

י"ד סיון תשפ"ב
 13 יוני 2022

פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0179 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 או קומות (לא בק"ק)	רענן מאיר	עין גב 8	1008-008	22-0687	1
4	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	רטנר גליה רחל	לוחמי גליפולי 12	0640-018	22-0733	2

רשות רישוי

מספר בקשה	22-0687	תאריך הגשה	04/05/2022
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)

כתובת	עין גב 8 רחוב מצודת בית"ר 7	שכונה	יד אליהו
גוש/חלקה	478/6133	תיק בניין	1008-008
מס' תב"ע	2324, 2691, 9040	שטח המגרש	1077

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	רענן מאיר	רחוב עין גב 8, תל אביב - יפו 6731920
בעל זכות בנכס	רענן מאיר	רחוב עין גב 8, תל אביב - יפו 6731920
עורך ראשי	רדשקובסקי ארקדי	חורשה לובטקין 32, תל אביב - יפו 67290
מתכנן שלד	רדשקובסקי ארקדי	חורשה לובטקין 32, תל אביב - יפו 67290

מהות הבקשה: (תהילה בנימיני)

מהות עבודות בניה
שינויים והרחבת דירה אמצעית קיימת לחזית מזרחית בקומה השניה מעל הרחבה קיימת בקומת הקרקע באגף הצפוני.

מצב קיים:

על המגרש קיים בניין טורי בן 3 קומות עם 2 כניסות המכיל 12 יח"ד.
--

ממצאי תיק בניין:

בתיק הבניין קיימים מספר היתרים להרחבות דירה בבניין הנדון.

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
15-0323	07/06/2015	הרחבת דירה בקומת הקרקע מתחת דירת המבקש בקונטור ההרחבה המבוקשת בבקשה זו.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף עם 12 תתי חלקות כולל דירת המבקש. הבקשה חתומה ע"י המבקש בלבד, לשאר הבעלים נשלחו הודעות לפי תקנה 36 בלא התקבלו התנגדויות.
--

התאמה לתב"ע (תכנית 2324 טיפוס 64/ב, תכניות 3366 ו-2691)

סטייה	מוצע	מותר	
	92 מ"ר	100 מ"ר	שטח דירה מורחבת
			קווי בניין
	9.9 מ'	8 מ'	צדדי מזרחי
	4.2 מ'	2 מ'	צדדי מערבי

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
	+		התאמה לבינוי

הערות נוספות:

1. בהתאם לתכנית 2691 מה"ע רשאי לדרוש בתכנית הבקשה להיתר, הראשונה שתוגש לבניין להרחבה, להציג את הבניין כולו לאחר ההרחבה, את חומרי הגמר ואת התכנית הכללית למגרש שאר ההרחבה. ההרחבות החדשות יותאמו לבניה הקיימת שאושרה בעבר.
2. הפתחים המוצעים לא תואמים את החזיתות העתידות המוצגות בהיתרים קודמים.
3. חדר שיפור מיגון חושב בשטחי השירות בניגוד להחלטת ועד ערר.
3. לא הוצגה תכנית קומה עליונה.

חו"ד מכון רישוי**אפרת גורן 23/05/2022**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי אדר' אפרת גורן:

מרחבים מוגנים

נטען אישור פיקוד העורף לפטור עבור החדר המחוזק המבוקש בדירה. המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

תוספת מרפסת. אין נגיעה לעצים. 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).

חו"ד מחלקת פיקוח:**לב פוטשניקוב 29/12/2021**

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות.

חו"ד נוספות:**נכסים - מירי גלברט 30/12/2021**

חלקה 478 הגוש 6133 וחלקה 545 בגוש 6134 בבעלות פרטית ומהווים מגרש אחד. חלק מחלקה 545 מיועדת להפקעה ביעוד דרך. מאחר ומבוקש הרחבה באמצע המגרש בקומה א ומדובר בדייר אחד ושטח ההפקעה פנוי אין מניעה לאשר את הבקשה.

הסדר קרקע - מיכל תהן 07/12/2021

מאחר ומדובר בתוספת לדירה אחת בלבד, וכן מדובר בחלקה עם ריבוי בעלים, פוטרת מהצורך בהסדר קרקע

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

לא לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת דירה אמצעית קיימת לחזית מזרחית בקומה השניה באגף הצפוני שכן:

1. הפתחים המוצעים לא תואמים לתכנית העתידיית בהיתרים קודמים.
2. חדר שיפור מיגון חושב בשטחי השירות בניגוד להחלטת ועד ערר.
3. לא הוצגה תכנית קומה עליונה.

ההחלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 0179-22-1 מתאריך 08/06/2022

- לא לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת דירה אמצעית קיימת לחזית מזרחית בקומה השניה באגף הצפוני שכן:
4. הפתחים המוצעים לא תואמים לתכנית העתידית בהיתרים קודמים.
 5. חדר שיפור מיגון חושב בשטחי השירות בניגוד להחלטת ועד ערר.
 6. לא הוצגה תכנית קומה עליונה.

רשות רישוי

מספר בקשה	22-0733	תאריך הגשה	10/05/2022
מסלול	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה		

כתובת	שדרות החי"ל 18א	שכונה	יד אליהו
גוש/חלקה	183/6134	תיק בניין	0640-018
מס' תב"ע	תמא/1, קיי, ג1, 9040, 535, 3366, 2691, 253, 2324, 1049	שטח המגרש	265 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ארגוב רן	שדרות החי"ל 18א, תל אביב - יפו 6742449
מבקש	רטנר גליה רחל	שדרות החי"ל 18א, תל אביב - יפו 6742449
בעל זכות בנכס	ארגוב רן	שדרות החי"ל 18א, תל אביב - יפו 6742449
בעל זכות בנכס	רטנר גליה רחל	שדרות החי"ל 18א, תל אביב - יפו 6742449
עורך ראשי	יוסיפון גולדמן לימור	רחוב יהודה מרגוזה 15, תל אביב - יפו 6813611
מתכנן שלד	פרטוש עודד	רחוב הרב מוהליבר שמואל 11, פתח תקווה 4959032

מהות הבקשה: (תהילה בנימיני)

מהות עבודות בניה
שינויים ותוספות בניה בדירה קיימת בקומת קרקע ותוספת קומה שנייה, הכוללים: 1. בקומת קרקע: - תוספת שטח של כ-23 מ"ר בחזית הדרומית ותוספת ממ"ד לחזית קדמית צפונית. - הקמת פרגולה בצמוד לתוספת בחזית דרומית ותוספת פרגולה בכניסה לבית בחזית צפונית. - הריסת חלק מהגדר הקיימת לחזית רחוב שדרות החי"ל ובנייתה מחדש בגובה 1.5 מטר. - הריסת מחסן קיים בחצר הדרומית. 2. תוספת קומה שנייה בשטח של כ-34 מ"ר עם מדרגות פנימיות ומרפסת גג בחזית הקדמית. על הגג העליון מערכת סולרית. שטח הדירה לאחר התוספת הינו כ-143 מ"ר.

מצב קיים:

בניין טורי קיים עם בתים צמודי קרקע בני קומה אחת ואגף מזרחי בן 2 קומות המורכב מ-6 יחידות דיור, כל אחת בחלקה נפרדת.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	היתר לתוספת חדר בדירת המבקש.	1962	1083

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית והבקשה חתומה ע"י בעלי הנכס הרשומים.

התאמה לתב"ע (תכנית 2324 טיפוס א/72, 3366)

שטחים עיקריים לפי תב"ע 2324	מותר	מוצע	סטייה

סטייה	מוצע	מותר	
		109 מ"ר	(לא יעלה על 40% משטח המגרש בקומת הקרקע)
		+	לפי תב"ע 3366
		16 מ"ר	תוספת 6%
		=	סה"כ:
	124 מ"ר	125 מ"ר	שטחי שרות מחסן בדירה (3366)
	6 מ"ר	6 מ"ר	ממ"ד לפי התקנות
	9 מ"ר נטו + קירות	9 מ"ר נטו + קירות	
	2	2	קומות
	5 מטר בקומת קרקע ו-12 מטר בקומה שנייה	5 מטר בקומת קרקע ו-12 מטר בקומה שנייה	קווי הרחבה מקסימלים
	כ-9.0 מ' קירות משותפים	5 מ' קירות משותפים	- לרחוב שדרות החי"ל
			- קדמי-דרומי (שביל)
			- צדדיים

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
			מצללה בחצר:
מוצעת בתוך קו בניין דרומי		+	- שטח המצללה
		+	- קווי בניין/נסיונות בגג
		+	פיתוח שטח/גדרות

חו"ד מכון רישוי

רינת ברקוביץ' 06/06/2022

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רינת ברקוביץ' עדכון לאחר טועינת תוכנית במוצג 100 ב-30.5.2022

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: מסתור אשפה המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש. כל העצים מיועדים לשימור. המלצה: לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי
המלצה: לאשר את הבקשה

בקרת תכנ 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	הדר הלימון	3.0	15.0	3.0	שימור	194
2	רימון מצוי	3.0	70.0	2.0	שימור	
3	גדם יבש	0.	30.0	0.	כריתה	

חוו"ד מחלקת פיקוח:

לב פוטשניקוב 30/01/2022
תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

חוות דעת מהנדס הוועדה: (ע"י תהילה בנימיני)

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בניה בדירה הקיימת בקומת קרקע ותוספת קומה שנייה עם מדרגות פנימיות מהדירה. בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

הריסת המחסן בחצר הדרומית.

תנאים לתעודת גמר

1. אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון.
2. תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר 2
רשות רישוי מספר 0179-22-1 מתאריך 08/06/2022

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בניה בדירה הקיימת בקומת קרקע ותוספת קומה שנייה עם מדרגות פנימיות מהדירה. בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. אישור פיקוד העורף.
2. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנ הבניה (בקרת תכנ ע"י מהנדס הוועדה).
3. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא

נערכו שינויים מרחביים.
4. תשלום אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

הריסת המחסן בחצר הדרומית.

תנאים לתעודת גמר

1. אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון.
2. תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה.