



תל אביב
יפו
TEL AVIV
YAFFO



י"א תמוז תשפ"א
21 יוני 2021

רשמי הישגים - פאנציון

סדר יום ישיבת רשות רישוי - התנגדות
ישיבה: 6-21-0051 תאריך: 23/06/2021

חוברת מספר 1

ע' / מטפל	מהות הבקשה	שם מבקש	א'	כתובת	ת.בניין	בקשה	#
1 / הוכמן יהונתן	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	גוטי גולינאר	4	הבעש"ט 15	3251-015	21-0663	1

red


עו"ד הראל אברהם אוזן
יועחמיש


אדו"א אודי כרמלי
מהנדס העיר

בעל פה בעניין
לשם ולתן

עו"ד דורון ספיר
יו"ר ועדת המשנה

רשות רישוי - התנגדות

מספר בקשה	21-0663	תאריך הגשה	10/05/2021
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה

כתובת	שדרות הבעש"ט 15	שכונה	צהלון ושיכוני חסכון
גוש/חלקה	206/7047, 196/7047	תיק בניין	3251-015
מס' תב"ע	ע1, 9016, 3/05/6, 2563, (2)2563	שטח המגרש	953

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	גוהר יוסור	רחוב באר שבע 11, תל אביב - יפו 6815713
מבקש	גוהר מחמוד	שדרות הבעש"ט 15, תל אביב - יפו 6804517
מבקש	גוטי גולינאר	שדרות הבעש"ט 15, תל אביב - יפו 6804517
בעל זכות בנכס	גוהר יוסור	רחוב באר שבע 11, תל אביב - יפו 6815713
בעל זכות בנכס	גוהר מחמוד	שדרות הבעש"ט 15, תל אביב - יפו 6804517
בעל זכות בנכס	גוטי גולינאר	שדרות הבעש"ט 15, תל אביב - יפו 6804517
עורך ראשי	סאלחי איאד	שדרות הבעש"ט 1, תל אביב - יפו 68045
מתכנן שלד	מוחמד פדילה	ת.ד. 8379, תל אביב - יפו

מהות הבקשה: (יהונתן הוכמן)

מהות עבודות בניה

שינויים והרחבת 2 דירות בקומת הקרקע ובקומה השנייה (כולל ממ"ד בכל דירה), חפירת מרתף עבור חדר משחקים מוצמד לדירה התחתונה עם מדרגות פנימיות ממנה באגף האמצעי-מערבי בבניין קיים למגורים בן 4 קומות, סה"כ 18 יחידות דיוור ב-4 אגפים.

* ההרחבות המבוקשות הינן הראשונות בבניין.

מצב קיים:

בניין קיים למגורים בן 4 קומות עם ארבעה אגפים וסה"כ 18 דירות. בתיק הבניין לא נמצא היתר בניה רלוונטי

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף עם 18 תתי-חלקות, הבקשה חתומה על-ידי המבקשים – בעלי הדירות בבניין. נשלחו הודעות לשאר בעלי הדירות והתקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 2563 אזור מגורים ה')

סטייה	מוצר	מותר	
-	במסגרת המותר + ממ"ד. כל דירה מוצעת עם מרפסת מקורה בנישה בין 3 קירות ושטחן חושב כשטח עיקרי בהתאם להוראות התכנית והשטחים המותרים.	110 מ"ר + ממ"ד	שטח דירה
-	בתחום המותר לבניה כמסומן בתשריט.	תחום המותר לבניה כמסומן בתשריט.	קווי בניין

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע1):

סטייה	מוצר	מותר	
-	1	2	קומות
-	חדר משחקים המוצמד לדירה בקומת	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/	שימוש

עמ' 2

3251-015 21-0663 19-01078

מותר	מוצא	סטייה
משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	הקרקע עם מדרגות פנימיות מתוך הדירה.	
80%	כ-13%	-

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
- גודל חדרים		+
- אזור		+
פיתוח השטח וגדרות		+

הערות נוספות:

הבקשה הינה הראשונה לתרחבה בבניין ואינה תואמת במלואה את הטיפוס כפי שמופיע בנספח הבינוי. יחד עם זאת, השינוי לא מהותי ונועד למימוש הזכויות המותרות.

התנגדויות:

שם	כתובת	עיקרי הנימוקים
1. ברדה מול	רחוב חיטמן עוזי 4, חולון 5846004	הבניין נמצא במצב רעוע, ואנחנו במו"מ על פינוי הבניין ויש חשש שזה יכול לפגוע בתשתיות הבית.
2. ועיש מירה	שדרות הבעשי"ט 17, תל אביב - יפו 6804522	הבניין ישן מאוד במצב ירוד, פגוע ומהווה סכנה ברעידת אדמה.
3. טוצינסקי אלינה ורומן	שדרות הבעשי"ט 17, תל אביב - יפו 6804522	הבניין ישן מאוד במצב ירוד, פגיע ומהווה סכנה ברעידת אדמה. כרגע אנחנו נמצאים במשא ומתן למימוש תמ"א במסגרתה יבנו ממ"דים ויחזקו את הבניין.
4. סלמון אורון	רחוב המלך גיורגי 38, תל אביב - יפו 6329802	בעלי הדירה בבניין הצמוד (הבעשי"ט 17) הבניין ישן מאוד במצב ירוד, פגיע ומהווה סכנה ברעידת אדמה. כרגע אנחנו נמצאים במשא ומתן למימוש תמ"א במסגרתה יבנו ממ"דים ויחזקו את הבניין. כרגע אנחנו נמצאים במשא ומתן למימוש תמ"א במסגרתה יבנו ממ"דים ויחזקו את הבניין. בשיחה עם יזמים ועורך הדין שמטפל בנושא הובהר לבעלי הנכסים שהבקשה תפגע מאוד בפרויקט התמ"א והדברים יתעכבו ואולי אף יתבטלו. נוכח העובדה שעיריית תל אביב ומנהלת קדום עיר יפו מנסים מאוד לקדם את המתחם בכללותו, אבקש לקחת את הדברים בחשבון ולתת פתרון שמתכלל את כל האינטרסים שעומדים על הפרק. גם החתום מטה הינו בעלים של דירת קרקע שניתן להרחיבה, אך נראה כי יש למצוא פתרון כולל והוליסטי למתחם.

התייחסות להתנגדויות:

1. מומלץ לדחות טענות המתנגדים בשל קידום פרויקט להתחדשות עירונית, שכן בהתאם לבחינת הנושא מול צוות התכנון נמצא כי לא פורסמו הגבלות לפי סעיפים 77-78 לגבי הנכס הנדון ולא מקודמת כל בקשה בנכס בגין התחדשות עירונית. המבוקש הינו מכוח תכנית תקפה.
2. מומלץ לדחות טענות המתנגדים לגבי יציבות הבניין כאשר הבקשה חתומה ע"י מתכנן שלד והוגשה על בסיס תצהירה וההיתר יונתן בכפוף לחישובים סטטיים כמקובל.

בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

ח"ד מכון רישוי

נדב פרסקו 11/02/2021

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".

תנועה וחניה
הבקשה כוללת : הרחבת 2 דירות הקיימות
דרישת התקן : 0 מקומות חניה לרכב פרטי
המלצה : לאשר את הבקשה

כינוי אש
יש לפעול על פי הנחיות העבודה למבנים ברמת סיכון נמוכה.
המלצה : לאשר את הבקשה כפוף להשלמת בקרת תכן

איכות הסביבה
התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים : זיהום קרקע, אוורור מרתפים, מנדפים, אקוסטיקה (יש למחוק את המיותר או להוסיף נושאים בהתאם לחוות הדעת)
התווספו תנאים בהיתר לנושאים : (יש לציין את הנושאים או למחוק את השורה)
המלצה : לאשר את הבקשה / לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים / לדחות את הבקשה

גנים ונוף
במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
כל העצים מבוקשים לשימור.
ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.
המלצה : לאשר את הבקשה

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

סיכום מכון הרישוי
המלצה : לאשר את הבקשה כפוף להשלמת בקרת תכן
יש לעיין בחוות הדעת המלאות של תחנות מכון הרישוי באמצעות מערכת סטאטוס תיקי רישוי ומידע בקישור :
http://gisn.tel-aviv.gov.il/tishui_bniya/login.asp

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פיקוס קדוש	20.0	110.0	17.0	שימור	113,982
2	פיקוס בנימינה	3.0	18.0	2.0	שימור	1,953
3	קופניון בנימינה	4.0	20.0	3.0	שימור	3,014
4	קופניון אנקרדי	5.0	14.0	2.0	שימור	1,108

חוו"ד מחלקת פיקוח:

אולג כושצ'ר 12/02/2020

ביקרנו במקום, תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי בקומת קרקע קיימות גדרות שסומנו רק במפה טופוגרפית ורשום גדרות רשת, בפועל מדובר בגדרות מעץ.

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

- לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת 2 דירות בקומת הקרקע ובקומה השנייה (כולל ממ"ד בכל דירה) וחפירת מרתף מתחת לדירה התחתונה באגף האמצעי-מערבי בבניין קיים למגורים.
- לדחות טענות המתנגדים בשל קידום פרויקט להתחדשות עירונית, שכן המבוקש הינו מכוח תכנית תקפה ולא פורסמו הגבלות לפי סעיפים 77-78 לגבי הנכס הנדון ולא מקודמת כל בקשה בגין התחדשות עירונית. כמו כן מומלץ לדחות טענות המתנגדים לגבי יציבות הבניין כאשר הבקשה חתומה ע"י מתכנן שלד והוגשה על בסיס הצהירה וההיתר יינתן בכפוף לחישובים סטטיים כמקובל.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

התנגדות לבקשה להיתר

פרטי בקשה
בקשה מספר: 21-0663
תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה
הבעש"ט 15

מתנגדים

שם	כתובת
ברדה מזל	רחוב חיטמן עוזי 4 חולון 5846004

נימוקי התנגדות

הבניין נמצא במצב רעוע, ואנחנו במו"מ על פינוי הבניין ויש חשש שזה יכול לפגוע בתשתיות הבית.

התנגדות לבקשה להיתר

פרטי בקשה

בקשה מספר: 21-0663

תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה

הבעשייט 15

מתנגדים

שם	כתובת
ועיש מירה	שדרות הבעשייט 17 תל אביב - יפו 6804522

נימוקי התנגדות

הבנין ישן מאוד הקירות מתפוררים ממכה הכי קטנה ברעידה הכי קטנה הבנין יקרוס על יושבולכן הפתרון הוא תמא לבניה חדשה וגם חדרי מיגון (שכמובן אין הבנין עומד על קרעיו

בבניה משנת 55-56

בנין בלוקים רעוע ביותר

התנגדות לבקשה להיתר

פריטי בקשה

בקשה מספר: 21-0663
תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה
הבעש"ט 15

מתנגדים

שם	כתובת
סלמון אורון	רחוב המלך ג'ורג' 38 תל אביב - יפו 6329802

נימוקי התנגדות

שלום רב,

שמי אורון סלמון ת.ז. 036414217 והנני בעלים של דירה בבעש"ט 17 קומת קרקע בשיתוף עם רעייתי אלינור חרוש סלמון ת.ז. 027228162.

נוכת העובדה שבניינים 15-17 "קשורים" מבחינה תכנונית ומבחינה קניינית הרי שחשבתי שנכון לפנות אליכם טרם קבלת החלטה סופית בבקשת המבקש להיתר.

מדובר בבנייני רכבת מאוד ישנים, שלא עברו שיפוץ ולו חלקי אף לא פעם אחת. חלק מהבניינים אפילו קיבלו בשנים האחרות צווים שונים, לרבות צו מבנה מסוכן בבעש"ט 9 כמדומני.

בשנים האחרונות החלו יזמים שונים לקדם פרויקט תמ"א ולפחות בכל הקשור לבניין 17 זה נמצא בשלב די מתקדם. לדידי, תמ"א היא הדרך הנכונה לבצע "שידרוג" של האזור הם מבחינה תכנונית והן מבחינה קניינית, ולבטח בכל הקשור לנושא הבטיחות והביטחון (סכנה במבנה רעוע וכן סיכון מכך שאין ממי"ד).

בשיחה עם יזמים ועורך הדין שמטפל בנושא הובהר לבעלי הנכסים שהבקשה תפגע מאוד בפרויקט התמ"א והדברים יתעכבו ואולי אף יתבטלו.

נוכת העובדה שעיריית תל אביב ומנהלת דרום עיר יפו מנסים מאוד לקדם את המתחם בכללותו, אבקש לקחת את הדברים בחשבון וליתן פתרון שמתכלל את כל האינטרסים שעומדים על הפרק. גם הח"מ הינו בעלים של דירת קרקע שניתן להרחיב אותה, אך נראה כי יש לצוא פתרון כולל והולסטי לכל המתחם.

התנגדות לבקשה להיתר

פרטי בקשה

בקשה מספר: 21-0663

תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה

הבעש"ט 15

מתנגדים

שם	כתובת
טוצינסקי אלינה ורומן	שדרות הבעש"ט 17 תל אביב - יפו 6804522

נימוקי התנגדות

בוקר טוב,

הבניין נמצא במצב גרוע מאוד ונבנה לפני כ 70 שנה והקירות עשויים בלוקים מתפוררים יסודות הבניין רעועים ויש חשש לקריסה של הבניין ברגע שיתחילו העבודות. כרגע אנחנו מנצאים במשא ומתן למימוש תמ"א במסגרתה יבנו ממ"דים ויזקו את הבניין.