

י"ד כסלו תשפ"ג
08 דצמבר 2022

פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0400 תאריך: 07/12/2022 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	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	ברביש קירא	אופיר 40	0814-038	21-1517	1

רשות רישוי

מספר בקשה	21-1517	תאריך הגשה	14/11/2021
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	אופיר 40 שדרות קרן קיימת לישראל 122	שכונה	תל ברוך
גוש/חלקה	652/6625	תיק בניין	0814-038
מס' תב"ע	256	שטח המגרש	1308 מ"ר לפני הפקעה, לאחר הפקעה 1155 מ"ר 385 מ"ר עבור 1/3 מהמגרש

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ברביש קירא	רחוב אופיר 40, תל אביב - יפו 6901436
מבקש	שרין אולגה	רחוב אופיר 40, תל אביב - יפו 6901436
בעל זכות בנכס	ברביש קירא	רחוב אופיר 40, תל אביב - יפו 6901436
בעל זכות בנכס	שרין אולגה	רחוב אופיר 40, תל אביב - יפו 6901436
עורך ראשי	סונקין סימה	רחוב נריה 1, טלמון 7193700
מתכנן שלד	פוקשנסקי דניאל	רחוב נריה 1, טלמון 7193700

מהות הבקשה: (עיריית צפתי)

מהות עבודות בניה
<p>בחלקה פינתית הגובלת בשד' קק"ל מצפון וברח' אופיר ממערב ובה קיים בניין בן 2 קומות עם גג שטוח עבור 3 יח"ד בבית משותף, כעת מדובר ב1/3 משטח המגרש שבו קיימת יח"ד אחת שפונה בחזית הקדמית לרח' קרן קיימת לישראל.</p> <p>הריסת הגדר הקיימת הפולשת לשטח המגרש המיועד להפקעה ברוחב של 4 מ', לכיוון שד' קרן קיימת ישראל והריסת גדר קיימת בגבול המגרש לרח' אופיר ובמקומן הקמת גדרות חדשות בנויות, בגבול המגרש הקדמי לאחר הפקעה לכיוון שד' קק"ל ובגבול המגרש הקדמי לרח' אופיר, כולל מסתור אשפה בצמוד לגדר החדשה.</p> <p>הגדר הקדמית לכיוון שד' קק"ל מוצעת כגדר תמך קונסטרוקטיבית בגובה 1 מ' עקב הפרשי גבהים בין המגרש לרחוב (מפלס המגרש +27.65 לעומת מפלס הרחוב +26.66) ומעליה מוצעת גדר בנויה בגובה 1.50 מ'.</p> <p>(סה"כ גובה הגדר כלפי הרחוב 2.50 מ').</p> <p>הגדר הקדמית לכיוון רח' אופיר מוצעת כקיר תמך מאחר וקיימים הפרשי גובה של כ-1 מ' בין המגרש לרחוב, מעליה מוצעת גדר בנויה בגובה 1.50 מ', סה"כ גובה הגדר כלפי רח' אופיר כ-2.5 מ'.</p> <p>כמו כן, מוצעת גדר פנימית בנויה בהמשך לקיר משותף, הגדר מוצעת במקביל לגדר הפרדה הפנימית בחזית הצדדית מזרחית הבנויה בתחום השכן.</p> <p>על המגרש קיימים 2 מקומות חנייה זה ליד זה עם כניסה משד' קק"ל לפי היתר קיים משנת 1982.</p> <p>הערה: יש לציין שביח"ד הצמודה גם קיימות פלישות לשטח הפקעה, אך אינן שייכות לבקשה.</p>

מצב קיים:

על מגרש פינתי הגובל בשד' קרן קיימת מצפון וברח' אופיר מדרום, קיים בניין בן 2 קומות עם גג שטוח עבור 3 יח"ד בקיר משותף (3קוטג'ים) כעת מדובר בקוטג' הקדמי הצפוני.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	שינויים בפיתוח שטח לחזית רח' קק"ל הכוללים: אדניות, קירות ומדרגות בכניסה, אטימת חניה קיימת, תוספת חניה חפורה עבור 2 מ"ח זה אחר זה, גדרות בגובלות החלקה וגדר פנימית, שינויים בפיתוח	12/12/1996	96-1112

	שטח במרווח הבניין הצידי. מדובר בקוטג' מזרחי (מס' 2)		
1-311	17/02/1982	תוספת שטח פתוח בקומת הקרקע ע"י חפירת אדמה מתחת לקומה ב', שינוי מיקום חדר יציאה אל הגג בבניין קיים בן 2 קומות. מדובר בקוטג' אמצעי, הנדון בבקשה זו (בנין 3) לפי ההיתר הנ"ל אושרו 2 מקומות חניה זה לצד זה בגישה משד' קק"ל.	
76	18/05/1979	סידור מילוי וקירות סתומים בקומה תחתונה, שינויים פנימיים בקומה ב' ושינויים בגבהים בכל הקומות בבנין למגורים (קוטג' בקיר משותף). מדובר בקוטג' מערבי על המגרש. (בנין 1)	
98	27/04/1978	בנין מגורים בן 2 קומות (קוטג' בקיר משותף), 6 חדרים, פינת אוכל וחדר ארונות, בקומה א' מקלט, חדר מדרגות והסקה, בחצר 2 מ"ח וגדר. מדובר בקוטג' מזרחי על המגרש.	
1161	21/03/1978	בנין בן 2 קומות מעל קומת מרתף עבור מקלט, חדר מדרגות וחדר הסקה, בקומות א ו-ב' קוטג' בן 8 חדרים וח"ש. בחצר 2 מ"ח וגדר, מדובר בקוטג' אמצעי, הנדון בבקשה זו (בנין 3) לפי ההיתר הנ"ל אושרו 2 מקומות חניה עוקבים בגישה מרחוב אופיר ולא מרחוב קרן קיימת.	
1085	19/10/1977	בנין בן 2 קומות מעל קומת מרתף עבור מקלט, חדר מדרגות וחדר הסקה, בקומות א ו-ב' קוטג' בן 5 חדרים וח"ש. בחצר 2 מ"ח וגדר. מדובר בקוטג' מערבי על המגרש. (בנין 1)	

בעלויות:

הנכס בבעלות מינהל מקרקעי ישראל והבקשה חתומה ע"י המבקשים אשר הינם החוכרים בנכס, ליתר החוכרים (ויורשי החוכר בנכס) נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.

התקבלה חו"ד מח' נכסים ע"י ענת איבגי מיום 26/10/2022:

" חלקה 652 בגוש 6625 בבעלות קק"ל.
חלק מהחלקה מיועדת להפקעה ביעוד דרך.
השטח המיועד להפקעה וקווי המגרש לפני ואחרי הפקעה סומנו בתכנית ההגשה.
הבנייה הקיימת בתחום שטח ההפקעה סומן בצהוב להריסה.

בשלב עבודות הבניה:

1. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין כתנאי לקבלת תעודת גמר.
2. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה עם תחילת עבודות הבניה.

לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר בלבד.

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
קיימים 2 מ"ח עם גישה משטח ההפקעה בשד' קק"ל, לפי היתר משנת 1982, לא מבוקשים שינויים בני"ל. קיים סירוב מכון הרישוי לעניין תנועה וחניה מאחר ולא ניתן לאשר כניסת רכבים מרח' קק"ל		+	בנייה במרווחים/בליטות
מבוקשת גדר בגבול המגרש לאחר ההפקעה לשד' קרן קיימת, בהתאם לסיכום פגישה ברישוי מתאריך 28/06/2022, מוצעות גדרות תמך בגובה 1 מ' ומעליהן גדר בנויה, בגובה 1.50 מ' ממפלס המגרש		+	פיתוח שטח/גדרות

הקלות מבוקשות:

נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות:
1. הגבהת גובה הגדר בגבול המגרש הקדמי ל 3.2 מ'

ההתייחסות להקלה:

הקלה לא רלוונטית, מדובר בגדר תמך בגובה 1 מ' ומעליה גדר בנויה בגובה 1.50 מ' בחזית לשד' קק"ל, עקב הפרשי גבהים בין מפלס הרחוב למפלס המגרש (כ-1 מ').

תאריך הודעה אחרונה : 30/11/2021 ולא התקבלו התנגדויות.

חו"ד מכון רישוי - מרינה נלקין 14/09/2022

גנים ונוף

כל העצים מבוקשים לשימור ומאושרים על ידי חיים גבריאלי. יהיה ליווי אגרונום צמוד במהלך הבנייה. ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים. המלצה: לאשר את הבקשה.

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה.

בקרת תכנ תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה וכיבוי אש בהתאם למהות הבקשה).

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	גרווילאה חסונה	15.0	59.0	1.0	שימור	28
2	ברוש מצוי	16.0	45.0	1.0	שימור	21
3	אזדרכת מצויה	8.0	24.0	1.0	שימור	6
4	ברוש מצוי	14.0	35.0	1.0	שימור	13
5	ברוש מצוי	15.0	38.0	1.0	שימור	15
6	ברוש מצוי	13.0	21.0	1.0	שימור	5
7	ברוש מצוי	16.0	30.0	1.0	שימור	10
8	ברוש מצוי	15.0	49.0	2.0	שימור	20
9	ברוש מצוי	12.0	21.0	1.0	שימור	4
10	ברוש מצוי	8.0	19.0	1.0	שימור	3
11	ברוש מצוי	11.0	19.0	1.0	שימור	3
12	ברוש מצוי	10.0	23.0	1.0	שימור	5
13	פיקוס בנימינה	12.0	57.0	2.0	שימור	20
14	פיקוס בנימינה	12.0	32.0	2.0	שימור	6
15	וושנינגטוניה חסונה	10.0	34.0	1.0	שימור	3
18	אזדרכת מצויה	6.0	34.0	3.0	שימור	3
20	שסק יפני	7.0	11.0	1.0	שימור	1
21	ברוש מצוי	8.0	11.0	1.0	שימור	1
22	ברוש מצוי	18.0	24.0	1.0	שימור	4
23	ברוש מצוי	16.0	17.0	1.0	שימור	2
24	ברוש מצוי	16.0	28.0	1.0	שימור	5
25	ברוש מצוי	14.0	27.0	1.0	שימור	8
29	הדר הפומלו	7.0	20.0	2.0	שימור	5
32	הדר תפוז	5.0	9.0	15.0	שימור	1
33	פלומריה ריחנית	4.0	21.0	15.0	שימור	1
36	הדר מ.לי	3.0	14.0	1.0	שימור	2

חו"ד מחלקת פיקוח ע"י ויקטוריה ולודרסקי 23/11/2021

תוכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש טרם נהרס (גדר הקיימת), טרם בנוי (גדר החדשה).

חו"ד נוספות:

נכסים - ענת איבגי 02/11/2022

חלקה 652 בגוש 6625 בבעלות קק"ל.

חלק מהחלקה מיועדת להפקעה ביעוד דרך.

השטח המיועד להפקעה וקוי המגרש לפני ואחרי הפקעה סומנו בתכנית ההגשה.

הבנייה הקיימת בתחום שטח ההפקעה סומן בצהוב להריסה.

תנאי בהיתר:

הריסת כל הבניה הקיימת בשטח ההפקעה בזמן ביצוע עבודות הבניה והצגת מפה טופוגרפית חתומה ע"י מודד מוסמך

כי הגדר החדשה נבנתה בתחום המגרש לאחר ההפקעה.

לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר בלבד.

תנאים בהיתר

1. הריסת כל הבניה הקיימת בשטח ההפקעה בזמן ביצוע עבודות הבניה והצגת מפה טופוגרפית חתומה ע"י מודד מוסמך כי הגדר החדשה נבנתה בתחום המגרש לאחר ההפקעה.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י עיריית צפתי)

לאשר את הבקשה להריסת הגדר הקיימת בגבול המגרש קדמי לכיוון שד' קק"ל ולכיוון רח' אופיר ובמקומה הקמת גדר חדשה בגובה של 2.50 מ' ממפלס הרחוב, בגבול המגרש לאחר ההפקעה לכיוון שד' קק"ל, כולל כניסת רכבים למגרש מתחום ההפקעה, ובגבול המגרש לכיוון רח' אופיר, הכוללת מסתור אשפה, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. אין בהוצאת היתר זה כדי לפגוע ו/או לגרוע מביצוע ההפקעה ע"פ תכנית 1321 או תכנית 2485 החלה על המגרש
2. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכנן.
3. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכנן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנן הבניה.
5. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

תנאים בהיתר

1. הריסת כל הבניה הקיימת בשטח ההפקעה בזמן ביצוע עבודות הבניה והצגת מפה טופוגרפית חתומה ע"י מודד מוסמך כי הגדר החדשה נבנתה בתחום המגרש לאחר ההפקעה.
2. 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.

תנאים להתחלת עבודות

הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד 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. אישור אגף שפ"ע לשימור 26 עצים במגרש ובסביבתו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

החלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0400-22-1 מתאריך 07/12/2022

לאשר את הבקשה להריסת הגדר הקיימת בגבול המגרש קדמי לכיוון שד' קק"ל ולכיוון רח' אופיר ובמקומה הקמת גדר חדשה בגובה של 2.50 מ' ממפלס הרחוב, בגבול המגרש לאחר ההפקעה לכיוון שד' קק"ל, כולל כניסת רכבים למגרש מתחום ההפקעה, ובגבול המגרש לכיוון רח' אופיר, הכוללת מסתור אשפה, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. אין בהוצאת היתר זה כדי לפגוע ו/או לגרוע מביצוע ההפקעה ע"פ תכנית 1321 או תכנית 2485 החלה על המגרש
2. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכנן.
3. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכנן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנן הבניה.
5. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

תנאים בהיתר

1. הריסת כל הבניה הקיימת בשטח ההפקעה בזמן ביצוע עבודות הבניה והצגת מפה טופוגרפית חתומה ע"י מודד מוסמך כי הגדר החדשה נבנתה בתחום המגרש לאחר ההפקעה.
2. 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.

עמ' 5

0814-038 21-1517 <ms_meyda>

תנאים להתחלת עבודות

הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד 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. אישור אגף שפ"ע לשימור 26 עצים במגרש ובסביבתו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה