

כ"ו כסלו תשפ"ג
20 דצמבר 2022

פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0406 תאריך: 18/12/2022 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 | תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע) | שחר חסידים אילנה | המשמר האזרחי 4 | 0949-004 | 22-0552 | 1 |

רשות רישוי (דיון נוסף)

| | | | |
|-----------|-----------------|-------------|------------------------------------|
| מספר בקשה | 22-0552 | תאריך הגשה | 05/04/2022 |
| מסלול | תוספות ושינויים | תוספות בניה | תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע) |

| | | | |
|----------|-----------------------|-----------|----------|
| כתובת | המשמר האזרחי 4 | שכונה | אפקה |
| גוש/חלקה | 109/6628 | תיק בניין | 0949-004 |
| מס' תב"ע | תמא/1, 285, 413, 2754 | שטח המגרש | 500 |

| בעל עניין | שם | כתובת |
|---------------|-----------|--------------------------------------------|
| מבקש | שחר אילנה | רחוב המשמר האזרחי 4, תל אביב - יפו 6969722 |
| בעל זכות בנכס | שחר אילנה | רחוב המשמר האזרחי 4, תל אביב - יפו 6969722 |
| עורך ראשי | שניר בועז | רחוב ניל"י 36, הרצליה 4670736 |
| מתכנן שלד | שניר ברוך | רחוב ניל"י 36, הרצליה 4670736 |

מהות הבקשה: (אהוד עמרם)

| מהות עבודות בניה |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| שינויים פנימיים (ללא תוספת שטח) ושינויים בחזיתות בבניין קיים בן 2 קומות עם ניצול חלל הרעפים, מעל קומת מרתף, עבור יח"ד אחת (קוטג'). על המגרש: הקמת בריכת שחיה במרווח אחורי וצדדי, הקמת מצללה בחזית קדמית, הריסת מצללה בחזית אחורית והריסת גדרות פנימיות במגרש. |

מצב קיים:

| |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| על המגרש קיים בניין בן 2 קומות עם ניצול חלל גג הרעפים מעל קומת מרתף, עבור יח"ד אחת. המגרש גובל בחזית קדמית עם רחוב המשמר האזרחי ובשאר החזיתות בבנייני מגורים קיימים (קוטג'ים). |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

ממצאי תיק בניין:

| מספר היתר | שנה | תיאור | מספר בקשה |
|-----------|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 11-1054 | 2012 | שינויים במפלס וצורת הגג, שינויים פנימיים בקומות, שינויים בחזיתות ופיתוח שטח בבניין קיים בן 2 וגג רעפים (עם ניצול) מעל קומת מרתף (קוטג') | 11-0841 |
| 1-980252 | 1993 | הקמת בניין חדש (קוטג') בן 2 קומות וגג רעפים עם ניצול מעל קומת מרתף | |

בעלויות:

| |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| החלקה רשומה בנסח טאבו בבעלות פרטית, והבקשה חתומה ע"י בעל זכות בנכס. נשלחו הודעות לפי תקנה 36 לבעלי חלקות גובלות לגבי בניית בריכת שחיה, ולא התקבלו התנגדויות. |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

בניית בריכת שחיה לפי 2754:

| מותר | מוצע | סטייה |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| בריכת שחיה לא מקורה, במרווח צדדי ו/או אחורי, עד גבול מגרש | בריכת שחיה לא מקורה במרווח אחורי וצדדי, בשטח של כ- 33.9 מ"ר ובעומק מירבי של 1.6 מטר | |

| מותר | מוצע | סטייה |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|-------|
| חדר מכונות תת קרקעי למערכות טכניות המיועדות לתפעול בריכת השחייה, בצמוד לבריכת השחייה וגובהו נמוך מ-2.2 מטר | חדר מכונות תת קרקעי בצמוד לבריכת השחייה בשטח של כ-6 מ"ר ובגובה של 2.2 מטר | |
| חדר מכונות לפי תכנית 2754 | | |

התאמה לתקנות:

| הערות | כן | לא |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----|
| בנייה במרווחים | + | |
| - גודל חדרים -אורור | + | |
| מצללה בחצר: - שטח המצללה | + | |
| מוצעת מצללה מפלדה ועץ במרווח קדמי בשטח של כ- 17 מ"ר הבולטת 2 מ' מקו בניין קדמי | | |
| בטיחות בריכות שחיה | + | |
| מוצע משטח מחופה ריצוף מונע החלקה בהיקף הבריכה ברוחב של 1 מטר מוצעת גדר בטיחות היקפית בגובה 1.10 מ' מוצע נספח בטיחות חתום ע"י מהנדס בטיחות רישוי | | |
| חיזוק וחישובים סטטיים | + | |
| הבקשה חתומה ע"י מהנדס רשום | | |

הקלות מבוקשות:

מסירת הודעות לשכנים גובלים לפי תקנה 36 לעניין:
1. הקמת בריכת שחייה בחצר במרווח צדדי ואחורי לפי תוכנית 2754

התייחסות להקלות:

הקלה לא נצרכת שכן בריכה מוצעת במרווח אחורי וצדדי לפי תוכנית 2754, נדרש מסירת הודעות בלבד.
תאריך הודעה אחרונה: 06/03/2022 **ולא התקבלו התנגדויות.**

טבלת עצים

| # | סוג | גובה | קוטר גזע | קוטר צמרת | יעוד | ערך נופי |
|-----|-----------------|------|----------|-----------|-------|----------|
| 100 | סייגרוס רומנוזף | 4.0 | 30.0 | 4.0 | שימור | 1,296 |
| 101 | סייגרוס רומנוזף | 4.0 | 30.0 | 4.0 | שימור | 1,296 |
| 102 | אגוז המלך | 8.0 | 20.0 | 3.0 | שימור | 1,839 |
| 116 | דיפסיס משולש | 2.0 | 30.0 | 4.0 | כריתה | 720 |
| 136 | סייגרוס רומנוזף | 4.0 | 25.0 | 4.0 | שימור | 1,296 |
| 138 | סייגרוס רומנוזף | 6.5 | 25.0 | 4.0 | שימור | 2,106 |

חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטוריה ולודרסקי 20/01/2022

תכנית (אחרי תיקון לפי דרישותינו) **תואמת את המצב בשטח.**
טרם החלו לבנות בריכת שחיה ופרגולה בחזית הקדמית של בניין הקיים. בחזית האחורית קיימת מרקזה מתקפלת.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אהוד עמרם)

לאשר את הבקשה להקמת בריכת שחיה במרווח אחורי וצדדי, שינויים פנימיים בבניין קיים ללא תוספת שטח, שינויים בחזיתות, הקמת מצללה במרווח קדמי, הריסת מצללה בחזית אחורית והריסת גדרות פנימיות במגרש שעליו בניין קיים בן 2 קומות וגג רעפים (עם ניצול) מעל קומת מרתף, עבור יח"ד אחת.

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

הריסת מצללה (פרגולה) קיימת בחזית אחורית בזמן סיום עבודות הבניה

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 1-22-0103 מתאריך 11/05/2022

לאשר את הבקשה להקמת בריכת שחיה במרווח אחורי וצדדי, שינויים פנימיים בבניין קיים ללא תוספת שטח, שינויים בחזיתות, הקמת מצללה במרווח קדמי, הריסת מצללה בחזית אחורית והריסת גדרות פנימיות במגרש שעליו בניין קיים בן 2 קומות וגג רעפים (עם ניצול) מעל קומת מרתף, עבור יח"ד אחת.

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

הריסת מצללה (פרגולה) קיימת בחזית אחורית בזמן סיום עבודות הבניה

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

חו"ד מכון רישוי

מרינה נלקין 07/12/2022

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי מרינה נלקין

גנים ונוף

=====

במגרש ובסביבתו קיימים 17 עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש. לצורך ביצוע בריכה המבוקשת יש לבצע כריתה של עץ מס' 116 כמפורט בטבלה זו. ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 720 ₪. אין מקום לנטוע במגרש עצים נוספים, לכן ערך הפיצוי הנופי תמורת העץ המיועד לכריתה ע"ס 720 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר. במגרש קיימים 11 עצים המיועדים לשימור. ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי. 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 |
|-----|------------------------|------|----------|-----------|-------|----------|
| 56 | זית אירופי | 5.5 | 87.0 | 7.0 | שימור | 64,645 |
| 79 | פיקוס צר עלים | 8.0 | 40.0 | 2.5 | שימור | 4,589 |
| 81 | פיקוס צר עלים | 8.0 | 20.0 | 2.5 | שימור | 874 |
| 82 | פיקוס צר עלים | 8.0 | 18.0 | 2.5 | שימור | |
| 83 | פיקוס צר עלים | 8.0 | 45.0 | 2.5 | שימור | 4,917 |
| 100 | סייגרוס רומנוזוף | 4.0 | 30.0 | 4.0 | שימור | 1,296 |
| 101 | סייגרוס רומנוזוף | 4.0 | 30.0 | 4.0 | שימור | 1,296 |
| 102 | אגוז המלך | 8.0 | 20.0 | 3.0 | שימור | 1,839 |
| 103 | סייגרוס רומנוזוף | 4.0 | 30.0 | 4.0 | שימור | 1,296 |
| 104 | אגוז המלך | 8.0 | 20.0 | 3.0 | שימור | 1,839 |
| 116 | דיפסיס משולש | 2.0 | 30.0 | 4.0 | כריתה | 720 |
| 135 | סייגרוס רומנוזוף | 3.0 | 25.0 | 4.0 | שימור | 972 |
| 136 | סייגרוס רומנוזוף | 4.0 | 25.0 | 4.0 | שימור | 1,296 |
| 138 | סייגרוס רומנוזוף | 6.5 | 25.0 | 4.0 | שימור | 2,106 |
| 143 | סייגרוס רומנוזוף | 5.0 | 20.0 | 3.0 | שימור | 1,620 |
| 160 | ליוויסטונה מינים שונים | 3.5 | 25.0 | 4.0 | שימור | 1,512 |
| 161 | ליוויסטונה מינים שונים | 3.5 | 25.0 | 4.0 | שימור | 1,512 |

נימוקי הדיון הנוסף:

בתאריך 11/05/2022 החליטה רשות הרישוי: "לאשר את הבקשה להקמת בריכת שחייה במרווח אחורי וצדדי, שינויים פנימיים בבניין קיים ללא תוספת שטח, שינויים בחזיתות, הקמת מצללה במרווח קדמי, הריסת מצללה בחזית אחורית והריסת גדרות פנימיות במגרש שעליו בניין קיים בן 2 קומות וגג רעפים (עם ניצול) מעל קומת מרתף, עבור יח"ד אחת".

בשלב הכנת מסמכי התכן התברר שבתכנית שאושרה בהחלטה אין התייחסות לעצים במגרש ובכללם של עץ המבוקש לכריתה לצורך הקמת הבריכה הנ"ל. לאור זאת, נדרש להחזיר את הבקשה לדיון נוסף עם תכנית מתוקנת הכוללת הצגת העצים במגרש כפי הנדרש ושיבוץ הבקשה עם חוות דעת של מחלקת גנים ונוף לעניין.

חו"ד מכון רישוי

מרינה נלקין 07/12/2022

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי מרינה נלקין

גנים ונוף

במגרש ובסביבתו קיימים 17 עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש. לצורך ביצוע בריכה המבוקשת יש לבצע כריתה של עץ מס' 116 כמפורט בטבלה זו. ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 720 ₪. אין מקום לנטוע במגרש עצים נוספים, לכן ערך הפיצוי הנופי תמורת העץ המיועד לכריתה ע"ס 720 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר. במגרש קיימים 11 עצים המיועדים לשימור. ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי. המלצה: **לאשר את הבקשה.**

סיכום מכון הרישוי

המלצה: **לאשר את הבקשה.**

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה.

טבלת עצים

| # | סוג | גובה | קוטר גזע | קוטר צמרת | יעוד | ערך נופי |
|-----|------------------------|------|----------|-----------|-------|----------|
| 56 | זית אירופי | 5.5 | 87.0 | 7.0 | שימור | 64,645 |
| 79 | פיקוס צר עלים | 8.0 | 40.0 | 2.5 | שימור | 4,589 |
| 81 | פיקוס צר עלים | 8.0 | 20.0 | 2.5 | שימור | 874 |
| 82 | פיקוס צר עלים | 8.0 | 18.0 | 2.5 | שימור | |
| 83 | פיקוס צר עלים | 8.0 | 45.0 | 2.5 | שימור | 4,917 |
| 100 | סייגרוס רומנזוף | 4.0 | 30.0 | 4.0 | שימור | 1,296 |
| 101 | סייגרוס רומנזוף | 4.0 | 30.0 | 4.0 | שימור | 1,296 |
| 102 | אגוז המלך | 8.0 | 20.0 | 3.0 | שימור | 1,839 |
| 103 | סייגרוס רומנזוף | 4.0 | 30.0 | 4.0 | שימור | 1,296 |
| 104 | אגוז המלך | 8.0 | 20.0 | 3.0 | שימור | 1,839 |
| 116 | דיפסיס משולש | 2.0 | 30.0 | 4.0 | כריתה | 720 |
| 135 | סייגרוס רומנזוף | 3.0 | 25.0 | 4.0 | שימור | 972 |
| 136 | סייגרוס רומנזוף | 4.0 | 25.0 | 4.0 | שימור | 1,296 |
| 138 | סייגרוס רומנזוף | 6.5 | 25.0 | 4.0 | שימור | 2,106 |
| 143 | סייגרוס רומנזוף | 5.0 | 20.0 | 3.0 | שימור | 1,620 |
| 160 | ליוויסטונה מינים שונים | 3.5 | 25.0 | 4.0 | שימור | 1,512 |
| 161 | ליוויסטונה מינים שונים | 3.5 | 25.0 | 4.0 | שימור | 1,512 |

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אהוד עמרם)

בהמשך להחלטת רשות הרישוי מתאריך 11/05/22 לאשר כריתה של עץ מס' 116 לפי חוות הדעת של מחלקת גנים ונוף.

ההחלטה (דיון נוסף): החלטה מספר 1
רשות רישוי מספר 1-22-0406 מתאריך 18/12/2022

בהמשך להחלטת רשות הרישוי מתאריך 11/05/22 לאשר כריתה של עץ מס' 116 לפי חוות הדעת של מחלקת גנים ונוף.

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

הריסת מצללה (פרגולה) קיימת בחזית אחורית בזמן סיום עבודות הבניה

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה