

ו' כסלו תשפ"א
22 נובמבר 2020

פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0329 תאריך: 18/11/2020 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	בניה חדשה/בניין דירה/קוטגי	רואה תמר	טריטש 10א	0923-010	20-1283	1
7	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	ברק רן	אשרמן יוסף 8	1065-008	20-1210	2
10	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	עבו יוסף	רייק חביבה 6	0537-025	20-1436	3

רשות רישוי

מספר בקשה	20-1283	תאריך הגשה	14/09/2020
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין דירה/קוטג'

כתובת	טריטש 10א	שכונה	רמת החייל
גוש/חלקה	132/6638	תיק בניין	א0923-010
מס' תב"ע	ע1, ג1, 347, 3450, 3407, 2907, 2550, א, 2082, 1856	שטח המגרש	330.50 מ"ר מתוך 661 מ"א

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	רואה ארז	חורשה ברטונוב יהושע 8, תל אביב - יפו 6940202
מבקש	רואה תמר	חורשה ברטונוב יהושע 8, תל אביב - יפו 6940202
בעל זכות בנכס	רואה ארז	חורשה ברטונוב יהושע 8, תל אביב - יפו 6940202
בעל זכות בנכס	רואה תמר	חורשה ברטונוב יהושע 8, תל אביב - יפו 6940202
עורך ראשי	אבני חסון דפנה	רחוב בגין מנחם 68, קרית אונו 5552387
מתכנן שלד	שפירא דני	רחוב התומר 5, חולון 5835224

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת כל הבניה הקיימת במחצית הצפונית של המגרש כולל סככה קיימת, והקמת בניין מגורים חדש בן 2 קומות (קומה שנייה חלקית בתוך גג רעפים, וחלק מקומת הקרקע מוצע עם גג הרעפים) עבור יחידת דיור אחת - קוטג' בקיר משותף.</p> <p>על המגרש: פיתוח שטח, 2 מקומות חנייה במרווח הקדמי (זה אחרי זה) - המקום הקדמי בחזית לרחוב מקורה ע"י גג שטוח, ומ"ח שני מוצע בתוך קומת הקרקע כחלק מהדירה עם קירות הפרדה.</p> <p>כ"כ הבקשה כוללת הריסת הגדר הקיימת בגבול המגרש הקדמי ובנייתה מחדש בגובה 1.50 מ', הוספת גדרות חלקיות בגבולות המגרש בצמוד לגדרות הקיימות.</p>

הערה: יש לציין שניתן לעורך הבקשה לתקן את התכנית, והתכנית המתוקנת הוגש בתאריך 28/10/20, הדיווח לועדה מתייחס לתוכנית המתוקנת.

מצב קיים:

<p>על המגרש קיים בניין אחד עבור 2 יח"ד בקיר משותף. במחצית הדרומית קיים בניין בן 2 קומות מעל מרתף עם גג שטוח עבור יח"ד אחת (קוטג'), ובמחצית הנדונה- הצפונית, בניין בן קומה עם גג רעפים עבור יח"ד אחת, מסומן כעת להריסה.</p>
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
18-1424	ביטול היתר מס' 17-1048 (הריסה ובניה במחצית הצפונית הנדונה) ע"י המבקשים שלא יוכלו לבנות מחוסר כספים למימון הבניה.	12/12/2018	
16-1536	הריסת הבניה הקיימת במחצית הצפונית הנדונה של המגרש והקמת בניין חדש בן 2 קומות מעל מרתף עם גג רעפים וניצול חלל, עבור יח"ד אחד (קוטג') בקיר משותף. לא התחילו לבנות הוגשה בקשה לביטול ההיתר. הבקשה זאת אינה דומה לבקשה הנדונה, שכן כעת התכנון שונה ואינו כולל קומת מרתף וניצול חלל גג הרעפים.	15/02/2018	17-1048
11-0114	הקמת תאים פוטו-וולטים על גג המבנה הדרומי	23/06/2011	11-0428

20-1334	שינוי שם מתכנן השלד בהיתר 99-0732.	05/10/2000	00-0940
98-1245	הריסת הבניין הקיים במחצית הדרומית של המגרש והקמת בניין חדש בן 2 קומות מעל מרתף, עם גג שטוח, עבור יח"ד אחת בקיר משותף(קוטג')	19/07/1999	99-0732

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 2 תת חלקות. הבקשה הוגשה בחתימת המבקשים, בעלי תת חלקה 1 ונשלחה הודעה לפי תקנה 36 ב' לבעלי הנכס של תת חלקה 2 ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תוכניות 347, 3450, 2082, 3407, 2907, 2550 א') רמת החייל

סטייה	מוצע	מותר	
	קומת קרקע: 91.64 מ"ר קומה א': 59.72 מ"ר סה"כ: 151.36 מ"ר	קרקע: 25% = 82.62 מ"ר קומה א': 18.75% = 61.96 מ"ר בשתי קומות: 43.75% = 144.59 מ"ר <u>12.5 מ"ר להמרת שטחי עזר לשטח עיקרי לפי תב"ע 3450 (מותר לכל המגרש 25 מ"ר)</u> סה"כ: 157.09 מ"ר השטח המותר בקומת הקרקע 82.62 מ"ר + 12.50 מ"ר = 95.12 מ"ר	שטחים עיקריים (1/2 שטח מגרש 330.50 מ"ר)
שטח מקורה בקומת הקרקע ע"י הבלטת קומה א' מהווה חלק משטח מוסך החניה.	ממ"ד בשטח 10.89 מ"ר + עובי קירות 3.17 מ"ר – סה"כ 14.06 מ"ר, מוצע בקומת הקרקע (שטח של 1.90 מ"ר משטח הממ"ד חושב כשטח עיקרי). הבלטת אדניות של 0.22 מ' בצמוד לחלונות בקומת הקרקע;	9 מ"ר + עובי קירות ללא הגבלה	שטחי שרות ממ"ד בליטות לפי תב"ע 347
	6 מ' מ' קיר משותף עם יח"ד הדרומית	6 מ' מ' קיר משותף	קווי בניין קדמי לרחוב טריטש צדדי דרומי צדדי צפוני קו בניין אחורי
	2 יח"ד על כל המגרש. 1 יח"ד במחצית המגרש הנדונה.	2 יח"ד על כל המגרש	מס' יחידות מותר
	2 קומות - קומת קרקע מקורה חלקית ע"י גג רעפים וקומה שניה חלקית בתוך גג רעפים.	2	מס' קומות
	רכס גג הרעפים מעל קומה שניה 5.93 מ'. שיפועי הגגות 40%.	עד 7 מ' בין 50% ל-40%	גג הרעפים גובה שיפועים

	גג הרעפים בולט בחלקו 0.50 מ' ובחלקו 0.75 מקיר הבניין	עד 0.75 מ' מקיר הבניין	הבלטת גג הרעפים
	שטח המוסך 33 מ"ר (מתוכם 12 מ"ר בקומת הקרקע)	שטח עבור 2 מקומות חניה - 33 מ"ר	התאמה לתב"ע 2550 א' - מוסך חניה - שטח
	2.20 מ'	2.20 מ'	גובה נטו
	2.60 מ'	2.60 מ'	גובה ברוטו

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
מפלס הכניסה המוצעת +0.00 (+31.94) לפי המפלס הקיים ובהתאם למפלס הקיים ביח"ד הדרומית בקיר משותף.		+	מפלס הכניסה
גדר קדמית , מזרחית הפונה לכיוון רחוב טריטש פולשת לשטח המדרכה וכעת מיועדת להריסה ובמקומה מוצעת גדר חדשה בגובה 1.50 מ' משולבת עם במסתור אשפה, פילר בזק, מיס. גדר אחורית מערבית - קיימת בגובה 2.39 מ' (לפי היתר מס' 13-0355 שנית לבניין ברח' לויטה 8) והניה בחלקה מעבר לגבול המגרש האחורי. מוצעת גדר חלקית בגובה של 0.71 מ' צמוד לגדר הקיימת גדר צדדי-צפונית - קיימת בגובה של כ-2 מ' (לא נמצא היתר לבניין הגובל לצד הצפוני ברח' טריטש מס' 8). הגדר בחלק מגבול המגרש מוצעת גדר בגובה של כ-1.0 מ' בצמוד לגדר הקיימת. גדר דרומית - הפרדה פנימית, קיימת בגובה של כ-1.20 מ' לפי היתר משנת 1999 שניתן ליח"ד הדרומית הקיימת במגרש. בצמוד לגדר הקיימת, במרווח קדמי של המגרש כעת מוצע מוסך עבור מ"ח אחד וכתוצאה מכך גובה גדר הפרדה בהמשך לקיר משותף יהיה 2.60 מ', גדר פנימית הפרדה בחלקו האחורי מופיעה - ללא שינוי.		+	גדרות
תכנן בשתי גבהים בשיפועה של 40% כ"א, הנמוך מעל קומת הקרקע, והגבוה מעל 2 הקומות. חלק מגג הרעפים משולב עם מרפסת גג פנימית מקורה ברפפות בשיפוע המשכית לשיפוע הרעפים עבור מתקנים טכניים, דבר שניתן לאשר.		+	גג הרעפים
לא תואם. במחצית הדרומית של המגרש הבניין הקיים בקיר משותף הינו עם גג שטוח, לעומת גג הרעפים המוצע בבניין הנדון הצפוני. הוצג תכנון עתידי לגג רעפים בשתי הבניינים. עקב כך שלא נוצלו זכויות בבניה על הגג, ניתן בשלב זה לאשר גג רעפים כמבוקש, בתנאי הצגת הסכמת בעל הנכס במחצית הדרומית של המגרש לבנית גג רעפים בעת ניצול זכויות לקומת הגג. בתאריך 2.11.2020 הוגשה הסכמה מפורשת של בעלי הבניין בקיר משותף.	+		התאמה לבניין בקיר משותף

חוו"ד מכון רישוי ע"י שירלי בר 15/10/2020

תנועה וחניה

הבקשה כוללת: מבנה החדש בן 2 קומות ובהן יחידת דיור 1.

דרישת התקן: 2 מקומות חניה.

מתוכנן: 2 מקומות חניה (אחד אחרי השינוי) רוחב כניסה 2.54 מטר.

חוות דעת: גישה לחניה תכנון חניה בתור תואם הנחיות שנתנה תחנת תאום הנדסי בתיק המידע. רוחב כניסה 2.54 מטר אינו מספיק לצורך תמרון.

דרוש 3.0 מטר נטו לפחות.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים בהתאם לחוות דעת.
המלצה: לאשר את הבקשה

כיבוי אש

יש לפעול על פי הנחיות העבודה למבנים ברמת סיכון נמוכה.
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: מסתור אשפה
נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

גנים ונוף

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי.
כל העצים לשימור כמפורט בטבלה זו, עץ אחד במגרש שאינו בהגדרת עץ בוגר ומספר עצים במגרשים השכנים.
ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות.
המלצה: לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	מנגו הודי	7.0	32.0	6.0	שימור	4,630
2	מנגו הודי	6.0	30.0	7.0	שימור	4,069
3	קליסטמון אדום	4.0	6.0	1.0	שימור	
4	ארכי-תמר אלכסנדרה	1.5	6.0	1.0	שימור	
5	תפוז סיני	1.5	4.0	1.0	שימור	
6	תפוז סיני	1.5	5.0	1.0	שימור	
7	תפוז סיני	1.5	4.0	1.0	שימור	

חו"ד מחלקת פיקוח ע"י ויקטוריה ולודרסקי 22/12/2019

תוכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש טרם נהרס (חלק מבניין הקיים שמסומן להריסה), טרם בנוי.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אלנה דוידזון/נעמי מוסקוביץ)

לאשר את הבקשה להריסת כל הבניה הקיימת כולל סככה במחצית הצפונית של המגרש והריסת הגדר בחזית קדמית לרחוב הפולש לשטח המדרכה, והקמת בניין חדש בן 2 קומות עם גג רעפים קיר משותף, עבור יח"ד אחת (קוטג') והקמת גדר קדמית חדשה בגבול המגרש, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. בניית תיקרה כל שהיא לדריכה בחלל הכפול או בחלל גג הרעפים מהווה הפרת היתר ותביא לביטולו.
3. רישום תקנה 27 לתקנות המקרקעין לגבי מוסך עבור 2 מ"ח טוריים (אחד מהם בתוך קומת הקרקע) שמהווה שטח שירות.
4. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה או המומחה המלווה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

הריסה בפועל של הגדר הקדמי שפולש לשטח הדרך לחלקה 236 בגוש 6638 ובדיקה שהגדר חדשה ממוקמת בגבולות המגרש.

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 מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. בניית תיקרה כל שהיא לדריכה בחלל הכפול או בחלל גג הרעפים מהווה הפרת היתר ותביא לביטולו.
3. רישום תקנה 27 לתקנות המקרקעין לגבי מוסך עבור 2 מ"ח טוריים (אחד מהם בתוך קומת הקרקע) שמהווה שטח שירות.
4. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה או המומחה המלווה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

הריסה בפועל של הגדר הקדמי שפולש לשטח הדרך לחלקה 236 בגוש 6638 ובדיקה שהגדר הדשה ממוקמת בגבולות המגרש.

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 מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 18/11/2020 מתאריך 1-20-0329

לאשר את הבקשה להריסת כל הבניה הקיימת כולל סככה במחצית הצפונית של המגרש והריסת הגדר בחזית קדמית לרחוב הפולש לשטח המדרכה, והקמת בניין חדש בן 2 קומות עם גג רעפים קיר משותף, עבור יח"ד אחת (קוטג') והקמת גדר קדמית חדשה בגבול המגרש, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. בניית תיקרה כל שהיא לדריכה בחלל הכפול או בחלל גג הרעפים מהווה הפרת היתר ותביא לביטולו.
3. רישום תקנה 27 לתקנות המקרקעין לגבי מוסך עבור 2 מ"ח טוריים (אחד מהם בתוך קומת הקרקע) שמהווה שטח שירות.
4. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה או המומחה המלווה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

הריסה בפועל של הגדר הקדמי שפולש לשטח הדרך לחלקה 236 בגוש 6638 ובדיקה שהגדר הדשה ממוקמת בגבולות

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 מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4"י) במגרש

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשות רישוי

מספר בקשה	20-1210	תאריך הגשה	30/08/2020
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: (אדר' אינה פנסו נמירובסקי)

מהות עבודות בניה
<p>הרחבה של דירה קיימת בקומת הקרקע, באגף הקיצונית מערבית של בניין מגורים טורי בן 3 קומות 3 כניסות. ההרחבה מוצעת ע"י תוספת בנייה בצד הדרומי ובחזית הצרה הקדמית. מוצע חדר מחוזה בתוך הדירה. בצמוד לתוספת הדרומית מוצעת מרפסת קרקע. בחזית הקדמית בין 2 חדרים המבוקשים מוצעת מרפסת לא מקורה. לפי תשריט חישוב שטחים שטח הדירה הקיימת הינו כ-60 מ"ר כולל חדר מחוזה ולאחר ההרחבה – 105 מ"ר.</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
		28/12/1993	6-940011
	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	19/5/1969	337
בבניין של הבקשה	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 הסכמת בעלי הזכויות. נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.

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

סטייה	מוצע	מותר	
חריגה של כ- 5 מ"ר, ראה הערה בהמשך.	כ- 105 מ"ר כולל חדר מחוזק חדר מחוזק 12 מ"ר	תוספת של 36 מ"ר, שטח דירה לאחר ההרחבה עד 100 מ"ר לא כולל ממ"ד ממ"ד	שטח עיקרי שטחי שרות
ראה הערה בהמשך	2.82 מ' כ- 3.70 מ'	4.00 מ' 4.00 מ' 13 מ' לאחר ההרחבה בין 2 בניינים סמוכים בחלקה	קווי הרחבה המקסימלי מקיר חיצוני קיים – לפי התשריט: לחזית צרה הקדמית: לצד הדרומי לפי נספח בינוי והרחבה קיימת בדירת השכן

הערות:

- לפי נספח התכנית 2327 ניתן להרחיב דירות קיימות בחזיתות צדדיות בלבד. אך לפי תשריט התכנית אפשר בנוסף להרחיב בחזית קדמית המרה.
דירות השכן באגף הסמוך כבר הורחבו לפי נספח התכנית שפחות מקו ההרחבה המקסימלי.
ההרחבה המבוקשת חורגת מהרחבה הקיימת באגף הסמוך.
- שטח הדירה לאחר ההרחבה כולל חדר מחוזק חורג מעבר ל-100 מ"ר (ללא ממ"ד) המותרים לפי תכנית 2327.
- לא הוצג מרחק של 13 מ' שנקבע בתשריט התכנית בין קווי ההרחבה המקסימליים של 2 בניינים בחלקה.
- תכנון מרפסת בחזית הקדמית מבוקשת ללא הסכמת בעלי הדירות באגף ופוגע בהרחבה עתידית בקומות העליונות
- לא הוצגה תכנית הרחבות עתידית ולא סומנו קווי ההרחבות על גבי התכנית.

חו"ד מכון רישוי**רינת ברקוביץ' 21/09/2020**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רינת ברקוביץ'
שימו לב: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

גנים ונוף

לבקשה זו אין נגיעה לעצים ועל כן לא נדרשת חוות דעת בנושא זה.

מקלוט

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה
המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

חו"ד מחלקת פיקוח:**לב פוטשניקוב 20/04/2020**

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' אינה פנסו נמירובסקי)

לא ניתן אשר את הבקשה להרחבת הדירה מהסיבות הבאות:

- שטח הדירה לאחר ההרחבה כולל חדר מחוזק חורג מעבר ל-100 מ"ר (ללא ממ"ד) המותרים לפי תכנית 2327.
- תכנון מרפסת בחזית הקדמית מבוקשת ללא הסכמת בעלי הדירות באגף ופוגע בהרחבה עתידית בקומות העליונות
- לא הוצג מרחק של 13 מ' שנקבע בתשריט התכנית בין קווי ההרחבה המקסימליים של 2 בניינים בחלקה.
- לא הוצגה תכנית הרחבות עתידית ולא סומנו קווי ההרחבות על גבי התכנית.

לא ניתן אשר את הבקשה להרחבת הדירה מהסיבות הבאות:

5. שטח הדירה לאחר ההרחבה כולל חדר מחוזק חורג מעבר ל-100 מ"ר (ללא ממ"ד) המותרים לפי תכנית 2327.
6. תכנון מרפסת בחזית הקדמית מבוקשת ללא הסכמת בעלי הדירות באגף ופוגע בהרחבה עתידית בקומות העליונות
7. לא הוצג מרחק של 13 מ' שנקבע בתשריט התכנית בין קווי ההרחבה המקסימליים של 2 ביניים בחלקה.
8. לא הוצגה תכנית הרחבות עתידית ולא סומנו קווי ההרחבות על גבי התכנית.

רשות רישוי

מספר בקשה	20-1436	תאריך הגשה	28/10/2020
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה

כתובת	רייק חביבה 6 שדרות המעפילים 25	שכונה	יד אליהו
גוש/חלקה	99/7090	תיק בניין	0537-025
מס' תב"ע	קיי, ג1, 9040, 367, 3366, 2691, 2325	שטח המגרש	272

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	עבו עינב	שדרות המעפילים 25, תל אביב - יפו 6761811
מבקש	עבו יוסף	שדרות המעפילים 25, תל אביב - יפו 6761811
בעל זכות בנכס	עבו עינב	שדרות המעפילים 25, תל אביב - יפו 6761811
בעל זכות בנכס	עבו יוסף	שדרות המעפילים 25, תל אביב - יפו 6761811
עורך ראשי	זאורוב אברהם	דרך קבוץ גלויות 75, תל אביב - יפו 6653608
מתכנן שלד	זאורוב אברהם	דרך קבוץ גלויות 75, תל אביב - יפו 6653608

מהות הבקשה: (אדר' אינה פנסו נמירובסקי)

מהות עבודות בניה

שינויים ותוספת בבניין חד קומתי קיים, הכוללים:

- אישור בדיעבד לתוספת חדר קיים ללא היתר בקומת הקרקע בחזית הקדמית (לשביל ונטורה משה), תוספת ממ"ד וחדר בחזית האחורית לשביל גסטר משה.
- אישור בדיעבד של מחסן קיים בחצר אחורית (בפינה הצפון מזרחית של המגרש) תוך החלפת גג אסכורית לגג בטון חדש והוספת פרגולה בצמוד למבנה בחזית האחורית.
- הוספת חדר יציאה לגג.

מצב קיים:

הבניין הנדון היה חלק מבניין טורי משנות ה-50, בן קומה אחת עם 6 דירות/אגפים במגרש בין רחובות המעפילים וחביבה רייק. מאוחר יותר חולק המגרש לחלקות נפרדות וכל דירה נרשמה כבניין נפרד. לא נמצא היתר מקורי של הבניין.

ממצאי תיק בניין: לא נמצא היתר ליח"ד הקיימת

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	תוספות בניה למבנה השכן בצמוד למבנה הנדון בצד המערבי	11/06/2017	17-0286
	תוספות בניה למבנה השכן בצמוד למבנה הנדון בצד המזרחי	02/12/2018	18-0760
	מרפסות בקומת הקרקע ומחסן בגודל 7.5 מ"ר.	23/11/1964	734

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת של שני בעלים פרטיים והבקשה חתומה על ידם.

התאמה לתב"ע (תכנית 2325 טיפוס א/72, 3366, אזור מגורים 1א יד אליהו 3)

סטייה	מוצע	מותר	
	כ-98 מ"ר + 8 מ"ר מבנה עזר	108.8 מ"ר קומת קרקע או 110 מ"ר בשתי קומות 16.32 מ"ר עד 12 מ"ר בחישוב השטחים המותרים לבנייה סה"כ 126.32 מ"ר	<p>שטחים עיקריים שטח הדירה לאחר ההרחבה לפי תכנית 2325 לא יעלה על 40% משטח המגרש בקומת הקרקע ולא יותר מ- 110 מ"ר בשתי קומות כולל מבני עזר (עד 6 מ"ר).</p> <p>לפי תכנית 3366 תוספת 6%</p> <p>מבנה עזר: במבנים קיימים טרם אישור תב"ע 3366- ניתן למסד בנייה קיימת כמבנה נפרד מחוץ לקו הבניין עבור מבנה עזר בלבד</p> <p>ממ"ד לפי תקנות:</p>
	ב-106 מ"ר 9 מ"ר+ קירות	9 מ"ר+ קירות	<p>קווי בניין לקומת קרקע לפי תב"ע 3366 - קדמית: - אחורית: - צדדיים לפי תשריט התכנית 2325</p>
	6.08 מ' 12 מ' קווי בניין 0	5 מ' לחזית אחת קדמית או אחורית, ו-12 מ' לחזית האחרת בנייה בקירות משותפים/קווי בניין 0	
	1	1	מס' יחידות מותר
	1	2	מס' קומות

התאמה לתכנית ג1:

סטייה	מוצע	מותר בבניה בו זמנית	
	70.8 מ"ר	65% (כ-71.5 מ"ר) בנייה בו זמנית	שטח/ תכסית
	2.95 מ' 4.45 מ'	3 מ' נטו 5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון	גובה
	3.60 מ' בנסיגה חלקית	2 מ' לחזיתות הקדמיות חזית אחורית 1.2 מ'	נסיגות
	10 מ"ר +	1/3 משטח מרפסת הגג: כ- 23.8 מ"ר מתוך כ-95 מ"ר בנסיגה של 1.20 מ' ממעקה הגג	פרגולה
	+	חובה להציג תכנית פיתוח הגג כולל מבנה השכן בקיר משותף	לבניה עתידית על הגג
	+	הצגת פתרון למערכת סולרית וגישה אליו	גישה למערכת סולרית

התאמה לתקנות:

	לא	כן	
		X	גודל חדרים

	לא	כן	
		X	אזור
המצללות בקומת הקרקע וגם בקומת חדרי היציאה לגג מתוכננות בהתאם לתקנות התכנון והבנייה.		X	מצללות

הערות נוספות:

בבניין הצמוד ממזרח הוצא היתר עם קומה וחדר יציאה לגג בנסיגה חלקית אחורית. יצוין עפ"י התכנית ההרחבה ניתן גם להרחיב את הדירה מקומה שנייה ולכן עיצובית אין מניע לאשר נסיגה חלקית.

חו"ד מכון רישוי

אפרת גורן 08/11/2020

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

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : מסתור אשפה עם מיכלים
המלצה : לאשר את הבקשה

גנים ונוף

לבקשה זו אין נגיעה לעצים ועל כן לא נדרשת חוות דעת בנושא זה.
המלצה : לאשר את הבקשה

מקלוט

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה
המלצה : לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

חו"ד מחלקת פיקוח:

לב פוטשניקוב 07/09/2020

תכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות, מעל המחסן קיים גג אזבסט

חו"ד נוספות:

נכסים - מירי גלברט 18/08/2020

חלקה 99 בגוש 7090 בבעלות פרטית.
המגרש נמכר כחלק ממבצע בעל הבית.
לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' אינה פנסו נמירובסקי)

1. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בבניין חד קומתי קיים, כולל ממ"ד, חדר יציאה לגג, החלפת גג אסבסט למבנה העזר
2. בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

מילוי דרישות של מכון הרישוי.

התחייבויות להוצאת היתר

1. התחייבות לחיזוק ושיפוץ הבניין הקיים בהתאם להנחיות מהנדס העיר וחברת שמ"מ.
2. התחייבות בעל היתר לאי פיצול דירה.

הערות

1. ההיתר אינו בא לאשר כל בנייה קיימת בבניין או במגרש ואשר אינה כלולה בהיתר זה.
2. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש

תנאים למתן היתר

1. מילוי דרישות כל מכון הרישוי.

התחייבויות להוצאת היתר

1. התחייבות לחיזוק ושיפוץ הבניין הקיים בהתאם להנחיות מהנדס העיר וחברת שמ"מ.
2. התחייבות בעל ההיתר לאי פיצול דירה.

הערות

1. ההיתר אינו בא לאשר כל בנייה קיימת בבניין או במגרש ואשר אינה כלולה בהיתר זה.
2. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 1-20-0329 מתאריך 18/11/2020

3. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בבניין חד קומתי קיים, כולל ממ"ד, חדר יציאה לגג, החלפת גג אסבסט למבנה העזר
4. בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

מילוי דרישות של מכון הרישוי.

התחייבויות להוצאת היתר

1. התחייבות לחיזוק ושיפוץ הבניין הקיים בהתאם להנחיות מהנדס העיר וחברת שמ"מ.
2. התחייבות בעל ההיתר לאי פיצול דירה.

הערות

1. ההיתר אינו בא לאשר כל בנייה קיימת בבניין או במגרש ואשר אינה כלולה בהיתר זה.
2. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש