

לי תשרי תשפ"ג  
25 אוקטובר 2022

## פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0328 תאריך: 23/10/2022 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)	הראל בועז	קהילת סופיה 46א	א0812-046	22-0999	1

## רשות רישוי

מספר בקשה	22-0999	תאריך הגשה	23/06/2022
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)

כתובת	קהילת סופיה 46א	שכונה	תל ברוך
גוש/חלקה	81/6792	תיק בניין	א0812-046
מס' תב"ע	תמ"א/1, ע1, 3450, 2754, 2550א, 2550, 2485	שטח המגרש	588 מ"ר. חלק המבקש: 294 מ"ר.

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	הראל בועז	רחוב קהילת סופיה 46א, תל אביב - יפו 6901845
עורך ראשי	טל נטלי	רחוב קפריסין 10, תל אביב - יפו 69016
מתכנן שלד	סייג יגאל	רחוב המלאכה 2, רעננה 4366101

### מהות הבקשה: (אהוד עמרם)

מהות עבודות בניה
<p>תוספת בנייה, שינויים בחזיתות ושינויים פנימיים ביח"ד המזרחית בבניין מגורים קיים אשר בחציו הנדון בן 2 קומות עם גג שטוח מעל קומת מרתף, עבור 2 יח"ד סה"כ (קוטג'ים).</p> <p>השינויים המבוקשים כוללים:</p> <p>- בקומת המרתף: שינויים פנימיים, העמקת 2 לצרות אנגליות קיימות במרווח הצדדי מזרחי עד מפלס ריצפת המרתף (3.0-), הוספת חדר מכוונות ברכיה במרווח האחורי בשטח של כ-10 מ"ר;</p> <p>- בקומת הקרקע: שינויים בחזיתות;</p> <p>- בקומה א': שינויים בחזיתות, שינויים פנימיים ללא תוספת שטח והסדרת מרפסת גג לחזית האחורית;</p> <p>- על המגרש: הקמת בריכה לא מקורה בשטח של כ-33 מ"ר במרווח האחורי והצדדי מזרחי עם חדר מכוונות תת קרקעי, הריסת מצללה קיימת ובמקומה הקמת מצללה מחומר קל בחזית האחורית בשטח של כ-27 מ"ר, הריסת קירוי הקיים ללא היתר מעל 2 מקומות החנייה במרווח הקדמי והקמת קירוי חלקי בשטח של כ-14 מ"ר, אישור בדיעבד לשער גלילה עילי, הקמת גדר בגבול מגרש אחורי וגדר הפרדה פנימית בין שכנים, העתקת עצים.</p>

הערה: ניתן לעורך הבקשה לתקן את התוכנית לעניין השטחים, דווח לוועדה הינה לפי תוכנית מתוקנת מתאריך 29/9/2022 גרסה מס' 9.

### מצב קיים:

<p>על החלקה קיימים בניין מגורים, עבור 2 יח"ד סה"כ (קוטג'ים בקיר משותף). בתת החלקה המערבית הבניין בן 2 קומות עם גג שטוח וחדר יציאה לגג, עבור יח"ד אחת. בתת החלקה המזרחית (נשואת הבקשה) הבניין בן 2 קומות מעל קומת מרתף, עבור יח"ד אחת.</p> <p>חציו המדובר של הבניין פונה בחזית קדמית-דרומית לרחוב קהילת סופיה, בחזית אחורית ובחזית צדדית-מזרחית לבנייני מגורים קיימים, ובחזיתו המערבית בקיר משותף עם תת חלקה 2.</p>
--

### ממצאי תיק בניין:

מספר בקשה	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
06-1544	תוספת בנייה ושינויים בבניין המוזכר בהיתר 06-0699 למטה, הכוללים שינויים בחזיתות, תוספת שטח בקומה א' ושינויים בגג.	2007	07-0130
06-0386	הקמת בניין מגורים חדש המחצית המזרחית של המגרש, בן 2 קומות עם גג שטוח מעל קומת מרתף, עבור יח"ד אחת (קוטג' בקיר משותף). הבניין הנ"ל הינו הבניין נשוא הבקשה.	2006	06-0699

930806	1993	הקמת בניין מגורים חדש במחצית המערבית של החלקה, בן 2 קומות וחדר יציאה לגג, עבור יח"ד.
--------	------	--

**בעלויות:**

החלקה רשומה כבית משותף עם 2 תתי חלקות בבעלות קק"ל, והבקשה חתומה ע"י חוכרים של תת-חלקה 1. נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' לקק"ל ולחוכרים של תת-חלקה 2, והתקבלה התנגדות ממנהל מקרקעי ישראל.

**נכסים - מירי גלברט 30/03/2022**  
חלקה 81 בגוש 6792 בבעלות קק"ל.

אין מניעה לאשר את הבקשה

**התאמה לתב"ע (תכנית 2485 הופקדה 1/11/1990, תכנית 3450 9/12/2005 אזור 2א שכונת תל ברוך)**

סטייה	מוצע	מותר	
			<b>שטחים עיקריים</b> מתוך 294 מ"ר
	קיים בהיתר: 78.55 מ"ר	25% מהחלק היחסי במגרש השווים ל- 73.5 מ"ר	קומת קרקע
	קיים בהיתר: 72.74 מ"ר	25% מהחלק היחסי במגרש השווים ל- 73.5 מ"ר	קומה א'
		2.5% מהחלק היחסי במגרש השווים ל- 7.35 מ"ר	<b>המרת שטחי שירות לפי תכנית 3450</b>
	<b>שטח סה"כ 151.29 מ"ר המהווים 51.45%</b>	52.5% מהחלק היחסי במגרש השווים ל- 154.35 מ"ר	<b>סך הכל</b>
			<b>קווי בניין</b>
	5 מטרים	4.5 מטרים	קדמי לרחוב קהילת סופיה
	3 מטרים	3 מטרים	צדדי מזרחי
	קיר משותף	קיר משותף	צדדי מערבי
	10.19 מטרים	5 מטרים	אחורי
	2 1 במחצית הנידונה	2.35 לחלקה 1.175 למחצית הנידונה	<b>מס' יחידות מותר</b>
	2	2 + ג'1	<b>מס' קומות</b>
	9 מטרים	9 מטרים	<b>גובה במטרים</b>
	מגורים	מגורים	<b>שימושים</b>

**התאמה לתקנות:**

הערות	לא	כן	
		+	<b>בנייה במרווחים/בליטות</b>
		+	- גודל חדרים
		+	- רוחב מסדרון/פודסט

הערות	לא	כן	
		+	- רוחב חדר מדרגות - אוורור
-מוצעת מצללה תלויה מחומרים בחזית האחורית ובתוך קווי הבניין בשטח של 27.74 מ"ר.		+	<b>מצללה בחצר:</b> - שטח המצללה
-מוצעת מרפסת גג לחזית אחורית (בתוך קווי הבניין) בשטח של 13.86 מ"ר		+	<b>מרפסת גג</b>
-מוצע קירוי (מחומר קל, בשטח של 14.67 מ"ר) חלקי ושער חניה גלילה עילי ל-2 מ"ח (הקיימים בהיתר) זה לצד זה. המדיניות אוסרת תכנון מוסך ל-2 מ"ח זה לצד זה, אך מפאת רוחב המגרש ניתן לתכנן רק שער גלילה ומוסך החניה נצרך על מנת שהשער לא יפגע במראה הרחוב. לאור זאת ניתן לאשר את הנ"ל.	+		<b>קירוי ושער החניה</b>
-מוצעת גדר חלוקה פנימית בין 2 תתי החלקות בגובה של 1.5 מ' בהתאם למותר בהנחיות המרחביות.		+	<b>גדרות</b> גדר חלוקה פנימית (מערבית)
-מוצעת גדר בגבול מגרש אחורי (גדר בין שכנים) בגובה של 1.5 מ' בהתאם למותר בהנחיות המרחביות.		+	גדר לחזית אחורית
-מוצע העמקת 2 חצרות אנגליות הקיימות במרווח הצדדי לעומק קומת המרתף הקיימת עם שבכה לסגירה עילית בהתאם להנחיות המרחביות.		+	<b>חצרות אנגליות</b>
-בריכת שחיה מוצעת במרווח הצדדי מזרחי והאחורי בשטח של 33 מ"ר ובעומק מרבי של 1.5 מ' ובצמוד אליה חדר מכונות בשטח של 10.7 מ"ר ובעומק של 2.7 מ' עם פתח גישה עליון.		+	<b>בריכת שחיה וחדר מכונות</b> מיקום הבריכה
-מוצע מדרך רגל בעומק 1.2 מ' בהתאם לתקנות בטיחות בריכות שחיה. מוצע משטח מונע החלקה בהיקף הבריכה.		+	בטיחות הבריכה
-מוצעת גדר בטיחות המוצעת המקיפה את הבריכה מכל עבריה כנדרש.			
-ללא שינוי מהקיים בהיתר (+27.95)		+	מפלס כניסה קובעת
-הבקשה חתומה ע"י מהנדס רשום.		+	חיזוק וחישובים סטטיים

**הקלות מבוקשות:**

נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות:

1. בריכת שחיה בחצר
2. העמקת חצרות אנגליות לגובה המרתף
3. תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 52.5% מותרים, לצורך שיפור תכנון

**התייחסות להקלות:**

1. **הקלה לא נדרשת**, שכן הקמת בריכת שחיה מותרת לפי תכנית 2754. נדרש יידוע שכנים לפי מתכונת פרסומים.
2. **הקלה לא נדרשת**, מאחר ושרוחב של חצרות אנגליות מוצע עד 1.50 מ' בהתאם לתקנות החוק.
3. **לא ניתן להמליץ על הקלה** של 3.6% מחלק יחסי במגרש (המהווים 10.8 מ"ר) מעבר ל-52.5% המותרים שכן תב"ע 2485 החלה על המגרש אושרה אחרי 1989, לאור זאת בתאריך 29/9/2022 הוגשה תכנית מתוקנת, שאינה כוללת את תוספת השטח שהתבקש בהקלה. מטעם זה ניתן להביא הבקשה לדיון ברשות הרישוי.

תאריך הודעה אחרונה: 06/06/2022, והתקבלה התנגדות מבעל הנכס - מנהל מקרקעי ישראל .

**התנגדויות:**

שם וכתובת	נימוקים
1. מנהל מקרקעי ישראל דרך בגין מנחם 125, תל אביב - יפו 6701201 <b>בעלים של המגרש</b>	למיטב ידיעתנו התכנית נשוא הפניה שבסימוכין אינה מאושרת על ידנו. אנו מתנגדים למתן היתר בניה אלא לאחר קבלת אישורנו.

**התייחסות להתנגדויות:****התייחסות**

מאחר והמגרש נשוא הבקשה נמצא בבעלות קק"ל והבקשה אינה חתומה על ידם, מתן היתר בניה יותנה בהגשת תכנית החתומה ע"י רמ"י.

**חו"ד מכון רישוי****אפרת גורן 31/08/2022**

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

**גנים ונוף**

העצים לשימור שבמגרש מרוחקים מהבנייה. עץ אחד מבוקש להעתקה בתחום המגרש. אין צורך בנטיעות חדשות. המלצה: **לאשר את הבקשה**

**סיכום מכון הרישוי****המלצה: לאשר את הבקשה**

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה.

**טבלת עצים**

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	ברכטיטון הסלעים	8.0	56.0	4.0	שימור	23,633
2	פלומריה ריחנית	4.0	10.0	2.5	שימור	603
3	הדר תפוז	4.0	13.0	2.0	שימור	679
4	הדר התפוז	4.0	12.0	2.0	שימור	579
5	ברוש	10.0	27.0	5.0	שימור	2,197
6	ארכי תמר	7.0	38.0	3.0	העתקה	3,024
7	קריית פקאן	12.0	54.0	9.0	שימור	13,185
8	ווישינגטוניה	15.0	40.0	3.0	שימור	4,320

**חו"ד מחלקת פיקוח:****דוד יורדן 05/08/2022**

תכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי. המצב בהתאם לביקורת שנערכה במבנה בתאריך 03/04/2022

**חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אהוד עמרם)**

לאשר את הבקשה לשינויים בחזיתות ושינויים פנימיים (ללא תוספת שטח עיקרי) בקוטג' המזרחית הקיים בן 2 קומות עם גג שטוח בנוי בקיר משותף.

על המגרש: הקמת בריכת שחיה לא מקורה עם חדר מכונות תת קרקעי במרווח האחורי והצדדי מזרחי, העמקת 2 החצרות האנגליות הקיימות במרווח הצדדי עד מפלס המרתף, הקמת מצללה מחומר קל בחזית האחורית, קירוי קל חלקי מעל מקומות החניה הקיימות במרווח הקדמי, הקמת גדר בגבול מגרש אחורי וגדר הפרדה פנימית, פיתוח שטח והעתקת עצים.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

**תנאים למתן היתר**

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

**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.
3. העץ המיועד להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.

**תנאים להתחלת עבודות**

1. הריסת כל הבניה הקיימת במגרש שלא בהיתר הכוללת: גדר קלה הקיימת מעל הגדר הבנויה בחזית המגרש הפונה לרחוב קהילת סופיה ומצללה לקירוי החניה הקיימת במרווח הקדמי של המגרש.
2. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
3. 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>

**תנאים לתעודת גמר**

1. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
2. 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 0328-22-1 מתאריך 23/10/2022

לאשר את הבקשה לשינויים בחזיתות ושינויים פנימיים (ללא תוספת שטח עיקרי) בקוטג' המזרחית הקיים בן 2 קומות עם גג שטוח בנוי בקיר משותף.

על המגרש: הקמת בריכת שחיה לא מקורה עם חדר מכונות תת קרקעי במרווח האחורי והצדדי מזרחי, העמקת 2 החצרות האנגליות הקיימות במרווח הצדדי עד מפלס המרתף, הקמת מצללה מחומר קל בחזית האחורית, קירוי קל חלקי מעל מקומות החניה הקיימות במרווח הקדמי, הקמת גדר בגבול מגרש אחורי וגדר הפרדה פנימית, פיתוח שטח והעתקת עצים.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

**תנאים למתן היתר**

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

**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.
3. העץ המיועד להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.

**תנאים להתחלת עבודות**

1. הריסת כל הבניה הקיימת במגרש שלא בהיתר הכוללת: גדר קלה הקיימת מעל הגדר הבנויה בחזית המגרש הפונה לרחוב קהילת סופיה ומצללה לקירוי החניה הקיימת במרווח הקדמי של המגרש.
2. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר

העירוני בקישור : <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

3. 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>

#### **תנאים לתעודת גמר**

1. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
2. תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש.

**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה**