

י"ג אדר ב תשפ"ב  
 16 מרץ 2022

## פרוטוקול

ישיבה: 6-22-0019 תאריך: 15/03/2022 שעה: 12:30  
 באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל  
 אביב – יפו

רשות רישוי - התנגדות

	מ"מ וסגן ראש העירייה	דורון ספיר - יו"ר
	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	ברק רן	אשרמן יוסף 8	1065-008	22-0152	1

## רשות רישוי - התנגדות

מספר בקשה	22-0152	תאריך הגשה	25/01/2022
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	2327, 2691, 9040	שטח המגרש	6891

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ברק רן	רחוב יהודה מרגוזה 30, תל אביב - יפו 6813626
בעל זכות בנכס	ברק רן	רחוב יהודה מרגוזה 30, תל אביב - יפו 6813626
בעל זכות בנכס	ברק גפן סיגל	רחוב יהודה מרגוזה 30, תל אביב - יפו 6813626
עורך ראשי	שנף אורי	רחוב בית אלפא 17, תל אביב - יפו 6721917
מתכנן שלד	גרינשפון זויה	רחוב ריינס 32, תל אביב - יפו 6458723

### מהות הבקשה: (רותם סולומון)

<p>מהות עבודות בניה</p> <p>הרחבה של דירה קיימת בקומת הקרקע, באגף הקיצוני מזרחי של בניין מגורים טורי בן 3 קומות עם 3 כניסות, ע"י:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- תוספת ממ"ד בחזית הקדמית המזרחית (חזית צרה) והגדלת חדר מגורים (סלון).</li><li>- תוספת שטח להגדלת חדר מגורים (סלון).</li><li>- שינויים בדירה קיימת.</li></ul> <p>שטח הדירה לאחר הרחבה: 100 מ"ר לא כולל ממ"ד.</p>
---

### מצב קיים:

חלקה עם 3 בנייני מגורים טוריים בני 3 קומות עם גג רעפים. בכל בניין 3 חדרי מדרגות ו18 יח"ד כל בניין.
--

### ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	הגבהת גג רעפים עד 3 מ' ותוספת שטח דירה בקומה עליונה על ידי ניצול קומה גג.	28/12/1993	6-940010
	הרחבת חדר והוספת מרפסת בקומות א', ב', ג' ב6 דירות	19/05/1969	337
באגף המבוקש	הרחבת חדר והוספת מרפסת בקומות ב', ג'.	14/10/1962	745
	הקמת 6 בנייני מגורים עם 3 קומות כל אחד, הכוללים בכל קומה 8 יח"ד, סה"כ 144 יח"ד.	12/11/1954	811

### בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף עם 56 תתי-חלקות (3 הבתים כאחד). המבקש הינו בעל תת חלקה מס' 1. לא התקבלו הסכמות בעלי הזכויות. נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' והתקבלה התנגדות.
---

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

מותר	מוצע	סטייה
------	------	-------

סטייה	מוצע	מותר	
	36 מ"ר	עד 36 מ"ר	<b>שטחים עיקריים</b> תוספת לדירה קיימת
	100 מ"ר	עד 100 מ"ר	שטח דירה קיימת (כולל מחצית חדר מדרגות קיים) לאחר ההרחבה לא כולל ממ"ד
	ממ"ד 12 מ"ר	ממ"ד	<b>שטחי שרות</b>
			<b>קווי הרחבה המקסימלי מקיר חיצוני קיים – לפי התשריט:</b>  <b>לחזית קדמית מזרחית:</b>  <b>לחזית צדדית דרומית (לפי מודד מוסמך)</b>  לפי התשריט נדרש מרחק של 13 מ' לאחר ההרחבה בינן 2 בניינים סמוכים בחלקה
	4.00 מ'	4.00 מ'	
	2.70 מ'	2.70 מ'	

**הערות נוספות:**

- לפי נספח התכנית 2327 ניתן להרחיב דירות קיימות בחזיתות צדדיות בלבד. אך לפי תשריט התכנית אפשר בנוסף להרחיב בחזית קדמית מזרחית הצרה 4 מ' מעבר לבנייה הקיימת.
- בבקשה הנ"ל ההרחבה המבוקשת תואמת את ההרחבות הקיימות באגף זה.
- על הבקשה חתומים בעלי דירות באגף המבוקש:
  - גב' אנגלשטיין תמר בעלת דירה (תת חלקה 7) קומה ב', שמעל לדירת המבקש.
  - גב' קראוס אורלי בעלת דירה (תת חלקה 13) קומה ג', שמעל לדירת המבקש.

**התנגדויות:**

נימוקים	כתובת	שם
הבניין האמור נמצא במתחם שכולו מיועד לפינוי בינוי (אנו ממתנינים למסמך מדיניות של עיריית תל אביב), כולל הבניין שלנו אשרמון 6 ושל אשרמון 8. ואני חושש שהבנייה באשרמון 8 תעכב את התהליך של פינוי בינוי שאותו התחלנו	רחוב פבריגט אנריקו 29, חולון 5835718	1. שלמה ברונר

**עיקרי ההתנגדויות:**

חשש מעיכוב של תהליך פינוי בינוי בבניין שכן (אשרמון 6).

**התייחסות להתנגדויות:**

נושא בנוגע לפרויקטים עתידיים במגרש נבדק מול צוות תכנון מזרח ונמצא כי אין תכניות מקודמות עבור המגרש הנדון.

בהתאם למפורט לעיל, לדחות את ההתנגדות שהוגשה.

**חו"ד מכון רישוי**

**רינת ברקוביץ' 07/03/2022**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רינת ברקוביץ'

**אצירת אשפה**

מוצג פתרון אשפה מותקן של העירייה מחוץ למגרש.  
אין צפי להרחבת נפח האשפה.  
המלצה: לאשר את הבקשה

**גנים ונוף**

כל העצים לשימור, אין עצים בקרבת הבנייה, תחנת גנים נוף מאושרת.  
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	קליסטמון אדום	7.0	28.0	4.0	שימור	5,120
2	תות שחור	6.0	23.0	4.0	שימור	3,721
3	קליסטמון אדום	10.0	30.0	7.0	שימור	5,878
4	אראוקריה רמה	20.0	40.0	4.0	שימור	15,072
5	גואיבה מצויה (זנים שונים)	4.0	19.0	5.0	שימור	918
6	אורן ירושלים	15.0	60.0	10.0	שימור	18,086
7	אורן ירושלים	12.0	54.0	11.0	שימור	14,650
8	פיקוס חלוד	10.0	32.0	8.0	שימור	11,254
9	איקליפטוס המקור	11.0	45.0	4.0	שימור	13,989
10	איקליפטוס המקור	12.0	46.0	4.0	שימור	14,617
11	איקליפטוס המקור	12.0	60.0	4.0	שימור	24,869
12	איקליפטוס המקור	12.0	80.0	4.0	שימור	44,211
13	איקליפטוס המקור	11.0	31.0	3.0	שימור	6,639
14	איקליפטוס המקור	8.0	37.0	3.0	שימור	9,457
15	תות שחור	9.0	32.0	8.0	שימור	4,051
16	תות שחור	10.0	40.0	9.0	שימור	8,440
17	וושנינגטוניה חסונה	11.0	30.0	3.0	שימור	4,455
18	תות שחור	8.0	32.0	10.0	שימור	5,402
19	קליסטמון אדום	5.0	17.0	4.0	שימור	944
20	תות שחור	4.0	30.0	6.0	שימור	

**חו"ד מחלקת פיקוח:****לב פוטשניקוב 07/01/2021**

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

**חו"ד נוספות:****אשפה-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 17/02/2022**

עבור תוספת בנייה אין דרישות לתוספת של פתרון אשפה.  
עם זאת נדרש להציג את פתרון האשפה הקיים.

**מרחבים מוגנים-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 17/02/2022**

מתוכנן ממ"ד חדש

יש לאשר את תכנון המיגון בפיקוד העורף.

לאחר האישור יש לטעון במערכת רישוי מקוון למגירה 6200 את האישור המקוון של פיקוד העורף.  
מרכז הרישוי יבחן את האישור לאחר השלמת כל התיאומים בעת טעינת הגירסה לבדיקה סופית.

**נכסים - מירי גלברט 08/07/2021**

חלקה 16 בגוש 6163 בבעלות פרטית.  
אין מניעה לאשר את הבקשה.

**מי אביבים - אחישלום מולאי 04/07/2021**

בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- נדרש להשלים קיימות נישא לגמל מים - תקין-נשאר בתוואי הקיים בנישה ייעודית בגבול המגרש-ללא הצבת מערכת אחרת לפניה הערה: הרחבת דירה חיבור ביוב - תקין- החיבור נותר בתוואי הקיים ללא שינוי הערה: הרחבת דירה

**גנים ונוף-מכון רישוי - שירלי בר 19/05/2021**  
כל העצים לשימור, אין עצים בקרבת הבנייה, תחנת גנים נוף מאושרת.

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

1. לאשר את הבקשה לפי הוראות ותשריט התכנית 2327 ו-2691, להרחבת דירה קיימת בקומת הקרקע, באגף הקיצוני מרחי של בניין מגורים טורי בן 3 קומות.
2. לדחות את ההתנגדות שכן אין תכניות מאושרות עבור המגרש הנדון.

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

#### תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4. תשלום אגרות והיטלים.

#### תנאים בהיתר

מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

#### תנאים לאיכלוס

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 לתעודת גמר

קבלת אישור מכון הרישוי לביצוע המיגון.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

#### תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4. תשלום אגרות והיטלים.

#### תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

#### תנאים לאיכלוס

1. 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 לתעודת גמר

1. קבלת אישור מכון הרישוי לביצוע המיגון.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 1  
רשות רישוי - התנגדות מספר 0019-22-6 מתאריך 15/03/2022

3. לאשר את הבקשה לפי הוראות ותשריט התכנית 2327 ו-2691, להרחבת דירה קיימת בקומת הקרקע, באגף הקיצוני מרחי של בניין מגורים טורי בן 3 קומות.

4. לדחות את ההתנגדות שכן אין תכניות מאושרות עבור המגרש הנדון.

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

#### תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4. תשלום אגרות והיטלים.

#### תנאים בהיתר

מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

#### תנאים לאיכלוס

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 לתעודת גמר

קבלת אישור מכון הרישוי לביצוע המיגון.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה