ"ר)	%	מותר (מ"ר)	%	
מעל	124.43	2.38			
מתחת					
סה"כ	124.43	2.38			

מהות הבקשה: (גל שמעון)

מהות עבודות בניה
תוספת שטח ליחידת מסחר קיימת (חנות בתת חלקה מס' 9) הנמצאת בחלק הצפוני של מבנה מסחר חד קומתי. העבודה כוללת הריסת קיר (מפריד) קיים, ביטול חלון מערבי ובניה (קירות וגג) בבניה קלה.

מצב קיים:

מרכז המסחרי, חד קומתי ברמת-אביב

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
511	1960	הקמת מתחם חד קומתי של מרכז מסחרי הכולל בית קולנוע.

בעלויות:

החלקה בבעלות משותפת, על פי תשריט בית משותף, מסומן השטח המבוקש לבניה כשטח המוצמד ליחידת מסחר קיימת. (אגף 3 הכולל את יחידות המסחר (תת חלקות) 9-23 המוגדרות בתקנון מצורף כיחידת בעלות לשטחים

המוצמדים אליה.
המבקש הציג נסח טאבו שבו הוא הבעלים של תת חלקה 9 לא הוצגו הסכמות שאר בעלי תת-חלקות הנ"ל ונשלחו הודעות ולא התקבלו התנגדויות.

נשלחו הודעות לפי תקנה 36' והתקבלו התנגדות - המתנגדות אינן חלק מבעלי הזכויות בחלקה

התאמה לתב"ע 2271

מבוקש	מותר	
124.45 מ"ר	124.70 מ"ר	שטחים
לכיוון צפון- בגבולות החלקה (ראה הערה מס' 2)	לכיוון צפון- קו בניין 0 (ע"פ תשריט 2271)	קווי בנין

הערות:

1. טרת התכנית 2271 היא להוסיף בניה במרווח הצדדי הצפוני של החלקה הנ"ל ברוחב של כ-3 מ' ובאורך של כ-9 מ' ליחידה מסחרית ולצרף את השטח הנ"ל לשטח הבנוי של היחידה המסחרית וע"י כך לשנות את התוכנית המפורטת מס' 408 הבנייה המבוקשת במסגרת הקווים המותרים.
2. תשריט התוכנית 2271 משורטט בשרטוט ידני, בקנה מידה קטן וללא מידות וקווי הבניין וקווי החלקה מתלכדים לכדי קו אחד. בתוכנית מודד, גודל החלקה מרוחק מקו בניין מבוקש בכ-2.8 מ' והתוספת המבוקשת נמצאת בתוך גבול החלקה.
3. הבנייה תהיה בהתאם לחזית ארכיטקטונית אחידה לכל הבניין, באישור מהנדס העיר. על פי חוות דעת של בוחן הרישוי, האדריכל שמעון גל, החזית המוצעת (חיפוי בפנלים של אלומיניום) מהווה פתרון ראוי לתוספת המבוקשת.
4. זמן ביצוע - התוכנית תבוצע תוך 3 שנים. אין מניעה לאשר את המבוקש שכן התוכנית אינה מפרטת מה יהיה בתום התקופה ותיק המידע מציין שניתן לאשר את הבנייה בהתאם לתב"ע הנדונה.
5. נשלחו הודעות ע"פ תקנה 36 ב' לבעלי זכויות במקרקעין ולא התקבלו התנגדויות מהבעלים הרשומים.
6. הערות למפרט:
 - תוכנית הפיתוח מכילה סקר עצים שכבר קיים בתוכנית העמדה ומקשה על בדיקת המפרט.
 - לא סומנה הגרפיקה של קרקע בחזיתות.
 - לא צוין הצבע המוצע לחיפוי החזית.

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. יודנט בעמ	רחוב ברודצקי 19,	(1) מרשתי היא הבעלים הרשומים של יחידה (חנות) הנמצאת בבניין ברח' ברודצקי 19 רמת אביב. יצוין כי מרשתי לא קיבלה כל הודעה בדבר הבקשה להיתר-בניה, הדבר נודע לה באקראי רק לאחרונה ועל כן התנגדות זו מוגשת רק כעת.
2. לוי אורית	תל אביב - יפו 6905130	(2) החנות פונה אל הרחבה היפה הנמצאת בין הבניינים ברודצקי 19 ל-ברודצקי 17. (3) הרחבה מטופחת ויפה; לאחרונה אף שודרגה ע"י האגף לשיפור פני העיר והותקנו בה הצלליות חדשות, ספסלים ושולחנות לרווחת הציבור. כמו"כ קיימים בה עצים וצמחיה מטופחת. (4) הרחבה הנ"ל תחומה מצידה המערבי במספר מדרגות שלידן גינה קטנה; מהות הבקשה היא למעשה להרוס את הגינה הירוקה הנ"ל ולבנות במקומה תוספת נדל"נית של מחסן. (5) אין צורך להכביר מילים על הנזק האסתטי שייגרם לרחבה כתוצאה מכך. (6) מרשתי, שזכויותיה כאמור נמצאות בבניין ממול (ברודצקי 19), אמנם לא תיפגע מבחינה קניינית כתוצאה ממתן היתר להרחבת שטחים על חשבון הרכוש המשותף של בעלי הנכסים בברודצקי 17; אולם, היא תיפגע מאד מהנזק האסתטי שייגרם לרחבה, המשרתת את הציבור כולו ואת מרשתי, אורחיה ושוכריה בכלל זה, בהיותה בעלת נכס הנמצא ממש מול המפגע המבוקש להיעשות במסגרת הבקשה להיתר-בניה שבנדון. (7) מבוקש לפיכך שלא לאשר את תוספת-הבניה המבוקשת על חשבון הגינה ו או הרחבה המשרתת את הציבור כאמור. (8) לחילופין, ככל שהבקשה תאושר - מבוקש להתנות אותה בתנאי של העתקת הגינה הקיימת כיום לתוך הרחבה הציבורית, באופן שהגינה תסתיר את הקיר שייבנה בתוספת החדשה, כפי המצב כיום. ולחייב את בעלי ההיתר לבנות ערוגה בגודל הזהה לגינה הקיימת ולשתול בה צמחיה כפי שייקבע ע"י הגורם המקצועי הרלוונטי לעניין זה.

עיקרי ההתנגדויות:

המתנגדים, שזכויותיהם נמצאות בבניין ממול אינם בעלי זכויות במגרש הנדון, חוששים לפגיעה אסטטית ברחבה הציבורית מביטול אדנית בנויה ומגוננת המהווה שטח לתוספת המיועדת. לחילופין מבוקש לחייב את המבקש להקים גינה בגודל דומה שגם תסתיר את התוספת המבוקשת.

התייחסות להתנגדויות:

המתנגדים אינם בעלי זכויות במקרקעין ומכאן גם אין להן זכות התנגדות לפי סעיף 36ב' שכן הבניה מבוקשת בהתאם לתכנית 2771. לעניין הקיר החדש, הבניה, על פי התכנית הקובעת, תהיה בהתאם לחזית ארכיטקטונית אחידה לכל הבניין, באישור מהנדס העיר

בהתאם למפורט לעיל לדחות את ההתנגדות ולא לזמן את הצדדים לדיון.

חו"ד מכון רישוי

תומר ברורמן 27/10/2020

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

תנועה וחניה

הבקשה כוללת: תוספת 27 מ"ר של מסחר דרישת התקן: 0.54 מקומות חניה מתוכנן: 0 מקומות חניה חוות דעת במגרש הבנוי אין מקום לתכנן חניה המלצה

פתרון חלופי להסדר 0.54 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תקנות החניה, היות והנכס מצוי באזור חניה אשר בו מתוכננים חניונים ציבוריים במרחק אווירי עד 350 מטר ממקום הבקשה להיתר (חניון מרכז קהילתי רמת אביב א) המלצה: לאשר את הבקשה

כיבוי אש

נספח בטיחות האש של בקשה זו ייבדק ישירות במב"ת כיבוי אש. המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

גנים ונוף

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי. כדי להקים את המבנה יש לבצע שימור של עצים כמפורט בטבלה זו. כל העצים לשימור. בקרבת עץ מספר 6 הוצג ביסוס על ידי 3 כלונסאות במרווחים מאזור השורשים של העץ וללא חפירה נוספת באזור העץ. מפלס הפיתוח בתחום העץ נשמר ללא שינוי והוגש מפרט שימור לעצים לשימור. עץ מספר 6 יהיה לשימור בליווי אגרונום בכפוף למפרט השימור. ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים המלצה: לאשר את הבקשה

מקלוט

יש לאשר את הפתרון בהליך של פטור בפיקוד העורף המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	סיסם הודי	7.0	38.0	8.0	שימור	14,509
2	סיסם הודי	10.0	80.0	10.0	שימור	48,230

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
3	סיסם הודי	8.0	40.0	6.0	שימור	16,077
4	סיסם הודי	14.0	50.0	6.0	שימור	25,120
5	סיסם הודי	10.0	55.0	8.0	שימור	30,395
6	סיסם הודי	12.0	62.0	10.0	שימור	38,625

חו"ד מחלקת פיקוח:

אהרון מיכאלי 13/07/2020

התכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י שמעון גל)

1. לאשר את הבקשה ל תוספת שטח ליחידת מסחר קיימת (חנות בתת חלקה מס' 9) הנמצאת בחלק הצפוני של מרכז מסחרי רמת אביב בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הכתובים בהמשך.

2. לדחות את ההתנגדויות שכן, המתנגדים אינם בעלי זכויות במקרקעין ומכאן לא קמה להם זכות התנגדות לבנייה תואמת תב"ע.

תנאים למתן היתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.

הערות

ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.

תנאים למתן היתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.

הערות

ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.

החלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 0081-20-6 מתאריך 08/11/2020

1. לאשר את הבקשה ל תוספת שטח ליחידת מסחר קיימת (חנות בתת חלקה מס' 9) הנמצאת בחלק הצפוני של מרכז מסחרי רמת אביב בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הכתובים בהמשך.

2. לדחות את ההתנגדויות שכן, המתנגדים אינם בעלי זכויות במקרקעין ומכאן לא קמה להם זכות התנגדות לבנייה תואמת תב"ע.

תנאים למתן היתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.

עמ' 5
0985-015 20-1345 <ms_meyda>

הערות

ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.