

ט' חשוון תשפ"ג
03 נובמבר 2022

פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0347 תאריך: 02/11/2022 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 לפי תכנית הרחבה	שן צור עידו	דיין משה 142	0758-142	22-1328	1
4	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	דואני רבקה	אשרמן יוסף 8	1065-008	22-1383	2

רשות רישוי

מספר בקשה	22-1328	תאריך הגשה	11/08/2022
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה

כתובת	דרך דיין משה 142	שכונה	ביצרון ורמת ישראל
גוש/חלקה	533/6150	תיק בניין	0758-142
מס' תב"ע	תמ"א/1, 2248, 2691	שטח המגרש	1811

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	שן צור עידו	דרך דיין משה 142, תל אביב - יפו 6794747
מבקש	שן צור ליה	דרך דיין משה 142, תל אביב - יפו 6794747
בעל זכות בנכס	שן צור עידו	דרך דיין משה 142, תל אביב - יפו 6794747
בעל זכות בנכס	שן צור ליה	דרך דיין משה 142, תל אביב - יפו 6794747
עורך ראשי	בויום אריאל	רחוב ויזל 11, תל אביב - יפו 64241
מתכנן שלד	וינשטיין חן אילה	רחוב הגאון אליהו 14, רמת גן 5236483

מהות הבקשה: (רותם סולומון)

מהות עבודות בניה
שינויים והרחבת דירה הקיימת בקומת הקרקע באגף האמצעי בבניין מגורים טורי בן 2 קומות, הכוללים הוספת ממ"ד ומטבח בחזית הצפונית. ההרחבה מוצעת מתחת להרחבה הקיימת בדירת השכן בקומה השנייה.

מצב קיים:

על המגרש קיים בניין טורי למגורים בן 2 קומות עם 5 כניסות המכיל 18 יח"ד הגובל ברחובות דם המכבים בחזית המזרחית ולדרך משה דיין בחזית המערבית.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור	מסמך
491	01/01/1800	הקמת בניין טורי למגורים המכיל 18 יח"ד	
797	03/02/1971	הרחבה בדירות קיימות והוספת מרפסת	
6-980176	19/01/1998	הרחבת דירה קיימת בקומה ב בנייה על הגג ותוספת ממ"ד	
16-0389	09/03/2016	הרחבת דירה בקומת הקרקע	

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף עם 18 תת-חלקות, מתוכן 3 תתי חלקות בבעלות קרן קיימת לישראל. המבקש הינו בעל תת חלקה מס' 4. לא הוצגו הסכמות בעלי הזכויות ולכולם נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב', לרבות לרמ"י ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 2248 אזור מגורים א' טיפוס C) תכנית 2691

שטחים עיקריים	מותר	מוצע	סטייה

סטייה	מוצע	מותר	
	כ-11 מ"ר	כ-30 מ"ר	שטח ההרחבה
	ממ"ד 12 מ"ר	ממ"ד ובליטות	שטחי שרות
	כ-89 מ"ר ברוטו	עד 90.7 מ"ר	שטח דירה לאחר הרחבה
			אורך ההרחבה מהבניין הקיים לפי נספח בינוי
	4 מ'	3.8 מ'	צדדי צפוני
	ללא שינוי בקו בניין	3.2 מ'	צדדי דרומי
	הרחבה המוצעת בקומת הקרקע מתחת להרחבה הקיימת בקומה א'	בנייה באגף שלם	בנייה באגף שלם

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	בנייה במרווחים/בליטות
		+	- גודל חדרים
		+	- אוורור

חו"ד מכון רישוי**רינת ברקוביץ' 30/10/2022**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רינת ברקוביץ' עדכון לאחר השלמת פרטי העץ הסמוך לבנייה

גנים ונוף

במגרש ובסביבתו קיים עץ במרחק של כ-3.45 מ' המיועד לשימור. פרטי העץ ותמונתו הועברו למכון הרישוי אולם לא הוקלדו בטבלה - נדרש להשלים, ניתן בנושא זה תנאי טכני. יש לשמר את העץ בליווי אגרונום - ניתנו תנאים בהיתר ולתחילת עבודה ולגמר. פרטי העץ הועברו למכון הרישוי אולם לא הוקלדו בטבלה המקוונת - נדרש להשלים, התווסף תנאי טכני. המלצה: לאשר את הבקשה

אדריכלות

העץ מסומן אך לא כנדרש בצבע אדום - נדרש להשלים את הסימון שלו על גבי התוכנית האדריכלית - תנאי טכני. 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 31/05/2022**

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בנוי חלקית: גדר בצד הדרומי טרם נהרסה ונבנתה

חו"ד נוספות:**נכסים - שקד אברג'ל 27/06/2022**

חלקה 533 בגוש 6150 בבעלות פרטית.

המבקש חתם על כתב התחייבות שבו לא תהיה התנגדות במידה והעירייה תדרוש פינוי של כל החורג לשטח הציבורי. לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה.

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

לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת דירה הקיימת בקומת הקרקע מתחת הרחבה קיימת בקומה השנייה באגף האמצעי בבניין מגורים טורי בן 2 קומות .

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

תנאים למתן היתר

1. אישור פיקוד העורף
2. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
 - 1.
 - 2.
3. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
5. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

תנאים לתעודת גמר

1. אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 02/11/2022 מתאריך 1-22-0347

לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת דירה הקיימת בקומת הקרקע מתחת הרחבה קיימת בקומה השנייה באגף האמצעי בבניין מגורים טורי בן 2 קומות .

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

תנאים למתן היתר

1. אישור פיקוד העורף
2. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
3. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
5. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

תנאים לתעודת גמר

1. אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון.

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.

רשות רישוי

מספר בקשה	22-1383	תאריך הגשה	17/08/2022
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה

כתובת	אשרמן יוסף 8	שכונה	רמת הטייסים
גוש/חלקה	16/6163	תיק בניין	1065-008
מס' תב"ע	6אר, 2327, 2691	שטח המגרש	6891

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	שיפר יעל	רחוב הלמד הא 37, גבעתיים 5340510
מבקש	דואני רבקה	רחוב אשרמן יוסף 8, תל אביב - יפו 6719925
בעל זכות בנכס	שיפר יעל	רחוב הלמד הא 37, גבעתיים 5340510
בעל זכות בנכס	דואני רבקה	רחוב אשרמן יוסף 8, תל אביב - יפו 6719925
עורך ראשי	בויום אריאל	רחוב ויזל 11, תל אביב - יפו 64241
מתכנן שלד	אעראר ערוה	ת.ד. 66, גילגוליה 4585000

מהות הבקשה: (רותם סולומון)

מהות עבודות בניה
הרחבת 2 יח"ד המוצעות אחת מתחת לשנייה בקומת הקרקע וקומה שנייה באגף המערבי של בניין מגורים בן 3 קומות עם 3 כניסות הכוללים: 1. תוספת ממ"ד וחדר מגורים בחזית הצדדית הדרומית 2. שינויים בדירה קיימת

מצב קיים:

חלקה עם 3 בנייני מגורים טוריים בני 3 קומות עם גג רעפים. בכל בניין 3 חדרי מדרגות ו-18 יח"ד כל בניין
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	הקמת 6 בנייני מגורים עם 3 קומות כל אחד, הכוללים בכל קומה 8 יח"ד, סה"כ 144 יח"ד.	12/11/1954	811
	הרחבת חדר והוספת מרפסת בקומות א', ב'. בדירה המבוקשת בקומה א'	14/10/1962	745
	הרחבת חדר והוספת מרפסת בקומות א', ב', ג' ב-6 דירות	19/05/1969	337
	הגבהת גג רעפים עד 3 מ' ותוספת שטח דירה בקומה עליונה על ידי ניצול קומה גג.	28/12/1993	6-940010

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף עם 56 תתי-חלקות (3 הבתים כאחד). המבקשים הינם בעלי תתי חלקות 5 ו-11. לא התקבלו הסכמת בעלי הזכויות. נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 2327 אזור מגורים א' טיפוס ג/64)

סטייה	מוצע	מותר
-------	------	------

סטייה	מוצע	מותר	
	כ-14 מ"ר	עד 36 מ"ר	שטחים עיקריים תוספת לדירה קיימת
	כ-96 מ"ר	עד 100 מ"ר	שטח דירה קיימת (כולל מחצית חדר מדרגות קיים) לאחר ההרחבה לא כולל ממ"ד
	ממ"ד ובליטות	ממ"ד ובליטות	שטחי שרות
	3.85 מ'	4 מ'	קווי הרחבה המקסימלי מקיר חיצוני קיים - לפי התשריט: לחזית צדדית דרומית לפי התשריט נדרש מרחק של 13 מ' לאחר ההרחבה בין 2 בניינים סמוכים בחלקה

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	בנייה במרווחים/בליטות
		+	- גודל חדרים
		+	-אורור

הערות נוספות:

- הדירה המבוקשת בקומה השנייה הורחבה בעבר לכיוון החזית הצפונית בשנת 1962 - מס' היתר 745 .
קעת מבקשים לנצל את שאר זכויותיהם מכוח תכנית 2327.
גם הדירה בקומת הקרקע הורחבה אך לא נמצא היתר להרחבה בתיק הבניין.
- במקביל אושרה בקשה להרחבת דירה בקומת הקרקע מס' בקשה : 22-0152 באגף קיצוני, טרם הוצא היתר.

חו"ד מכון רישוי**חו"ד גנים ונוף :****רינת ברקוביץ 02/03/2022**

סמוך לשטח הבנייה קיים עץ אורן אחד המיועד לשימור ופרטיו מוצגים בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי.

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
4	אורן	11.0	40.0	4.5	שימור	14,268

חו"ד מחלקת פיקוח:**לב פוטשניקוב 06/07/2022**

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

חו"ד נוספות:**נכסים - מירי גלברט 09/03/2022**

חלקה 16 בגוש 6163 בבעלות בעלים שונים .
אין מניעה לאשר את הבקשה

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

לאשר את הבקשה להרחבת 2 יח"ד בקומת הקרקע וקומה א' באגף המערבי של בניין מגורים בן 3 קומות עם 3 כניסות. בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. אישור פיקוד העורף.
2. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
3. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.
5. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

תנאים בהיתר

1. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות.
2. אי פגיע בתשתיות קיימות בתחום ההרחבה.

תנאים לתעודת גמר

אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 0347-22-1 מתאריך 02/11/2022

לאשר את הבקשה להרחבת 2 יח"ד בקומת הקרקע וקומה א' באגף המערבי של בניין מגורים בן 3 קומות עם 3 כניסות. בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. אישור פיקוד העורף.
2. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
3. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.
5. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

תנאים בהיתר

1. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות.
2. אי פגיע בתשתיות קיימות בתחום ההרחבה.

תנאים לתעודת גמר

אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה