

כ"ט אדר א תשפ"ב
02 מרץ 2022

פרוטוקול

ישיבה: 6-22-0013 תאריך: 02/03/2022 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 לפי תכנית הרחבה	בלביסי עלי	ירושלים 136	3001-136	22-0183	1

רשות רישוי - התנגדות

מספר בקשה	22-0183	תאריך הגשה	01/02/2022
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה

כתובת	שדרות ירושלים 136	שכונה	צהלון ושיכוני חסכון
גוש/חלקה	149/7047	תיק בניין	3001-136
מס' תב"ע	2563 , (2)2563 , 2691 , 9016	שטח המגרש	2077.92

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	דרעי עליזה	רחוב ציהתל"י 45, תל אביב - יפו 6808040
מבקש	בלביסי ודאד	רחוב ציהתל"י 45, תל אביב - יפו 6808040
מבקש	סידיקרו משה	רחוב ציהתל"י 45, תל אביב - יפו 6808040
מבקש	בלביסי עלי	רחוב ציהתל"י 45, תל אביב - יפו 6808040
עורך ראשי	סואלחי איאד	שדרות הבעש"ט 1, תל אביב - יפו 68045
מתכנן שלד	פדילה מוחמד	רחוב לונדון בצלאל 1, תל אביב - יפו 6817354

מהות הבקשה: (אור זנד)

מהות עבודות בניה
שינויים והרחבת 2 דירות פנימיות בקומה השנייה והשלישית באגף המערבי מעל דירה בקומת הקרקע (אושרה להרחבה אך טרם הוצא היתר) ותוספת בניה חלקית על הגג כמפלס העליון של הדירה בקומה השלישית (העליונה) עם מדרגות פנימיות מהדירה ופרגולה מעל מרפסת הגג בבניין טורי קיים בן 3 קומות עם 3 כניסות עבור 18 יח"ד .
• הדירות מוצעות עם ממ"דים.

מצב קיים:

בניין טורי מורכב מ-3 אגפים צמודים זה לזה שכל אחד מתפקד באופן עצמאי עם חדר מדרגות נפרד, בן 3 קומות עם 18 יחידות דיור ב-3 כניסות.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר	הקמת הבניין הנדון, טורי, בן 3 קומות עם 18 יחידות דיור	1955	192
היתר	(לפי הכתובת ציהתל"י 45) שינויים והרחבת 2 הדירות הקיצוניות בקומת הקרקע ובקומה השנייה (עם ממ"ד) באגף הקיצוני הפונה לרחוב ציהתל"י.	2015	15-0979
היתר	(לפי הכתובת ציהתל"י 45) שינויים והרחבת הדירה הקיצונית בקומה השלישית (עם ממ"ד) באגף הקיצוני הפונה לרחוב ציהתל"י.	2015	15-1312
היתר	שינויים והרחבת הדירה באגף האמצעי בקומת קרקע (כולל ממ"ד) וחפירת מרתף חלקי מתחת להרחבה לחדר המשחקים של הדירה.	2019	19-0824
בקשה שאושרה	בקשה שאושרה לאחרונה לשינויים והרחבת הדירה בקומת הקרקע באגף הקיצוני- המזרחי לכיוון שד' ירושלים (כולל ממ"ד), חפירת מרתף חלקי מתחת להרחבה שישמש לחדר משחקים עם מדרגות פנימיות מהדירה.	2020	20-0033
	הבקשה לשינויים והרחבת הדירה הפנימית בקומת הקרקע באגף הנדון - קיצוני מערבי (כולל ממ"ד) וחפירת מרתף חלקי מתחתיה, סורבה על ידי רשות רישוי.	2020	20-0673
	לאחר מכן הוגשה בקשה מתוקנת מס' 21-0035 שאושרה לאחר דחיית התנגדויות, אך טרם הוצא היתר- נמצאת בטיפול עור הבקשה לאחר ההחלטה.	2021	

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 18 תתי חלקות בבעלות פרטית, הבקשה חתומה ע"י המבקשים, ולשאר הבעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' והתקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 2563 אזור מגורים ה', תכנית בינוי 2563/2)

סטטיה	מוצע	מותר	שטחים ואופן בינוי.
הגדלת השטח המרבי של הדירה בקומה העליונה כולל בניה חלקית על הגג עד 150 מ"ר, לעומת 110 מ"ר המותרים. תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון. סידור בניה עתידית על הגג בשאר הדירות בהתאם למתוכנן יחייב פרסום הקלה עבור הבניה בקצבות הבניין לאי שמירת הנסיגה לכיוון חזיתות לרחובות.	הדירה בקומה השנייה תואמת את השטח המותר ואת קונטור הדירה בקומת הקרקע שאושרה להרחבה. אולם הבקשה נוגדת הוראות התכנית לעניין השטח המרבי של הדירה העליונה (כולל בניה חלקית על הגג מעליה של 150 מ"ר לעומת 110 מ"ר המותרים. בניה חלקית על הגג תואמת עקרונות התכנית. יחד עם זאת הבקשה כוללת תכנון עתידי של בניה על הגג עבור שאר הדירות באופן דומה שיחייב פרסום הקלה לאי שמירת הנסיגה כלפי חזית לרחוב.	110 מ"ר ליחידת דיור + ממ"ד. *לפי הוראות התב"ע הועדה המקומית רשאית להתיר בניה חלקית על הגג כחלק מהשטח העיקרי המותר בתנאים מסוימים וביניהם: בשטח 50% משטח הגג, בגובה של 3 מ' ובנסיגה של 2.5 מ' מחזית לרחוב.	
	בהתאם לתחום המותר להרחבה והמאושר עבור דירת השכן בקומת הקרקע.	קווי בניין כמסומן בתשריט כתחום מותר להרחבה לכל מגרש.	קווי בניין

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	בנייה במרווחים/בליטות
		+	- גודל חדרים
		+	- רוחב מסדרון/פודסט
		+	- רוחב חדר מדרגות
		+	- אוורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית
		+	מצללה בחצר/על הגג:
		+	- שטח המצללה
		+	- קווי בניין/נסיגות בגג
		-	מרפסת
		+	פיתוח שטח /גדרות
		-	בריכות שחיה
		+	מפלס כניסה קובעת
		+	חיזוק וחישובים סטטיים

הערות נוספות:

1. גרפיקה - צבעי קירות בתכנית קומה ב'

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. סוקולוב אסתר	שדרות ירושלים 136, תל אביב - יפו 6815309	בעלת נכס בבניין
2. קרטקה אירית	שדרות ירושלים 136, תל אביב - יפו 6815309	בעלת נכס בבניין

עיקרי ההתנגדויות:

- הבניין נמצא בעיצומו של תהליך התאגדות והסכמה לפרויקט פינוי-בינוי בשד' ירושלים 136-132. אישור ההרחבות, עלול לפגוע בכדאיות הכלכלית של מהלך זה.
- המדיניות התכנונית העירונית לדרום יפו מגדירה את המתחם האמור לפינוי-בינוי.
- השטח המבוקש להרחבה הוא רכוש משותף של כל דיירי הבניין ולא בבעלות מבקש ההיתר. בפרט הגג והשטחים הפולשים מלפני ומאחורי הבניין הקיים.
- הרעש והלכלוך הצפויים מהווים מטרד עבור הדיירים השוכרים את דירות הבעלים.

התייחסות להתנגדויות:

- בבדיקה שנערכה, נראה כי המתחם אינו מיועד לפינוי בינוי ובשלב זה הנושא לא מקודם מול צוות תכנון.
- ההרחבה בקומה ב' מתוכננת בהתאם לתחום המותר להרחבה ובהתאם למאוסר בשאר דירות הבניין.
- הבניה על הגג חורגת משטח ההרחבה המותר וניתן לקבל טענת המתנגדים לעניין זה.
- טענה 4 - לא מדובר בטענה תכנונית שחובת רשות הרישוי להתייחס, אלא קניינית בלבד.

בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חו"ד מכון רישוי**חו"ד מחלקת פיקוח:**

עידן ענב 25/07/2021

בקרונו במקום.

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

חו"ד נוספות:

הסדר קרקע - מיכל תהן 05/12/2021

מאחר ומדובר בהרחבת 2 דירות בלבד, וכן מדובר בחלקה עם ריבוי בעלים, וההפקעה איננה גובלת בהרחבת הדירות, פוטרת מהצורך בהסדר קרקע.

גנים ונוף-מכון רישוי - רן אבן שושן 02/12/2021

הרחבת דירה וחדר על הגג

עורך הבקשה סימן כי לבקשה זו אין נגיעה לעצים

נכסים - מירי גלברט 19/07/2021

חלקה 149 בגוש 7047 בבעלות פרטית.

לאחר בדיקה עם אירית ליברמן מנהלת מחלקת מקרקעין ומאחר והמגרש בשלבי הסדר אין צורך בכתב התחייבות בנושא ההפקעה.

לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה.

ביוב - אירינה חומיאקוב 13/07/2021

לתשומת לבך: אין לעדכן חוות דעת בשלב תנאי סף משום שמלל זה אינו מוצג לעורך הבקשה. את כל ההערות יש לכתוב במסך ההערות (מוצגים) במערכת.

מי אביבים - אחישלום מולאי 13/07/2021

לתשומת לבך : אין לעדכן חוות דעת בשלב תנאי סף משום שמלל זה אינו מוצג לעורך הבקשה. את כל ההערות יש לכתוב במסך ההערות (מוצגים) במערכת.

חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י אור זנד)

1. לא לאשר את הבקשה להרחבת 2 דירות באגף המערבי והקמת בנייה חלקית על הגג כמפלס העליון של הדירה בקומה השלישית, שכן:
 - הדירה בקומה העליונה מוצעת עם בניה חלקית על הגג שהועדה רשאית להתיר במסגרת השטח המותר אך הוגשה ללא התייחסות לכך ומהווה הגדלת השטח המירבי מעבר ל110 מ"ר הנקבעים בתוכנית. תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון.
 - הוספת בנייה חלקית על הגג בצורה דומה לשאר הדירות בבניין תחייב פרסום הקלה להצמדה למעקה כלפי חזית לרחוב.
2. לקבל את טענת המתנגדים להגדלת שטח הדירה העליונה כולל בנייה חלקית על הגג מעבר למותר בתכנית ולדחות שאר הטענות בגין פינוי בינוי שבשלב זה הנושא לא מקודם. מול צוות תכנון.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-22-0013 מתאריך 02/03/2022

1. לא לאשר את הבקשה להרחבת 2 דירות באגף המערבי והקמת בנייה חלקית על הגג כמפלס העליון של הדירה בקומה השלישית, שכן:
 - הדירה בקומה העליונה מוצעת עם בניה חלקית על הגג שהועדה רשאית להתיר במסגרת השטח המותר אך הוגשה ללא התייחסות לכך ומהווה הגדלת השטח המירבי מעבר ל110 מ"ר הנקבעים בתוכנית. תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון.
 - הוספת בנייה חלקית על הגג בצורה דומה לשאר הדירות בבניין תחייב פרסום הקלה להצמדה למעקה כלפי חזית לרחוב.
2. לקבל את טענת המתנגדים להגדלת שטח הדירה העליונה כולל בנייה חלקית על הגג מעבר למותר בתכנית ולדחות שאר הטענות בגין פינוי בינוי שבשלב זה הנושא לא מקודם. מול צוות תכנון.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה