

כ"א סיון תשפ"א
01 יוני 2021

פרוטוקול

ישיבה: 6-21-0043 תאריך: 31/05/2021 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

רשות רישוי - התנגדות

--	--	--	--

מס' דף	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	שינויים/פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	בן נתן דרור	קדם 119	3060-119	19-0279	1

רשות רישוי - התנגדות (דיון נוסף)

מספר בקשה	19-0279	תאריך הגשה	12/02/2019	פיצול/אחוד/תוספת יח"ד שינוי ללא תוספת שטח/חזית
מסלול	תוספות ושינויים תוספות ושינויים	שינויים שינויים		

כתובת	קדם 119 רחוב דונולו הרופא 2	שכונה	עגימי וגבעת עליה
גוש/חלקה	1/9000	תיק בניין	3060-119
מס' תב"ע	ע1, 9016, 2660	שטח המגרש	286

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	בן נתן דרור	רחוב דונולו הרופא 2, תל אביב - יפו 6805702
בעל זכות בנכס	איזק יורם	רחוב דונולו הרופא 2, תל אביב - יפו 6805702
עורך ראשי	ברקאי אלון יצחק	רחוב דרך בית לחם 11, ירושלים 9355306
מתכנן שלד	גלייזר אלכס	רחוב הציונות 69, אשדוד 7745665

מהות הבקשה: (איאד אבו חבלה)

מהות עבודות בניה
שינויים פנימיים בקומה התחתונה לשם הפיכתה ל- 2 יחידות דיור בנוסף ל- 3 יח"ד הקיימות בבניין בן 3 קומות ובניה חלקית על הגג מעל קומת המרתף. סה"כ בבניין לאחר התוספת - 5 יח"ד.

מצב קיים:

מבנה קיים על מגרש פינתי, רחוב קדם בצדו המערבי ורחוב דונולו הרופא בצדו הצפוני. בתיק הבניין נמצא היתר עבור המבנה משנת 1942 היום בן 2 קומות מעל מרתף, היתר נוסף מס' 13497 משנת 1963 להשלמת מרפסות פתוחות באגף שלם בחזית האחורית של הבניין בנוסף לקיימות בהיתר הקודם, ובשנת 1993 הוצא היתר מס' 930400 לאישור מצב קיים בכל קומות הבניין, ואישור השלמת קומה עליונה – שלישית עבור יחידת דיור שלישית בבניין וסידור 2 מקומות חניה במרתף, ובשנת 1998 בהיר לשינויים מס' 980582 עבור אותה דירה אושר הקמת מעלית וחדר מכוונות לשימוש דירה העליונה בלבד.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף עם 4 תתי חלקות בבעלות פרטית. הבקשה מוגשת וחתומה בשם הבעלים בתת חלקה מס' 1, ולכל שאר הבעלים נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב ונתקבלה התנגדות אחת.

הערות לבקשה:

- הבקשה הוגשה כבקשה להסדרת 2 יחידות דיור בקומה התחתונה (הנדונה) שסומנה בזמנו כמרתף.
- לפי הוראות תכנית 2660 החלה על הנכס, מבנה קיים- הוא מבנה או חלק ממנו שהיה קיים בפועל ביום 1.1.1992.
- בקשה להיתר משנת 1992 לתוספת שטח בקומות העליונות בבניין ובהיתר שהוצא, שטח הקומה הנדונה חושב כשטח עיקרי בסך של כ- 80 מ"ר ללא הצגת השימושים בה.
- במסגרת אותו היתר, אושרו ממ"דים עבור הדירות בקומות העליונות עם המשך קירות ביסוס עד מפלס רצפת הקומה התחתונה, ללא מימושו כממ"ד במרתף. והבקשה שבנדון מסדירה ממ"ד חדש בתחום זה עבור הדירה תוך מימוש שטח נוסף של 5 מ"ר מכוח התקנות בגין הפרשי ממ"ד.
- על פי תקנון בית מוסכם החתום ע"י רשות הפיתוח משנת 1997, תת חלקה מס' 104/1 הרשומה על שם המבקש בהערת אזהרה, נרשם שטח כולל של כ- 99 מ"ר עבור הדירה, והצמדות נוספות על הקרקע השייכות לה בשטח של כ- 279 מ"ר. כמו כן נקבע בתקנון זה כי אחוזי הבניה הקיימים והעתידיים על המגרש יהיו כולם מוקנים בחלקים שווים לבעלי דירות, המבקש- 104/1 והדירה העליונה 104/4- של המתנגד, וכל בקשה להיתר אינה מחייבת בהסכמת או חתימת שאר בעלי הדירות.
- אציין שהקומה הנדונה (התחתונה) ברובה גלויה- מעל לקרקע הטבעית, ומהווה קומה לכל דבר והשימוש בה מגורים בפועל.
- תכנית 2660 לא קובעת מספר קומות מותרות, אלא גובה מותר במדידה מהנקודה הנמוכה של ציר הדרך הסמוכה וזכויות מותרות. וכמפורט לעיל, ובמסגרת ההיתר משנת 92, השטח של הקומה חושב כשטח עיקרי. ובנוסף לכך, לפי הוראות תכנית 2660 ניתן להגדיר מבנה קיים או חלק ממנו שהיה קיים בפועל ביום 1.1.1992, כמבנה קיים בהיתר,

ולפי סעיף 3.1.2 ו' וכדי להקל בתוספות בניה במבנים קיימים ולעודד שיפוצם והתאמתם להוראות התכנית, רשאית הועדה המקומית בדונה בהיתרים לתוספת ושיפוצים במגרשים מבונים בלבד להתיר תוספת של 20% נוספים משטח המגרש, אף אם השטח הבנוי במגרש בפועל עולה על המותר בתכנית זו והיקף התוספת יקבע בהתייחס למאמץ הדרוש לשיקום ושיפוץ המבנה הקיים והפיתוח במגרש.

- מתיק הבניין עולה שבהיתרים הקודמים מומשו מלוא הזכויות המותרות על המגרש, ונשארו זכויות שהתב"ע מתירה עבור שיפוץ המבנה שלא נוצלו באף היתר, ועל פי תקנון בית מוסכם, והתשריט הנלווה אליו, מגיעים למבקש מחצית ה- 20% משטח המגרש שניתן להתיר כתוספת אחוזים בתנאי הצגת פרטי שיפוץ המבנה, והמהווים כ- 38 מ"ר, המכסים את שטח התוספת והשטח הקיים לאישור ביחד.
- הבניה מוצעת בתחום השטח המוצמד למבקש, ואינה חורגת מהיקף התכנית הקיימת בבניה שמעליה, והני"ל תואם הוראות תב"ע (סעיף 3.1.2 ו') בתוספות בניה במגרשים מבונים "ניתן להתיר הגדלת התכנית המותרת ועד להיקף התכנית הקיימת בפועל".
- הבקשה כוללת גם, הגדלת הצפיפות הקיימת מ- 4 יח"ד ל- 5 יח"ד, והני"ל במסגרת המותר על פי תב"ע, סעיף 3.1.6 א' הקובע כי בתוספת בניה ושיפוצים, הצפיפות מחושבת מהמנה המתקבלת מסך כל השטחים המותרים לבניה במגרש ב- 100, המתירים עד 6 יח"ד על המגרש, אולם שטח הדירות במוצא קטן מ- 90 מ"ר הנקבעים בתב"ע והבקשה הוגשה ללא התייחסות לחריגה זו.
- **ממצאי הבדיקה נמסרו לעורך הבקשה והוגש מפרט מתוקן בו בקומה התחתונה מבוקשת דירה אחת בלבד עם ממ"ד כמפורט לעיל ובנוסף לכך, כולל רשימת עבודות לשיפוץ המבנה, ואין מניעה לאשרה.**

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
לא הוצג פתרון אוורור עבור כל החללים בתחום הדירות החדשות.	X	X
הוצג תצהיר מתכנן שלד לעניין אי גרימת נזקים בחוזק הבניין כתוצאה מהשינויים המבוקשים.	X	

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
יורם איזק	רחוב דונולו הרופא 2, תל אביב - יפו 6805702	

עיקרי ההתנגדויות:

התנגדות של הבעלים הקודמים בתת חלקה מס' 104/1 נשוא הבקשה, שהוא גם בעלים בתת חלק 104/2. התנגדות לעניין סימון סגירת מרפסת בדירת המתנגד להריסה ללא הסכמתו. ובנוסף לזה התנגדות לשטח המבוקש ולפיצול הדירה במרתף.

התייחסות להתנגדויות:

לפי היתר בניה מס' 13-0072 משנת 2013 אושר צירוף שטח המרפסת לדירת המתנגד, ואפשר לראות בה כקיימת בהיתר. המפרט המתוקן שהוגש, אינו כולל סימון הריסות לסגירת המרפסת, שאר הטיעונים אינם רלוונטיים שכן על פי תקנון בית מוסכם, לא נדרש הסכמת המתנגד למבוקש בהיתר. בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

אולג כושצ'ר 14/02/2019

תכנית תואמת את המצב בשטח, טרם החלו לבנות.

חו"ד נוספות:

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 24/02/2019
הבקשה כוללת: תוספת 2 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר

דרישת התקן:

2 מקומות חניה לרכב פרטי

2 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן: 0 מקומות חניה מכיוון שבמגרש הבנוי אין אפשרות לתכנן חניות הנדרשות
חסר:

2 מקומות חניה לרכב פרטי, ו- 2 מקומות חניה לאופניים.

המלצתה:

1. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 2 מקומות חניה לרכב פרטי החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע חי מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים (חניון בעלי התוספות)
2. להעביר לוועדה לאישור פטור מהסדר חניה לאופניים

כיבוי אש-מכון רישוי - גלית בלס 19/02/2019

בקשה לאיחוד יח"ד:

מבוקשת בניה אשר מוגדרת על ידי רשות הכבאות כמבנה ברמת סיכון נמוכה.

על עורך הבקשה לפעול בהתאם להנחיות העבודה למבנים מסוג זה המפורטות בשני מסמכים:

1. תהליך אישור היתר וגמר בניה של מבנים ברמת סיכון נמוכה - מסמך רשות הכבאות

2. תהליך אישור היתר וגמר בניה של מבנים ברמת סיכון נמוכה - יישום בעיריית תל אביב

את המסמכים ניתן להוריד מדף האינטרנט של תחנת כיבוי אש במכון הרישוי בקישור - <http://www.tel-aviv.gov.il/FireSafety>

על עורך הבקשה לפעול בהתאם להנחיות הנ"ל ולהגיש במערכת רישוי מקוון במוצג 500 לאחר ועדה:

1. תכנית בטיחות אש בפורמט DWF

2. סריקה צבעונית של הצהרת עורך הבקשה, חתומה על ידי עורך הבקשה (נספח מספר 2), בקובץ בפורמט PDF.

אשפה-מכון רישוי - גלית בלס 19/02/2019

בקשה לשינויים: איחוד דירות

אין שינוי יח"ד - אין צפי לשינוי נפח אשפה

אין דרישות לתחנה.

הסדר קרקע - ליטל אגא'ני 16/12/2018

הסדר הקרקע הובטח עי הבעלים

אין מניעה להוצאת היתר בניה מבחינת הסדרי הקרקע

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

1. לדחות את ההתנגדות שכן, המפרט המתוקן שהוגש לבקשה, אינו כולל סימון הריסות במרפסת השייכת למתנגד ואין הגדלת צפיפות מעבר לצפיפות הקיימת בפועל של 4 יח"ד.

2. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת שטח בקומה התחתונה (המרתף הגלוי) לשם סידור יחידת דיור אחת עם ממ"ד וזאת בנוסף ל- 3 יח"ד הקיימות בבניין בן 3 קומות ובניה חלקית על הגג מעל קומת המרתף, כך שסה"כ בבניין 4 יח"ד, בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.

2. הצגת פרטי שיפוץ המבנה ואישור של חברת ש.מ.מ. לכך.

3. הצגת אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון עבור 2 הדירות.

תנאי בהיתר

השלמת השיפוץ בהתאם להנחיות חברת ש.מ.מ. ואישורם לכך.

הערות

ההיתר אינו מקנה אישור לבנייה קיימת בבניין ובתחום המגרש ומתייחס אך ורק למפורט בו.

ההחלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-19-0014 מתאריך 17/04/2019

1. לדחות את ההתנגדות שכן, המפרט המתוקן שהוגש לבקשה, אינו כולל סימון הריסות במרפסת השייכת למתנגד ואין הגדלת צפיפות מעבר לצפיפות הקיימת בפועל של 4 יח"ד.

2. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת שטח בקומה התחתונה (המרתף הגלוי) לשם סידור יחידת דיור אחת עם ממ"ד וזאת בנוסף ל- 3 יח"ד הקיימות בבניין בן 3 קומות ובניה חלקית על הגג מעל קומת המרתף, כך שסה"כ בבניין 4 יח"ד, בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. הצגת פרטי שיפוץ המבנה ואישור של חברת ש.מ.מ לכך.
3. הצגת אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון עבור 2 הדירות.

תנאי בהיתר

השלמת השיבוץ בהתאם להנחיות חברת ש.מ.מ ואישורם לכך.

הערות

ההיתר אינו מקנה אישור לבנייה קיימת בבניין ובתחום המגרש ומתייחס אך ורק למפורט בו.

חוו"ד נוספות:

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 24/05/2021

חוות דעת מתוקנת

הבקשה כוללת: תוספת 1 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר דרישת התקן: 1 מקום חניה לרכב פרטי מתוכנן: 0 מקומות חניה מכיוון שבמגרש הבנוי אין אפשרות לתכנן חניות הנדרשות חסר: 1 מקום חניה לרכב פרטי

המלצתנו:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 1 מקום חניה לרכב פרטי החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע חי מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים (לדוגמה חניון בעלי התוספות)

מהות הדיון הנוסף:

בשלב בדיקה סופית נמצא כי חוו"ד תנועה וחניה התייחסה ל-2 דירות כפי שהתבקשו במפרט המקורי ולא לדירה אחת כפי שאושרה לאחר תיקון המפרט.

לאור זאת מובא לדיון נוסף ברשות הרישוי לצורך עדכון החלטתה בהתאם לחוות דעת עדכנית של תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי לעניין מספר מקומות החניה הנדרשים להשתתפות בקרן החניה: משני מקומות למקום אחד בלבד הנדרש עבור יחידת דיור אחת.

נימוקי הדיון הנוסף:

לתקן את כמות מקומות החניה להשתתפות בקרן משני מקומות למקום אחד בלבד, בהתאם לחוות הדעת המצורפת של מכון הרישוי, ובהתאם לכמות יחידות הדיור המבוקשות בהיתר (יחידה אחת).

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

בהתאם לחוו"ד מכון הרישוי, לאשר עדכון מספר מקומות חניה הנדרשים לפי התקן תוך השתתפות בקרן חניה עבור מקום חניה אחד בלבד החסר לפי דרישת התקן שהנ"ל נובע מהוספת דירה אחת במפרט הסופי, לעומת 2 דירות שהתבקשו קודם.

ההחלטה (דיון נוסף): החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-21-0043 מתאריך 31/05/2021

בהתאם לחוות דעת מכון הרישוי, לאשר עדכון מספר מקומות חנייה הנדרשים לפי התקן תוך השתתפות בקרן חנייה עבור מקום חנייה אחד בלבד החסר לפי דרישת התקן שהנ"ל נובע מהוספת דירה אחת במפרט הסופי, לעומת 2 דירות שהתבקשו קודם.

תנאים להיתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. הצגת פרטי שיפוץ המבנה ואישור של חב' ש.מ.מ לכך.
3. הצגת אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון עבור 2 הדירות.

תנאי בהיתר

עמ' 5
3060-119 19-0279 <ms_meyda>

השלמת השיבוץ בהתאם להנחיות חברת ש.מ.מ ואישורם לכך.

הערות

ההיתר אינו מקנה אישור לבנייה קיימת בבניין ובתחום המגרש ומתייחס אך ורק למפורט בו.