

כ"ב אייר תשפ"א
04 מאי 2021

פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0098 תאריך: 03/05/2021 שעה: 12:30
 באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

רשות רישוי

	מ"מ ראש העירייה ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	דורון ספיר, עו"ד	
	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 דירה/קוטגי	חברת פרברים בע"מ	רוזאניס 7	0809-007	21-0510	1
6	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	מזרחי אהרון	קמואל 50	4041-050	21-0368	2

רשות רישוי

מספר בקשה	21-0510	תאריך הגשה	14/04/2021
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין דירה/קוטג'

כתובת	רוזאניס 7	שכונה	תל ברוך
גוש/חלקה	454/6627	תיק בניין	0809-007
מס' תב"ע	תמ"א 34ב/4, ע1, ג1, א686, 3450, 2754, 256, א2550, 1837, 2550	שטח המגרש	491 מ"ר מתוך מגרש של 981 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	חברת פרברים בע"מ	רחוב ח"ן 5, גבעתיים 5344739
בעל זכות בנכס	מ.מ.י	ת.ד. 2600, ירושלים 9102402
עורך ראשי	שדה צבי	רחוב אבן גבירול 50, תל אביב - יפו 64364
מתכנן שלד	חאגי יחיא נדים	רחוב הברזל 32, תל אביב - יפו 6971046
מורשה חתימה מטעם המבקש	טיבר ישראל	רחוב ח"ן 5, גבעתיים 5344739

מהות הבקשה: (אדר' אלון טל חנני)

מהות עבודות בניה
הקמת בניין חדש, במחצית הצפונית של המגרש, בן 2 קומות עם גג שטוח, עבור יח"ד (קוטג' בקיר משותף). על המגרש: פיתוח שטח הכולל גינון, משטח מרוצף ללא קירוי, גדרות בגבול מגרש, ו-2 מקומות חניה לא מקורים (זה אחר זה). הערה: יש לציין שבמקביל הוגשה בקשת נפרדת מספר 21-0505 עבור הקמת בניין זהה במחצית הדרומית שטרם נדונה ברשות רישוי.

מצב קיים:

מדובר במגרש ריק בן 2 תתי חלקות, כאשר הבקשה הנידונה מדברת על המחצית הצפונית.

ממצאי תיק בניין:

מספר היתר	שנה	תיאור	מספר בקשה
	13/04/2021	מדובר במחצית הדרומית של המגרש הנדון (תת חלקה 2) אשר קיימת בקשת רישוי עבור הקמת בניין חדש בן 2 קומות עם גג שטוח, עבור יח"ד (קוטג' בקיר משותף). טרם נידונה ברשות רישוי	21-0505

בעלויות:

הנכס בבעלות מנהל מקרקעי ישראל ובחכירה של חברה פרטית. הבקשה חתומה ע"י החוכרים, והתקבל אישור מנהל לבקשה.
--

התאמה לתב"ע (תכנית א, 686, 256, א2550, 1837 אזור תל ברוך)

שטחים עיקריים (מתוך מחצית המגרש)	מותר	מוצע	סטייה

סטייה	מוצע	מותר	
	<p>בקומה א: 95.19 מ"ר בקומה ב: 85.46 מ"ר</p> <p>סה"כ: <u>180.66 מ"ר</u></p>	<p>491 מ"ר X 20% = 98.2 מ"ר.</p> <p><u>196.4 מ"ר</u></p>	<p>כלומר 491 מ"ר)</p> <p><u>בניה בקומה אחת</u> 20% משטח המגרש</p> <p><u>בבנייה בשתי קומות:</u> עד 40% משטח המגרש</p> <p>שטחי שרות:</p> <p>ממ"ד</p> <p>בליטות</p>
	<p>12.35 מ"ר בקומת הקרקע (9.00 מ"ר עיקרי)</p> <p>1.97 מ"ר.</p>	<p>9 מ"ר+קירות = 12.5 מ"ר</p> <p>ללא הגבלה</p>	
	<p>6.00 מטר</p> <p>15.25 מטר קיר משותף 4.00 מטר</p>	<p>6.00 מטר</p> <p>9.00 מטר קיר משותף 4.00 מטר</p>	<p>קווי בניין</p> <p>קדמי מזרחי לרחוב רוזאניס</p> <p>אחורי מערבי צידי דרומי צידי צפוני</p>
	1 יח"ד במחצית הנידונה	1 יח"ד במחצית הנידונה/ 2 יח"ד במגרש	מס' יחידות מותר
	2 קומות עם גג שטוח	1 + 2 ג	מס' קומות
	2 מקומות חנייה זה אחר זה ללא קירוי.	עד 2 מקומות חנייה גג משופע 40% שיפוע	התאמה לנספח תנועה/חניה מס חניות: קירוי החנייה:

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
במרווח קדמי צפוני מוצעת חניה עבור 2 כלי רכב זה אחר זה עם מדרגות לשם גישה למפלס הכניסה בהתאם למותר.		+	בנייה במרווחים/בליטות
מוצע פטיו פנימי לא מקורה לגובה כל הבניין בשטח של 7.41 מ"ר בהתאם למותר. מוצעת מעלית פנימית שמשרתת את כל הקומות אשר אינה בולטת ממעקה הגג בהתאם למותר. יש לציין שקומה א כוללת חלל עובר מעל הסלון בשטח של 17.36 מ"ר.		+	בינוי
		+	- גודל חדרים - רוחב מסדרון/פודסט - רוחב חדר מדרגות - אוורור
מדובר במגרש, כאשר מבוקשת הנמכת הקרקע ב 0.45 מ' לחזית הקדמית לשם התאמה למפלס הרחוב והגבהת הקרקע בכ 0.84 מ' לחזית אחורית לשם התאמת מפלס הקרקע למחצית השנייה ולשם יצירת שיפועים לניקוז הקרקע וניתן לאשר את המבוקש.		+	פיתוח שטח
		+	גדרות
מוצעת גדר בגובה של 1.50 מ' בהתאם למותר ואיחוד הכניסה עם		+	חזית קדמית מזרחית

הערות	לא	כן	
מסתור המערכות בהתאם למותר. מוצעת גדר בגובה של 1.50 מ' המותרים . מבוקשת גדר בגובה 1.30 מ' , לא הוצגה פריסה ויש להוסיף. מבוקשת גדר מדורגת בגובה 1.50 מ' דע 1.05 מ' בהתאם למותר.		+	חזית צידית צפונית גדר הפרדה משותפת בין 2 יח"ד -דרומית
+0.00=+25.70 מוגבה בכ 0.53 מ' ממפלס הרחוב +25.17 ותואם מפלס מבוקש בבקשה מקבילה בקיר משותף וניתן לאשר את הנ"ל .		+	חזית אחורית מערבית מפלס כניסה קובעת

חו"ד מכון רישוי

גלית בלס 14/04/2021

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי גלית בלס 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 2 קומות ובהן יחידת דיור דרישת התקן : 2 מקומות חניה מתוכנן : 2 מקומות חניה המלצה : לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : מסתור אשפה המלצה : לאשר 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. כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו. ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 51,726.7 ש"ח. ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר. חוות דעת משותפת ל-2 בקשות (כולל רוזאניס 7 מקוונת 18967) הוזן סקר ובו 45 עצים בשתי החלקות וסביבתם : מתוכם 34 עצים בוגרים. עצים : 9-11, 30-32 (6 יח' במגרשים שכנים לשימור). עצים 15-18, 24-27, 33-40 בתחום קו בניין, עצים 1-2 בתחום חניה ועצים 20-21 בתחום מסתורי האשפה (17 יח') בערך של 51.726.7 ש"ח. יתרת העצים במגרש (11 יח') לשימור. נבחנה התכנית ואופציה זו מאפשרת שימור מקסימלי של עצים בערכיות גבוהה. ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי. המלצה : לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

תכנון המוצע עונה לדרישות התחנה המלצה : לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה : לאשר את הבקשה

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה, מרחבים מוגנים וכיבוי אש בהתאם למהות הבקשה). הועברה לעורך הבקשה רשימת תיקונים לפני ועדה. במידה ותיקונים אלו יושלמו עד למועד שנקבע תעודכן חוות דעת זו.

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

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	סיגלון חד עלים	8.0	30.0	5.0	כריתה	5,429
2	סיגלון חד עלים	7.0	20.0	5.0	כריתה	2,413
4	סיגלון חד עלים	8.0	25.0	5.0	שימור	2,827
6	סיגלון חד עלים	8.0	20.0	5.0	שימור	1,810
7	סיגלון חד עלים	8.0	20.0	5.0	שימור	2,413
9	סיגלון חד עלים	7.0	30.0	5.0	שימור	7,238
10	פיקוס השדרות	12.0	100.0	12.0	שימור	94,248
11	קליסטמון אדום	7.0	15.0	2.0	שימור	1,979
12	סיגלון חד עלים	8.0	20.0	4.0	שימור	1,608
14	מכנף נאה	9.0	20.0	4.0	שימור	2,111
15	מכנף נאה	8.0	20.0	4.0	כריתה	2,111
16	אורן ירושלים	12.0	40.0	7.0	כריתה	4,072
18	מכנף נאה	9.0	20.0	4.0	כריתה	2,111
19	צאלון נאה	7.0	30.0	5.0	שימור	5,429
20	פיקוס צר עלים	8.0	20.0	3.0	כריתה	2,614
21	פיקוס בנימינה	7.0	20.0	3.0	כריתה	1,960
24	מכנף נאה	8.0	20.0	5.0	כריתה	2,111
25	מכנף נאה	7.0	20.0	5.0	כריתה	2,111
27	מכנף נאה	8.0	25.0	4.0	כריתה	3,299
30	סיסם הודי	9.0	30.0	6.0	שימור	5,938
31	פיקוס השדרות	12.0	80.0	10.0	שימור	75,398
32	פיקוס השדרות	15.0	100.0	12.0	שימור	117,810
33	שלטית מקומטת	10.0	30.0	7.0	כריתה	3,308
34	מכנף נאה	8.0	20.0	3.0	כריתה	1,583
35	מכנף נאה	6.0	20.0	5.0	כריתה	1,056
36	מכנף נאה	11.0	40.0	6.0	כריתה	8,445
37	סיסם הודי	7.0	20.0	5.0	כריתה	1,056
38	אזדרכת מצויה	13.0	70.0	9.0	כריתה	6,465
40	מכנף נאה	5.0	20.0	5.0	כריתה	1,583
41	יוקה פילית	5.0	30.0	2.0	שימור	4,072
42	צאלון נאה	8.0	25.0	5.0	שימור	3,770
43	סיסם הודי	15.0	40.0	5.0	שימור	8,445
44	סיסם הודי	14.0	30.0	5.0	שימור	4,750
45	סיסם הודי	15.0	50.0	5.0	שימור	13,195

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' אלון טל חנני)

לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש, במחצית הצפונית של המגרש בן 2 קומות עם גג שטוח, עבור יח"ד (קוטג' בקיר משותף) עם 2 מקומות חניה לא מקורים (זה אחר זה).

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

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. סגירת פטיו או חלל עובר בקירווי כלשהו מהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו
3. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המטפל המלווה. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 51,726.7 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

1. יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגש לפני כניסה לביצוע, איש הקשר: אסף נחשון, nachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il, טל. 03-7240662.

עמ' 5

0809-007 21-0510 <ms_meyda>

2. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי
ההליך המפורט באתר העירוני בקישור : <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לתעודת גמר

אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0098-21-1 מתאריך 03/05/2021

לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש , במחצית הצפונית של המגרש בן 2 קומות עם גג שטוח , עבור יח"ד (קוטג' בקיר משותף) עם 2 מקומות חניה לא מקורים (זה אחר זה).

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

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. סגירת פטיו או חלל עובר בקירוי כלשהו מהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו
3. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות , בהתאם להנחיות האגרונום המטפל המלווה . בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע .
4. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 51,726.7 ש.

תנאים להתחלת עבודות

1. יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגש לפני כניסה לביצוע,
איש הקשר : אסף נחשון , nachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il טל. 03-7240662 :
2. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי
ההליך המפורט באתר העירוני בקישור : <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לתעודת גמר

אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשות רישוי

מספר בקשה	21-0368	תאריך הגשה	09/03/2021
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)

כתובת	קמואל 50	שכונה	התקוה
גוש/חלקה	49/6135	תיק בניין	4041-050
מס' תב"ע	ע1, ג3/א, ג3, 2215, 1א2215, 2215	שטח המגרש	142

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	מזרחי אהרון	רחוב ביאליק 50, גבעת שמואל 5403822
בעל זכות בנכס	מזרחי ליאת	רחוב ביאליק 50, גבעת שמואל 5403822
עורך ראשי	פדרמן אליה	רחוב רבנו ניסים גאון 30, אלעד 40800
מתכנן שלד	חן איילה	רחוב הגאון אליהו 14, רמת גן 5236483

מהות הבקשה: (אדר' אינה פנסו נמירובסקי)

מהות עבודות בניה
שינויים ותוספות כלפי היתר מס': 20-0218 הכוללים:
1. תוספת מרפסות לחזית רחוב בקומות השנייה והשלישית.
2. הגדלת חדר יציאה לגג.

מצב קיים:

על המגרש בניין מגורים בן קומה אחת ויח"ד 1, טרם החלו בבניה לפי היתר 20-0218.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	הריסת בניין מגורים קיים בן קומה 1 והקמת בניין מגורים בן 3 קומות וחדר יציאה לגג עבור 3 יח"ד מעל קומת מרתף	20/10/2020	20-0218

בעלויות:

הנכס בבעלות מושע ונעשה פרסום לכך. נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ולא התקבלו התנגדויות.
--

בנייה על הגג: חדר יציאה לגג מכח ג3א

שטח	מותר	מוצע	סטייה
40 מ"ר, אחרי נסיגות	40 מ"ר לאחר ההרחבה.	ראה הערה	
3 מ'	2.7 מ'		
1.2 מ' לחזית.	1.2 מ' מכל חזית		
1.2 מ' לצד ולאחור.	מוצגת גישה לגג משותף		

התאמה לתקנות והנחיות מרחביות:

הערות	כן	לא
מרפסת- בנייה במרווחים	+	

הערות נוספות:

1. לפי היתר מס' 20-0218 מבוקש חדר יציאה לגג בגודל של 30 מ"ר, גודל החדר לאחר ההרחבה הינו 40 מ"ר.
2. המרפסת מוצעת בהבלטה של 1.20 מ' כאשר רוחב המדרכה לפי מפה מצבית הינו 1.30 מ'. מחותר לאשר בליטה של כ-0.40 מ' בלבד. התקבלה תכנית מתוקנת לפי הערות.

הקלות מבוקשות:

נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות:
הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1.2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 0.00% מן המרווח המותר.

תאריך הודעה אחרונה: 23/02/2021 לא הוגשו התנגדויות
הקלה לא רלוונטית כי ניתן לאשר הבלטת מרפסת עד 1.20 מ' מעבר לקו רחוב ולא יותר מ-1/3 רוחב המדרכה.

חוו"ד מכון רישוי ע"י שירלי בר 11/04/2021

מרחבים מוגנים

אין צורך בעדכון פתרון המיגון בבקשה זו, אישור פקע"ר לממ"דים בבקשה קודמת 18-1044 תקף עבור בקשה זו.
המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

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

סיכום מכון הרישוי

המלצה: נדרש תיאום לפני היתר

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה, מרחבים מוגנים וכיבוי אש בהתאם למהות הבקשה).
הועברה לעורך הבקשה רשימת תיקונים לפני ועדה. במידה ותיקונים אלו יושלמו עד למועד שנקבע תעודכן חוות דעת זו.

חוו"ד מחלקת פיקוח ע"י לב פוטשניקוב 24/12/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

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

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס': 20-0218 ותוספות תוספת מרפסות לחזית רחוב בקומות השנייה והשלישית בהבלטה של 1/3 מרוחב המדרכה והגדלת חדר יציאה לגג לפי ג3א.

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

הערות

1. היתר זה לא בא להאריך את תוקפו של היתר. 20-0218.
2. טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 1-21-0098 מתאריך 03/05/2021

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס': 20-0218 ותוספות תוספת מרפסות לחזית רחוב בקומות השנייה והשלישית בהבלטה של 1/3 מרוחב המדרכה והגדלת חדר יציאה לגג לפי ג3א.

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

עמ' 8
4041-050 21-0368 <ms_meyda>

הערות

1. היתר זה לא בא להאריך את תוקפו של היתר. 20-0218
2. טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה.