

ט"ז אב תשפ"א
25 יולי 2021

פרוטוקול

ישיבה: 6-21-0056 תאריך: 15/07/2021 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	אדרי' 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)	נחום אברהם	הודיה 16	4011-014	21-0781	1

רשות רישוי - התנגדות

מספר בקשה	21-0781	תאריך הגשה	08/06/2021
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק) הריסה

כתובת	הודיה 16	שכונה	התקוה
גוש/חלקה	10/6979	תיק בניין	4011-014
מס' תב"ע	ג3, א, ג3, 1א2215, 2215	שטח המגרש	66

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	נחום אברהם	רחוב זרח 14, תל אביב - יפו 6775674
בעל זכות בנכס	נחום אברהם	רחוב זרח 14, תל אביב - יפו 6775674
עורך ראשי	אבן-חיים אורי	רחוב יקותיאל 50, תל אביב - יפו 6775974
מתכנן שלד	גבריאל עופר	רחוב שלדג 16, סביון 5652919

מהות הבקשה: (אדר' אינה פנסו נמירובסקי)

מהות עבודות בניה
שינויים ותוספת בנייה, הוספת קומה שנייה עבור יח"ד 1 לבניין קיים בן קומה אחת המכיל יח"ד אחת: - הריסת המדרגות הקיימות והתקנת מדרגות לוליניות המשרתות יח"ד אחת. - תוספת חדר מחוזה בקומת הקרקע בדירה הקיימת. - הוספת קומה שנייה.

מצב קיים:

על המגרש קיים בניין בן קומה אחת המכיל יחידת מגורים אחת. לא קיים היתר לבניין, לפי צילומי אוויר הבניין הקיים נבנה בצורתו מלפני 1981
--

בעלויות:

במגרש המשני, בשטח מדוד של 66 מ"ר, רשום במושע על שם בעלי המגרש. התקבלי תצהירים של הבעלים לפי נוהל בשכונת התקווה. נמסרו הודעות לחלק מבעלי זכויות בקרקע לפי תקנה 36 והתקבלו התנגדויות.
--

התאמה לתב"ע התאמה לתב"ע (תכנית 2215, 1א2215 אזור מגורים ב')

מס' קומות	מותר	מוצע	סטייה
מס' קומות	3 קומות	2 קומות	
זכויות בניה:	140% מהווים 92.72 מ"ר	95 מ"ר	2.27 מ"ר חריגה
שטחי שרות (ממ"ד)	9 מ"ר + קירות	9 מ"ר + קירות	
קווי בניין קדמי לרחוב זרח קדמי לרחוב הודיה	0.00 מ' 0.00 מ'	0.00 מ' 0.00 מ' (קווי הבניין הינם קווי הרחוב)	
לצד מערב	3.00 מ' או 0.00 מ'	0.00 מ' קיר משותף קיים	
לצד דרומי	0.00 מ' או 3.00 מ'	0.90 מ'	לא ניתן לאשר.

	קומה שנייה בחזית הדרומית		
	1 יחידות דיור עם ממ"ד בשטח של כ-95 מ"ר	1 יח"ד	מס' יחידות לפי 1/א2215 הצפיפות תיקבע ע"פ גודל יחידת דיור ממוצעת 90 מ"ר כולל ממ"ד לכל יחידת דיור ו/או עד 2 יח' דיור של 70 מ"ר כולל ממ"ד
	2	3	קומות
	מגורים	מגורים	שימושים

התאמה לתקנות והנחיות מרחביות:

הערות	לא	כן	
		+	- גודל חדרים - רוחב חדר מדרגות
		+	מפלס כניסה קובעת
		+	חיזוק וחישובים סטטיים

הערות נוספות:

1. זכויות בנייה:

- במגרש הראשי התחום בין הרחובות הודיה, זרח, חנוך, עבאס, לפי המצב היום במגרש הראשי קיימים כ-20 מגרשים משניים ו-25% מתוכם מהווים 5 מגרשים. עד כה ניצל זכות זו מגרש משני 2 (עבאס 31 וזרח 22) לכן המגרש הנדון כיום זכאי ל-140%.
- מגרשים הקיימים בפועל במועד הפקדת התכנית אשר הינם קטנים מ-100 מ"ר אך גדולים מ-60 מ"ר, תוסמך הועדה המקומית לאשר הוצאת היתר בנייה לאחר בדיקה ובתנאים שיקבעו על ידה בהיתר בהתחשב בתנאים המיוחדים של האזור.

2. קווי הבניין המותרים:

קומת הקרקע הקיימת בנוי בקווי בניין של:

- הקדמי 0.0 מ'. קיימת מרפסת לא מקורה עד גבול המגרש. חדר המדרגות מוצע עד גבול המגרש במקום חלק מהמרפסת.
- הצדדי-דרומי: 0.90 מ'. הבנייה בקומה השנייה מוצעת בניגוד לתכנית 2215.
- הצדדי-צפוני: 0 מ' – בקיר משותף עם בניין השכן.

3. החלוקה הפנימית החדשה מאפשרת אופציה לפיצול לשתי יח"ד, אין כל הצדקה לכניסה חיצונית ועלייה ישירה לקומה השנייה.

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. ליפשיץ בועז	רחוב נתן החכם 1, תל אביב - יפו 6341301	

עיקרי ההתנגדויות:

- הוגשה בקשה מטעם המתנגד בזרח 16 ו18.
- מבוקש ניצול מקסימלי של זכויות הבנייה למגרשים אלו של 140%
- במידה והמבוקש מבקש ניצול זכויות של 140% גם כן, המתנגד מתנגד לבקשה על מנת שלא יפגעו זכויותיו.

התייחסות להתנגדויות:

לפי בדיקה טרם ניצלו 25% מהמגרשים המשניים את הזכות של בנייה 140% אחוזי בנייה. נכון היום את הזכות הזאת ניצלו רק 2 מתוך 5 המגרשים המשניים (זרח 22 ועבאס 31), על כן אין פגיעה בזכויותיו של המתנגד. בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חוו"ד מכון רישוי

שירלי בר 04/07/2021

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שירלי בר

תנועה וחניה

בהתאם לתקן 2016 אין דרישה לתוספת מקומות חניה עבור הרחבת יחידת דיור- מאושר פטור.
המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

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

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה וכיבוי אש בהתאם למהות הבקשה).

חו"ד מחלקת פיקוח:

לב פוטשניקוב 02/11/2021

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

חו"ד נוספות:

נכסים - מירי גלברט 12/05/2021

חלקה 10 בגוש 6979 בבעלויות שונות.

המבקש סימן בצהוב להריסה של כל החורג לשטחים הציבוריים (מגרש 2166).

תנאי לתעודת גמר:

אישור סופי של אגף הנכסים ובדיקה שהמבנה נבנה בשלמותו בגבולות המגרש ולא חורג לשטחים הציבוריים.
לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר בלבד.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' אינה פנסו נמירובסקי)

לא אשר את הבקשה לשינויים ותוספת בנייה, הוספת קומה שנייה עבור יח"ד 1 לבניין קיים בן קומה אחת המכיל יח"ד אחת מהסיבות הבאות:

1. השטח חורג מהמותר לפי תכנית ב.2.2 מ"ר.

2. חורג בקו בניין צידי דרומי בקומה התוספת המבוקשת.

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-21-0056 מתאריך 15/07/2021

לא אשר את הבקשה לשינויים ותוספת בנייה, הוספת קומה שנייה עבור יח"ד 1 לבניין קיים בן קומה אחת המכיל יח"ד אחת מהסיבות הבאות:

3. השטח חורג מהמותר לפי תוכנית ב.2.2 מ"ר.

4. חורג בקו בניין צידי דרומי בקומה התוספת המבוקשת.