

ט"ז טבת תשפ"ג  
09 ינואר 2023

## פרוטוקול

ישיבה: 6-23-0003 תאריך: 08/01/2023 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	גוהר שלמה	החבצלת 8	1120-008	22-1851	1

## רשות רישוי - התנגדות

מספר בקשה	22-1851	תאריך הגשה	20/11/2022
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה

כתובת	החבצלת 8	שכונה	רמת הטייסים
גוש/חלקה	12/6163	תיק בניין	1120-008
מס' תב"ע	תמ"א/1, ע1, 9040, 367, 2691, 2327	שטח המגרש	6174

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	גוהר לבל	רחוב החבצלת 8, תל אביב - יפו 6719988
מבקש	גוהר שלמה	רחוב החבצלת 8, תל אביב - יפו 6719988
בעל זכות בנכס	גוהר לבל	רחוב החבצלת 8, תל אביב - יפו 6719988
בעל זכות בנכס	גוהר שלמה	רחוב החבצלת 8, תל אביב - יפו 6719988
עורך ראשי	זבולני תומר	רחוב תל חי 39, כפר סבא 4422908
מתכנן שלד	מחאמיד איברהים	רחוב זלפה 2, מעלה עירון 3092000

### מהות הבקשה: (רותם סולומון)

מהות עבודות בניה
שינויים והרחבה של דירה הקיימת בקומת הקרקע באגף המערבי של בניין מגורים בן 2 קומות הכוללים: <ul style="list-style-type: none"><li>הוספת מרתף לדירה בשטח של כ-14 מ"ר עם ממ"ד, חדר משחקים וחצרות אנגליות בחזית הדרומית והמערבית</li><li>הרחבת הדירה בחזית הצפונית והדרומית והוספת מדרגות מתוך הדירה לקומת המרתף.</li><li>הריסת פרגולה בחזית המערבית, הריסת מחסן, הריסת גדר מחוץ לגבול מגרש והקמת גדר חדשה בתחום המגרש</li></ul>

### מצב קיים:

על המגרש קיימים 7 בנינים עם גג רעפים בני 2 קומות עם 4 יח"ד, סה"כ 28 יח"ד.
---

### ממצאי תיק בניין:

בתיק הבניין לא נמצא היתר להקמת הבניין

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	הרחבת הדירה בקומת הקרקע בחזית המזרחית	01/07/1997	97-0447
	הרחבת דירה בקומה השנייה בחזית המזרחית	14/11/2013	13-0149

### בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף עם 28 תתי חלקות, המבקש רשום כבעל תת חלקה מס' 9. על הבקשה חתומים 16 מבעלי הזכויות בנכס ולכל שאר הבעלים נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' והתקבלה התנגדות.
--

### התאמה לתב"ע (תכנית 2327 אזור מגורים ב' טיפוס ב/68) תכנית 2691

סטייה	מוצע	מותר	שטחים עיקריים
	106 מ"ר (68 מ"ר קיים+)	סה"כ עד: 106 מ"ר	דירה קיימת: 68 מ"ר תוספת בנייה: 38 מ"ר

מותר	מוצע	סטייה
	38 מ"ר תוספת)	
קווי בניין/ הרחבה לפי 2327	2.60 מ'	קדמי דרומי לרחוב דרך הטייסים
	3.50 מ'	קדמי צפוני לרחוב החבצלת
	2.4 מ'	צידי מערבי

**בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע1):**

קומות	מותר	מוצע	סטייה
2 קומות	1		
שימוש	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	ממ"ד חדר משחקים	
גישה	חיבור פנימי בלבד	מוצעות מדרגות פנימיות	
תכסית	בקונטור הדירה	14 מ"ר	
גובה	עד 4.0 מ'	2.80 מ'	

**התאמה לתקנות התכנון והבנייה והנחיות מרחביות:**

הערות	כן	לא
- גודל חדרים	+	
- אורור	+	
חצר אנגלית	+	

**התנגדויות:**

שם	כתובת	נימוקים
1. צור טלילה	רחוב פן אלכסנדר 2א, תל אביב - יפו 6964102	

**עיקרי ההתנגדויות:**

דירתי נמצאת ברח' החבצלת 4 על אותה מושה עם הקרקע שלה מבוקש ההיתר ע"י משפ' גוהר - ברח' החבצלת 8. זו חלקה משותפת ל-7 בניינים, כך שלמעשה הוא מבקש בנייה בשטח שלי. אני רואה עצמי נפגעת מבנייה כזו, כיון שזו בנייה בשטח שגם שייך לי ואיני מעוניינת בה. הדבר מנוגד לתכניות העיריה לפינוי בינוי בשטח זה, ואף עלול להיות על חשבון זכויות הבנייה שלי ושל שאר הדיירים אם וכאשר יאושרו תכניות פינוי בינוי אלה. להבנתי גם מדובר בחריגה משמעותית ממסגרת האישור העירוני בדירות אלה. לא יכול להיות שהעירייה ביד אחת תקדם תכנית פינוי בינוי וביד אחרת תאשר הרחבה כזו שמשמעותה חיזוק האינטרס של בעל הנכס להתנגד לתכנית שמקדמת העיריה. אנחנו כבר בתהליך עם קבלן למימוש פינוי בינוי ואבקש לא לאשר הרחבה כזו.

**התייחסות להתנגדויות:**

לאחר בדיקת הנושא מול צוות תכנון מזרח, לא הוגשה בקשה בנושא והצוות לא רואה סיבה לדחות בקשה של הרחבת דירה מכוח תכנית מאושרת בשל כך.  
מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר הרחבה על חשבון שטח משותף בהתאם לתכנית ההרחבות 2327 וניצול מלוא הזכויות.

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

### **חו"ד מחלקת פיקוח:**

**לב פוטשניקוב 18/09/2022**

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

### **חו"ד נוספות:**

**נכסים - שקד אברג'ל 16/11/2022**

חלקה 12 בגוש 6163 בבעלות פרטית.

תוכנן גדר בגבול שצ"פ.

סומן להריסה הגדר הצמחית החורגת לחלקה 29 בייעוד שצ"פ בגוש 6163.  
אין מניעה לאשר את הבקשה.

### **גנים ונוף-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 25/07/2022**

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.  
כל העצים מיועדים לשימור.  
הבנייה רחוקה מאוד מהעצים 2 ו-6.  
יש להיעזר באגרונים מומחה כדי לשמר את עץ מס' 1.

### **תנאים בהיתר**

1. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונים המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.  
בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

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

1. לאשר את הבקשה לשינויים והרחבה של דירה הקיימת בקומת הקרקע באגף המערבי של בניין מגורים בן 2 קומות הכוללים הרחבת הדירה בחזית הדרומית והצפונית, הוספת מרתף בשטח של כ-14 מ"ר, עם מדרגות פנימיות מהדירה.
2. לדחות את ההתנגדות שכן מבוקש ניצול זכויות מכוח תכנית 2327 להרחבת דירה ולא פוגע בזכויות של הדירות השכנות.

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

### **תנאים למתן היתר**

1. אישור פיקוד העורף
2. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
3. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
5. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) 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 האגרונים המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.  
בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

### **תנאים להתחלת עבודות**

הגשת "הצהרת אגרונים/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. אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2. 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.
3. אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.

**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה**

**תנאים למתן היתר**

1. אישור פיקוד העורף
2. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
3. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
5. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) 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.
- בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

**תנאים להתחלת עבודות**

1. 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. אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2. 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.
3. אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.

**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה**

**ההחלטה : החלטה מספר 1**

**רשות רישוי - התנגדות מספר 0003-23-6 מתאריך 08/01/2023**

3. לאשר את הבקשה לשינויים והרחבה של דירה הקיימת בקומת הקרקע באגף המערבי של בניין מגורים בן 2 קומות הכוללים הרחבת הדירה בחזית הדרומית והצפונית, הוספת מרתף בשטח של כ-14 מ"ר, עם מדרגות פנימיות מהדירה.
4. לדחות את ההתנגדות שכן מבוקש ניצול זכויות מכוח תכנית 2327 להרחבת דירה ולא פוגע בזכויות של הדירות השכנות.

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

**תנאים למתן היתר**

1. אישור פיקוד העורף
2. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
3. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
5. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

**תנאים בהיתר**

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

עמ' 5

1120-008 22-1851 <ms\_meyda>

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. אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2. 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.
3. אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.

**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה**