

י"ד סיון תשפ"ב  
13 יוני 2022

## פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0175 תאריך: 08/06/2022 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/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סהר אמיר	ארטר יצחק 5	1035-005	22-0673	1

## רשות רישוי

מספר בקשה	22-0673	תאריך הגשה	02/05/2022
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה

כתובת	שביל ארטור יצחק 5	שכונה	ביצרון ורמת ישראל
גוש/חלקה	569/6150	תיק בניין	1035-005
מס' תב"ע	תמא/1, קיי, ע1, ג1, 9018, 367, 221, 2104	שטח המגרש	219

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	סהר אמיר	רחוב החשמונאים 21, תל אביב - יפו 6326448
מבקש	ביין צחי	רחוב החשמונאים 21, תל אביב - יפו 6326448
בעל זכות בנכס	סהר אמיר	רחוב החשמונאים 21, תל אביב - יפו 6326448
בעל זכות בנכס	ביין צחי	רחוב החשמונאים 21, תל אביב - יפו 6326448
עורך ראשי	אורי כהן	רחוב בעל שם טוב 59, פתח תקווה 4939261
מתכנן שלד	פרץ קובי	רחוב חנקין 4, בני ברק 5132230

### מהות הבקשה: (תהילה בנימיני)

מהות עבודות בניה
<p>הרחבת הדירה הקיימת בקומת הקרקע, בבניין מגורים בן 2 קומות, הכוללת:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- תוספת שטח של כ-27 מ"ר לחזית אחורית צפונית ותוספת ממ"ד לחזית קדמית דרומית.</li> <li>- שינויים פנימיים בדירה ובצורת הפתחים בחזיתות.</li> <li>- הסדרת מרפסת גג ופרגולה לדירה בקומה השנייה מעל הממ"ד.</li> <li>- הריסת מחסן קיים בהיתר במרווח אחורי.</li> </ul>

### מצב קיים:

על המגרש קיים בניין מגורים בן 2 קומות בקיר משותף עם מבנה שכן בחלקה הסמוכה בצד מזרחי, עם 2 יח"ד.
---

### ממצאי תיק בניין:

לא נמצא ההיתר המקורי של הבניין, הוצאו היתרים לתוספות בניה, בשנת 1973 הוצא היתר להרחבת הדירה בקומה השנייה, מעל דירת המבקש ובשנת 1979 הוצא היתר להוספת מחסן במרווח האחורי.
--

### בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף עם שתי חלקות משנה והבקשה חתומה ע"י שני בעלי הזכויות.
---

### התאמה לתב"ע (תכנית 2104 טיפוס B/1, 2691, אזור מגורים ב')

סטייה	מוצע	מותר	
	91 מ"ר	95.31 מ"ר	שטחים עיקריים
	12 מ"ר	כ-12 מ"ר (9 מ"ר + שטח קירות)	שטחי שרות
	4 מ'	4 מ'	קווי בניין קדמי לחזית שביל

סטייה	מוצע	מותר	
			ארטר יצחק
	קיר משותף	קיר משותף	לצד מזרחי
0.17 מ' ראה הערה בהמשך	1.13 מ'	1.3 מ'	לצד מערבי
	5.4 מ'	5.4 מ'	לאחור

### התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	אוורור
		+	מצללה במרפסת גג

### הערות נוספות:

1. לעניין הקטנת קו בניין צדדי מערבי :  
לאור רוחב המגרש הקטן מרוחב מגרש סטנדרטי בנספח הבינוי, ניתן להמליץ על הקטנת קו הבניין הצדדי מערבי מ-1.30 מ' ל-1.13 מ' לצורך ניצול זכויות הבניה המותרות.

### טבלת עצים

סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
פיקוס	63.0	25.0	3.0	שימור	
הדר הלימון	4.0	8.0	2.0	שימור	

### גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 23/01/2022

במגרש שני עצים המיועדים לשימור ומרוחקים מהבנייה.  
יש לטעת עץ חדש אחד נוסף.  
תנאים בהיתר

1. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות.  
בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

### ח"ד מחלקת פיקוח:

לב פוטשניקוב 30/01/2022

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

### ח"ד נוספות:

נכסים - רותם נוימן 07/02/2022

חלקה 569 בגוש 6150 בבעלות פרטית.  
אין מניעה מצדנו לאשר את הבקשה.

### חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י תהילה בנימיני)

לאשר את הבקשה לשינויים, הריסת מחסן בחצר והרחבת דירת קרקע והסדרת מרפסת גג בקומה השנייה בבניין קיים בן 2 קומות לפי הוראות התכניות 2104 ו-2691.  
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

### תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4. תשלום אגרות והיטלים.

**חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י בנימיני תהילה)**

לאשר את הבקשה לשינויים, הריסת מחסן בחצר והרחבת דירת קרקע והסדרת מרפסת גג בקומה השנייה בבניין קיים בן 2 קומות לפי הוראות התכניות 2104 ו-2691.  
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. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

**תנאים לתעודת גמר**

1. אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2. שיפוץ החלק היחסי של הבניין לפי הנחיות מרחביות
3. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת עץ אחד בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

**ההחלטה : החלטה מספר 1**

**רשות רישוי מספר 0175-22-1 מתאריך 08/06/2022**

לאשר את הבקשה לשינויים, הריסת מחסן בחצר והרחבת דירת קרקע והסדרת מרפסת גג בקומה השנייה בבניין קיים בן 2 קומות לפי הוראות התכניות 2104 ו-2691.  
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. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

**תנאים לתעודת גמר**

1. אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2. שיפוץ החלק היחסי של הבניין לפי הנחיות מרחביות
3. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת עץ אחד בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה