

ז' כסלו תשפ"ג
 01 דצמבר 2022

פרוטוקול

ישיבה: 6-22-0076 תאריך: 30/11/2022 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	אדר' 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	פלג תמר	הרטגלס 6	0986-006	22-1576	1

רשות רישוי - התנגדות

מספר בקשה	22-1576	תאריך הגשה	20/09/2022
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה (כולל קומת קרקע)

כתובת	הרטגלס 6	שכונה	רמת-אביב
גוש/חלקה	49/6772 , 48/6772	תיק בניין	0986-006
מס' תב"ע	ע1, ג1, 9116, 9006, 9003, 408, 2691, 2310	שטח המגרש	828

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	פלג תמר	רחוב הרטגלס 6, תל אביב - יפו 6997106
בעל זכות בנכס	קוגן משה	רחוב ברודצקי 15, תל אביב - יפו 6905126
בעל זכות בנכס	כהן קוגן מרינה	רחוב ברודצקי 15, תל אביב - יפו 6905126
עורך ראשי	רוזנפלד זרקה לירון	רחוב ברודצקי 15, תל אביב - יפו 6905126
מתכנן שלד	מזרחי תמיר	רחוב המלאכה 2, רעננה 5829319

מהות הבקשה: (מידד גן-אור)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת דירה קרקע אמצעית ובנייתה מחדש בהרחבה זו צדדית עם ממ"ד בחזית הקדמית, בניית עליית גג עם מרפסת גג אחורית בבניין טורי הכולל 4 דירות צמודות קרקע בקירות משותפים משותף עם גגות רעפים; על המגרש:</p> <p>-פיתוח שטח וגינון לפני-2 חזיתות קדמית ואחורית;</p> <p>-הריסת גדרות וקיר תמך קדמי ללא היתר הבנויים מעבר לקווי המגרש הקדמי (הצפוני) והאחורי (הדרומי);</p> <p>-גדרות הפרדה קלות בליווי גדרות חיות מ-2 צדדי הדירה במרווח אחורי ומרווח קדמי, בהמשך לקו קיר משותף;</p> <p>-גדרות קלות בליווי גדר חיה בקו מגרש קדמי עם שער פח, ובקו מגרש אחורי - גדרות קלות בליווי גדר חיה;</p> <p>-משטחים מרוצפים במרווחים קדמי ואחורי;</p> <p>-פילרים לתשתיות מים ואשפה צמוד לקו מגרש קדמי.</p>

מצב קיים:

<p>הבניין הינו בניין טורי משותף חד קומתי (במקור) לפי טיפוס 71א' מתכנית 2310, הכולל 4 דירות צמודות קרקע בקירות משותפים. בפאות המגרש הצפונית (קדמית) והצדדית (מערבית) החלקה גובלת בשפ"פ. הדירה הנדונה היא אמצעית, שנייה מצד מערב, מסומנת כתת חלקה מס' 2. הדירה הקיצונית מערבית (מס' 1) הורחבה לפי היתר משנת 96 כולל מרתף ועליית גג. הדירה הנדונה היא השנייה להרחבה בבניין.</p>
--

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור	מסמך, מס' בקשה
21-0169	00/00/2021	הדירה הנדונה - הרחבה זו צדדית עם עליית גג מעל מרתף - לא בוצע	20-0082
	00/00/2018	הדירה הנדונה - הרחבה זו צדדית עם עליית גג מעל מרתף - נדחתה בועדה	18-0041
08-0097	28/02/2008	שימוש חורג ממגורים לגן ילדים ל-5 שנים החל ב-2007.23.7 בדירת מגורים קיצונית מערבית	20061152
1-210446	14/06/2001	תוספת בנייה - בדירה קיצונית מערבית הגבהת גג רעפים וניצול חללו, כניסה נפרדת למרתף.	20001801
2-991163	26/12/1999	בדירה אמצעית - שימוש חורג ממגורים לגן ילדים ל-5 שנים בדירה קיצונית מזרחית	19982025
1-960181	22/02/1996	הריסת דירה קיצונית מערבית ובנייתה מחדש בהרחבה זו צדדית מעל	19941057

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף הכולל 4 תת חלקות. הדירה הנדונה הימנה תת חלקה מס' 2. נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב', לשאר בעלים שלא חתמו ע"ג הבקשה, והתקבלה התנגדות.

התאמה לתב"ע 2310 הופקדה ביום 05.01.1984, **2691** הופקדה ביום 6.10.1996, **אזור רמת אביב א'**

סטייה	מוצע	מותר	
	102.44 מ"ר (כולל שטח הכלוא בין 3 קירות בקומת הקרקע)	50% משטח המגרש היחסי – 828/4 = 103.5 מ"ר.	שטחים עיקריים לפי טיפוס 71א' בתכנית 2310 - דירה טיפוסית - סה"כ שטחי שרות ממ"ד
	12.42 מ"ר. בפועל שטח הממ"ד - 15.18 מ"ר, 2.76 מ"ר מתוכם מחושבים כשטח עיקרי.	ממ"ד 9 מ"ר + שטח עובי הקירות סביב	קווי הרחבה ע"פ נספח הבינוי אופציה א' הרחבה בקומת קרקע בלבד (לפי היתר קיים של דירה מס' 1 קיצונית מערבית)
לא סומנו קווי הרחבה לטיפוס הבניין הנדון 71א' אופציה א' לפי נספח הבינוי – נדרש לתקן תכניות בתנאי טכני.			
0.29 מ', ניתן לאשר ע"פ תכ' 2691	2.89 מ' (ע"י הבלטת ממ"ד) קירות משותפים	2.60 מ' (מקו קיצוני קדמי בדירת המקור) קירות משותפים	קדמי לצד
0.60 מ' – ניתן לאשר עקב הוספת ממ"ד ומרווח קדמי צר יחסית.	3.90 מ'	2.70 מ' (מקו קיצוני אחורי בדירת המקור)	לאחור
	4 למגרש	4 למגרש	מס' יחידות מותר
	שטח ההרחבה האחורי בולט מעבר לקו ההרחבה לפי נספח הבינוי ב-0.60 מ' ובולט מעבר להרחבת הדירה הקיצונית מערבית הסמוכה ב-0.40 מ' – ניתן לאשר. הוצגו חזיתות של דירות מזרחיות – ניתן לאשר. ממ"ד תוכנן בחזית ראשית לצורך מיקום סלון ומטבח בחזית אחורית מול חצר פתוחה – ניתן לאשר	התאמת הבנייה לקווי ההרחבה ולקווי הרחבת דירות קיימות הצגת תכנית עתידית להרחבת שאר דירות הבניין תכנון ממ"ד בחזיתות שאינן קדמיות	תכנית עיצוב / מדיניות תכנונית לשכ' רמת אביב א'

מותר	מוצע	סטייה
שטח / תכנית	לפי תכנית גג הרעפים, נמדד החל בגובה 1.80 מ' נטו.	78.71 מ"ר
גובה	7 מ', בבניית גג רעפים. נמדד מרכס הגג לרצפת הקומה תחת עליית הגג.	7 מ'
נסיגות	מרפסת גג בחזית אחורית בלבד עד 40% משטח קונטור הגג כולו	ללא מרפסת או נסיגה
בינוי	גישה לשטח משותף התאמה לגגות הקיימים	ללא שטח משותף, תואם גגות קיימים וגגות רעפים בסביבה

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן
	+	
		+
		+
		+
		+
מוצעת מצללה מחומר קל במרווח אחורי מעל משטח מרוצף בשטח 12 מ"ר. יש לתקן חתך כאשר דק ומשטח מרוצף בהתאמה עד 12 מ"ר.	+	+
מוצעות גדרות קלות בליווי גדר חיה בגבולות מגרש צפוני ודרומי. בגבול מגרש קדמי הגדר		+
מוצעות גדרות קלות להפרדה בגובה 1.05 מ' בליווי גדרות חיות בהמשך לקו קיר משותף במרווחים קדמי ואחורי, בהתאם לפרוטוקול 9116א'	+	+
לפי מפלס קיים.		+
קיים תצהיר מתכנן שלד		+

הערות נוספות:

התנגדויות:

נימוקים	כתובת	שם
אני ידידיה בן פורת מתנגד לתוכנית הבנייה של תמר פלג. הבתים הטוריים שאנו גרים בהם, קיימים כבר לפחות 70 שנה. טיב הבניה מאוד ישן. הבתים האלה בנויים על אדמה חולית, כאשר ייהרסו את הבית ויחפרו את יסודות הבית של גברת תמר פלג, ישנו חשש גדול שהאדמה החולית תקרוס ולביתי ייגרם נזק משמעותי. כמו כן, הבניה הנרחבת לפי תכנית זו תגזול ממני אור ואויר כשאמצא בבית. אין באפשרותי לגור במקום אחר. אני קשיש בן 92, אלמן וחולה. מתנייד בעזרת הליכון. הנני כבד ראיה ובכלל אינני רואה בעין אחת. עבודות הבניה ייגרמו לכך שבסמטה שלי ובכול הסביבה, בנוסף לאבק, הלכלוך ופסולת הבניה, עלולים להיות מכשולים שבגללם יהיה לי קשה מאוד לנוע בבטחה. אני מבקש בכול לשון של בקשה שלא תאשרו את תכנית הבניה של גברת תמר פלג, ושתתנו לי לחיות את שארית חיי בשקט ובשלווה. בכבוד רב, ידידיה בן פורת.	רחוב הרטגלס 6, תל אביב - יפו 6997106	1. בן פורת ידידיה

התייחסות להתנגדויות:

1. **לעניין יסודות הבניין**: יצוין שהבקשה מוגשת בחתימתו של מהנדס קונסטרוקציה האחראי על יציבותו של הבניין בזמן ביצוע עבודות הבנייה ולאחריהן, בהתאם לדרישות החוק לעניין זה, ולכן ההתנגדות לחפירה סביב היסודות ועבודות הקרקע הצפויות, בבניין הנדון וסביבתו, נדחית.

2. המשך מכתב ההתנגדות כפי שהובא לעיל, אינו מטעמים תכנוניים וע"כ דינו לידחות.

בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חו"ד מכון רישוי

אפרת גורן 29/09/2022

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי אדר' אפרת גורן:

גנים ונוף

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש. כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה של עצים כמפורט בטבלה זו. עצים 3,5 מאושרים לכריתה בתחום הבניה עצים 1,4,11,12 לשימור ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 3506.10 ₪. יש לנטוע במגרש עץ 1 בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 לעץ. יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 2806.10 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר. 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	ווישינגטוניה חסונה	10.0	50.0	5.0	שימור	4,320
2	שסק יפני	8.0	10.0	3.0	כריתה	
3	חרוב מצוי	7.0	20.0	4.0	כריתה	1,696
4	גויאבה מצויה	3.0	15.0	2.0	שימור	1,103
5	שסק יפני	2.0	20.0	2.0	כריתה	1,810
6	רימון מצוי	3.0	10.0	3.0	כריתה	
7	הדר מינים	6.0	10.0	4.0	כריתה	
8	שסק יפני	3.0	10.0	2.0	כריתה	
9	שסק יפני	5.0	15.0	2.0	כריתה	
11	סיסם הודי	8.0	35.0	5.0	שימור	6,465
12	תות לבן	6.0	10.0	5.0	שימור	396

חו"ד מחלקת פיקוח:

אהרון מיכאלי 05/10/2022

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י מידד גן-אור)

1. לאשר את הבקשה להריסת דירה קרקע אמצעית ובנייתה מחדש בהרחבה דו צדדית עם ממ"ד בחזית הקדמית, בניית עליית גג עם מרפסת גג אחורית בבניין טורי הכולל 4 דירות צמודות קרקע בקירות משותפים משותף עם גגות רעפים;
2. לדחות ההתנגדות, שכן הבקשה הוגשה בחתימתו של מהנדס קונסטרוקציה האחראי על יציבות הבניין בזמן ביצוע העבודות ולאחריהן, כאשר יתר הטענות בהתנגדות אינן תכנוניות;

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

תנאים למתן היתר

1. אישור פיקוד העורף
2. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
3. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
4. העברת התשלומים ואגרות בנייה בהתאם לסעיף 145ד' לחוק

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבנייה
2. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
3. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 3506.10 ש"ח.

תנאים להתחלת עבודות

1. הריסת הגדרות המסומנות להריסה בצבע צהוב (גדר קדמית בנויה וגדר אחורית קלה) וקבלת אישור פיקוח על הבנייה.
2. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים", את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
3. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לתעודת גמר

1. אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2. קיימת גדר החורגת לחלקה 47 בגוש 6772 ביעוד דרך. יש להרוס את כל החורג לחלקה זו כתנאי לקבלת תעודת גמר. -ראה סעיף 2.3.
3. הריסה בפועל של כל החורג והעתקת פילר החשמל הקיים אל תוך גבולות החלקה.
4. 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.
5. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת עץ 1 בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

תנאים למתן היתר

1. אישור פיקוד העורף
2. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
3. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
4. העברת התשלומים ואגרות בנייה בהתאם לסעיף 145ד' לחוק

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבנייה
2. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
3. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 3506.10 ש"ח.

תנאים להתחלת עבודות

1. הריסת הגדרות המסומנות להריסה בצבע צהוב (קדר קדמית בנויה וגדר אחורית קלה) וקבלת אישור פיקוח הבנייה.
2. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

3. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לתעודת גמר

1. אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2. קיימת גדר החורגת לחלקה 47 בגוש 6772 ביעוד דרך. יש להרוס את כל החורג לחלקה זו כתנאי לקבלת תעודת גמר. -ראה סעיף 2.3.
3. הריסה בפועל של כל החורג והעתקת פילר החשמל הקיים אל תוך גבולות החלקה.
4. 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.
5. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת עץ 1 בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

החלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-22-0076 מתאריך 30/11/2022

3. לאשר את הבקשה להריסת דירה קרקע אמצעית ובנייתה מחדש בהרחבה זו צדדית עם ממ"ד בחזית הקדמית, בניית עליית גג עם מרפסת גג אחורית בבניין טורי הכולל 4 דירות צמודות קרקע בקירות משותפים משותף עם גגות רעפים;
 4. לדחות ההתנגדות, שכן הבקשה הוגשה בחתימתו של מהנדס קונסטרוקציה האחראי על יציבות הבניין בזמן ביצוע העבודות ולאחריהן, כאשר יתר הטענות בהתנגדות אינן תכנוניות;
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. אישור פיקוד העורף
2. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
3. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
4. העברת התשלומים ואגרות בנייה בהתאם לסעיף 145ד' לחוק

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
3. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 3506.10 ש"ח.

תנאים להתחלת עבודות

1. הריסת הגדרות המסומנות להריסה בצבע צהוב (גדר קדמית בנויה וגדר אחורית קלה) וקבלת אישור פיקוח על הבנייה.
2. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים", את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
3. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לתעודת גמר

1. אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2. קיימת גדר החורגת לחלקה 47 בגוש 6772 ביעוד דרך. יש להרוס את כל החורג לחלקה זו כתנאי לקבלת תעודת גמר. -ראה סעיף 2.3.

עמ' 7

0986-006 22-1576 <ms_meyda>

- .3 הריסה בפועל של כל החורג והעתקת פילר החשמל הקיים אל תוך גבולות החלקה.
- .4 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.
- .5 קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת עץ 1 בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה