

כ"ג אייר תשע"ט
 28 מאי 2019

פרוטוקול

ישיבה: 1-19-0140 תאריך: 26/05/2019 שעה: 12:30
 באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל
 אביב – יפו

רשות רישוי

	מ"מ ראש העירייה ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	דורון ספיר, עו"ד	
מ"מ מהנדס העיר	מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה	אדרי' הלל הלמן	
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	
	מזכיר ועדת בניין עיר	עו"ד אילן רוזנבלום	
	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	חאלו מרדכי	צונזר 17	3651-017	19-0305	1
4	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	אבו זייד שאוקי	רוזנבלט צבי 3	3218-003	18-1616	2

רשות רישוי

19/02/2019	תאריך הגשה	19-0305	מספר בקשה
	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	תוספות בניה	מסלול
		תוספות ושינויים	

קרית שלום	שכונה	צונזר 17	כתובת
3651-017	תיק בניין	325/6986	גוש/חלקה
502	שטח המגרש	תמ"א 34ב/4, 874, 3578, 312, 3/06/16, 2691, 2230	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	חאלו מרדכי	רחוב צונזר 17, תל אביב - יפו 6683844
בעל זכות בנכס	חאלו מרדכי	רחוב צונזר 17, תל אביב - יפו 6683844
עורך ראשי	זיבורסקי אלכס	רחוב שנהב 6, ראשון לציון 7540224
מתכנן שלד	זיבורסקי אלכס	רחוב שנהב 6, ראשון לציון 7540224

מהות הבקשה: (הוכמן יהונתן)

מהות עבודות בניה
שינויים והרחבת הדירה הצפונית בקומת הקרקע (עם שיפור מיגון).

מצב קיים:

בניין בן 2 קומות, סה"כ 4 יח"ד

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף ולכל בעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב', והתקבלו התנגדויות.

הערות לבקשה:

הבקשה סורבה במכון רישוי ע"י תחנת גנים ונוף מאחר ועורך הבקשה סימן שאין עצים במגרש ובסביבתו, אך על פי בדיקה בתצ"א קיימים עצים במגרש והדבר לא מאפשר לבחון את הבקשה. ממצאי הבדיקה נמסרו לעורך הבקשה בתאריך ה-20.03.2019 וניתן זמן נוסף להשלמת המפרט. המפרט המתוקן טרם הוגש והבקשה מעברת לדיון על בסיס חו"ד מכון הרישוי ללא בחינה מרחבית.

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
יוניב שלמה	רחוב צונזר 17, תל אביב - יפו 6683844	

עיקרי ההתנגדויות:

התנגדות השכן מהקומה מעל באותו אגף לשימוש בשטח המשותף ללא הסכמה לרבות צמצום רוחב השביל ובניית גדרות המנכסים בפועל את החצר לטובת המבקש.

התייחסות להתנגדויות:

לא ניתן לבחון את ההתנגדות כיוון והבקשה לא נבחנה מבחינה מרחבית.

בהתאם למפורט לעיל לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חו"ד מכון רישוי

נדב פרסקו 06/03/2019

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

כיבוי אש

=====

על עורך הבקשה לפעול בהתאם להנחיות העבודה למבנים ברמת סיכון נמוכה.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

אצירת אשפה

=====

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: מסתור אשפה
המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

איכות הסביבה

=====

בניגוד לכתוב בתיק המידע, לא קיימת תחנת דלק בקרבת המגרש, לכן לא נדרש טיפול בנושא זה.
הבקשה נכללת באזור בו חלה חובת התייעצות בנושא גזי קרקע. הוטען מכתב מאחראי קרקע ומים ברשות לאיכות הסביבה לכך שלא נדרש טיפול בזיהום קרקע.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור

גנים ונוף

=====

עורך הבקשה סימן שאין עצים במגרש ובסביבתו.
על פי בדיקה בתצ"א קיימים עצים במגרש.
לא הוגש חומר כנדרש ולכן לא ניתן לבחון את הבקשה.
המלצה: להעביר לוועדה לסירוב

מקלוט

=====

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור

סיכום מכון הרישוי

=====

המלצה: להעביר לוועדה לסירוב
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

חו"ד מחלקת פיקוח:

אולג כושצ'ר 24/02/2019

ביקרנו במקום תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י הוכמן יהונתן)

לא לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת הדירה הצפונית בקומת הקרקע עם שיפור מיגון, שכן:
- סורבה במכון הרישוי על-ידי תחנת גנים ונוף עקב אי סימון עצים במגרש, והדבר אינו מאפשר בדיקה מרחבית של הבקשה.

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-19-0140 מתאריך 26/05/2019

לא לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת הדירה הצפונית בקומת הקרקע עם שיפור מיגון, שכן:
- סורבה במכון הרישוי על-ידי תחנת גנים ונוף עקב אי סימון עצים במגרש, והדבר אינו מאפשר בדיקה מרחבית של הבקשה.

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.

רשות רישוי

06/11/2018	תאריך הגשה	18-1616	מספר בקשה
	תוספות בניה	תוספות ושינויים	מסלול
	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)		

מכללת יפו תל אביב ודקר	שכונה	רוזנבלט צבי 3	כתובת
3218-003	תיק בניין	23/7046	גוש/חלקה
563	שטח המגרש	2728, 9016	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אבו זייד שאוקי	רחוב רוזנבלט צבי 5, תל אביב - יפו 6815141
בעל זכות בנכס	שמונוב נוריאל	רחוב רוזנבלט צבי 5, תל אביב - יפו 6815141
עורך ראשי	סחליה ג'ק	רחוב אבן סינא 72, תל אביב - יפו 6817759
מתכנן שלד	פדילה מוחמד	ת.ד. 1823, תל אביב - יפו 6101801

פירוט שטחים					
תיאור	סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים		סך שטחי שירות		
	מבוקש (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	%	
מעל	191.60	15.16	24.95	4.43	
מתחת					
סה"כ	191.60	15.16	24.95	4.43	

מהות הבקשה: (אבו חבלה איאד)

מהות עבודות בניה
הריסת יחידת דיור קיימת בחזית לרחוב ובנייתה מחדש עם קיר משותף עם יחידה קיימת על המגרש. הדירה המוצעת כוללת 2 מפלסים ובניה חלקית על הגג.

מצב קיים:

מגרש בנוי עם 3 מבנים נפרדים עם 3 יחידות דיור כולל דירת המבקש שבחזית לרחוב רוזנבלט צבי. שאר המבנים סומנו במפרט כ- "לא שייכים לבקשה". בתיק הבניין לא נמצא כל היתר עבור המבנים הקיימים על המגרש.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף עם 3 תתי חלקות מתוכן 2 תתי חלקות -בבעלות פרטית (כולל תת חלקה מ' ס' 1 שבבעלות המבקשים). הבקשה חתומה ע"י המבקשים, לשאר הבעלים נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' ולא נתקבלו התנגדויות.
--

התאמה לתב"ע (תכנית 2728 אזור מגורים ג' - מתחם צ'רנר)

סטייה	מוצע	מותר	שטחים עיקריים
	כ- 143 מ"ר	140% משטח המגרש המהווים 389.20 מ"ר, על פי תנאי תקנון מוסכם, למבקש הרשום בתת חלקה מס' 23/1 מגיעים 85 מ"ר (מתוכם 7 מ"ר שרות), ובנוסף להם תותר תוספת בניה על שטח ההצמדה שלהם בהתאם לחלק היחסי (7/19) מתוך שאר הזכויות על המגרש והרשומים על שם רשות הפיתוח, והמהווים כ- 90 מ"ר למבקש. 90+7+85=168 מ"ר סך כל השטח העיקרי המותר למבקש.	

סטייה	מוצע	מותר	
	כ- 25 מ"ר.	25% מהשטחים העיקריים המהווים 97.3 מ"ר ובנוסף לזה שטח הפרשי ממ"דים (5 מ"ר לדירה). למבקש כ- 37.6 מ"ר.	שטחי שרות
	הבניה הקיימת והמוצעת בתחום קווי הבניה המותרים.	קדמי לרחוב רוזנבלט צבי 0 מ'. אחורי צפוני 4 מ'. צדדי מזרחי 2.4 מ'.	קווי בניין
	לא הוצג חישוב התכסית, המבוקש אינו מהווה הגדלת תכסית קיימת.	תכסית המגרש לא תעלה על 70%.	תכסית קרקע
	הבקשה לא כוללת הגדלת הצפיפות הקיימת.	4 יח"ד- המנה המתקבלת מסך כל השטחים העיקריים המותרים על המגרש ב- 100, בשארית מעל 0.5 ניתן לעגל למספר שלם, שטח דירה ממוצע לא יפחת מ- 90 מ"ר.	מס' יחידות מותר
	10.42 מ'.	10.5 מ' עד פני הגג העליון, ומעליו	גובה במטרים
	בניה על הגג במסגרת השטחים המותרים ותואמת הוראות תב"ע.	תותר בניה חלקית על הגג במסגרת הזכויות המותרות ובתנאים הבאים: גובהה - לא יעלה על 3 מ'. שטחה - 50% משטח הגג. נסיגה - 2.5 מ' מחזית לרחוב.	בניה על הגג
	מגורים.	מגורים.	שימושים

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
הבלטת מרפסת לכיוון רחוב רוזנבלט בהתאם לנקבע תקנות החוק.		X	בנייה במרווחים, בליטות
		X	גודל חדרים, אוורור
		X	מרפסת
		X	פיתוח שטח, גדרות
		X	חיזוק וחישובים סטטיים

הערות נוספות:

- יש לציין שמדובר במגרש צר וארוך, והבניה נשוא הבקשה בחזית לרחוב בתחום שטח המוצמד למבקש בהתאם לתשריטת תקנון מוסכם לבית משותף.
- לאור הנ"ל, כל בניה עתידית למימוש זכויות לשאר תתי החלקות תהיה בעורף הבניין, ולא תהיה כל הגבלה לעניין השתלבות הבניה במגרש כפי שנדרש במדיניות עיצוב יפו.

הקלות מבוקשות:

נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות:

תאריך הודעה אחרונה: 07/01/2019

חו"ד מכון רישוי

רינת ברקוביץ' 10/12/2018

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רינת ברקוביץ' לתשומת לבכם: את המסמכים המתוקנים בהתאם לחוות הדעת יש לטעון לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

תנועה

====

בהתאם לתקן החדש אין דרישה לתוספת מקומות חניה עבור הרחבת יחידת דיור- מאושר פטור.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

כיבוי אש

=====

על עורך הבקשה לפעול בהתאם להנחיות העבודה למבנים ברמת סיכון נמוכה.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

אצירת אשפה

=====

אין דרישות בתחנה זו.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

מקלוט

=====

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

אדריכלות מכון הרישוי

=====

אין דרישות בתחנה זו.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

סיכום מכון הרישוי

=====

המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.
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

חו"ד מחלקת פיקוח:

סרגיי חנוכיב 20/11/2018

תכנית תואמת את המצב בשטח, המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אבו חבלה איאד)

לאשר את הבקשה להריסת יחידת דיור קיימת בחזית לרחוב ובנייתה מחדש עם קיר משותף עם יחידה קיימת על המגרש, הכוללת 2 מפלסים ובניה חלקית על הגג.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. סימון סוג גגות בבניין המיועד להריסה ופירוק גגות אסבסט, אם ישנם בהתאם לנקבע בחוק.
3. הצגת תכנון עתידי בהתאם להוראות התכנית לרבות הצגת הצפיפות הקיימת על המגרש.
4. הצגת חיבור עם הבניין השכן על המגרש (קיר משותף) באופן ברור כולל סימון קירות בצורה ברורה.

הערות

1. ההיתר אינו מקנה כל אישור לבניה קיימת בתחום המגרש ומתייחס למפורט בתוכן היתר בלבד.

ההחלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 0140-19-1 מתאריך 26/05/2019

לאשר את הבקשה להריסת יחידת דיור קיימת בחזית לרחוב ובנייתה מחדש עם קיר משותף עם יחידה קיימת על המגרש, הכוללת 2 מפלסים ובניה חלקית על הגג.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. סימון סוג גגות בבניין המיועד להריסה ופירוק גגות אסבסט, אם ישנם בהתאם לנקבע בחוק.
3. הצגת תכנון עתידי בהתאם להוראות התכנית לרבות הצגת הצפיפות הקיימת על המגרש.
4. הצגת חיבור עם הבניין השכן על המגרש (קיר משותף) באופן ברור כולל סימון קירות בצורה ברורה.

הערות

ההיתר אינו מקנה כל אישור לבנייה קיימת בתחום המגרש ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.