

כ"ט אדר א תשפ"ב
02 מרץ 2022

פרוטוקול

רשות רישוי

ישיבה: 1-22-0063 תאריך: 02/03/2022 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל
אביב – יפו

--	--	--	--

מס' דף	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	אלקן מרדכי	קדש ברנע 11		22-0196	1

רשות רישוי

מספר בקשה	22-0196	תאריך הגשה	03/02/2022	
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	

כתובת	קדש ברנע 11 רחוב בני אפרים 207	שכונה	מעוז אביב	
גוש/חלקה	653/6636	תיק בניין		
מס' תב"ע	2308 ,2691 ,2827 ,355 ,9048	שטח המגרש	72481	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אלקן רבקה	רחוב בני אפרים 207, תל אביב - יפו 6998416
מבקש	אלקן מרדכי	רחוב בני אפרים 207, תל אביב - יפו 6998416
מבקש	גוטרמן ורדה	רחוב בני אפרים 207, תל אביב - יפו 6998416
מבקש	סקל גאולה	רחוב בני אפרים 207, תל אביב - יפו 6998416
מבקש	אלירז זיסר עינת	רחוב בני אפרים 207, תל אביב - יפו 6998416
מבקש	קופלמן יעקב	רחוב בני אפרים 207, תל אביב - יפו 6998416
מבקש	קול מיכל	רחוב בני אפרים 207, תל אביב - יפו 6998416
מבקש	יועץ קופלמן טל	רחוב בני אפרים 207, תל אביב - יפו 6998416
מבקש	עדני איתן	רחוב בני אפרים 207, תל אביב - יפו 6998416
מבקש	גוטרמן קלוד	רחוב בני אפרים 207, תל אביב - יפו 6998416
בעל זכות בנכס	אלקן רבקה	רחוב בני אפרים 207, תל אביב - יפו 6998416
בעל זכות בנכס	אלקן מרדכי	רחוב בני אפרים 207, תל אביב - יפו 6998416
בעל זכות בנכס	גוטרמן ורדה	רחוב בני אפרים 207, תל אביב - יפו 6998416
בעל זכות בנכס	אלירז זיסר עינת	רחוב בני אפרים 207, תל אביב - יפו 6998416
בעל זכות בנכס	קופלמן יעקב	רחוב בני אפרים 207, תל אביב - יפו 6998416
בעל זכות בנכס	קול מיכל	רחוב בני אפרים 207, תל אביב - יפו 6998416
בעל זכות בנכס	יועץ קופלמן טל	רחוב בני אפרים 207, תל אביב - יפו 6998416
בעל זכות בנכס	עדני איתן	רחוב בני אפרים 207, תל אביב - יפו 6998416
בעל זכות בנכס	אגרון גרשון	רחוב הנביאים 34, תל אביב - יפו 6407210
בעל זכות בנכס	אגרון ניסנבאום אורלי	רחוב הנביאים 34, תל אביב - יפו 6407210
בעל זכות בנכס	גוטרמן קלוד	רחוב בני אפרים 207, תל אביב - יפו 6998416
עורך ראשי	רבס דניאל	רחוב רבי חנינא 26, תל אביב - יפו 6813758
מתכנן שלד	מייל שאול	רחוב סטרומה 5, פתח תקווה 4926305

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

מהות עבודות בניה
הרחבה דו-צדדית של 7 יח"ד קיימות בכניסה אמצעית (מס' 3) בבניין טורי בן 4 קומות ל-30 יח"ד, כמפורט: -באגף המזרחי של הכניסה: הרחבת של 4 הדירות הקיימות בקומות קרקע, א', ב' ו-ג'; -באגף המערבי הכניסה: הרחבת של 3 דירות בקומות א', ב' ו-ג' מעל עמודים בקומת הקרקע (יש לציין באגף המערבי לא קיימת דירה בקומת הקרקע אלא קיימים עמודים בלבד);

יש לציין שניתן לעורך הבקשה לתקן את התוכנית. דווח לוועדה הינה לפי תוכנית המתקנת מתאריך 20/2/22, גרסה מס' 3.

מצב קיים:

על המגרש 4 בניינים טוריים. כעת מדובר בבניין הקיצוני הדרומי, בן 4 קומות, 30 יח"ד.
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
15-0366	שינויים ותוספות בנייה באגף הקיצוני-מזרחי בכניסה הרביעית, בבניין קיים למגורים בן 4 קומות, 4 כניסות, ל- 32 יח"ד, הכוללים: - הרחבות דרומית וצפונית של 3 יח"ד קיימות בקומות קרקע לכיוון דרום, א', ב' ו-ג' מעל הרחבה קיימת בקומת קרקע לכיוון צפון. - בניית מעטפת ללא גישה בקומה א' לכיווני צפון ודרום.	02/11/2015	15-0876
05-1317	מעלית חיצונית צמוד לחדר המדרגות הכללי בכניסה מס' 3 בחזית הדרומית בבניין טורי בן 4 קומות, 4 כניסות, 30 יח"ד. (בכניסה הנדונה)	13/3/2006	06-0213
98-0766	שינויים פנימיים ובחזיתות והרחבת 4 דירות באגף שלם קיצוני מערבי (כניסה מס' 1) בבניין טורי בן 4 קומות	04/08/1998	98-0767
97-0682	הרחבת 4 דירות באגף שלם בכניסה קיצונית מזרחית (מס' 4) בבניין טורי קיים בן 4 קומות מעל מרתף.	11/09/1997	97-0785

	אכלוס ללא טופס 4 מספר תיק: 41-1-1998-0292 מספר תביעה: 1 הועבר לבית משפט	22/03/1999	תביעות משפטיות
	אכלוס ללא טופס 4 מספר תיק: 41-1-1998-0292 מספר תביעה: 2 הועבר לבית משפט	22/03/1999	
	אכלוס ללא טופס 4 מספר תיק: 41-1-1998-0292 מספר תביעה: 3 הועבר לבית משפט	22/03/1999	
	אכלוס ללא טופס 4 מספר תיק: 41-1-1998-0292 מספר תביעה: 4 הועבר לבית משפט	22/03/1999	
	עבודה אסורה (ללא היתר) מספר תיק: 61-2-2011-0316 מספר תביעה: 1 בוטלה התביעה	25/07/2011	

בעלויות:

לפי נסח טאבו הנכס (גוש 6627 חלקה 653) רשום כבית משותף מכיל 446 תת חלקות יחד עם בניינים בחלוקת אחרות חלקה 82 בגוש 6646, חלקה 351 בגוש 6627, בבעלות רמ"י, בחכירת מאוז אביב ובעלים פרטיים. יש לציין שבמגרש הנדון (חלקה 653) קיימות 4 בניינים. הבניין שבנדון הינו הקיצוני דרומי. הבקשה הוגשה בחתימת מאוז אביב, וע"י מיופה כוח של המבקשים, נשלחו הודעות לפי סעיף 36 ב' לתקנות החוק לכל בעלי הזכויות בבניין הנדון, והודבקו הודעות בשער הבניינים במגרש, ולא התקבלו התנגדויות.

אגף הנכסים ע"י ענת איבגי מתאריך 16/2/2021
חלקה 653 בגוש 6636 בבעלות פרטית.
אין מניעה לאשר ת הבקשה.

התאמה לתב"ע (תכנית 2308, 2827 אזור מעוז אביב)

סטייה	מוצע	מותר	
	94.50 מ"ר	13.50 מ"ר לכל דירה X 7 דירות = 94.50 מ"ר	זכויות בנייה להרחבה דרומית(תכנית 2827)
	130.55 מ"ר	18.65 מ"ר לכל דירה X 7 דירות = 130.55 מ"ר	זכויות בנייה להרחבה צפונית (תכנית 2308)

	סה"כ 32.15 מ"ר א 7 דירות = 225.05 מ"ר	225.05 מ"ר
--	--	------------

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
הבניה מוצעת באגף שלם בכניסה מס' 3 - בצד המזרחי ב-4 דירות קומת קרקע, א', ב', ו-ג' ובצד המערבי ב-3 דירות בקומות א', ב', ו-ג' מעל עמודים בקומת הקרקע – בציון שבכניסה זו קומת הקרקע הינה קומה מפולשת.		+	התאמה לבינוי
בקומת הקרקע המפולשת קיים מחסן בשטח של כ-5 מ"ר לכלל הדיירים, אליו רשום "לא שייך לבקשה".	+		
לא הוצג פתוח שטח ולא סומנו גדרות, התיקון נדרש כתנאי טכני .	+		פיתוח שטח / גדרות
ללא שינוי		+	מפלס כניסה קובעת

חו"ד מכון רישוי**מרינה נלקין 07/02/2022**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי מרינה נלקין

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 של עץ בוגר אחד בעל ערך נמוך כמפורט בטבלה זו. ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 2260 ₪. יש לנטוע במגרש 1 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 לעץ. יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 1560 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבניה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר. 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, כיבוי אש ובקרה הנדסית שלב ב' במסלול של תמ"א 38 יבדקו בהתאם למהות הבקשה).

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
6	סיגלון עלי מימוסה	10.0	18.0	6.0	שימור	
7	בוהיניה מגוונת	5.0	15.0	4.0	שימור	
8	בוהיניה מגוונת	6.0	10.0	3.0	כריתה	
22	סיגלון עלי מימוסה	12.0	46.0	9.0	שימור	11,960
23	סיגלון עלי מימוסה	8.0	20.0	8.0	שימור	2,172
43	חרוב מצוי	10.0	20.0	5.0	כריתה	2,261
44	פיקוס השדרות	20.0	17.0	5.0	שימור	

חו"ד מחלקת פיקוח:**ויקטוריה ולודרסקי 04/05/2021**

תוכנית (אחרי תיקון לפי דרישותינו) תואמת את המצב בשטח. טרם החלו לבנות.

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

לאשר את הבקשה להרחבה דו-צדדית של 7 יח"ד בכניסה אמצעית (מס' 3) בבניין טורי בן 4 קומות ל-30 יח"ד, כמפורט:

-באגף המזרחי : הרחבת של 4 הדירות הקיימות בקומות קרקע, א', ב' ו-ג';
-באגף המערבי: הרחבת של 3 דירות בקומות א', ב' ו-ג' מעל עמודים בקומת הקרקע,
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
2. הצהרת עורך הבקשה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים.
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה (בקרת תכן על ידי מהנדס הוועדה).
4. תשלום אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה.
2. בוצעו שיפוץ באגף שלם לפי הנחיות מהנדס העיר עד גמר עבודות הבניה.
3. שימוש וחומרי גמר בדומה לקיים כולל צבע משקופים.
4. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות.
5. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 2260 נח.

תנאים להתחלת עבודות

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

1. אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון.
2. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות (י"4) במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0063-22-1 מתאריך 02/03/2022

לאשר את הבקשה להרחבה דו-צדדית של 7 יח"ד בכניסה אמצעית (מס' 3) בבניין טורי בן 4 קומות ל-30 יח"ד, כמפורט:

-באגף המזרחי : הרחבת של 4 הדירות הקיימות בקומות קרקע, א', ב' ו-ג';
-באגף המערבי: הרחבת של 3 דירות בקומות א', ב' ו-ג' מעל עמודים בקומת הקרקע,
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
2. הצהרת עורך הבקשה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים.
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה (בקרת תכן על ידי מהנדס הוועדה).
4. תשלום אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה.
2. בוצעו שיפוץ באגף שלם לפי הנחיות מהנדס העיר עד גמר עבודות הבניה.
3. שימוש וחומרי גמר בדומה לקיים כולל צבע משקופים.
4. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות.
5. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 2260 נח.

תנאים להתחלת עבודות

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

1. אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון.
2. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות (י"4) במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה