

ב' כסלו תשפ"א  
18 נובמבר 2020

## פרוטוקול

ישיבה: 6-20-0085 תאריך: 18/11/2020 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	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	אבו רמדאן מוחמד	קיוסו אלברט 11	3056-011	20-1380	1

## רשות רישוי - התנגדות

מספר בקשה	20-1380	תאריך הגשה	18/10/2020
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה

כתובת	קיסו 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 קיסו אלברט 11, תל אביב - יפו 6813478
בעל זכות בנכס	אבו רמדאן מוחמד	רחוב קיסו אלברט 11, תל אביב - יפו 6813478
עורך ראשי	אבו דייה עלא	רחוב יהודה הימית 16, תל אביב - יפו 68134
מתכנן שלד	זאורוב אברהם	דרך השלום 1, תל אביב - יפו 6789201

### מהות הבקשה: (נעמה רבן)

מהות עבודות בניה
הרחבת הדירה הדרום-מזרחית בקומה הראשונה (מעל קומת העמודים) כולל ממ"ד.

### 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 שכולן בבעלות מוטרואן הקופטים האורתודוקסי, ובחכירה של חברת חלמיש. הנדון (תת-חלקה מס' 3) בחכירת המבקש והינו חתום על הבקשה (לאחר בירור עם היעוץ המשפטי נמצא כי למבקש יש את ההתכנות הקניינית וחכירה לפי נסח הטאבו שהגיש). ולשאר הבעלים והחוכרים נשלחו הודעות והתקבלה התנגדות מטעם בעלי הנכס.
---

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

סטייה	מוצע	מותר	
-	כ-89 מ"ר שטח עיקרי + ממ"ד בשטח 12.5 מ"ר. הנ"ל לא כולל שטח גזוזטרה בחזית לרחוב שהוגשה תחילה בשטח של כ-12.5 מ"ר ולאחר שניתן זמן לתיקונים, שטח הגזוזטרה המבוקש הינו כ-12 מ"ר ותואם למותר לפי התקנות לעניין שטח ממוצע של 12 מ"ר לגזוזטרה. הגזוזטרה המוצעת בהתאם לטיפוס הבניין.	110 מ"ר שטחים עיקריים + ממ"ד	שטחים
-	כמסומן בתשריט בתחום המותר לבניה.	כמסומן בתשריט בתחום מותר לבניה	קווי בניין

### התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	- גודל חדרים - רוחב מסדרון - אוורור
לא הוצגו חישובים סטטיים נלווים לתצהיר מהנדס השלד ולא ניתן פתרון קונסטרוקטיבי ברור לגזוזטרה המוצעת בחזית לרחוב.	+		חיזוק וחישובים סטטיים

### הערות נוספות:

1. הבקשה כוללת תכנון עתידי של הבניין כולו לאחר הרחבות הדירות בהתאם להוראות התכנית. החזית הקדמית הוגשה עם תכנון מרפסות מדלגות בהתאם להנחיית נספח הבינוי אך בניגוד להנחיות המרחביות הקובעות כי כל הגזוזטראות יהיו חופפות ומקורות. לאחר שניתן זמן לתיקונים הוגשה חזית קדמית הכוללת מרפסות חופפות.
2. הבקשה מוגשת פעם נוספת לאחר שהוגשה תחילה עם תכנון שלא תאם את טיפוס הבניין וסורבה ברשות הרישוי. הבקשה הנדונה כוללת תכנון המוצע בהתאם להרחבת טיפוס הבניין המוצג בנספח הבינוי.
3. מוצעים קירות היורדים לקומת הקרקע לשטח הגינון ולא לתחום המעבר המשותף (כפי שהוצע בבקשה דומה שנדחתה בועדה).

### התנגדויות:

נימוקים	כתובת	שם
המבקש לא קיבל רשות ו או היתר הבעלים (המתנגד). הבקשה פוגעת בזכויות המתנגד - והכל כמפורט בכתב ההתנגדות המצ"ב כחלק בלתי נפרד להתנגדות זו	ת.ד. 14006, ירושלים 9114001 ת.ד. 604, שדה ורבורג 4493500	1. הבישופות הקופטית ע"י מוטרן הקופטים 2. בקר אסף

### עיקרי ההתנגדויות:

1. סעיפי ההתנגדות הם קנייניים בעיקרם, ונוגעים לעניין הסכמות ניצול הזכויות במגרש.
2. הבנייה המוצעת יש בה לפגוע ביכולת המתנגד ויתר החוכרים לניצול זכויות הבניה, הן מבחינת ניצול יתרת אחוזי הבניה והן מבחינת יכולת תוספת הבניה לשאת מעליה בניה נוספת.
3. מדובר באיזור שחלה עליו מדיניות לקידום תהליכי התחדשות עירונית והבניה המבוקשת יש בה כדי לפגוע באפשרות לקידום תוכנית בהתאם למדיניות הני"ל.

### התייחסות להתנגדויות:

1. תוכן ההתנגדות בעיקרו קנייני והוועדה אינה יכולה לדון בטענות אלו.  
בבקשה דומה קודמת שסורבה ברשות הרישוי, התקבלו התנגדויות זהות ולאחר בירור שנעשה בזמנו עם הייעוץ המשפטי ניתן היה לדחות את ההתנגדויות מכיוון שלמבקש יש את ההתכנות הקניינית וחכירה לפי נסח טאבו שהגיש.
2. הבנייה מוצעת בהתאם להנחיות נספח הבינוי ולא מהווה פגיעה בזכויות שאר בעלי הדירות להרחבה עתידית ומימוש מירב זכויות הבניה, שכן התכנון משאיר את האפשרות התכנונית לתוספת שטח מעבר למוצע.
3. בבדיקה שנערכה מול צוות התכנון והגורמים הרלוונטיים נמצא כי לא מקודמת תכנית להתחדשות עירונית הכוללת את הנכס.

בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

### חו"ד מכון רישוי

**מרינה נלקין 01/11/2020**

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 לבצע כריתה של עץ 1 כמפורט בטבלה זו. 11 עצים, מהם 3 במגרש, 2 במגרש שכנים ו-6 בשטח ציבורי מיועדים לשימור. יש לנטוע במגרש 8 עצים בגודל 10 לפחות (4"י) בערך של 5600 ש"ח, מתוכם 4 עצים בערך של 3072 ש"ח תמורת העץ המיועד לכריתה. ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי. המלצה: לאשר את הבקשה.

### מקלט

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: [asp.http://gism.tel-aviv.gov.il/rishui\\_bniya/login](http://gism.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya/login)

### טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	וושנינגטוניה	8.0	40.0	2.0	כריתה	3,072
2	מכנף נאה	11.0	40.0	8.0	שימור	
3	מכנף נאה	11.0	30.0	8.0	שימור	
4	מכנף נאה	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	פיקוש השדרות	14.0	60.0	8.0	שימור	
14	פיקוש השדרות	14.0	50.0	8.0	שימור	
15	וושנינגטוניה חסונה	8.0	40.0	2.0	שימור	

### חו"ד מחלקת פיקוח:

**אולג כושצ'ר 13/09/2020**

ביקרנו במקום תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

### חו"ד נוספות:

**הייעוץ המשפטי - יודפת כהן 23/06/2020**

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).

### צוות תכנון דרום – שלומית זונישטיין 11/11/2020

מדובר במבנה שיכון בלב יפו, אשר אינו נמצא באזור המוגדר להתחדשות עירונית בתוכנית תא 5000 ועל כן לא חלה על מבנה זה המדיניות לקידום תוכניות להתחדשות עירונית. ניתן לחדש מבנה לפי תמא 38 בכפוף למדיניות הועדה, כמו כן ניתן לקדם תוכנית לפי תא 5000, ואכן ישנה יוזמה הבוחנת אפשרות לקדם תוכנית הכוללת גם את מבנה זה. מדובר ביוזמה ראשונית אשר לא התקבלה עדין החלטה האם לקדמה. על פניו אין סיבה לא להמליץ על הבקשה להרחבת דירה.

**נכסים - מירי גלברט 06/09/2020**

## חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י נעמה רבן)

1. לאשר את הבקשה להרחבת הדירה הדרום-מערבית בקומה הראשונה (מעל קומת העמודים) כולל ממ"ד.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

2. לדחות את ההתנגדות לרבות טענות שאינם תכנוניות והוועדה אינה יכולה לדון בטענות אלו, כאשר הרחבה מוצעת בהתאם להנחיות נספח הבינוי ולא מהווה פגיעה בזכויות שאר בעלי הדירות להרחבה עתידית ומימוש מירב הזכויות בנכס. כמו כן לא מקודמת תכנית להתחדשות עירונית בנכס ולמבקש יש את ההתכנות הקניינית וחכירה לפי נסח הטאבו שהוגש.

### תנאים למתן היתר

1. הגשת חישובים סטטיים נלווים לתצהיר מהנדס השלד למסוגלות לשאת בעומסים לפי תקן ישראלי 413 כנגד רעידת אדמה.
2. הגשת התחייבות לשיפוץ הבניין להנחת דעת חברת שמ"מ.
3. מילוי דרישות מכון הרישוי.

### תנאים בהיתר

1. ההיתר אינו מקנה כל אישור לבנייה קיימת ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.
2. שיפוץ הבניין להנחת דעת חברת שמ"מ.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

### ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-20-0085 מתאריך 18/11/2020

3. לאשר את הבקשה להרחבת הדירה הדרום-מערבית בקומה הראשונה (מעל קומת העמודים) כולל ממ"ד.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

4. לדחות את ההתנגדות לרבות טענות שאינם תכנוניות והוועדה אינה יכולה לדון בטענות אלו, כאשר הרחבה מוצעת בהתאם להנחיות נספח הבינוי ולא מהווה פגיעה בזכויות שאר בעלי הדירות להרחבה עתידית ומימוש מירב הזכויות בנכס. כמו כן לא מקודמת תוכנית להתחדשות עירונית בנכס ולמבקש יש את ההתכנות הקניינית וחכירה לפי נסח הטאבו שהוגש.

### תנאים למתן היתר

1. הגשת חישובים סטטיים נלווים לתצהיר מהנדס השלד למסוגלות לשאת בעומסים לפי תקן ישראלי 413 כנגד רעידת אדמה.
2. הגשת התחייבות לשיפוץ הבניין להנחת דעת חברת שמ"מ.
3. מילוי דרישות מכון הרישוי.

### תנאים בהיתר

1. ההיתר אינו מקנה כל אישור לבנייה קיימת ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.
2. שיפוץ הבניין להנחת דעת חברת שמ"מ.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

עמ' 5

3056-011 20-1380 <ms\_meyda>