

כ"א חשוון תשפ"ג
 15 נובמבר 2022

פרוטוקול

ישיבה: 6-22-0072 תאריך: 15/11/2022 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	הודארה ערן	צוקרמן אנטק יצחק 15	4148-013	22-1415	1

רשות רישוי - התנגדות

מספר בקשה	22-1415	תאריך הגשה	29/08/2022
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה

כתובת	צוקרמן אנטק יצחק 15	שכונה	נוה אליעזר וכפר שלם מזרח
גוש/חלקה	12/7242	תיק בניין	4148-013
מס' תב"ע	2361 ,2691 ,3/06/2 ,9120	שטח המגרש	1679

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	הודארה ערן	רחוב הצנחנים 31, גבעתיים 5344304
בעל זכות בנכס	רז שיר	רחוב הארבל 4, אור עקיבא 3062841
עורך ראשי	מאירוביץ יניב	רחוב הכנסת 23, גבעתיים 5337906
מתכנן שלד	קרני ירון	רחוב תל חי 40, כפר סבא 4422909

מהות הבקשה: (רותם סולומון)

מהות עבודות בניה
שינויים והרחבת דירה הקיימת בקומה הרביעית באגף האמצעי על גבי הגג של ההרחבה הקיימת בקומה השלישית של בניין מגורים בן 4 קומות הכוללים הרחבת חדר מגורים וחדר עבודה לכיוון החזית הצפונית.

מצב קיים:

על המגרש קיים בניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת וקומת מרתף עם 2 מקלטים קיימים.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	הקמת בניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת וקומת מרתף	28/07/1965	364
	הוספת חדר יציאה לגג באגף המזרחי	28/07/1996	6-960655
	הרחבת דירה בקומה א'	21/10/2012	12-0944

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף עם 39 תני חלקות. המבקש רשום כנתן חלקה מס' 33. לא התקבלו חתימות של בעלי הזכויות, נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' והתקבלה התנגדות.

התאמה לתב"ע (תכנית 2361 טיפוס א') תכנית 2691

סטטיה	מוצק	מותר	
	תוספת בנייה: כ-21 מ"ר סה"כ לאחר התוספת: כ-85 מ"ר	סה"כ: 95 מ"ר	שטחים עיקריים דירה קיימת: 64 מ"ר תוספת בנייה: 34 מ"ר
			קווי בניין/הרחבה

עמ' 2

4148-013 22-1415 <ms_meyda>

סטייה	מוצע	מותר	
	4 מ' מעל הרחבה קיימת	5 מ'	קדמי לרחוב צוקרמן אנטק יצחק

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	התאמה לבינוי
		+	- גודל חדרים
		+	-אורור

הערות נוספות:

קיימים שני מקלטים בקומת המרתף ומצורף לבקשה פטור לבניית ממ"ד מפיקוד העורף מתאריך ה-23.6.2021.

התנגדויות:

נימוקים	כתובת	שם
	רחוב צוקרמן אנטק יצחק 19ד, תל אביב - יפו 6729023	1. לוי יוסי

עיקרי ההתנגדויות:

"הגג משותף לכל הדיירים ולא יכול להיות שדייר אחד ינצל זכויות ע"ח יתר הדיירים"

התייחסות להתנגדויות:

למבקש יש זכות לנצל את זכויותיו מכוח תכנית 2361 להרחבת דירתו ולא פוגע בזכויות של הדירות השכנות.

בהתאם למפורט לעיל, ממליצה לא לזמן את הצדדים לדין בהתנגדויות.

חו"ד מכון רישוי

רינת ברקוביץ' 24/10/2022

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נלקין מרינה

גנים ונוף

קיימים 4 עצים במגרש, כולם מיועדים לשימור ומרוחקים מהבנייה. ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים. 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	צאלון	7.0	60.0	9.0	שימור	
2	פיקוס בנימינה	3.5	60.0	3.0	שימור	
3	אזדרכת	7.5	40.0	6.0	שימור	
4	אראוקריה	5.5	11.0	3.0	שימור	

חו"ד מחלקת פיקוח:

לב פוטשניקוב 13/01/2022

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

חו"ד נוספות:

אין מניעה לאשר את הבקשה

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

1. לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת דירה הקיימת בקומה הרביעית באגף האמצעי על גבי הגג של ההרחבה הקיימת בקומה השלישית של בניין מגורים בן 4 קומות.
2. לדחות את ההתנגדות שכן מבוקש ניצול זכויות מכוח תכנית 2361 להרחבת דירה ולא פוגע בזכויות של הדירות השכנות .

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 לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש 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 לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

החלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-22-0072 מתאריך 15/11/2022

3. לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת דירה הקיימת בקומה הרביעית באגף האמצעי על גבי הגג של ההרחבה הקיימת בקומה השלישית של בניין מגורים בן 4 קומות.
4. לדחות את ההתנגדות שכן מבוקש ניצול זכויות מכוח תכנית 2361 להרחבת דירה ולא פוגע בזכויות של הדירות השכנות .

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 לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה