

ח' שבט תשפ"א
21 ינואר 2021

פרוטוקול

ישיבה: 6-21-0004 תאריך: 20/01/2021 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	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	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	כהאן איתי	חב"ד 30	3236-011	20-1596	1

רשות רישוי - התנגדות

09/12/2020	תאריך הגשה	20-1596	מספר בקשה
בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	בניה חדשה	בניה חדשה	מסלול

צהלון ושיכוני חסכון	שכונה	שדרות חב"ד 30	כתובת
3236-011	תיק בניין	39/7047	גוש/חלקה
613	שטח המגרש	ע1, 9016, 2563	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב הירקון 319, תל אביב - יפו 6350451	כהאן איתי	מבקש
רחוב לשם 16, קיסריה 3088900	כהן מיכאל	מבקש
רחוב לשם 16, קיסריה 3088900	כהן מיכאל	בעל זכות בנכס
רחוב הירקון 319, תל אביב - יפו 6350451	כהאן איתי	עורך ראשי
רחוב בן גוריון דוד 17, בני ברק 5126372	בן דוד אילן	מתכנן שלד

מהות הבקשה: (יהונתן הוכמן)

מהות עבודות בניה
הריסת הבנייה הקיימת במחצית המזרחית של המגרש (בסמוך לשדרות חב"ד) והקמת בניין חדש בן 3 קומות וקומה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף אחת, ועבור 4 יחידות דיור.

מצב קיים:

על המגרש בין הרחובות שדרות חב"ד ומדרש פנחס, מספר בניינים חד קומתיים בנויים בחלקם עד גבולות המגרש. הבקשה הנדונה מוגשת בתחום החלק המזרחי של החלקה בסמוך לרחוב חב"ד והבניינים בתחום החלק הזה סומנו במפרט להריסה.

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתרים
היתר להקמת בניין חדש למגורים בחלק המערבי של המגרש (הסמוך, לכיוון רחוב מדרש פנחס), בן 3 קומות ובניה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף, עבור 2 יחידות דיור. ההיתר טרם מומש ותוקפו הוארך לשנתיים נוספות מיום 08/06/2019.	2015	15-0045
בקשה להקמת בניין חדש (נוסף) בתחום החלק המזרחי של החלקה בסמוך לשדרות חב"ד - נושא הבקשה הנדונה. הבקשה הוגשה להריסת הבנייה הקיימת בחלק הנדון ולהקמת בניין חדש למגורים, בן 3 קומות וקומה חלקית על הגג, מעל מרתף עבור 5 יחידות דיור וסורבה ע"י הועדה המקומית שכן (בין השאר): - כללה הגדלת שטחי השירות מעבר למותר והוגשה ללא התייחסות לכך. תיקון המפרט עלול לגרום לשינוי מהותי בתכנון. - הוגשה בניגוד למדיניות עיצוב יפו ללא מתן פתרון עתידי למימוש מלוא הזכויות בנכס שלא מאפשר לבחון הצדקה תכנונית לאישור ההקלות שפורסמו בגובה ובתכסית הבניה על הגג ואופן השתלבות הבניה המוצעת עם הקיימת והעתידיה במגרש כולו. - כללה הגדלת הצפיפות מעבר למותר ע"י תוספת דירה אחת במסגרת הקלה של 20% (שבס), אך לא הוכח ששטח הדירות בממוצע לא יקטן מ-80 מ"ר ולא הוגשה הסכמת כל בעלי הזכויות במגרש בגין ההקלה כפי שנקבע בתקנות. - הוגשה בניגוד לנקבע בתקנות: ללא התייחסות לבניה קיימת ומאושרת במגרש כולו, ללא סימון קווי הבניין המותרים.	2019	בקשה

כמו כן החליטה הועדה המקומית לקבל את טענות המתנגדים לעניין חריגה בגובה הבניין שמהווה מטריד למתנגדים, ולא הוכח אופן השתלבותה עם הבניה הקיימת ואם נחוצה למימוש הזכויות.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף עם 3 תתי חלקות, תת חלקה 1 בבעלות המבקש. לבעלי הנכס שלא חתמו נשלחו הודעות והתקבלה התנגדות.

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

סטייה	מוצע	מותר	
חישוב השטחים נערך שלא כמקובל.	כ-346 מ"ר (ממדידה גראפית, חישוב השטחים נערך שלא כמקובל, כולל שטח מרפסת גג מקורה).	125% משטח המגרש = כ-766.25 מ"ר. חלקו היחסי של המבקש מהווה כ-369 מ"ר	שטח עיקרי
	כ-113.5 מ"ר. בחריגה של כ-5 מ"ר מהמותר, אך לא כל השטחים העיקריים נוצלו וניתן להחשיב את השטחים העודפים כשטח עיקרי.	30% משטח המגרש המהווים סה"כ כ-184 מ"ר. חלקו היחסי של המבקש מהווה כ-108.5 מ"ר כולל הפרשי ממ"דים.	שטחי שרות
התכנון מוצע בניגוד לבינוי באזור ועקרונות התכנית לרבות הצמדה לקו החזית. תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון. כמו כן לא הוצגו פרטי הבניה בקיר משותף עם בניין השכן הקיים באותה חלקה והוגשה התנגדות על כך.	לשדרות חב"ד - 0 מ' בכ-2/3 מרוחב החזית לרחוב ובגובה קומה אחת בלבד. בשליש המרכזי לכיוון הרחוב ישנה נסיגה לחצר פנימית. התכנון למעשה מוצע בניגוד להוראות התכנית עם חזית חלקית בגובה של קומה אחת בלבד שמעליה בניה מדורגת עם מרפסות גג לכיוון החזית ולא בניה בקו 0 כנדרש. לצדדים – 2.4 ממדידה גראפית, לא סומן קו הבניין המותר בתנחות כל הקומות. הבניין העורף נצמד לבניין השכן בתחום השל אותה חלקה, אך לא סומנו פרטי בניה בקיר משותף.	קדמי לשדרות חב"ד 0 מ' לצדדים – 2.4 מ'	קווי בניין
-	כ-60%	70%	תכסית
-	4 יחידות דיור	4 יחידות דיור (לפי חלוקת השטחים המותרים יחסית למבקש ב-110 מ"ר)	צפיפות
-	10.5 מ'	10.5 מ' במדידה מהנקודה הנמוכה שעל ציר הדרך בסמוך למבנה.	גובה
-	תכסית – כ-50% גובה - 2.8 מ' נסיגות – כ-4.5 מ' בנקודה הקרובה ביותר	מעל הגובה האמור, ובמסגרת הזכויות המותרות ובתנאים הבאים: תכסית – 50% גובה – 3 מ' נסיגות – 2.5 מ' מחזית הבניין לרחוב	בניה חלקית על הגג

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

סטייה	מוצע	מותר	
-	1	2	קומות
תכנון המרתף ודירות הקרקע להן המרתף מוצמד מאפשר שימוש	משרד לבעלי מקצוע חופשי. התכנון בדומה לבקשה הקודמת שסורבה לנושא זה. כמו כן השטח המוצמד לדירות הקרקע גדול משטח	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד	שימוש

מותר	מוצע	סטייה
לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	הדירות עצמן בניגוד להוראות התוכנית, ומוצעות חצרות אנגליות צמודות לדירות הנוגדות את ההנחיות המרחביות לנושא. מוצעים 5 מחסנים דירתיים עבור 4 יחידות דיור להבין	למטרה עיקרית וחישוב השטחים לא נערך בהתאם.
80%	כ-70%	-

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
- גודל חדרים - רוחב מסדרון/פודסט - אוורור	+	+
מצללה על הגג	+	
פיתוח שטח /גדרות		+
הבקשה כוללת כניסה לחדר אשפה ולפילרים טכניים מהחזית לרחוב בניגוד להנחיות המרחביות.		+

הערות לבקשה:

1. הבקשה הנדונה תוקנה באופן יחסי לבקשה הקודמת שסורבה ומוגשת ברשות הרישוי ללא הקלות.
2. הבקשה הוגשה עם ציון סכמתי בלבד של תכנון עתידי תוך התייחסות לזכויות ולנפח הבנייה בלבד, אך ללא התייחסות לבנייה הקיימת והמתוכננת במגרש לרבות הצגת הפתחים, כאשר בנושא זה אף הוגשה התנגדות של בעלי העניין בנכס. כמו כן, כאמור הבינוי המוצע של המבקש אינו תואם את הוראות התכנית ומדיניות עיצוב יפו ומכאן שגם התכנון המתואר לבנייה עתידית כמדורג כלפי החזית לרחוב מדרש פנחס אינו סביר אף הוא.

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. אבו שמיס מאהר	ת.ד. 236, תל אביב - יפו 6808800	1. מימוש הצפיפות המותרת ללא מתן פתרון חניה פיזי על המגרש באזור צפוף מלכתחילה, עלול להביא לסכסוכים ולוויכוחים מיותרים באזור. 2. התכנון מהווה בסיס לפיצול דירות הבניין בעתיד מעבר למבוקש, והני"ל גם במרתף המתוכנן עם כל ההכנות והתשתיות של ביוב מים וריבוי פתחים ברו שזה במטרה להפוך את השימוש בו לדירות בניגוד לתקנות החוק ולהוראות התב"ע. 3. חפירת מרתף ללא קידוחי דיפון לכיוון המבנה הקיים על מחצית המגרש המערבית שבעלותי, עלולה לגרום לקריסתו בהיותו מבנה ישן. 4. התכנון כולל בניה בקיר אפס עם המבנה שלי, תוך אטימת פתחים קיימים בצדו המזרחי ללא הצגת פתרון חלופי או הסכמתי לכך.

התייחסות להתנגדויות:

1. מומלץ לדחות את טענות המתנגדים לנושא הצפיפות, והחניה שכן הבקשה עומדת בהוראות התכנית לנושאים הני"ל ולא בוקשו הקלות כאשר פתרון החניה הומלץ על-ידי מכון הרישוי.
2. ניתן לקבל טענת המתנגדים לבניה בקיר משותף וחפירת המרתף בצמוד לבניין השכן באותה החלקה, לא הוצגו פרטי הבינוי הקיים במגרש לרבות הבניה בקיר משותף והפתחים הקיימים בבניין השכן ולא מתאפשרת בחינה מרחבית כולל ההשלכה על הבינוי העתידי בנכס לשם מימוש מלוא הזכויות.

בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חו"ד מכון רישוי

שירלי בר 21/12/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שירלי בר 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: מבנה החדש בן 3 קומות ובהן 4 יחידות דיור (1 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו-3 יח"ד מעל 120 מ"ר).
דרישת התקן:
5 מקומות חניה לרכב פרטי

4 מקומות חניה לאופניים
מתוכנן :

0 מקומות חניה לרכב פרטי
5 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע.
חוות דעת :

ממדי המגרש, קווי בניין המותרים לא מאפשרים תכנון חניה תקנית, לכן פתרון עבור רכב פרטי יהיה חלופי- השתתפות בקרן חניה.
פתרון לאופניים כעונה לדרישות- מאושר.
המלצה :

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 5 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 18 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים (מס' 85 - מתחם נוגה, מס' 84 - מרזוק ועזר, מס' 83 - שמעון בן גמליאל, מס' 82 - בעלי התוספות, מס' 81 - שוק הפשפשים ועוד חניונים סביב האזור).
המלצה : לאשר את הבקשה

כיבוי אש

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

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : מסתור אשפה
נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.
המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

גנים ונוף

העורך הצהיר כי אין עצים במגרש ובסביבתו, אך ב-GIS נראה כי קיימים עצים במגרש בקרבת הגבול הצפוני שאינם מופיעים במדידה. כמו כן קיים עץ במגרש השכן המרוחק פחות מ-4 מ' ולכן יש לסקור אותו, יש לתקן את המדידה, להוסיף את העצים החסרים ולסקור גם אותם.
יש להציג את העצים בתכנית הראשית כולל צבע הייעוד המבוקש עבורם.
מוצג 15% משטח המגרש כשטח חלחול כנדרש, אך יש להציג גינון בחזית לרחוב. יש לצמצם את מכלי האשפה כנדרש בתחנת אשפה להעביר את פילר המים למסתור הדרומי או הצפוני ולהצמיד את פילר המונים לקיר הבניין או להעבירו גם לאחת החצרות הטכניות בפינות המגרש. מומלץ להוסיף עץ חדש לנטיעה בחזית הקדמית.
גם חניות אופניים ניתן למקם את חלקם במחסנים בשטח של מיני 6 מ"ר.
שטח לא מקורה במגרש/חלקה : 46.00 כמות עצים חדשים המוצעים לשתילה : 1
המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

אדריכלות מכון הרישוי

נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.
המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

סיכום מכון הרישוי

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

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

1. לא לאשר את הבקשה להריסת הבנייה הקיימת במחצית המזרחית של המגרש, והקמת בניין חדש בן 3 קומות וקומה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף אחת, עבור 4 יחידות דיור, שכן:
 - התכנון המוצע נוגד הוראות התכנית ומדיניות עיצוב יפו לאופן הבינוי המחייב הצמדה לקו החזית ללא בנייה מדורגת ופתרון לפיתוח השטח, כאשר תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון .
 - לא הוצגו פרטי הבנייה בקיר משותף עם הבניין השכן הקיים באותה החלקה שלא מאפשר בחינה מרחבית כולל השלכה על בניה עתידית בנכס תוך מימוש מלוא הזכויות כפי שנקבע במדיניות עיצוב יפו.
 - נוגדת הוראות תוכנית ע1 כאשר תכנון המרתף מאפשר שימוש למטרה העיקרית, אך השטח לא חושב בהתאם ומוצע עם חצרות אנגליות שאינן עומדות בהנחיות המרחביות.
 - הוגשה בניגוד לנקבע בתקנות : ללא התייחסות ראויה לבנייה קיימת ומאושרת במגרש, ללא הצגת פתחים בבניינים קיימים באותה החלקה, ללא הכללת כל השטחים המקורים בחישוב כמקובל.

2. לקבל טענת המתנגדים לבנייה בקיר משותף וחפירת המרתף בצמוד לבניין השכן באותה החלקה, שכן לא הוצגו פרטי הבינוי הקיים במגרש לרבות הבנייה בקיר משותף והפתחים הקיימים בבניין השכן שלא מאפשר בחינה מרחבית כולל השלכה על הבינוי העתידי בנכס לשם מימוש מלוא הזכויות.

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-21-0004 מתאריך 20/01/2021

3. לא לאשר את הבקשה להריסת הבנייה הקיימת במחצית המזרחית של המגרש, והקמת בניין חדש בן 3 קומות וקומה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף אחת, עבור 4 יחידות דיור, שכן:
- התכנון המוצע נוגד הוראות התכנית ומדיניות עיצוב יפו לאופן הבינוי המחייב הצמדה לקו החזית ללא בנייה מדורגת ופתרון לפיתוח השטח, כאשר תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון.
 - לא הוצגו פרטי הבנייה בקיר משותף עם הבניין השכן הקיים באותה החלקה שלא מאפשר בחינה מרחבית כולל השלכה על בניה עתידית בנכס תוך מימוש מלוא הזכויות כפי שנקבע במדיניות עיצוב יפו.
 - נוגדת הוראות תוכנית ע1 כאשר תכנון המרתף מאפשר שימוש למטרה העיקרית, אך השטח לא חושב בהתאם ומוצע עם חצרות אנגליות שאינן עומדות בהנחיות המרחביות.
 - הוגשה בניגוד לנקבע בתקנות: ללא התייחסות ראויה לבנייה קיימת ומאושרת במגרש, ללא הצגת פתחים בבניינים קיימים באותה החלקה, ללא הכללת כל השטחים המקורים בחישוב כמקובל.

4. לקבל טענת המתנגדים לבנייה בקיר משותף וחפירת המרתף בצמוד לבניין השכן באותה החלקה, שכן לא הוצגו פרטי הבינוי הקיים במגרש לרבות הבנייה בקיר משותף והפתחים הקיימים בבניין השכן שלא מאפשר בחינה מרחבית כולל השלכה על הבינוי העתידי בנכס לשם מימוש מלוא הזכויות.

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.