

א' אדר תשפ"א
13 פברואר 2021

פרוטוקול

ישיבה: 6-21-0007 תאריך: 27/01/2021 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	אדר' 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 או קומות (לא בק"ק)	הילה ר.ג. ייעוץ ניהול והשקעות בע"מ	פינס 27	0007-001	20-1634	1

רשות רישוי - התנגדות

	16/12/2020	תאריך הגשה	20-1634	מספר בקשה
	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק) הריסה	תוספות בניה תוספות בניה	תוספות ושינויים תוספות ושינויים	מסלול

נוה צדק	שכונה	פינס 27	כתובת
0007-001	תיק בניין	9/7422	גוש/חלקה
763.98 מ"ר	שטח המגרש	תמ"א 34ב/4, ע1, 3866	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
שדרות רוטשילד 57, תל אביב - יפו 6578504	פינקלשטיין מירה	מבקש
שדרות רוטשילד 57, תל אביב - יפו 6578504	שמעוני יהודה	מבקש
רחוב הרצל 18, תל אביב - יפו 6688404	הילה ר.ג. ייעוץ ניהול והשקעות בע"מ	מבקש
רחוב זאב 25, הרצליה 4642300	נווה מורן בנין והשקעות בע"מ	מבקש
שדרות רוטשילד 57, תל אביב - יפו 6578504	פינקלשטיין מירה	בעל זכות בנכס
שדרות רוטשילד 57, תל אביב - יפו 6578504	שמעוני יהודה	בעל זכות בנכס
רחוב הרצל 18, תל אביב - יפו 6688404	הילה ר.ג. ייעוץ ניהול והשקעות בע"מ	בעל זכות בנכס
רחוב זאב 25, הרצליה 4642300	נווה מורן בנין והשקעות בע"מ	בעל זכות בנכס
רחוב דיזנגוף 34, תל אביב - יפו 6433209	בכר איתי	עורך ראשי
ת.ד. 2692, נצרת 1612602	אברהם סאמי	מתכנן שלד
רחוב הרצל 18, תל אביב - יפו 6688404	גביר רחמים	מיופה כח מטעם המבקש
רחוב זאב 25, הרצליה 4642300	קורן משה	מיופה כח מטעם המבקש

מהות הבקשה: (מעין חזן)

מהות עבודות בניה
<p>שינוי רמפת עלייה למרתף והקטנת שטח קומת המרתף ע"י התרחקות מהבניין השכן לכיוון דרום. בקומת הקרקע, שינויים בחזיתות ושינויים פנימיים ע"י הזזת דלת הכניסה לדירה הצפונית. בקומות א'-ב' תוספת מרפסת חדשה לדירה הדרומית לכיוון רחוב פינס והוספת שטח למרפסות קיימות בחזית פנימית. בחצר: תיקון שביל גישה ומדרגות גישה לחדר המדרגות הצפוני.</p>

מצב קיים:

<p>על המגרש הפינתי (בין רח' לילינבלום ופינס) קיימים 2 בנייני מגורים: בן 3 קומות ועם חדרי יציאה לגג הפונה לרחוב לילינבלום ו-בן 3 קומות הפונה לרח' פינס. בניין בן שלוש קומות למגורים עם שני חדרי מדרגות וקומת מרתף. הבניין בנוי בקיר משותף ומהווה חלק ממבן בעל 2 אגפים.</p>

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	להריסת כל חלק הבניין לאורך רח' פינס פרט לקיר הפינתי. שימור החלק הפינתי, חיזוקו, תוספת בנייה חלק האחורי בקומת הקרקע ובניית 2 קומות חדשות למגורים עם חדרי יציאה לגג. חלוקת קומת הקרקע לחנויות ו-4 יח"ד והוספת 4 יח"ד חדשות.	23/12/1999	991170
	ביטול הריסת חלקי הבניין לאורך פינס 27 לגבי היתר 991170.	28/06/2005	5-250473
	הריסת המבנים באגף הצפוני של המגרש למעט החזית לרח' פינס, חפירת מרתף בגבולות המגרש עבור חניה ומעליו הקמת בניין בן 3 קומות בצמוד לחזית לשימור עם חדרי מכוונות מעלית על הגג עבור 11 דירות חדשות (סה"כ 18 דירות).	07/01/2007	06-0602
	לשינויים והוספת 2 יח"ד (סה"כ 20 יח"ד) כלפי היתר משנת 2006	22/04/2010	09-0979
	1. הקמת בניין בן 3 קומות עבור 20 יח"ד (הוספת 12 יחידות דיור חדשות מעבר ל-8 יח"ד הקיימות) מעל קומת מרתף לחניה. 2. השלמת הבנייה באותם חלקים שלא בוצעו בפועל לפי היתרים משנת 2007 ו-2010: - שינויים בקונטור המרתף, ברמפת ירידה למרתף, בסידור 16 מקומות חניה (מתוכם 12 עי" 6 מתקני דו-חניון). - שינויים בקומות הקרקע, בניית ממ"דים ב-2 דירות וחלוקת הדירות בקומה השנייה. - הוספת קומה שלישית בקונטור הקומות הבנויות בהיתר עבור 5 יח"ד. - בניית אגף שני בן 3 קומות עבור 7 יח"ד חדשות. - הוספת פירי מעליות. הערה: ניתן עפ"י פסק דין בית המשפט העליון בשבתו כבית המשפט לערעורים אזרחיים מיום 25.52016 בע"א 6029/15, 6087/15	19/03/2019	19-0290

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף הכולל 27 תת חלקות בבעלות המבקשים החתומים ע"י מורשה חתימה.

התאמה לתב"ע (תכנית 38 אזור לתכנון בעתיד)

הבקשה תואמת הוראות התכנית אין שינויים בבניין כלפי ההיתר האחרון בעניין שטח הקומות מעל הקרקע, צפיפות, קווי הבניין, עיצוב ארכיטקטוני והגובה המותרים.

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית על):

מותר	מוצע	סטטיה
2	1	קומות
חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	חניה, מחסנים מבואות ומעליות	שימוש
לפי קונטור הבניין 80%	לפי קונטור הבניין כ- 68%	תכסית

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
בנייה במרווחים/בליטות	+	
- גודל חדרים	+	

הערות	לא	כן	
		+	- רוחב מסדרון/פודסט - רוחב חדר מדרגות - אוורור/ממדי חצר פנימית/חיצונית
		+	מרפסת
		+	פיתוח שטח/גדרות

הערות נוספות:

אין שינויים בבניין כלפי ההיתר האחרון בעניין שטח הקומות מעל הקרקע, צפיפות, קווי הבניין, עיצוב ארכיטקטוני והגובה המותרים.

בתאריך 29/08/2020 נשלח מענה לפנייה שהתקבלה מאדרי' אבי קולומבוס, ע"י מנהל צוות רישוי מזרח מהנדס מאיר טטרו ובה נכתב להלן עיקרי הדברים:

פנייתו נבדקה ונמצא שבמקום מתבצעות עבודות בניה לפי היתרי בניה שהוצאו כדין.
מדובר במגרש פינתי עם חזיתות לרחובות לילינבלום ופינס... במשך השנים 1999-2017 הוגשו מס' בקשות והוצאו היתרי בנייה לשינויים ותוספות לבניין הקיים...
לפי החלטת רשות הרישוי וועדת הערר זכויות הבניה נגזרו מהוראות תכנית 38, החלה במקום ומאפשרת הקמת בניין מגורים בן 3 קומות ושטח בנייה בשיעור של 45% לקומה, סה"כ 135%.
תכנית 38 אינה קובעת צפיפות לכן מס' וגודל יחיד באזור מסחרי זה אושר עפ"י מדיניות הוועדה המקומית (החלטת וועדה מס' 179 ב'14).
ראוי לציין כי כל הנתונים נמצאים בתיק הבניין.

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. אבי קולומבוס	רחוב בוסתנאי 25, תל אביב - יפו 6510061	

עיקרי ההתנגדויות:

- לא נתלתה כחוק בסביבת הבניין כל הודעה המתריעה ופונה לדיירי הסביבה המעוניינים להגיש התנגדות.
- שטח המגרש 0.757 דונם, ומתוכננות בו 20 דירות, לפי תב"ע 1200 על כל דונם ניתן לבנות עד 15 דירות ולכן 0.757 דונם ניתן לבנות עד 11.3 דירות בלבד.
- תוספת קומה חוסמת את האוויר והנוף ותגדיל את צפיפות הדיור והתנועה בשכונת נווה צדק
- ניתן היתר בחריגה מהתב"ע יש להורות על ביטול או שינוי התכנית.

התייחסות להתנגדויות:

- לא נדרש לשלוח הודעות לנכסים הגובלים בבקשה ללא הקלות או שימוש חורג.
- בבקשה הנדונה לא מבוקשת תוספת יחידות דיור על כן לא רלוונטי.
- בהיתר האחרון שהוצא בשנת 2019 (חידוש להיתר קודם להריסת בניין קיים בן 2 קומות פרט לקיר חיצוני לשימור והקמת בניין בן 3 קומות עבור 20 יח"ד (הוספת 13 יח"ד חדשות מעבר ל-7 הקיימות) מעל קומת מרתף לחניה. לפי החלטת רשות רישוי וועדת הערר זכויות הבנייה נגזרו מהוראות תכנית 38, החלה במקום. תכנית 38 לא קובעת צפיפות לכן מס' יחידות הדיור באזור מסחרי אושר עפ"י מדיניות הוועדה המקומית.
- בבקשה הנדונה לא מבוקשת תוספת קומה על כן לא רלוונטי.
- לפי החלטת רשות רישוי וועדת הערר זכויות הבנייה נגזרו מהוראות תכנית 38, החלה במקום ומאפשרת הקמת בניין מגורים בן 3 קומות ושטח בנייה בשיעור של 45% לקומה, סה"כ 135%.
- במגרש הנדון התבצעו עבודות הבנייה לפי היתרי בנייה שהוצאו כדין.

בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

ח"ד מכון רישוי

נדב בר 12/01/2021

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב בר

תנועה וחניה

שינויים המבוקשים במרתף לעומת היתר 19-0290 (בקשה מס' 1447-17) אינם משנים מספר מקומות חניה:

במרתף מתוכננים 19 מקומות חניה סה"כ (7 מתקני דו חניון + 5 מ"ח) כפי שאושרו בהיתר בניה המקורי.
המלצה: לאשר את הבקשה מהיבט התנועת.

כיבוי אש

יש לפעול על פי הנחיות העבודה למבנים ברמת סיכון נמוכה.
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

מקלוט

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

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטור זמורו 02/05/2020

תכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י מעיין חזן)

1. לאשר את הבקשה לשינויים והקטנת שטח קומת המרתף ע"י התרחקות מהבניין השכן לכיוון דרום. שינויים בחזיתות ושינויים פנימיים.
בקומות א'-ב' תוספת מרפסת חדשה לדירה הדרומית לכיוון רחוב פינס והוספת שטח למרפסות קיימות בחזית פנימית.
בחצר: תיקון שביל גישה ומדרגות גישה לחדר המדרגות הצפוני.
2. לדחות את ההתנגדות שכן:
 - א. לא נדרש לשלוח הודעות לנכסים הגובלים הבקשה ללא הקלות או שימוש חורג.
 - ב. בבקשה הנדונה לא מבוקשות תוספת יחידות דיור ותוספת קומה על כן לא רלוונטי.
 - ג. במגרש הנדון עבודות בנייה התבצעו לפי היתרי בנייה שהוצאו כדין.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון ותנאים טכניים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 0007-21-6 מתאריך 27/01/2021

1. לאשר את הבקשה לשינויים והקטנת שטח קומת המרתף ע"י התרחקות מהבניין השכן לכיוון דרום. שינויים בחזיתות ושינויים פנימיים.
בקומות א'-ב' תוספת מרפסת חדשה לדירה הדרומית לכיוון רחוב פינס והוספת שטח למרפסות קיימות בחזית פנימית.
בחצר: תיקון שביל גישה ומדרגות גישה לחדר המדרגות הצפוני.
2. לדחות את ההתנגדות שכן:
 - א. לא נדרש לשלוח הודעות לנכסים הגובלים הבקשה ללא הקלות או שימוש חורג.
 - ב. בבקשה הנדונה לא מבוקשות תוספת יחידות דיור ותוספת קומה על כן לא רלוונטי.
 - ג. במגרש הנדון עבודות בנייה התבצעו לפי היתרי בנייה שהוצאו כדין.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון ותנאים טכניים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה.