

ה' תמוז תשפ"ב
04 יולי 2022

פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0201 תאריך: 30/06/2022 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/הריסה	לוינשטיין נכסים בתחנה בע"מ	השרון 9	0054-028	22-0935	1
4	מסלול מקוצר/תוספת בנייה על הגג למבנה מגורים	חולדארוב אריה	לסקר 3	3572-003	22-0955	2

רשות רישוי

13/06/2022	תאריך הגשה	22-0935	מספר בקשה
	הריסה	תוספות בניה	תוספות ושינויים

נוה שאנן	שכונה	השרון 9 רחוב הגליל 4	כתובת
0054-028	תיק בניין	4/8938	גוש/חלקה
1283.45	שטח המגרש	4321	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
דרך בגין מנחם 23, תל אביב - יפו 6618356	לוינשטיין נכסים בתחנה בע"מ	מבקש
ת.ד. 66183, תל אביב - יפו	עמרם עירן	בעל זכות בנכס
דרך בגין מנחם 23, תל אביב - יפו 6618356	לוינשטיין נכסים בתחנה בע"מ	בעל זכות בנכס
רחוב נמל תל אביב 36, תל אביב - יפו 6350665	רוטברד מנחם	עורך ראשי
רחוב גוש עציון 7, גבעת שמואל 5403007	מילר שי	מתכנן שלד
דרך בגין מנחם 23, תל אביב - יפו 6618356	לוטן חן	מיופה כח מטעם המבקש

מהות הבקשה: (מגי אור)

מהות עבודות בניה
בניין מסחרי בן קומה אחת ויציע, מעל קומת מרתף גלויה בחלקה העורפי : - הריסת הבניין המסחרי בן קומה אחת ויציע, לרבות גג אסבסט, ללא הריסת רצפת קומת מרתף.

מצב קיים:

על המגרש קיים מבנה חד קומתי עם יציע וקומת מרתף גלויה חלקית.

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
בניין בן קומה אחת ומרתף, קומה מסחרית עם 13 חנויות ויציע, ומחסנים בקומת המרתף.		1178
הגדלת גובה חניות והוספת מדרגות.	1938	298
תוספת בקומת המרתף.	1939	624
שינויים פנימיים בקומה א'.	1951	720

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית והבקשה חתומה ע"י מיופה כוח מטעם בעל הזכות בנכס.

הערות נוספות:

בתיק המידע נמסרו חוות דעת ודרישות המשרד להגנה על הסביבה לכל שלבי תהליך הרישוי.

לבקשה להיתר צורפה, ע"פ הדרישות, חוות דעת המשרד להגנה על הסביבה והתסקיר שנדרש. המשרד להגנה על הסביבה מאשר את הריסת הבניין המסחרי ונותן התייחסות מפורטת לנושא האסבסט. לשלבים הבאים בתהליך הרישוי נמסרו הדרישות הבאות בתיק המידע:
פירוק ופינוי גג האסבסט יבוצע רק באמצעות חברה בעלת הסמכה מאת המשרד להגנת הסביבה לבצע פירוק שכזה. האסבסט שפורק יפונה לאתר פסולת המורשה על ידי המשרד להגנת הסביבה לקלוט פסולת שכזו.

- כדי לקבל אישור להתחלת עבודות בניה יש להגיש:
- רישיון של המשרד להגנת הסביבה המאשר את פירור האסבסט במבנה.
 - רישיון של המשרד לאיכות הסביבה לחברת אשר אתה התקשר בעל ההיתר כדי לפרק את האסבסט.
 - אישור התקשרות של בעל ההיתר עם אתר הטמנה מוסמך לקליטת פסולת אסבסט.

- לבקשה לתעודת גמר חובה לצרף:
- אישור אתר ההטמנה על כך שהטמין אצלו בפועל את האסבסט שפורק.

להלן התייחסות נת"ע כפי שהוגשה לבקשה:
חלק משטח המקרקעין עליה בנוי המבנה דרוש לצורך ביצוע עבודות הרק"ל הקו הירוק בתת-הקרקע.
כמו כן, אין התנגדות להיתר המבוקש.

חו"ד מכון רישוי

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	ברכיכטון צפצפתי	6.0	26.0	5.0	שימור	5,943
2	ברכיכטון צפצפתי	10.0	31.0	6.0	שימור	8,449
3	ברכיכטון צפצפתי	8.0	24.0	5.0	שימור	5,064
4	ברכיכטון צפצפתי	9.0	27.0	4.0	שימור	6,409
5	ברכיכטון צפצפתי	9.0	25.0	5.0	שימור	5,495
6	ברכיכטון צפצפתי	9.0	42.0	6.0	שימור	15,509
12	ברכיכטון צפצפתי	6.0	17.0	3.0	שימור	2,541
13	פיקוס קדוש	8.0	35.0	7.0	כריתה	2,769

גנים ונוף-מכון רישוי - שירלי בר 27/02/2022

בקשה להריסה בלבד, מאושר עץ אחד לכריתה שממוקם צמוד לבניין להריסה ובמרכז המגרש.
ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 2769 ש"ח ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.
שאר העצים לשימור, 5 עצים במגרש המיועדים לשימור, ו-2 מחוץ למגרש, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.
המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

תנאים בהיתר

1. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

חו"ד נוספות:

הסדר קרקע - מיכל תהן 07/10/2021

מדובר בהיתר הריסה בלבד לפי תכנית 4321, עפ"י תכנית זו יקבעו 4 מתחמים לאיחוד וחלוקה וקביעת הוראות להכנת תכניות איחוד וחלוקה מחדש לפי פרק ג' סימן ז' לכל מתחם, כתנאי להוצאת היתר בניה לכל מתחם בנפרד.

היתר לבניה יינתן עפ"י תכנית איחוד וחלוקה שתוכן לכל מתחם בנפרד.
לפי הידוע לי, כרגע עדיין לא קיימת תכנית איחוד וחלוקה לכל מתחם, ולכן עד לאישור תכנית איחוד וחלוקה לא ניתן יהיה לבצע הסדר קרקע.

לאור זאת ניתנה המלצה לתת היתר.

נכסים - ענת איבגי 31/08/2021

חלקה 4 בגוש 8938 בבעלות פרטית.
חלק מהחלקה מיועד להפקעה ביעוד דרך.

אישור אגף הנכסים כפי שמצויין במסמך שהוטען במגירה 2000 הינו להיתר הריסה בלבד.
בבקשה להיתר הבניה יש לקבל את אישור וחתימת אגף הנכסים לבקשה בהתאם לדרישות.
לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה להריסה בלבד.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י מגי אור)

לאשר את הבקשה ל הריסת הבניין המסחרי בן קומה אחת ויצע, לרבות גג אסבסט, ללא הריסת רצפת קומת מרתף.

תנאים בהיתר

1. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
2. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3. היתר עבודת אסבסט של המשרד להגנת הסביבה מה-5.4.22 יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.

תנאים להתחלת עבודות

1. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
2. הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
3. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-22-0201 מתאריך 30/06/2022

לאשר את הבקשה ל הריסת הבניין המסחרי בן קומה אחת ויצע, לרבות גג אסבסט, ללא הריסת רצפת קומת מרתף.

תנאים בהיתר

1. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
2. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3. היתר עבודת אסבסט של המשרד להגנת הסביבה מה-5.4.22 יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.

תנאים להתחלת עבודות

1. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
2. הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
3. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

רשות רישוי

15/06/2022	תאריך הגשה	22-0955	מספר בקשה
תוספת בנייה על הגג למבנה מגורים		מסלול מקוצר	מסלול

שפירא	שכונה	לסקר 3	כתובת
3572-003	תיק בניין	41/6974	גוש/חלקה
508	שטח המגרש	2408 ,9023 ,9026 ,1	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב לסקר 3, תל אביב - יפו 66877	חולדארוב אריה	מבקש
רחוב לסקר 3, תל אביב - יפו 66877	חולדארוב אריה	בעל זכות בנכס
רחוב שנהב 6, ראשון לציון 7540224	זיבגורסקי אלכס	עורך ראשי
רחוב שנהב 6, ראשון לציון 7540224	זיבגורסקי אלכס	מתכנן שלד

מהות הבקשה: (מגי אור)

מהות עבודות בניה
שינויים בבניין מגורים בן 2 קומות וחדר יציאה לגג, הכוללים: - בקומה א': שינויים בדירה המערבית הכוללים שינויים בחלוקת השטחים והקמת חדר מחוץ; - הקמת חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירה העליונה באגף המערבי ו-2 פרגולות מחומר קל בצמוד לו.

מצב קיים:

על המגרש קיים בניין למגורים בן 2 קומות. סה"כ 4 יח"ד.
--

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
תוספת בניה – הרחבת הדירה המערבית בקומה העליונה	1979	212
תוספת בניה- הרחבת הדירה המזרחית בקומת הקרקע.	2013	13-0386

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 4 תתי חלקות. הבקשה חתומה ע"י המבקש הרשום כבעלים חלקת משנה 3. ע"ג הבקשה הוצגו הסכמות. לשאר הבעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.
--

בנייה על הגג: חדר יציאה לגג לפי ג1

סטייה	מוצע	מותר	
	39.84	40 מ"ר	שטח/ תכסית
	כ-60% (39.84 מ"ר)	65% משטח הגג (67.56 מ"ר)	
	2.90 מ'	3 מ'	גובה פנימי
	4.30 מ'	5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון (בבניה עם גג שטוח)	
			נסיונות

סטייה	מוצע	מותר	
		4.00 מ' 1.20 מ' 1.20 מ', 1.70 מ' 4.50 מ'	- חזית קדמית - חזית צדדית (מזרחית) - חזית צדדית (מערבית) - חזית אחורית
	בהתאם למותר	גישה לשטח משותף	בינוי
	בהתאם למותר	התאמה לגגות הקיימים	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	מצללה בחצר/על הגג: - שטח המצללה - קווי בניין/נסיגות בגג
		+	

הערות נוספות:

1. החלקה כלולה ביעוד מגורים א'1 עפ"י תכנית 2408.
2. הבניה המוצעת תואמת תכנית עיצוב שאושרה במסגרת היתר 11-0664.
3. יצוין כי הוגשה בקשה להקמת חדר יציאה לגג בשנת 2015 (בקשת רישוי 15-2225) לדירה הנדונה אשר נדחתה בוועדה מכיוון שלא תאמה הוראות תוכנית ג1 – בנייה ללא נסיגות ממעקה הגג. בבקשה הנדונה תוקנה תוכנית ההגשה וכעת תואמת את הוראות תוכנית ג1.
4. הוגשה בקשה עם מהות זהה בכתובת הנדונה 21-0676 אשר אושרה אך פג תוקף החלטתה, לכן עורך הבקשה מגיש בשנית.

חוות דעת מכון רישוי**שירלי בר 19/06/2022**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שירלי בר

גנים ונוף

לבקשה זו אין נגיעה לעצים ועל כן לא נדרשת חוות דעת בנושא זה.

מרחבים מוגניםהוטען אישור פקע"ר
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:**ויקטור זמורו 16/05/2022**

תוכנת תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י מגי אור)

- לאשר את הבקשה לשינויים בבניין מגורים בן 2 קומות וחדר יציאה לגג, הכוללים:
- בקומה א': שינויים בדירה המערבית הכוללים שינויים בחלוקת השטחים והקמת חדר מחוזה;
 - הקמת חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירה העליונה באגף המערבי ו-2 פרגולות מחומר קל בצמוד לו.

תנאים למתן היתר

1. עמידת הבקשה בהוראות תכן הבנייה לרבות הצגת אישור כיבוי אש.

2. תשלום כל החיובים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.

תנאים בהיתר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 1-22-0201 מתאריך 30/06/2022

לאשר את הבקשה לשינויים בבניין מגורים בן 2 קומות וחדר יציאה לגג, הכוללים :

- בקומה א': שינויים בדירה המערבית הכוללים שינויים בחלוקת השטחים והקמת חדר מחוץ;
- הקמת חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירה העליונה באגף המערבי ו-2 פרגולות מחומר קל בצמוד לו.

תנאים למתן היתר

1. עמידת הבקשה בהוראות תכן הבנייה לרבות הצגת אישור כיבוי אש.
2. תשלום כל החיובים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.

תנאים בהיתר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה