

ט"ז כסלו תשפ"א  
02 דצמבר 2020

## פרוטוקול

ישיבה: 6-20-0087 תאריך: 25/11/2020 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	מסאסא דוראל	יד לבנים 22	0637-022	20-1389	1

## רשות רישוי - התנגדות

מספר בקשה	20-1389	תאריך הגשה	20/10/2020
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה

כתובת	שדרות יד לבנים 22	שכונה	יד אליהו
גוש/חלקה	486/6133	תיק בניין	0637-022
מס' תב"ע	2323, 2691, 3366, 9040	שטח המגרש	2691

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	מסאסא דוראל	רחוב מונאש 17, תל אביב - יפו 6731012
בעל זכות בנכס	מקרקעי ישראל	דרך בגין מנחם 125, תל אביב - יפו 6701201
עורך ראשי	זאורוב אברהם	דרך קבוץ גלויות 75, תל אביב - יפו 6653608
מתכנן שלד	זאורוב אברהם	דרך קבוץ גלויות 75, תל אביב - יפו 6653608

פירוט שטחים					
תיאור	סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים		סך שטחי שירות		
	מבוקש (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	%	
מעל	88.90	1.14	12.18	0.45	
מתחת					
סה"כ	88.90	1.14	12.18	0.45	

### מהות הבקשה: (מעניין חזן)

מהות עבודות בניה
<p>הרחבת יחידת דיור קיימת בקומת הקרקע בבניין מגורים טורי קיים באגף הצפוני לרחוב יש לבנים, תוספת ממ"ד לדירה, שינויים פנימיים ושינוי בחזיתות הכוללים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- הרחבת הדירה ע"י תוספת בנייה לחזית הקדמית והצדדית צפונית בשטח של כ- 27 מ"ר (כולל ממ"ד) שטח הדירה לאחר ההרחבה כ- 106 מ"ר.</li> <li>- שינויים בפתחים בחזיתות המבנה.</li> </ul> <p>בחצר: מוצעים שינויים בפיתוח שטח, תוספת פילר אשפה, פילר לבלוני גז, מים וחשמל.</p>

### מצב קיים:

<p>בנין טורי למגורים המורכב מ-2 אגפים בקיר משותף (אחד בן 4 קומות ושני בן 3 קומות), האגף השני עם 3 כניסות, סה"כ 25 יח"ד. הבניין נבנה לפי היתר משנת 1954, כמו כן בתיק הבניין נמצאו מס' היתרים להרחבת שונות בבניין.</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	הרחבת דירה קיימת בקומת הקרקע בבניין בן 3 קומות ע"י בניית חדר וממ"ד בחזית המזרחית של הבניין.	1995	6-960935
	חדר יציאה לגג באגף האמצעי בבניין טורי בן 3 קומות עם מדרגות פנימיות מהדירה העליונה ומרפסת גג ופרגולה מעץ.	1997	6-970393
	הרחבת דירה באגף האמצעי בקומת הקרקע ע"י תוספת ממ"ד וחדר מגורים בחזית המזרחית	1997	6-970856

עמ' 2  
0637-022 20-1389 19-02030

חדר יציאה לגג באגף האמצעי בבניין טורי בן 3 קומות עם מדרגות פנימיות מהדירה העליונה ומרפסת גג ופרגולה מעץ.	1998	6-990015
הרחבת דירה אחת בקומת הקרקע באגף האמצעי בבניין טורי קיים בן 3 קומות	10/12/2000	6-201075
שינויים-שיפוץ בניה	26/04/2004	6-240253
שינויים בדירה בקומה השלישית באגף הקיצוני צפוני והקמת חדר יציאה לגג ומרפסת גג המוצמדת אליו בבניין טורי קיים המורכב מ-2 אגפים בקיר משותף עבור 25 יח"ד	21/01/2014	13-1674

#### בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בבעלות קרן קיימת לישראל. התקבלה תעודת היוון מ-מ.מ.י. נשלחו הודעות לכלל לבעלי הדירות והתקבלו התנגדויות.

#### התאמה לתב"ע (תכנית 2323 טיפוס ג/ 64)

מותר	מוצע	סטייה
שטחים עיקריים	100 מ"ר	5 מ"ר לא חושב שטח המדרגות היחסי
שטחי שרות	9 מ"ר נטו לממ"ד	12 מ"ר
קווי הרחבה 2323	7 מ'	9.80 מ'

#### התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
בנייה במרווחים/בליטות	+	
- גודל חדרים - רוחב מסדרון/פודסט - רוחב חדר מדרגות - אורור	+	לא מוצע פתרון אורור לחדר שירותים
פיתוח שטח/גדרות		+
- מוצעת גדר חדשה בגבול המגרש ברכוש משותף ובה פילרים לאשפה ומים לא הוצגה הסכמת בעלי הזכויות לבניית הגדר ולא הוצגה פריסת הגדר בה מוצעת בניית גדר חדשה. - מבוקשת גדר חיה בתחום המגרש לתיחום שטח מהחצר המשותפת לדירת המבקש בניגוד להנחיות מרחביות.		+

#### הערות נוספות:

- בתאריך 31.08.20 התקבל תיק מידע להריסה ובניה מחדש במסגרת תמ"א 38 בכתובת הנדונה התקיימו ישיבות עם צוות תכנון מזרח, רישוי מזרח, היזם (נציג הדיירים) והאדריכלים לקידום הבקשה ותיאום תכנון להריסה ובניה מחדש בכתובת הבקשה הנדונה. הנושא נמצא בשלבים מתקדמים להגשה לקבלת היתר.
- הוראות בינוי בית משותף. הוצא היתר להרחבת דירות נוספות בקומת הקרקע, קונטור ההרחבה בבקשה הנוכחית בהתאם לקונטור הקיים.
- חזית עתידית לפי הוראות התכנית. בהיתרים הקודמים הוצגו חזיתות עתידיות הנדרשות לפי התכניות התקפות, בבקשה הנדונה החזיתות תואמות לחזיתות בהיתרים קודמים.
- פיתוח שטח. בבקשה הנדונה מבוקשת הוספת פילרים טכניים בגדר בגבול המגרש (מים, אשפה וכו') לא התקבלה הסכמת הדיירים לתוספת גדרות ופילרים ברכוש המשותף.

#### התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
----	-------	---------

שם	כתובת	נימוקים
1. א.ג. אופק התחדשות עירונית בע"מ	רחוב השלושה 2, תל אביב - יפו 6706054	
2. א.ג. אופק התחדשות עירונית בע"מ	רחוב השלושה 2, תל אביב - יפו 6706054	מרשתי, מתנגדת לבקשה להיתר בניה אשר מהותה הרחבת דירת מגורים בשטח של כ- 43 מ"ר לשטח של כ-101 מ"ר, מהסיבה כי בימים אלה, היא מקדמת פרויקט פינוי בינוי בבניין נשוא הבקשה להיתר בניה (שד' יד לבנים 22) ביחד עם הבניין הסמוך (שד' יד לבנים 20), בהתאם לתכנית המתאר של עיריית תל אביב תא 5000 והוראות תמ"א 38 ולכן אישור הבניה כעת, ערב קידומה של התכנית, יהווה אבן נגף ומכשול בהוצאתו לפועל של הפרויקט ואף יסכלו. פגיעה בקונסטרוקציית הבניין וסותרת את התכנון המבוקש במסגרת פרויקט פינוי בינוי
3. א.ג. אופק התחדשות עירונית בע"מ	רחוב השלושה 2, תל אביב - יפו 6706054	ראה בקובץ מצורף
4. א.ג. אופק התחדשות עירונית בע"מ	רחוב השלושה 2, תל אביב - יפו 6706054	ראה מסמך מצורף
5. אילני דינה	רחוב עמק איילון 15, תל אביב - יפו 6722418	בקובץ המצ"ב
6. בנאי רות	רחוב עמק איילון 15, תל אביב - יפו 6722418	מצ"ב בקובץ
7. גורביץ רונן	ת.ד. 2283, קרית אונו 5512201	מצ"ב קובץ התנגדות
8. חורי חנית	רחוב עמק איילון 15, תל אביב - יפו 6722418	מצ"ב בקובץ
9. חפץ טוני	שדרות יד לבנים 22, תל אביב - יפו 6722403	מצ"ב בקובץ
10. טליאנסקי אוקסנה	שדרות יד לבנים 22, תל אביב - יפו 6722403	מצ"ב קובץ התנגדות
11. יוכפז יואב	רחוב עמק איילון 15, תל אביב - יפו 6722418	מצ"ב בקובץ
12. ישראל אוסנת	שדרות יד לבנים 22, תל אביב - יפו 6722403	מצ"ב קובץ התנגדות
13. לוי לינדה	רחוב עמק איילון 15, תל אביב - יפו 6722418	מצ"ב בקובץ
14. למלר פרינה	רחוב עמק איילון 15, תל אביב - יפו 6722418	מצ"ב בקובץ
15. מהדי רונית	רחוב סחלב 4, רחובות 7633804	מצ"ב קובץ התנגדות
16. מורנו נעמי	רחוב רייפמן 7, תל אביב - יפו 6732265	מצ"ב בקובץ
17. סבן אורלי	רחוב אלון יגאל 7, קרית אונו 5503004	מצ"ב קובץ התנגדות
18. סרגה מונה	רחוב עמק איילון 15, תל אביב - יפו 6722418	מצ"ב בקובץ
19. עדני סיגל	רחוב אילת 100, חולון 5850641	מצ"ב קובץ התנגדות
20. פארן חוה	שביל הכלנית 22, תל אביב - יפו 6794800	מצ"ב בקובץ
21. קינן ברק	רחוב השלושה 2, תל אביב - יפו 6706054	
22. קינן ברק	רחוב השלושה 2, תל אביב - יפו 6706054	מרשתי, מתנגדת לבקשה להיתר בניה אשר מהותה הרחבת דירת מגורים בשטח של כ- 43 מ"ר לשטח של כ-101 מ"ר, מהסיבה כי בימים אלה, היא מקדמת פרויקט פינוי

נימוקים	כתובת	שם
בינוי בבניין נשוא הבקשה להיתר בניה (שד' יד לבנים 22) ביחד עם הבניין הסמוך (שד' יד לבנים 20), בהתאם לתכנית המתאר של עיריית תל אביב תא 5000 והוראות תמ"א 38 ולכן אישור הבניה כעת, ערב קידומה של התכנית, יהווה אבן נגף ומכשול בהוצאתו לפועל של הפרויקט ואף יסכלו. פגיעה בקונסטרוקציית הבניין וסותרת את התכנון המבוקש במסגרת פרויקט פינוי בינוי		
ראה בקובץ מצורף	רחוב השלושה 2, תל אביב - יפו 6706054	23. קינן ברק
ראה מסמך מצורף	רחוב השלושה 2, תל אביב - יפו 6706054	24. קינן ברק
מצ"ב בקובץ	רחוב עמק איילון 15, תל אביב - יפו 6722418	25. רודד אלון
מצ"ב בקובץ	רחוב עמק איילון 15, תל אביב - יפו 6722418	26. רודד ליטל
מצ"ב קובץ התנגדות	רחוב אלון יגאל 7, קרית אונו 5503004	27. שגב עמי
מצ"ב קובץ התנגדות	ת.ד. 2283, קרית אונו 5512201	28. שחורי ענת

### **עיקרי ההתנגדויות: בימים אלה מקודם פרויקט להריסה ובנייה מחדש.**

**התייחסות להתנגדויות:** עיקר ההתנגדות נובעת מהטענה כי הבניה בקומת הקרקע תפגע בניצול זכויות מכוח תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) ליתר הדיירים בבניין.

### **חו"ד מכון רישוי**

**נדב פרסקו 04/11/2020**

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**

התווסף תנאי בהיתר לנושא זיהום קרקע. המלצה: לאשר את הבקשה

### **גנים ונוף**

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

### **מקלוט**

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

### **סיכום מכון הרישוי**

המלצה: לאשר את הבקשה

### **חו"ד מחלקת פיקוח:**

**לב פוטשניקוב 06/04/2020**

תכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

**חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י מעיין חזן)**

עמ' 5

0637-022 20-1389 19-02030

1. לקבל את טענות המתנגדים, ולדחות את הבקשה, שכן בתאריך 31.08.20 נמסר תיק מידע להריסה ובניה מחדש במסגרת תמ"א 38 בכתובת הנדונה. התקיימו ישיבות רבות מול צוותי תכנון מזרח ורישוי והבקשה לקבלת היתר נמצאת בשלב מתקדם.
2. מבוקשים שינויים בגדר בגבול המגרש ללא הסכמת בעלי הזכויות בנכס.

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-20-0087 מתאריך 25/11/2020

3. לקבל את טענות המתנגדים, ולדחות את הבקשה, שכן בתאריך 31.08.20 נמסר תיק מידע להריסה ובניה מחדש במסגרת תמ"א 38 בכתובת הנדונה. התקיימו ישיבות רבות מול צוותי תכנון מזרח ורישוי והבקשה לקבלת היתר נמצאת בשלב מתקדם.
4. מבוקשים שינויים בגדר בגבול המגרש ללא הסכמת בעלי הזכויות בנכס.