

ט' אדר א תשפ"ב
10 פברואר 2022

פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0038 תאריך: 09/02/2022 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	תוספות בניה/בריכת שחיה	גנת ענבל	אהוד 31	0890-040	21-1306	1
5	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	אלעזר יוסף	אשכול לוי 61	2106-061	21-1640	2

רשות רישוי

מספר בקשה	21-1306	תאריך הגשה	12/10/2021
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	בריכת שחיה

כתובת	אהוד 31 רחוב אבנר 40	שכונה	צהלה
גוש/חלקה	252/6336	תיק בניין	0890-040
מס' תב"ע	תמא/1, תגפפ33, 2754	שטח המגרש	652

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	דלומי מאיר	רחוב אבנר 40, תל אביב - יפו 6993700
מבקש	גנת ענבל	רחוב אבנר 40, תל אביב - יפו 6993700
בעל זכות בנכס	ממ"י	דרך בגין מנחם 125, תל אביב - יפו 6701201
עורך ראשי	פרטוש עודד	רחוב הרב מוהליבר שמואל 22, פתח תקווה 4959000
מתכנן שלד	פרטוש עודד	רחוב הרב מוהליבר שמואל 22, פתח תקווה 4959000

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת מחסן בחצר במרווח צדדי-מערבי והריסת בריכת שחיה בשטח של כ-10 מ"ר במרווח צדדי צפוני שקיימים ללא היתר והקמת בריכת שחיה חדשה בלתי מקורה במרווח הצדדי-צפוני בשטח של כ-23 מ"ר עם חדר מכונות תת קרקעי בשטח של כ-6.50 מ"ר, בניית גדר בטיחות בגובה 1.20 מ' בהיקף הבריכה בבניין מגורים קיים בן 2 קומות עם גג שטוח מעל מרתף ליח"ד אחת (קוטג').</p> <p>הבקשה כוללת הריסת שער הקיים בכניסה לבניין מרחוב אהוד שאושר בנסיגה מגבול המגרש של כ-1.30 מ' והסדרת השער בתוך הגדר הקיימת בגבול המגרש הקדמי, הסדרת משטח עץ בשטח של כ-40 מ"ר בחלק מהמרווח צדדי-צפוני במקום גינון.</p>

הערה: ניתן לעורך הבקשה את אפשרות לתקן את התוכנית. דווח לוועדה לפי תוכנית מתוקנת מתאריך 30/1/2022, גרסה מס' 4.

מצב קיים:

<p>המגרש פינתי, לכיוון המזרחי פונה לרחוב אבנר, לכיוון דרומי לכיוון רחוב אהוד. על המגרש קיים בניין מגורים בן 2 קומות עם גג שטוח מעל מרתף ליח"ד אחת, קוטג'.</p>

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
03-0984	שינויים כלפי היתר מס' 01-0227 הכוללים: -שינויים בפיתוח השטח ובגדרות בגבולות המגרש; -שינויים בקומות ובחזיתות; -שינוי צורת הפרגולה ממתכת בקומת הקרקע, בבניין בבניה בין 2 קומות עם גג שטוח מעל מרתף;	23/3/2004	04-0169
00-0743	הריסת הבניה הקיימת על המגרש והקמת בנין חדש למגורים בן 2 קומות עם גג שטוח מעל מרתף, קוטג'.	25/3/2001	01-0227

בעלויות:

<p>הנכס בבעלות רמ"י ובחכירה של המבקשים. הבקשה הוגשה בחתימת החוכרים, נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' לרמ"י</p>

התאמה לתב"ע 2754 – הקמת בריכת שחיה בבתים פרטיים (אזור צהלה)

מיקום	מותר	מוצע	סטייה
	הקמת בריכת שחיה בכל תחום המגרש כולל קו בניין 0 מ'	מוצעת בריכת שחיה במרווח צדדי צפוני, במרחק של 0.56 מ' מגבול המגרש.	
שטח	לא קובעת	כ-23 מ"ר	
מתקנים טכניים		חדר מכונות תת קרקעי בשטח של כ-6.50 מ"ר.	
גדר בטיחותי	1.10 מ'	1.20 מ'	0.10 מ', המעקה לא סומנה בחתכים. הנמכה המעקה והצגתה בחתכים נדרש כתנאי טכני
התאמה להנחיות מרחביות	הקמת בריכת שחיה במרווח צדדי ואחורי	בריכת שחיה לא מקורה במרווח הצדדי	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
בנייה במרווחים/בליטות		+	משטח דק כחלק מפתוח שטח במרווח הצפוני עד הגדר הקיימת בגבול המגרש.
פיתוח שטח /גדרות		+	הגדרות קיימות, אין שינוי לגבי גובהם כלפי ההיתר משנת 2004. מידות גובה הגדרות והמפלסים בשתי הצדדי הגדר נרשמו חלקית. השלמת המידות והמפלסים נדרש כתנאי טכני.
בריכות שחיה		+	הוצגו פרטי הבריכה.
מפלס כניסה קובעת		+	ללא שינוי

הקלות מבוקשות:

נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות:
1. הקלה בקו בניין צדדי לטובת בריכת שחיה וחדר מכונות, קו בניין מוצע של 0.56 מ', קו בניין קיים 3.00 מ'
תאריך הודעה אחרונה: 05/09/2021 ולא התקבלו התנגדויות.

התייחסות לפרסומים:

לפי תב"ע 2754 הקמת בריכת שחיה בבתים פרטיים מותרת בכל תחום המגרש כולל קו בניין 0 מ'. לפי מדיניות נדרש מעבר בטיחותי של כ-0.80 מ' סביב הבריכה.
כעת מדובר במגרש פינתי, בריכת שחיה מוצעת במרווח צדדי צפוני שהינו 3 מ' ובמרחק של 0.56 מ' מגבול המגרש, דבר שאין מניעה לאשר.

חו"ד מכון רישוי

נדב פרסקו 18/10/2021

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב פרסקו

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.
עץ מספר 4 מאושר לכריתה משום שהוא נמצא בתוואי הבריכה המתוכננת ואינו בעל ערך פיצוי גבוה.

עץ מספר 5 מאושר לשימור במרחק המוצג מהבניה המבוקשת בהתייעצות עם אגרונום מכון הרישוי.
 ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 2412.70 ₪.
 ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.
 המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה
 בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה וכיבוי אש בהתאם למהות הבקשה).
טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	מגלון אפריקני	3.0	15.0	5.0	שימור	
2	מגלון אפריקני	5.0	15.0	6.0	שימור	
3	הדר מינים	4.0	15.0	6.0	שימור	827
4	לגסטרמיה הודית	4.0	20.0	4.0	כריתה	2,413
5	מגלון אפריקני	5.0	20.0	7.0	שימור	2,614
6	ליצוי	4.0	25.0	4.0	שימור	3,063
7	פלפלו דמוי אלה	5.0	30.0	4.0	שימור	5,881
8	מילה ירוקת עד	5.0	25.0	5.0	שימור	4,398
9	לגסטרמיה הודית	5.0	20.0	6.0	שימור	1,810
10	מקדמיה רבועה	4.0	20.0	4.0	שימור	2,614
11	מקדמיה רבועה	5.0	25.0	6.0	שימור	2,297
12	לגסטרמיה הודית	6.0	15.0	6.0	שימור	1,810
13	הדר מינים	5.0	35.0	6.0	שימור	8,005
14	מיש בונגה	8.0	45.0	8.0	שימור	21,630
15	מיש בונגה	10.0	60.0	12.0	שימור	38,453

חו"ד מחלקת פיקוח:

אהרון מיכאלי 21/06/2021

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אלנה דוידזון/נעמי מוסקוביץ)

לאשר את הבקשה להקמת בריכת שחייה בלתי מקורה עם חדר מכונות תת קרקעי במרווח הצדדי-צפוני ומעקה בטיחותי בהיקף הבריכה והסדרת משטח עץ בחלק מרווח הצדדי צפוני, שינוי מיקום שער כניסה בגבול המגרש לרחוב אהוד, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. הריסת מחסן קיים במרווח צדדי- מערבי ובריכה קיימת במרווח צדדי-צפוני לפני הוצאת היתר באישור מח' פיקוח על כך.
2. הצהרת עורך הבקשה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים;
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה;
4. תשלום אגרות והיטלים;

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות.
3. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 2412.70 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

1. 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>

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 09/02/2022 1-22-0038 מתאריך

לאשר את הבקשה להקמת בריכת שחייה בלתי מקורה עם חדר מכונות תת קרקעי במרווח הצדדי-צפוני ומעקה בטיחותי בהיקף הבריכה והסדרת משטח עץ בחלק מרווח הצדדי צפוני, שינוי מיקום שער כניסה בגבול המגרש לרחוב אהוד, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. הריסת מחסן קיים במרווח צדדי- מערבי ובריכה קיימת במרווח צדדי-צפוני לפני הוצאת היתר באישור מח' פיקוח על כך.
2. הצהרת עורך הבקשה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים ;
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה ;
4. תשלום אגרות והיטלים ;

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 2412.70 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

1. 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>

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשות רישוי

מספר בקשה	21-1640	תאריך הגשה	06/12/2021
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)

כתובת	אשכול לוי 61 רחוב גלובע אמיר 21	שכונה	נופי ים
גוש/חלקה	26/6883	תיק בניין	2106-061
מס' תב"ע	תעא/101111(22), תעא/101111(16), תעא/101111(12), 101111	שטח המגרש	3163

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אלעזר יוסף	רחוב שוסטקוביץ' דמיטרי 18, תל אביב - יפו 6963215
בעל זכות בנכס	צרפתי אביאלה	רחוב אשכול לוי 61, תל אביב - יפו 6936146
בעל זכות בנכס	אלון (פז) מירב	רחוב אשכול לוי 61, תל אביב - יפו 6936146
בעל זכות בנכס	פז ישי	רחוב אשכול לוי 61, תל אביב - יפו 6936146
בעל זכות בנכס	פז יואב שלמה	רחוב אשכול לוי 61, תל אביב - יפו 6936146
בעל זכות בנכס	אמיתי אורית	רחוב אשכול לוי 61, תל אביב - יפו 6936146
בעל זכות בנכס	גולדברג ליאור	רחוב אשכול לוי 61, תל אביב - יפו 6936146
בעל זכות בנכס	אשד יובל	רחוב אשכול לוי 61, תל אביב - יפו 6936146
בעל זכות בנכס	גולדברג מאיר	רחוב אשכול לוי 61, תל אביב - יפו 6936146
בעל זכות בנכס	גדעון אורה	רחוב אשכול לוי 61, תל אביב - יפו 6936146
עורך ראשי	בלומנטל ענת	רחוב אבן גבירול 50, תל אביב - יפו 64364
מתכנן שלד	גוטמן יעקב	ת.ד. 3867, פתח תקווה

מהות הבקשה: (מידד גן-אור)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים כלפי היתר מקורי מס' 0947-17 מיום 27/11/17, ובתוקף עד 27/11/2024 לפי היתר מס' 1165-21 להארכת תוקף ההיתר המקורי שהוצא להקמת בנין במגורים בן 9 קומות, כולל קומת קרקע וקומת גג חלקית, 21 יח"ד, הכוללים:</p> <p>בקומת המרתף: הגבהת גובה ב-0.15 מ' עד 0.77 מ', פיצול מאגר המים ובדפנות המרתף החיצוניים;</p> <p>-בקומת הקרקע: הגדלת שטח חדר מדרגות ע"ח לובי בקומת העמודים;</p> <p>-בקומות העליונות:</p> <p>-שינויים פנימיים בכל הקומות;</p> <p>-הגדלת שטח דירה מס' 4 (הצפון מזרחית) בקומה 2 בכ-3.5 מ"ר ע"ח שטח מבואת חדר המדרגות וחלל סגור;</p> <p>-הגדלת שטח עיקרי של 5 דירות מס' 6,9,12,15,18 (דרום מערביות) בקומות 2-6 בכ-1 מ"ר כ"א, ע"ח מרפסת שירות ומסתור כביסה;</p> <p>על המגרש: הגבהת מפלס החצר ב-0.65 מ' עד 1.16 מ', לא מוצע מילוי אדמה.</p>

הערות:

- הדרפט להלן מתייחס לתכניות מעודכנות שהוצגו למע' הרישוי ביום 30.1.22.
- הבניין בנוי במלואו וטרם התקבלה תעודת גמר.

מצב קיים:

על החלקה בניין מגורים בסופו של תהליך הבנייה, בן 7 קומות טיפוסיות, מעל קומת כניסה וקומת גג חלקית.
--

ממצאי תיק בניין:

היתרים	שנה	תיאור	מסמך
--------	-----	-------	------

			רלוונטיים
21-1476	בקשה להארכת תוקף ההיתר	13/12/21	21-1165
17-1599	הקמת בניין מגורים בן 7 קומות וקומת גג מעל קומת עמודים מפולשת וקומת מרתף הכולל 21 יח"ד. לא קיימת הארכת תוקף היתר קיים.	27/11/2017	17-0947

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית משותפת (טרם הסתיים רישום לפי תת חלקות של כלל הבעלים בבית משותף) והבקשה חתומה ע"י עו"ד מיופה כח בעלי הנכס הרשום וקיימת חתימת הסכמה של חלק מבעלי הנכס על גיליון הבקשה. נשלחו הודעות לחלק הבעלים בנכס לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע תעא/1א1111(22), תעא/1א1111(16), תעא/1א1111(12), ל1, 1א1111, הופקדה 1992, אזור רח' לוי אשכול

סטייה	מוצע	מותר	
	2037.87 מ"ר	2040 מ"ר	שטח עיקרי ע"פ תכ' 1א1111 (17 דירות * 120 מ"ר)
	2029.10 מ"ר	2029.10 מ"ר	שטח עיקרי מאושר ע"פ היתר מס' 17-0947
	ללא שינוי		שטחי שרות
			קווי בניין

בנייה תת קרקעית, מרתפים ע"פ תכנית ע1:

סטייה	מוצע	מותר	
	1, ללא שינוי	2, 4 מ'	קומות גובה נטו
	-ללא שינוי שימושים מהיתר קיים.	חניה / מחסנים דירתיים / אחסנה מסחרית / משרד לבעל מקצוע חפשי / חדר משחקים	שימוש
-נדרש עדכון חישוב שטח המרתף.	3.64 מ', מוצעים השינויים הבאים: -הגבהת קומת מרתף החנייה ע"י הגבהת התקרה ב-0.15 מ' עד 0.77 מ', -פיצול מאגר המים, -שינויים בדפנות המרתף החיצוניים (קונטור) כלפי פנים - הקטנת שטח המרתף.	4 מ', 2.75 מ' מקס' בהיתר המקורי	גובה נטו

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן
-------	----	----

הערות	לא	כן	
ללא שינוי			בנייה במרווחים / בליטות
		+	- גודל חדרים
		+	- רוחב מסדרון / פודסט
		+	- רוחב חדר מדרגות
		+	- אורור
לא מתועד שינוי משמעותי במילוי האדמה או בפיתוח שטח.		+	פיתוח שטח / גדרות
ללא שינוי			מפלס כניסה קובעת
קיים תצהיר מהנדס		+	חיזוק וחישובים סטטיים

חו"ד מכון רישוי:
תאום תכנון - אחרי ועדה.

חו"ד מחלקת פיקוח:
ויקטוריה ולודרסקי 07/08/2021
תוכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש בנוי במלואו.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י מידד גן-אור)

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 17-0947 בתוקף עד ליום 27.11.2024, בבניין מגורים הבנוי במלואו,

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

תנאים למתן היתר

1. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים;
2. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה);
3. תשלום אגרות והיטלים;

תנאים בהיתר

מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 2
רשות רישוי מספר 1-22-0038 מתאריך 09/02/2022

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 17-0947 בתוקף עד ליום 27.11.2024, בבניין מגורים הבנוי במלואו,

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

תנאים למתן היתר

1. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים;
2. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה);
3. תשלום אגרות והיטלים;

תנאים בהיתר

מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

עמ' 8

2106-061 21-1640 <ms_meyda>