

י"ג אב תשפ"ב
10 אוגוסט 2022

פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0262 תאריך: 10/08/2022 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/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תמיר יוסף	המצביאים 13	0883-013	22-1072	1

י"א אב תשפ"ב
08 אוגוסט 2022

פרוטוקול

ועדת משנה לתכנון ובניה
ישיבה: 22-0013-2 תאריך: 20/07/2022 שעה: 10:10
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

השתתפו ה"ה :
חברי הועדה :

דורון ספיר, עו"ד

ליאור שפירא

אסף הראל
אופירה יוחנן וולק

גל שרעבי
אלחנן זבולון
מלי פולישוק

נציגים בעלי דעה מיעצת :

נעדרו ה"ה :
חברי הועדה :

רועי אלקבץ
חן אריאלי
עבד אבו שחאדה
ציפי ברנד פרנק
מיטל להבי

חבר מועצה
סגנית ראש העירייה
חבר מועצה
סגנית ראש העירייה
סגנית ראש העירייה

נכחו ה"ה :

אדרי אודי כרמלי
אדרי הלל הלמן
איריס גלאי
עו"ד הראלה אברהם-
אוזן
אדרי מאיר אלואיל
אינג' פרידה פיירשטיין
אלנה דוידזון
אינג' מרגריטה גלזמן
אינג' מאיר טטרו
אינג' יבגניה פלוטקין
עו"ד פרדי בן צור

מהנדס העיר/מזכיר הועדה
מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה
מנהלת מכון הרישוי
המשנה ליועץ המשפטי לעירייה
מנהל מחלקת רישוי בניה
מהנדסת רישוי בכירה
מהנדסת רישוי בכירה
מהנדסת רישוי בכירה
מהנדס רישוי בכיר
מהנדסת רישוי בכירה
מזכיר ועדת בניין עיר

מרכז הועדה :

עו"ד שרון אלזסר
לימור קנדיל
רחלי קריספל

מרכזת הועדה
ע. בכירה למרכזת הועדה
ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה

רשות רישוי

מספר בקשה	22-1072	תאריך הגשה	05/07/2022	
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	

כתובת	המצביאים 13 רחוב ברק 1	שכונה	צהלה	
גוש/חלקה	149/6336	תיק בניין	0883-013	
מס' תב"ע	תמ"א/1, תגפ333, 2550 א, 2550	שטח המגרש	534	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	תמיר יוסף	רחוב ברק 1, תל אביב - יפו 6993301
מבקש	תמיר ברוריה	רחוב ברק 1, תל אביב - יפו 6993301
בעל זכות בנכס	תמיר יוסף	רחוב ברק 1, תל אביב - יפו 6993301
בעל זכות בנכס	תמיר ברוריה	רחוב ברק 1, תל אביב - יפו 6993301
עורך ראשי	זמיר יצחק	ת.ד. 64491, תל אביב - יפו
מתכנן שלד	רוזנבאום גיל	רחוב בראשית 18, רמת השרון 4720188

מהות הבקשה: (אהוד עמרם)

מהות עבודות בניה
שינויים בפיתוח שטח במגרש עליו קיים בניין מגורים בן קומה אחת וגג רעפים (ללא ניצול), עבור יח"ד אחת (קוטג'), הכוללים: - הסדרת מ"ח אחד שאינו מקורה ע"י הנמכת מפלס הקרקע הקיים במרווח הקדמי הפונה לרחוב המצביאים והקמת גרם מדרגות מהחניה המוצעת למפלס הבניין הקיים. - אישור בדיעבד למחסן מחומר קל במרווח הצדדי. - אישור בדיעבד להקמת מצללה מחומר קל במרווח הקדמי לרחוב ברק. - הריסה חלקית של גדרות בגבול המגרש אשר פולשות לרחובות המצביאים וברק והקמתן מחדש בגבול המגרש, הריסת גדרות פנימיות, הקמת גדרות קלות פנימיות בסמוך לחניה המוצעת, עקירות ונטיעות. הערה: תכנית הבקשה אינה כוללת תוספת בניה או שינויים כלשהם בבניין הקיים על המגרש.

מצב קיים:

על החלקה קיים בניין מגורים בן קומה אחת וגג רעפים (ללא ניצול), עבור יח"ד אחת (קוטג'). החלקה היא חלקה פינתית אשר בחזית קדמית- דרומית פונה לרחוב ברק, בחזית קדמית- מזרחית לרחוב המצביאים, ובחזיתות הצדדיות לבנייני מגורים קיימים.

ממצאי תיק בניין:

מספר היתר	שנה	תיאור	מספר בקשה
573	1962	תוספת בניה לחזית הצפונית ולחזית המזרחית בבניין מגורים קיים בן קומה אחת וגג רעפים (ללא ניצול), עבור יח"ד אחת.	

הערה: ההיתר המקורי של הבניין לא קיים במערכת.

בעלויות:

החלקה בבעלות משותפת והבקשה חתומה ע"י המוכרים בנסח טאבו כבעלי זכות בנכס.
נכסים - ענת איבגי 06/06/2022 חלקה 149 בגוש 6336 בבעלות פרטית. הגדר החורגת לחלקת הדרך סומנה בצהוב להריסה ותוכננה גדר חדשה בגבולות המגרש הפרטי.

תנאי לתחילת עבודות:

הריסה בפועל של כל החורג לחלקת הדרך.

לאור האמור אין מניעה **לאשר את הבקשה**

התאמה לתכניות | 958 הופקדה 20/5/1995 | 2550א' | תקנות והנחיות מרחביות:

הערות	לא	כן	
מוצע הנמכת מפלס הקרקע הקיים בהתאמה למפלס הרחוב בשיעור של כ-0.9 מ' (+50.45 לעומת +51.35 הקיים) לצורך הסדרת מ"ח אחד שאינו מקורה.		+	פיתוח שטח
מוצע מחסן במרווח הצדדי בגובה של כ-2.6 מ' ובשטח של 5.18 מ"ר שניתן לאשר.		+	שטחי שירות לפי תכנית 958 2.5% משטח המגרש (13.35 מ"ר)
מוצע מ"ח אחד שאינו מקורה במרווח הקדמי הפונה לרחוב המצביאים בשטח של 14.09 מ"ר באופן שאינו צמוד לגבול המגרש (3 מ' מגבול המגרש מאחר ובצמוד לגבול מגרש קיים עץ שלא ניתן לכריתה) ואינו פונה לרחוב המשני, הנ"ל אושר ע"י אגף התנועה (מצורפת תכנית חתומה).		+	חניה לפי 2550א והנחיות מרחביות
אישור בדיעבד ל-2 מצללות מחומר קל הפונות לחזית קדמית לרחוב בשטח כולל של 40.42 מ"ר בהתאם למותר בתקנות בניה במרווחים. המצללה המערבית בולטת כ-2.34 מ' מקו בניין קדמי של 6 מ' (39% מהמרווח) בהתאם לתקנות בניה במרווחים.		+	מצללה בחצר
הגדר מוצעת בגובה מירבי של 0.84 מ' בהתאם למותר בהנחיות מרחביות. הגדר מוצעת עם פתח כניסה לחניה ברוחב של 3.04 מ' בהתאם לתכנית 2550א והנחיות מרחביות. הגדר והשערים מוצעים בגובה מירבי של 1.5 מ' בהתאם למותר בהנחיות מרחביות.		+	גדרות גדר לרחוב המצביאים גדר לרחוב ברק
הבקשה חתומה ע"י מהנדס רשום.		+	חיזוק וחישובים סטטיים

חו"ד מכון רישוי

אפרת גורן 02/08/2022

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

תנועה וחניה

חוות דעת מעודכנת מתייחסת לנספח תנועה מאושר ע"י סוזן צדיק, מהנדסת תנועה אזורי באגף התנועה, שצורף למוצג 1500ביום 31/7/2022:

הבקשה כוללת: תוספת מקום חניה 1 בחזית רחוב המצביאים.
דרישת התקן: 0 מקומות חניה.
מתוכנן: 1 מקום חניה בחזית רחוב המצביאים.

חוות דעת:

מיקום כניסה לחניה מאושר ע"י סוזן צדיק, מהנדסת תנועה אזורי באגף התנועה- מסמך חתום על ידיה מצורף למוצג 1500ביום 31/7/2022.

המלצה: לאשר את הבקשה

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.

כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה של עצים כמפורט בטבלה זו.
 ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 2,635 ₪.
 שאר העצים מרוחקים מהבנייה, עץ מרשים במדרכה מיועד לשימור.
 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).

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פלפלון דמוי אלה	6.0	17.0	4.0	כריתה	1,109
33	מייש דרומי	8.0	33.0	5.0	שימור	12,310
120	פיקוס בנימינה	8.5	21.0	4.0	שימור	2,387
121	פיקוס בנימינה	8.5	8.0	4.5	כריתה	475
122	פיקוס בנימינה	8.0	10.0	3.0	כריתה	543
123	פיקוס בנימינה	9.0	10.0	2.5	כריתה	508

חו"ד מחלקת פיקוח:

אהרון מיכאלי 14/06/2022

תכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות.

חוות דעת מהנדס הוועדה: (ע"י אהוד עמרם)

שינויים בפיתוח שטח במגרש עליו קיים בניין מגורים בן קומה אחת וגג רעפים (ללא ניצול), עבור יח"ד אחת (קוטג').

- השינויים במגרש כוללים: הנמכת מפלס הקרקע הקיים והסדרת מ"ח אחד שאינו מקורה במרווח הקדמי הפונה לרחוב המצביאים, אישור בדיעבד למצללה מחומר קל במרווח הקדמי לרחוב ברק ולמחסן קל במרווח הצדדי, הריסת חלקית של גדרות בגבול המגרש אשר פולשות לרחובות המצביאים וברק והקמתן מחדש בגבול המגרש, הריסת גדרות פנימיות, הקמת גדרות קלות פנימיות וגרם מדרגות בסמוך לחניה המוצעת, עקירות ונטיעות.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

- אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין.
- דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים.
- עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה).
- תשלום אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר

- מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה.
- תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 2,635 ₪.
- דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
- יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

תנאים להתחלת עבודות

- הריסה בפועל של גדר החורגת לחלקה 318 בגוש 6336 ביעוד דרך
- הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקה העצים) מפקיד היעירות. את הרישיון יש להוציא לפי

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה**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 הוועדה).
4. תשלום אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 2,635 נ.ש.
3. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

תנאים להתחלת עבודות

1. הריסה בפועל של גדר החורגת לחלקה 318 בגוש 6336 ביעוד דרך
2. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור : <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה**ההחלטה : החלטה מספר 1**

רשות רישוי מספר 102-0262-1 מתאריך 10/08/2022

שינויים בפיתוח שטח במגרש עליו קיים בניין מגורים בן קומה אחת וגג רעפים (ללא ניצול), עבור יח"ד אחת (קוטג').

- השינויים במגרש כוללים: הנמכת מפלס הקרקע הקיים והסדרת מ"ח אחד שאינו מקורה במרווח הקדמי הפונה לרחוב המצביאים, אישור בדיעבד למצללה מחומר קל במרווח הקדמי לרחוב ברק ולמחסן קל במרווח הצדדי, הריסת חלקית של גדרות בגבול המגרש אשר פולשות לרחובות המצביאים וברק והקמתן מחדש בגבול המגרש, הריסת גדרות פנימיות, הקמת גדרות קלות פנימיות וגרם מדרגות בסמוך לחניה המוצעת, עקירות ונטיעות.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

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 הוועדה).
4. תשלום אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 2,635 נ.ש.
3. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

תנאים להתחלת עבודות

עמ' 5

0883-013 22-1072 <ms_meyda>

1. הריסה בפועל של גדר החורגת לחלקה 318 בגוש 6336 ביעוד דרך
2. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור : <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה