ז' סיון תשפ"ב
06 יוני 2022

פרוטוקול

ישיבה : 1-22-0166 תאריך : 01/06/2022 שעה : 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה , רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

רשות רישוי

	דורון ספיר, עו"ד	מ"מ ראש העירייה ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	
	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
	אדר' מאיר אלואיל	מנהל מחלקת רישוי בניה	מ"מ מהנדס העיר
	עו"ד פרדי בן צור	מזכיר ועדת בניין עיר	
	עו"ד שרון אלזסר	מרכזת הועדה	
	רחלי קריספל	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	

מס' החלטה	מספר בקשה	מספר תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	מס' דף
1	22-0811	0851-008	קהילת פאדובה 8	אקרמן יזמות ופרויקטים א.מ בע"מ	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	1
2	22-0579	0898-014	אבישי 14	שאשא אודי	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	4

רשות רישוי

מספר בקשה	22-0811	**תאריך הגשה**	23/05/2022	
מסלול	**תוספות ושינויים**	**שינויים**	**שינוי ללא תוספת שטח/חזית**	

כתובת	**קהילת פאדובה 8**	**שכונה**	'נאות אפקה א
גוש/חלקה	518/6625	**תיק בניין**	0851-008
מס' תב"ע	תמ"א34ב/4, תמ"א38/3/א, ע1, מ, ג1, 9086, 375, 291, 1740, 1291	**שטח המגרש**	840

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אחים אלה בע"מ	ת.ד. 36609, תל אביב - יפו 6136601
מבקש	אקרמן יזמות ופרויקטים א.מ בע"מ	רחוב קהילת סלוניקי 7, תל אביב - יפו 6951307
בעל זכות בנכס	ברטל עדה	רחוב קהילת פאדובה 8, תל אביב - יפו 6940408
בעל זכות בנכס	אלוף גילה	רחוב קהילת פאדובה 8, תל אביב - יפו 6940408
עורך ראשי	נבות טל	רחוב הברזל 38, תל אביב - יפו 6971054
מתכנן שלד	שילר ערן	רחוב רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235
מורשה חתימה מטעם המבקש	אלה אקרמן אתי אסתר	רחוב המאירי אביגדור 17, תל אביב - יפו 69413
מורשה חתימה מטעם המבקש	אקרמן מרדכי	רחוב המאירי אביגדור 17, תל אביב - יפו 69413
מורשה חתימה מטעם המבקש	אלה אברהם	ת.ד. 36609, תל אביב - יפו 6136601
מורשה חתימה מטעם המבקש	וינרטן נפתלי	ת.ד. 36609, תל אביב - יפו 6136601

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

מהות עבודות בניה
שינויים כלפי היתר מס' 21-0797 מיום 30/12/2021 שניתן להריסת בניין קיים והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38, בן 5 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף, ל-12 יח"ד הכוללים שינויים הבאים : **-בקומה 4: הקמת 2 פרגולה מה חומר מעל המרפסות בולטות שאושרו בהיתר כלא מקורות ופתוחות ב-2 הדירות בחזית הצפונית-קדמית;** **-בקומת הגג : פתיחת 2 דלתות לגישה נוספת לדירה דרך מרפסת הגג הצמודה אליה;** **-בגג העליון : שינוי חומר גמר במעקה עליון מחיפוי עץ לטיח אפור כהה.**

מצב קיים:

במגרש נמצא בבניה בניין מגורים חדש בן 5 קומות וקומת גג חלקית.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור	מסמך
21-0797	30/12/2021	הריסת בניין קיים בן 2 קומות מעל קומת עמודים (3 יח"ד) והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38 בן 5 קומות וקומת גג חלקי	20-0779

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 3 תתי חלקות והבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של כל הבעלים.

הערה: הבקשה אינה מהווה תוספת שטח עיקרי כל שהיא.

התאמה לתקנות:

	כן	לא	הערות
בנייה במרווחים/בליטות	+		לפי היתר מס' 0797-21 מיום 30/12/21 אושרו מרפסות בולטות 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר בחזית קדמית – צפונית, לכל הדירות בקומות הטיפוסיות מעל קומת הקרקע (קומות 1,2,3, ו-4).
מצללה על מרפסת בלתי מקורה בקומה עליונה	+	+	מוצעת פרגולות אלומיניום בין קורות בטון העליונות מעל 2 מרפסות שאושרו כלא מקורות ופתוחות בקומה 4 (מעל ק. קרקע), שניתן להמליץ. הוצגו פרטי הפרגולה, אך לא הוצג היחס בין חלק פתוח לחלק המקורה של הפרגולה, בהתאם לתקנות החוק. נדרש השלמה כתנאי טכני.
גישה נוספת למרפסת הגג	+		הקומה העליונה הינה קומה חלקית עבור יח"ד אחת אליה מוצמדת מרפסת הגג עם גישה מתוך הדירה. מוצעת פתיחת 2 דלתות נוספות מאותה דירה לאותה מרפסת, שאין מניע להמליץ

חו"ד מחלקת פיקוח:
דוד יורדן 04/05/2022
תוכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש בבניה.
אתר הבנייה נמצא בשלב של יציקת כלנסאות דיפון וטרם החלו בעבודות חפירה.

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

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 0797-21 מיום 30/12/21 הכוללים :
- **בקומה 4 :הקמת 2 פרגולה אלומיניום בין קורות בטון מעל המרפסות בולטות שאושרו בהיתר כלא מקורות ופתוחות ב-2 הדירות בחזית הצפונית-קדמית;**
- **בקומת הגג : פתיחת 2 דלתות לגישה נוספת לדירה דרך מרפסת הגג הצמודה אליה;**
- **בגג העליון :שינוי חומר גמר במעקה עליון מחיפוי עץ לטיח אפור כהה.**

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

תנאים למתן היתר
1. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
3. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)

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

הערות
1. ההיתר כפוף לכל תנאי ההיתר מס' 0797-21 מיום 30/12/21.
2. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או במשרד.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1
רשות רישוי מספר 0166-22-1 מתאריך 01/06/2022

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 0797-21 מיום 30/12/21 הכוללים :
- **בקומה 4 :הקמת 2 פרגולה אלומיניום בין קורות בטון מעל המרפסות בולטות שאושרו בהיתר כלא מקורות ופתוחות ב-2 הדירות בחזית הצפונית-קדמית;**

- **בקומת הגג : פתיחת 2 דלתות לגישה נוספת לדירה דרך מרפסת הגג הצמודה אליה;**
- **בגג העליון :שינוי חומר גמר במעקה עליון מחיפוי עץ לטיח אפור כהה.**

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

תנאים למתן היתר

1. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
3. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)

תנאים בהיתר

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

הערות

1. ההיתר כפוף לכל תנאי ההיתר מס' 21-0797 מיום 30/12/21.
2. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או במשרד.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

רשות רישוי

מספר בקשה	22-0579	**תאריך הגשה**	10/04/2022	
מסלול	**תוספות ושינויים**	**תוספות בניה**	**תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)**	

כתובת	**אבישי 14**	**שכונה**	צהלה
גוש/חלקה	331/6335	**תיק בניין**	0898-014
מס' תב"ע	תמא/1, תגפ333, 2754	**שטח המגרש**	576

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	שאשא אסתר	רחוב אבישי 14, תל אביב - יפו 6993824
מבקש	שאשא אודי	רחוב אבישי 14, תל אביב - יפו 6993824
בעל זכות בנכס	שאשא אסתר	רחוב אבישי 14, תל אביב - יפו 6993824
בעל זכות בנכס	שאשא אודי	רחוב אבישי 14, תל אביב - יפו 6993824
עורך ראשי	אורן אלינור	רחוב אימבר 2, תל אביב - יפו 6436201
מתכנן שלד	אהרון דניאל	רחוב טשרניחובסקי 24, כפר סבא 4427112

מהות הבקשה: (אהוד עמרם)

מהות עבודות בניה
הריסת גגון לקירוי הכניסה בחזית הקדמית של קומת הקרקע (אשר קיים ללא היתר), והקמת מצללה תלויה במקומו, בבניין קיים בן 2 קומות ועליית גג (גג אבץ מקושת) מעל קומת מרתף, עבור יח"ד אחת. **על המגרש: הקמת בריכת שחייה במרווח אחורי, הריסת גדר בחזית קדמית הפולשת לרחוב אבישי והקמתה מחדש בגבול מגרש, הריסת מצללה לקירוי חניה הקיימת ללא היתר במרווח קדמי וצדדי, הריסת גדר קלה קיימת ללא היתר מעל גדר בנויה בהיתר בגבול מגרש צדדי מערבי ואחורי דרומי, עקירות ונטיעות.**

מצב קיים:

על המגרש קיים בניין בן 2 קומות ועליית גג (גג אבץ מקושת) מעל קומת מרתף, עבור יח"ד אחת. המגרש גובל בחזית קדמית צפונית מערבית ברחוב אבישי ובשאר החזיתות בבנייני מגורים קיימים (קוטג'ים).

ממצאי תיק בניין:

מספר היתר	שנה	תיאור	מספר בקשה
2-240207	2004	הקמת מצללה מעץ במרווח אחורי בקומת הקרקע.	04-0032
2-230713	2003	שינויים כלפי היתר 2-210804 בבניין מגורים חדש בן 2 קומות ועליית גג (גג אבץ מקושת) מעל קומת מרתף, עבוד יח"ד אחת.	03-0206
2-210804	2001	הריסת בניין מגורים קיים והקמת בניין מגורים חדש בן 2 קומות ועליית גג (גג אבץ מקושת) מעל קומת מרתף, עבור יח"ד אחת.	00-2210

בעלויות:

החלקה רשומה בנסח טאבו בבעלות משותפת והבקשה חתומה ע"י בעלי זכויות בנכס. נשלחו הודעות לבעלי חלקות סמוכות לפי תקנה 36ב', **ולא התקבלו התנגדויות.**

נכסים - מירי גלברט 01/05/2022
חלקה 331 בגוש 6335 בבעלות פרטית.
המבקש סימן בצהוב להריסה את כל החריגות לדרך לחלקה 117 בגוש 6332.

תנאי לתחילת עבודות :
הריסה בפועל של כל החריגות לדרך לחלקה 117 בגוש 6332

לאור האמור לעיל אין מניעה **לאשר את הבקשה להיתר בלבד.**

הקמת מוסך חנייה לפי 2550א

	מותר	מוצע	סטייה
התאמה לנספח תנועה/חניה	קירוי חניה ל-2 מ"ח בשטח מירבי של 33 מ"ר ובגובה נטו מקסימלי של 2.2 מ' והבנוי מחומרים המותרים המפורטים בתכנית	-הריסת פרגולה מעל ל- 2 מ"ח הקיימת ללא היתר והחורגת מגובה נטו מותר	

בניית בריכת שחייה לפי 2754:

	מותר	מוצע	סטייה
בריכת שחיה לפי 2754	בריכת שחיה לא מקורה במרווח צדדי ו/או אחורי, עד גבול מגרש	בריכת שחיה לא מקורה במרווח אחורי בשטח של כ- 36 מ"ר ובעומק מירבי של 1.5 מטר	
חדר מכונות לפי 2754	חדר מכונות תת קרקעי הצמוד לבריכת השחיה בגובה נטו שלא יעלה על 2.20 מ'	חדר מכונות תת קרקעי בצמוד לבריכת השחיה בשטח של כ-2.6 מ"ר ובגובה נטו של 1.2 מטר	

התאמה לתקנות:

	כן	לא	הערות
בנייה במרווחים/בליטות	+		-מוצעת בריכת שחיה הכוללת חדר מכונות תת קרקעי וגדר בטיחות היקפית לפי תכנית 2754
מצללה בחצר/על הגג:	+		-מוצע הריסת גגון לקירוי הכניסה בחזית קדמית של קומת הקרקע, בתוך קווי הבניין, בשטח של 8.6 מ"ר, והקמתו מחדש כמצללה מחומרים קלים עם קירוי שקוף (סנטף), התלויה ומחוברת לקיר אחד בהתאם להגדרות החוק לעניין מצללה שאינה נחשבת כשטח.
גדרות:			
גדר לרחוב אבישי	+		-מוצע הריסת גדר קיימת הפולשת לרחוב אבישי והקמת גדר חדשה בגבול מגרש בגובה של 1.5 מ' והמתוכננת לפי הנחיות מרחביות.
גדר צדדית מערבית	+		-גדר קיימת בהיתר מס' 2-210804 בגובה מירבי של כ- 2.55 מ'. מוצע הריסת גדר קלה (בגובה של כ-0.47 מ') הקיימת לא בהיתר מעל הגדר הנ"ל.
גדר אחורית דרומית	+		-גדר קיימת בהיתר מס' 2-210804 בגובה מירבי של כ- 1.33 מ' (בחלקה בנויה, בחלקה קלה). מוצע הריסת חלק גדר קלה (בגובה של כ-0.47 מ') הקיים לא בהיתר מעל הגדר הנ"ל.
גדר צדדית מזרחית	+		-ללא שינוי מקיים בהיתר 2-210804
בטיחות בריכות שחיה	+		-מוצעת גדר בטיחות היקפית לבריכה בגובה של 1.1 מ' -מוצע מדרך רגל פנימי לבריכה בעומק של 1.2 מ' -מוצע משטח מחופה ריצוף מונע החלקה סביב הבריכה ברוחב העולה על 1 מ'
חיזוק וחישובים סטטיים	+		-הבקשה חתומה ע"י מהנדס מורשה

הקלות מבוקשות:

נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות:

הקמת בריכת שחיה וחדר מכונות במרווח אחורי לפי תכנית 2754

התייחסות להקלות:
הקלה לא נדרשת שכן בריכה מוצעת במרווח אחורי לפי תכנית 2754, נדרש מסירת הודעות לשכנים גובלים לפי מתכונת פרסומים.

תאריך הודעה אחרונה: 27/03/2022, **ולא התקבלו התנגדויות.**

חו״ד מכון רישוי ע״י אפרת גורן 12/04/2022

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 10,258 ₪.
יש לנטוע במגרש עץ אחד בגודל 10 לפחות (״4), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.
יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע״ס 9,558 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.
במגרש קיימים 4 עצים המיועדים לשימור.
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
2	חרוב מצוי	8.0	44.0	7.0	שימור	1,752
32	זית אירופי	3.0	36.0	3.5	שימור	2,883
34	אלון התבור	7.5	33.0	5.0	כריתה	10,258
39	זית אירופי	7.5	74.0	7.0	שימור	26,307
42	הדר התפו״ז	6.0	28.5	4.0	שימור	765

חו״ד מחלקת פיקוח ע״י אהרון מיכאלי 15/02/2022
תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע״י אהוד עמרם)

לאשר את הבקשה להריסת גגון קיים שלא בהיתר והקמת מצללה לקירוי הכניסה בחזית קדמית של קומת הקרקע, בבניין קיים בן 2 קומות ועליית גג (גג אבץ מקושת) מעל קומת מרתף, עבור יח״ד אחת.
על המגרש: הקמת בריכת שחיה וגדרות בטיחות במרווח אחורי, הריסת גדר הפולשת לרחוב אבישי והקמתה מחדש בגבול מגרש, הריסת מצללה לקירוי חניה הקיימת ללא היתר במרווח קדמי וצדדי, הריסת גדרות קלות הקיימות ללא היתר בגבול מגרש צדדי מערבי ואחורי דרומי, עקירות ונטיעות.

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

תנאים למתן היתר
1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ״ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע״י מהנדס הוועדה)
4. תשלום אגרות והיטלים

תנאים להתחלת עבודות
הריסת גדר הפולשת לרחוב אבישי והריסת כלל הגדרות הקיימות שלא בהיתר בגבול המגרש, כפי המוצע בתכנית.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 2
רשות רישוי מספר 0166-22-1 מתאריך 01/06/2022

לאשר את הבקשה להריסת גגון קיים שלא בהיתר והקמת מצללה לקירוי הכניסה בחזית קדמית של קומת הקרקע, בבניין קיים בן 2 קומות ועליית גג (גג אבץ מקושת) מעל קומת מרתף, עבור יח"ד אחת.
על המגרש: הקמת בריכת שחיה וגדרות בטיחות במרווח אחורי, הריסת גדר הפולשת לרחוב אבישי והקמתה מחדש בגבול מגרש, הריסת מצללה לקירוי חניה הקיימת ללא היתר במרווח קדמי וצדדי, הריסת גדרות קלות הקיימות ללא היתר בגבול מגרש צדדי מערבי ואחורי דרומי, עקירות ונטיעות.

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

תנאים למתן היתר
1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4. תשלום אגרות והיטלים

תנאים להתחלת עבודות
הריסת גדר הפולשת לרחוב אבישי והריסת כלל הגדרות הקיימות שלא בהיתר בגבול המגרש, כפי המוצע בתכנית.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה