

כ"י סיון תשפ"ב  
19 יוני 2022

## פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0190 תאריך: 19/06/2022 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/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	קסטון שלומי	סלע יעקב 11	4199-011	22-0656	1

## רשות רישוי

מספר בקשה	22-0656	תאריך הגשה	28/04/2022
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)

כתובת	סלע יעקב 11 רחוב צלילי חנינא 17פ	שכונה	ניר אביב
גוש/חלקה	320/6146	תיק בניין	4199-011
מס' תב"ע	2382 ,2646 ,3/06/24 ,9120	שטח המגרש	5365

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קסטון שלומי	רחוב סלע יעקב 11, תל אביב - יפו 6753750
בעל זכות בנכס	קסטון שלומי	רחוב סלע יעקב 11, תל אביב - יפו 6753750
עורך ראשי	אטלסוב אליסה	רחוב הקונגרס 25, תל אביב - יפו 66044
מתכנן שלד	זיבורסקי אלכס	רחוב שנהב 6, ראשון לציון 7540224

### מהות הבקשה: (רותם סולומון)

מהות עבודות בניה
תוספת מרפסות מקורות עבור 32 דירות בלבד הפונות לחזית הדרומית-קדמית לרחוב סלע יעקב ולחזית הצפונית, באגף המערבי, מתוך 36 דירות בבניין (4 דירות בקומה) בן 10 קומות על קומת עמודים מפולשת וקומת מרתף. המרפסות מתוכננות בצורה אחידה בכל גובה האגף, כאשר 4 דירות בקומות 6,7,9 מתוך 32 לא משתתפות בהיתר ומסומנות ללא גישה למרפסות.

### מצב קיים:

על המגרש קיימים 2 בניינים נפרדים עם 155 תתי חלקה. הבניין הנדון מורכב מ-2 אגפים הבנויים בקיר משותף ובן 10 קומות מעל קומת עמודים מפולשת וקומת מרתף. חזית קדמית ודרומית פונה לרחוב סלע וחזית מזרחית לרחוב צלילי חנינא.
---

### ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	הקמת בניין מגורים בן 7 קומות מעל קומת עמודים	26/10/1987	19980095
	הוספת קומת מרתף לחניה ו-2 קומות נוספות למגורים.	14/10/1997	19970910
	הקמת פרגולה בצמוד לחדר יציאה לגג	30/12/2004	250005
	הגדלת חדר יציאה לגג	11/10/2011	20110716

### בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף עם 155 תתי חלקה. על גבי התכנית חתומים 31 מתוך 36 בעלי תת-חלקות באגף המבוקש. לכל שאר בעלי זכויות שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.
--

### התאמה לתקנות תכנון ובנייה והנחיות מרחביות

סטייה	מוצע	מותר	שטחי מרפסות לפי תקנות התכנון והבנייה
	12 מ"ר ממוצע לדירה	עד 14 מ"ר לדירה	

סטייה	מוצע	מותר	
		ולא יותר מ- 12 מ"ר ממוצע בבניין	לפי 36 יח"ד באגף המבוקש
	בתחום קווי הבניין	עד 1.2 מ' לפי תקנות התכנון והבנייה (בליטות)	<b>הבלטה מקווי בניין למרפסות</b> מעבר קו בניין קדמי של 6 מ' לרחוב סלע יעקב
	16 מ'	16 מ'	מרחק בין קווי בניה (מבנים) לכיוון צפון
	מוצעות בעת ובעונה אחת	כל המרפסות ייבנו בצורה אחידה ובעת ובעונה אחת.	<b>עיצוב לפי הנחיות מרחביות</b>

## טבלת עצים

ערך נופי	יעוד	קוטר צמרת	קוטר גזע	גובה	סוג	#
200	שימור	1.0	20.0	2.0	יוקה	16
200	שימור	1.0	20.0	2.0	יוקה	17

## חו"ד מחלקת פיקוח:

לב פוטשניקוב 22/12/2021

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

## חו"ד נוספות:

גנים ונוף-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 07/10/2021

תוספות בנייה בקומות עליונות ללא התקרבות לעצים קיימים.  
אין דרישות נוספות.

נכסים - ענת איבגי 30/09/2021

חלקה 320 בגוש 6146 בבעלות פרטית.  
אין מניעה לאשר את הבקשה.

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

לאשר את הבקשה לתוספת מרפסות מקורות עבור 32 דירות בלבד הפונות לחזית הדרומית-קדמית לרחוב סלע יעקב ולחזית הצפונית, באגף המערבי, בצורה אחידה בכל גובה האגף שבן 10 קומות מעל קומת עמודים מפולשת וקומת מרתף.

4 דירות מתוך 32 לא משתתפות בהיתר ומסומנות ללא גישה למרפסות.

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.

## תנאים בהיתר

1. ביצוע שיפוץ החזיתות הקדמיות של האגף לפי הנחיות לשיפוץ בתיאום עם חברת שמ"מ.

#### תנאים לתעודת גמר

1. תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

#### ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-22-0190 מתאריך 19/06/2022

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

לאשר את הבקשה לתוספת מרפסות מקורות עבור 32 דירות בלבד הפונות לחזית הדרומית-קדמית לרחוב סלע יעקב ולחזית הצפונית, באגף המערבי, בצורה אחידה בכל גובה האגף שבן 10 קומות מעל קומת עמודים מפולשת וקומת מרתף.

4 דירות מתוך 32 לא משתתפות בהיתר ומסומנות ללא גישה למרפסות .

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.

#### תנאים בהיתר

ביצוע שיפוץ החזיתות הקדמיות של האגף לפי הנחיות לשיפוץ בתיאום עם חברת שמ"מ.

#### תנאים לתעודת גמר

תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.