

י" אלול תש"פ
 30 אוגוסט 2020

פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0230 תאריך: 27/08/2020 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	מנהל מחלקת רישוי בניה	אדרי' מאיר אלואיל	
	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/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	מי אביבים 2010 בע"מ	403 יפו 3	3403-003	20-0831	1

רשות רישוי

מספר בקשה	20-0831	תאריך הגשה	22/06/2020
מסלול	תוספות ושינויים ציבורי/תעסוקה	תוספות בניה ציבורי	תוספות בניה שונות (כולל קומות קרקע) פיתוח עירוני/שצ"פ/מדרכות/כבישים/גשרים

כתובת	403 יפו 3	שכונה	יפו ג' ונווה גולן
גוש/חלקה	18/6999, 19/6999, 20/6999, 21/6999, 22/6999, 23/6999, 24/6999, 25/6999, 26/6999, 27/6999, 28/6999, 29/6999, 76/6999, 77/6999, 78/6999	תיק בניין	3403-003
מס' תב"ע	2631	שטח המגרש	8,749.02 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	מי אביבים 2010 בע"מ	שדרות שאול המלך 37, תל אביב - יפו 6492806
בעל זכות בנכס	עיריית ת"א	רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201
עורך ראשי	פישמן מרסלו	רחוב ילין מור נתן 14, תל אביב - יפו 6701828
מתכנן שלד	פורמן שי	רחוב טרומפלדור 13, הרצליה 4641013
מורשה חתימה מטעם המבקש	קרן שרון	שדרות שאול המלך 37, תל אביב - יפו 6492806
מורשה חתימה מטעם המבקש	ניקולאיב רוסקה	שדרות שאול המלך 37, תל אביב - יפו 6492806

פירוט שטחים					
תיאור	סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים		סך שטחי שירות		מותר (מ"ר)
	מבוקש (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	%	
מעל			75.82	0.9	
מתחת			11.37	0.1	
סה"כ			87.19	1.0	

מהות הבקשה: (שמעון גל)

מהות עבודות בניה
אישור בדיעבד של מבנה שאיבה חד קומתי קיים ותוספת בניה של חדר נוסף מעל קומת מרתף (תעלה יצוקה) עבור מערכת חשמל חלופית (גנרטור) ומתקן לספיחת ריחות במכון ביוב קיים בתחום שצ"פ.

מצב קיים:

מבנה חד קומתי (מכון ביוב) בשטח ציבורי פתוח. (שצ"פ) על המגרש קיימים מבנים נוספים.
--

בעלויות:

<p>נכסים - מירי גלברט 17/06/2020 חלקות 76,77 בגוש 6999 בבעלות מדינת ישראל, עיריית ת"א - יפו ברת זכות לבעלות מתוקף הפקעה לפי סעיף 5,7 ביעוד שצ"פ ודרך בהתאם לתב"ע 2631.</p> <p>-אגף הנכסים בעיריית תל אביב - יפו מאשר למי אביבים את הרחבת השטח הבנוי של מבנה תחנת השאיבה לצורך התקנת מתקן מתקדם לספיחת ריחות ומערכת אספקת חשמל חלופי. -מכון הביוב הוקם בזמנו ע"י העירייה ושייך לעירייה ולכן, אין מניעה לאשר. -מצ"ב מסמך המאשר הוצאת היתר בניה בקרקע שבבעלות רמ"י ביעוד ציבורי שהופקע ע"י העירייה. -מצ"ב חו"ד היועצת המשפטית בנושא.</p>
--

תנאי לאכלוס :
יש לקבל אישור אגף הנכסים שמולאו כל דרישותינו.
אין מניעה מצדנו לאשר את הבקשה להיתר בלבד.

*נשלחה הודעה לפי תקנה 36ב' לרשות מקרקעי ישראל ולא התקבלה התנגדות.

התאמה לתב"ע 2631 (שטח ציבורי פתוח)

סטייה	מוצע	מותר	
ראה הערה מס' 2	המבנה הקיים והתוספת המבוקשת (מעל הקרקע) מהווים 75.82 מ"ר שהם 0.9% משטח המגרש לא חושבו המבנים הנוספים הקיימים במגרש ומסומנים להריסה לפי תכנית 2631	5% משטח המגרש - 437 מ"ר (8,749.02 x 5%)	שטחים
ראה הערה מס' 3	3.4 מ' לקיים 3.83 למבוקש בנוסף, מעקה בטיחות בבניה קלה	עד 4 מ' (גג שטוח)	גובה במטרים
	מתקן לספיחת ריחות ומתקן שאיפה של מכון הביוב.	מתקנים ומבנים התואמים את אופי השימוש.	שימושים

הערות:

1. במגרש, ביעוד שטח ציבורי פתוח (שצ"פ). על פי התכנית, בשטחים הציבוריים הפתוחים יותרו שימוש תכליות רווחה ונופש וכן מתקנים ומבנים התואמים את אופי השימוש.
2. מכיוון שמבנה השאיבה קיים, התוספת של חדר גנרטור אינה מהווה שימוש נוסף אלא גיבוי למתקן קיים.
3. מכיוון שלא נמצא היתר למבנה השאיבה הקיים, הבקשה כוללת את המבנה כולו (הקיים והמוצע) המהווים יחד 75.82 מ"ר מעל הקרקע ועוד 11.37 מ"ר בתת קרקע עבור מעבר צנרת. (1% משטח המגרש)
על פי התכנית, ניתן לבנות בשטח השצ"פ עד 5% משטח המגרש. במגרש קיימים מבנים רבים המסומנים לפי התב"ע להריסה. להערכת בוחן הרישוי, בשטח הגדול מזה שמותר (5%-437 מ"ר), יחד עם זאת, כל המבנים, למעט המתקן הקיים, מסומנים להריסה.
4. מהתייעצות עם היועצת המשפטית, עו"ד הראלה אברהם- אוזן עולה שמכיוון שהמבנים הקיימים בתחום השצ"פ (למעט המבנה השאיבה הקיים) מסומנים להריסה ניתן לא לחשב את שטחם בזכויות הניתנות לניצול בתחום השצ"פ ולהתייחס לבניה המבוקשת בלבד.
על פי התכנית 2631 הגובה הבניין לא יעלה על 4 מ'.
5. גובה המבנה הקיים הוא 3.40 מ', גובה המבנה המוצע הוא 3.83 מ' ובנוסף מוצע מעקה בטיחות על הגג עד 4.45 מ'.
6. מהתייעצות עם היועצת המשפטית, עו"ד הראלה אברהם- אוזן, המבנה קיים ומסומן בשצ"פ ולא מיועד להריסה/שינוי. לאור כך, ניתן לראות במבנה כעומד במגבלה של עד 4.0 מ' גובה ובתוספת של מעקה בטיחות בבנייה קלה.
7. התנאים בתב"ע למתן היתרים לא רלוונטיים במקרה זה, שכן המכון לספיחת הריחות קיים ומדובר בהרחבה בלבד.
8. התוספת המבוקשת שונה מבחינה עיצובית ממבנה הקיים ונדרשת חוות דעת אדריכל העיר.
9. עורך הבקשה לא התייחס לכל שטח השצ"פ, אלא ל-2 חלקות בלבד משטח המגרש והוצע מתקן מעבר לגובה המותר. לאחר שתוקנו הליקויים, ב- 12.8.2020 הוטענה גרסה חדשה והבדיקה נערכה לגרסה המעודכנת.

הקלות מבוקשות:

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

תאריך הודעה אחרונה: 13/05/2020

ח'ד מכון רישוי

נדב פרסקו 23/07/2020

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".

כיבוי אש

לאחר ועדה על עורך הבקשה להטעין טופס הצהרה להיתר
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

איכות הסביבה

חוות הדעת האקוסטית תיבדק אחרי ועדה.
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

גנים ונוף

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

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

חו"ד מחלקת פיקוח:

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י שמעון גל)

לאשר את הבקשה לאישור בדיעבד של מבנה שאיבה קיים ותוספת של חדר נוסף עבור מערכת חשמל חלופית
(גנרטור) ומתקן לספיחת ריחות במכון ביוב קיים בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.
3. הצגת אישור משרד הבריאות.
4. הצגת אישור אדריכל העיר.

הערות

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

תנאים למתן היתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.
3. הצגת אישור משרד הבריאות.
4. הצגת אישור אדריכל העיר.

הערות

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

החלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-20-0230 מתאריך 27/08/2020

לאשר את הבקשה לאישור בדיעבד של מבנה שאיבה קיים ותוספת של חדר נוסף עבור מערכת חשמל חלופית
(גנרטור) ומתקן לספיחת ריחות במכון ביוב קיים בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.

עמ' 4
3403-003 20-0831 <ms_meyda>

2. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.
3. הצגת אישור משרד הבריאות.
4. הצגת אישור אדריכל העיר.

הערות

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

תנאים למתן היתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.
3. הצגת אישור משרד הבריאות.
4. הצגת אישור אדריכל העיר.

הערות

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