

כ"א תמוז תש"פ
13 יולי 2020

פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0142 תאריך: 16/06/2020 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	
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	
מ"מ מהנדס העיר	סגנית מנהלת אגף רו"פ ומנהלת מחלקת מידע	אינג' ריטה דלל	
	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
	מסלול מקוצר/תוספת בנייה על הגג למבנה מגורים	שראלי מרב	דיזנגוף 77	0187-077	20-0604	1
	מסלול מקוצר/ריצוף חצר	תינהב חברה לבניה ופיתוח (1990) בע"מ	אהרונסון 14	0114-014	20-0757	2

רשות רישוי

05/05/2020	תאריך הגשה	20-0604	מספר בקשה
תוספת בנייה על הגג למבנה מגורים		מסלול מקוצר	מסלול

הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	דיזנגוף 77	כתובת
0187-077	תיק בניין	112/7092	גוש/חלקה
427	שטח המגרש	3575 , 3616 , 58 , 9077 א	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	שראלי מרב	רחוב דיזנגוף 77, תל אביב - יפו 6433249
בעל זכות בנכס	שראלי מרב	רחוב דיזנגוף 77, תל אביב - יפו 6433249
עורך ראשי	מטלון דניאל	רחוב רחבת אילן 20, גבעת שמואל 54056
מתכנן שלד	רוזנבאום גיל	רחוב בראשית 18, רמת השרון 4720188

מהות הבקשה: (מגי אור)

מהות עבודות בניה
הקמת חדר יציאה לגג מהדירה העליונה, הפונה לחזית מזרחית, חיבור המפלסים ע"י מדרגות פנימיות ופרגולה בחזית צפונית.

מצב קיים:

על המגרש קיים בנין מגורים בן 7 קומות, הכולל שתי קומות מרתף, קומת מסחר וקומת גג חלקית הכוללת 24 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
09-0678	2008	בניין חדש למגורים, בן 7 קומות עם חזית מסחרית וקומה עליונה חלקית עבור 24 יח"ד מעל 2 קומת מרתף.
15-1140	2015	היתר שינויים כלפי היתר 09-0678 בקומת מרתף, בכל קומת הבניין שינויים בחלוקה הפנימית, בחצר שינוי במיקום הגדרת ללא הגבתן.

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת והבקשה חתומה ע"י מיופה כוח מטעם כל הבעלים בנכס.

בנייה על הגג: חדר יציאה לגג לפי תכנית 3616 א'

סטייה	מוצע	מותר	
	22.02 מטר	40 מ"ר	שטח
ראה הערה 1	56% = 43% + 13% (שטח זה כולל את שטחי השירות החדרים הטכניים ואת החדר המבוקש)	65% משטח הגג (שטח זה יכלול חדרי היציאה לגג שטחי שירות וחדרים טכניים)	תכסית
			- פנימי

סטייה	מוצע	מותר	
	3.25 מ'	5 מטר	- כולל מתקנים טכניים
			נסיגות
	1.8 מ'	0 מ'	- חזית צפונית צדדית
	0 מ'	0 מ'	- חזית דרומית צדדית
3 מטר	0 מ'	3.0 מ'	- חזית מזרחית קדמית
	קיים	גישה לשטח משותף	בינוי

הערות נוספות:

1. הבניין נבנה בשנה 2008 על בסיס תכנית נקודתית 3575 אשר כללה הוספת הקלות כמותיות, קביעת צפיפות של 25 יח"ד במגרש (לא כולל יחידות מסחר). לפי תכנית 3575 מספר הקומות שאושר הוא 7 קומות עם חזית מסחרית וקומה עליונה חלקית.
2. תכנית 3616 א (תכנית רבע 3) מגדירה את היחס שלה לתוכנית הנקודתית 3575 כך- תכנית 3616 תגבר ככל שהיא ככל שאין בה כדי לגרוע מהזכויות שניתנו בתכנית הנקודתית.
3. המגרש כלול באזור הכרזה.
4. שטח הקומה העליונה עליה ייבנו חדרי יציאה לגג הוא לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה, במקרה הנדון שטח קומת הגג עולה על 80% (כ 91%).
5. בפועל היתר ניתן לבניין 7 קומות כאשר הקומה 7 הינה קומה חלקית המהווה 91% מהקומה שמתחתיה.
6. מבקשים לבנות מעל הקומה החלקית, הכוללת 2 יחידות דיור, לבנות חדר יציאה לגג מעל אחת הדירות.
7. בהתאם לתוכנית 3616 א: תכנית הבנייה המרבית הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח הגג, שטח זה יכלול חדרי היציאה לגג, שטחי שירות של כלל הבניין וחדרים טכניים. תכנית השטח הבנוי שכבר בנוי בגג לפני ביצוע התוספת הוא כ-43%, כעת מוצעת בנייה של 13% נוספים, כלומר לדירת השכן נותר רק כ-9% לניצול בבנייה עתידית- משמעות הדבר פגיעה בזכויות הבנייה של הדירה הסמוכה.
8. בהתאם לתוכנית 3616 א: היתר בניה עבור חלק מחדרי היציאה לגג יכלול באופן סכמתי את פריסתם של יתר חדרי היציאה לגג. בבקשה להיתר לא הוצגה פריסה של יתר חדרי היציאה לגג.
9. כאמור, ולפי המצוין בטבלה לעיל הבקשה גם לא עומדת בנסיגות הנדרשות ע"פ תכנית 3616 א.

חות דעת מהנדס הועדה: (ע"י מגי אור)

לא לאשר את הבקשה להקמת חדר יציאה לגג מהדירה העליונה שכן:

1. הנסיגות אינן תואמות את הוראות תכנית 3616 א.
2. לא הוצגה פריסה של יתר חדרי היציאה לגג בהתאם להוראות תכנית 3616 א.
3. לא הוצגה תכנית המראה את תכנון הבניה העתידית, לרבות עבור היחידה השנייה, כפי שנדרש בתכנית 3616 ותכנית ג1.
4. תכנית הבנייה המבוקשת על הגג מהווה פגיעה בזכויות הבנייה של יחידת הדיור הנוספת בקומת הגג.

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0142-20-1 מתאריך 16/06/2020

לא לאשר את הבקשה להקמת חדר יציאה לגג מהדירה העליונה שכן:

עמ' 3

0187-077 20-0604 <ms_meyda>

5. הנסיגות אינן תואמות את הוראות תכנית א'3616
6. לא הוצגה פריסה של יתר חדרי היציאה לגג בהתאם להוראות תכנית א'3616.
7. לא הוצגה תכנית המראה את תכנון הבניה העתידית , לרבות עבור היחידה השנייה, כפי שנדרש בתכנית א'3616 ותכנית ג1.
8. תכסית הבנייה המבוקשת על הגג מהווה פגיעה בזכויות הבנייה של יחידת הדיור הנוספת בקומת הגג.

רשות רישוי

	08/06/2020	תאריך הגשה	20-0757	מספר בקשה
	ריצוף חצר	מסלול מקוצר	מסלול מקוצר	מסלול

כתובת	אהרונסון 14	שכונה	כרם התימנים
גוש/חלקה	45/6916	תיק בניין	0114-014
מס' תב"ע	2510, 44	שטח המגרש	319

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	יעקב לב	רחוב נמל תל אביב 36, תל אביב - יפו 6350665
מבקש	תינהב חברה לבניה ופיתוח (1990) בע"מ	רחוב נמל תל אביב 36, תל אביב - יפו 6350665
בעל זכות בנכס	כוכבה סעדיה	רחוב אהרונסון 14, תל אביב - יפו 6801245
בעל זכות בנכס	יעקב לב	רחוב נמל תל אביב 36, תל אביב - יפו 6350665
בעל זכות בנכס	תינהב חברה לבניה ופיתוח (1990) בע"מ	רחוב נמל תל אביב 36, תל אביב - יפו 6350665
בעל זכות בנכס	ס.ב. ניהול מקרקעין בע"מ	דרך בגין מנחם 174, תל אביב - יפו 6701100
בעל זכות בנכס	סער ברוך	רחוב אהרונסון 14, תל אביב - יפו 6801245
עורך ראשי	שני עמית	רחוב בני דן 74, תל אביב - יפו 6250001
מתכנן שלד	שילר ערן	חורשה רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235

מהות הבקשה: (חן כהן)

מהות עבודות בניה
הסדרת 3 מקומות חניה בחצר המגרש.

מצב קיים:

על המגרש קיים מבנה למגורים צמוד קרקע, יח"ד 1.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
663	1930	הקמת מבנה בן קומה 1 על הקרקע

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת והבקשה חתומה ע"י אחד הבעלים – לב יעקוב, מורשה חתימה מטעם חברת "תינהב". לכל שאר הבעלים נשלחו הודעות לפי תקנה 336' ולא התקבלו התנגדויות.

הערות נוספות:

- בשיחה טלפונית עם עורך הבקשה על ייעוד החניה – נמסר כי, החניה המבוקשת עבור יח"ד הקיימת.
- שטח יח"ד הקיימת פחות מ-100 מ"ר.
- לפי תקן החניה מ-2016, המגרש נמצא באזור מגורים ב' – מגורים במבנה צמוד קרקע (בודד או דו משפחתי). הטווח המרבי עפ"י תקן 1-2 מקומות חניה.

4. לפי ההנחיות המרחביות בנושא תנועה וחניה, שאושרו בוועדה, ליח"ד עד 120 מ"ר נדרש מקום חניה 1. "יובהר, בבקשה להרחבת דיור אין דרישה להוספת מקומות חניה. יחד עם זאת, אין בכדי למנוע מהוועדה המקומית לאשר מקומות חנייה על פי התקן אם הוגשה בקשה לכך".
5. לפי תכנית ח' נדרש מקום חניה 1.
6. לפי ההנחיות המרחביות בנושא תנועה וחניה פרק 7 סעיף 07.07 – "על כל חניה ציבורית שתבוטל בחזית הרחוב, יש להסדיר שלושה מקומות חניה לפחות במגרש. במקרים חריגים של מגבלות פיזיות או תכנוניות יאושרו שני מקומות חניה בלבד. חניה בטור תותר באישור מיוחד". הכניסה לחניה המבוקשת מבטל מקום חניה ציבורי (כחול לבן).
7. יש לציין שהוגשה במקביל בקשה לסידור גן ילדים בהליך של שימוש חורג. לא הוצג פתרון חנייה והסדר העלאה והורדת ילדים. כמו כן, צוין בבקשה זו כי תקן החניה הינו 0.

הואיל והדרישה המקסימלית להסדר חנייה פיזי באזור ב', מכל הנאמר לעיל מוגבל ל-2 מקומות חניה. והואיל, לפי ההנחיות המרחביות כניסה לרכב תותר רק אם יאושרו 3 מקומות חניה, לא ניתן להמליץ על פתיחת כניסה למגרש לצורך חנייה.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י חן כהן)

לא לאשר כניסת רכב למגרש וביטול מקום חנייה ציבורי, וכן 3 הסדר מקומות חנייה עבור יחידת המגורים הקיימת שכן הבקשה נוגדת את ההנחיות המרחביות ותקן החנייה.

ההחלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 1-20-0142 מתאריך 16/06/2020

לא לאשר כניסת רכב למגרש וביטול מקום חנייה ציבורי, וכן 3 הסדר מקומות חנייה עבור יחידת המגורים הקיימת שכן הבקשה נוגדת את ההנחיות המרחביות ותקן החנייה.