

ט"ו תמוז תשפ"ב  
14 יולי 2022

## פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0169 תאריך: 14/07/2022 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 | מחוז הבקשה                                | שם המבקש  | כתובת הנכס     | מספר תיק בניין | מספר בקשה | מס' החלטה |
|--------|-------------------------------------------|-----------|----------------|----------------|-----------|-----------|
| 1      | תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק) | ברנס רוזי | בן-סירה יעקב 2 |                | 22-0587   | 1         |

רשות רישוי

|  |                                  |             |                    |           |
|--|----------------------------------|-------------|--------------------|-----------|
|  | 10/04/2022                       | תאריך הגשה  | 22-0587            | מספר בקשה |
|  | תוספת בניה או<br>קומות (לא בק"ק) | תוספות בניה | תוספות<br>ושינויים | מסלול     |

|                             |           |                                    |          |
|-----------------------------|-----------|------------------------------------|----------|
| נוה אליעזר וכפר שלם<br>מזרח | שכונה     | בן-סירה יעקב 2 רחוב בן-סירה יעקב 4 | כתובת    |
|                             | תיק בניין | 52/7205                            | גוש/חלקה |
| 1682                        | שטח המגרש | ג, 1, 460, 3/06/31, 2580, 1909     | מס' תב"ע |

| בעל עניין     | שם             | כתובת                                |
|---------------|----------------|--------------------------------------|
| מבקש          | לוי רבקה       | רחוב לנר דן 6, תל אביב - יפו 6729306 |
| מבקש          | לוי בת שבע     | רחוב לנר דן 6, תל אביב - יפו 6729306 |
| מבקש          | טימקובסקי אלכס | רחוב לנר דן 6, תל אביב - יפו 6729306 |
| מבקש          | טימקובסקי אירה | רחוב לנר דן 6, תל אביב - יפו 6729306 |
| מבקש          | עוז ששון       | רחוב לנר דן 6, תל אביב - יפו 6729306 |
| מבקש          | ליבל יואב      | רחוב לנר דן 6, תל אביב - יפו 6729306 |
| מבקש          | כשר יורם       | רחוב לנר דן 6, תל אביב - יפו 6729306 |
| מבקש          | טלקר מתן       | רחוב לנר דן 6, תל אביב - יפו 6729306 |
| מבקש          | כהן קטי        | רחוב לנר דן 6, תל אביב - יפו 6729306 |
| מבקש          | ברנס רוזי      | רחוב לנר דן 6, תל אביב - יפו 6729306 |
| מבקש          | ביטון ליאת     | רחוב לנר דן 6, תל אביב - יפו 6729306 |
| מבקש          | ברנס יעקב      | רחוב לנר דן 6, תל אביב - יפו 6729306 |
| מבקש          | ביטון יוסי     | רחוב לנר דן 6, תל אביב - יפו 6729306 |
| מבקש          | ואסל חנה       | רחוב לנר דן 6, תל אביב - יפו 6729306 |
| מבקש          | אברהם כרמלית   | רחוב לנר דן 6, תל אביב - יפו 6729306 |
| מבקש          | שלומוביץ דוד   | רחוב לנר דן 6, תל אביב - יפו 6729306 |
| מבקש          | מצדה שיר       | רחוב לנר דן 6, תל אביב - יפו 6729306 |
| מבקש          | שלומוביץ ורדה  | רחוב לנר דן 6, תל אביב - יפו 6729306 |
| מבקש          | באשי יוסי      | רחוב לנר דן 6, תל אביב - יפו 6729306 |
| מבקש          | באשי פרידה     | רחוב לנר דן 6, תל אביב - יפו 6729306 |
| מבקש          | לוי אורי       | רחוב לנר דן 6, תל אביב - יפו 6729306 |
| מבקש          | מזרחי חיים     | רחוב לנר דן 6, תל אביב - יפו 6729306 |
| מבקש          | טגיאניאן הרצל  | רחוב לנר דן 6, תל אביב - יפו 6729306 |
| מבקש          | בורד חנה       | רחוב לנר דן 6, תל אביב - יפו 6729306 |
| מבקש          | מבדלי עומר     | רחוב לנר דן 6, תל אביב - יפו 6729306 |
| מבקש          | מבדלי נטלי     | רחוב לנר דן 6, תל אביב - יפו 6729306 |
| מבקש          | קציר מיכל      | רחוב לנר דן 6, תל אביב - יפו 6729306 |
| מבקש          | דנצ'נקו מרתה   | רחוב לנר דן 6, תל אביב - יפו 6729306 |
| מבקש          | פנומרוב תום    | רחוב לנר דן 6, תל אביב - יפו 6729306 |
| מבקש          | דסטה אביבה     | רחוב לנר דן 6, תל אביב - יפו 6729306 |
| מבקש          | ליין דימיטרי   | רחוב לנר דן 6, תל אביב - יפו 6729306 |
| מבקש          | ליין אנה       | רחוב לנר דן 6, תל אביב - יפו 6729306 |
| מבקש          | יבדייב חנה     | רחוב לנר דן 6, תל אביב - יפו 6729306 |
| מבקש          | יבדייב יהודה   | רחוב לנר דן 6, תל אביב - יפו 6729306 |
| מבקש          | יבדייב אלבינה  | רחוב לנר דן 6, תל אביב - יפו 6729306 |
| מבקש          | יבדייב רחמן    | רחוב לנר דן 6, תל אביב - יפו 6729306 |
| מבקש          | דסטה גדעון     | רחוב לנר דן 6, תל אביב - יפו 6729306 |
| מבקש          | דנצ'נקו יאן    | רחוב לנר דן 6, תל אביב - יפו 6729306 |
| בעל זכות בנכס | קקל            | ת.ד. 7246, תל אביב - יפו 6701201     |
| עורך ראשי     | אפומנדו אורן   | רחוב לאה 58, חיפה 34815              |
| מתכנן שלד     | קפלן איליה     | רחוב קנדינסקי 18, קרית אתא 2826745   |

### מהות הבקשה: (רותם סולומון)

|                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| מהות עבודות בניה                                                                                      |
| שינויים ותוספות ל- 32 יח"ד קיימות בבניין בן 8 קומות עם חדרי יציאה לגג ושינויים בפיתוח הבניין הכוללים: |

- ## מצב קיים:

## ממצאי תיק בניין:

## בעלויות:

**התאמה לתב"ע (תכנית 2580 אזור מגורים ד) תכנית 1909**

## התאמה לתקנות התכנון והבנייה והנחיות מרחביות:

|       |    |    |                             |
|-------|----|----|-----------------------------|
| הערות | לא | כן |                             |
|       | +  |    | חניות                       |
|       | +  |    | הצגת בניינים<br>שכנים בהיתר |

| הערות                                                                                   | לא | כן |                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|----|----|-------------------------------------|
|                                                                                         |    | +  | מצללה                               |
| אין צורה אחידה של המרפסות                                                               | +  |    | עיצוב לפי הנחיות מרחביות            |
| לפי תקנות התכנון והבניה פרק בניה במרווחים אורך בליטה מקו בנין שהוא קו רחוב יהיה 1.20 מ' |    | +  | הבלטה מקווי בניין למרפסות           |
| מוצע 21 מ"ר במקום 12 מ"ר, והעודף חושב בשטח המותר לבנייה.                                | +  |    | שטחי מרפסות לפי תקנון התכנון והבניה |

**הערות נוספות:**

השינויים בהסדר החניה ביחס להיתר המקורי נוגדים את ההנחיות המרחביות לפיתוח המגרש שכן מקומות החניה לא ימוקמו בתחום רצועת הגיגון .  
לפי המצב המוצע השינויים במקומות החניה מבטלים את רצועות הגיגון שתוכננו בהיתר המקורי בשנת 1993 בחזיתות לרחוב בן סירה יעקב ולרחוב אבידן שמעון .

**חו"ד מכון רישוי****רינת ברקוביץ' 19/05/2022**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רינת ברקוביץ'

**תנועה וחניה**

הבקשה כוללת: הרחבות ב-32 יחידות דיור הקיימות ושינויים בהסדר חניה הקיים על פי היתר בניה המקורי מס' 6-930034.

דרישת התקן: 0 מקומות חניה.

מתוכנן:

שינויים בהסדר 32 מקומות חניה שאושרו בהיתר המקורי על ידי ביטול רצועות גיגון בחזיתות לרחוב בן סירה יעקב ולרחוב אבידן שמעון.

חוות דעת: שינויים בהסדר חניה לעומת היתר מקורי לא מאושר משום שזה נוגד הנחיות מרחביות.  
המלצה: לדחות את הבקשה

**גנים ונוף**

בקשה לתוספת / שינויי בנייה והסדרת חניות עיליות

- יש לכלול בסקר העצים צילומים פרטניים ברורים ומוספרים לכל עץ
  - מדובר בחניות עיליות - נא למקם את החניות כך שגם עצים מס' 6,7,9 יהיו ויסומנו בתכנית לשימור וכן יוקלדו ביועוד זה בנתוני העצים בפרטי ההגשה המקוונת.
- במידה והחניות יאושרו כפי שהוצגו ויוחלט שלא ניתן לתכננם אחרת, ניתן יהיה לאשר כריתות מבוקשות.  
המלצה: לדחות את הבקשה

**סיכום מכון הרישוי****המלצה: לדחות 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 |
|----|--------------|------|----------|-----------|-------|----------|
| 1  | מכנף נאה     | 11.0 | 40.0     | 0.        | שימור |          |
| 2  | דיפסיד משולש | 4.0  | 22.0     | 0.        | כריתה | 480      |
| 3  | דיפסיד משולש | 4.0  | 22.0     | 0.        | כריתה | 480      |
| 4  | דיפסיד משולש | 4.0  | 22.0     | 0.        | כריתה | 480      |
| 5  | דיפסיד משולש | 4.0  | 22.0     | 0.        | כריתה | 480      |
| 7  | ברוש מצוי    | 13.0 | 25.0     | 0.        | כריתה | 2,967    |
| 8  | דיפסיד משולש | 6.0  | 20.0     | 0.        | כריתה | 720      |
| 9  | ברוש מצוי    | 8.0  | 28.0     | 0.        | כריתה | 1,240    |
| 10 | בוקיצה נמוכה | 2.0  | 10.0     | 0.        | כריתה |          |

## טבלת עצים

| #  | סוג             | גובה | קוטר גזע | קוטר צמרת | יעוד  | ערך נופי |
|----|-----------------|------|----------|-----------|-------|----------|
| 11 | בוקיצה נמוכה    | 5.0  | 19.0     | 0.        | כריתה |          |
| 42 | דיפסיס משולש    | 4.0  | 22.0     | 0.        | שימור |          |
| 43 | ושינגטניה חוטית | 15.0 | 38.0     | 0.        | שימור |          |

## חו"ד מחלקת פיקוח:

**לב פוטשניקוב 29/06/2021**

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

## חו"ד נוספות:

**נכסים - מירי גלברט 06/07/2021**

חלקה 52 בגוש 7205 בבעלות פרטית.  
אין מניעה לאשר את הבקשה.

**מי אביבים - אחישלום מולאי 29/06/2021**

סיכום בדיקה:

מהות הבקשה הינה הגדלת מרפסות ומרפסות שירות.  
אין שינוי בחיבורים הראשיים לחלקה

## חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רותם סולומון)

לא לאשר את הבקשה לתוספת בנייה והוספת מרפסות מקורות בחלק מהדירות בבניין קיים בן 8 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, המכיל 32 דירות מגורים, שכן:

1. המרפסות בכל החזיתות הקדמיות מתוכננות בצורה לא אחידה ואין אפשרות לביצוע הבנייה בעת ובעונה אחת - בניגוד להנחיות מרחביות.
2. ביטול חצר חיצונית לדירות הקיימות לא מאפשר אוורור למטבחים הקיימים וזאת בניגוד תקנות התכנון והבנייה.
3. הבקשה לא הומלצה ע"י מכון רישוי בעניין החנייה ופיתוח המגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

## 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 הועדה)
4. נדרש להציג אישור רמ"י.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

**ההחלטה: החלטה מספר 1**

**רשות רישוי מספר 0169-22-1 מתאריך 14/07/2022**

לא לאשר את הבקשה לתוספת בנייה והוספת מרפסות מקורות בחלק מהדירות בבניין קיים בן 8 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, המכיל 32 דירות מגורים, שכן:

4. המרפסות בכל החזיתות הקדמיות מתוכננות בצורה לא אחידה ואין אפשרות לביצוע הבנייה בעת ובעונה אחת - בניגוד להנחיות מרחביות.
5. ביטול חצר חיצונית לדירות הקיימות לא מאפשר אוורור למטבחים הקיימים וזאת בניגוד תקנות התכנון והבנייה.
6. הבקשה לא הומלצה ע"י מכון רישוי בעניין החנייה ופיתוח המגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

עמ' 6

22-0587 <ms\_meyda>