

ט"ז כסלו תשפ"א
02 דצמבר 2020

פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0344 תאריך: 01/12/2020 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	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	רזון נדב	בורלא יהודה 36	2116-036	20-1518	1
5	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	זרמי דורי	אלקחי מרדכי 27	2196-027	20-1407	2
8	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	חדד שמעון	נתן 47	4031-047	20-1331	3

רשות רישוי

מספר בקשה	20-1518	תאריך הגשה	19/11/2020
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)

כתובת	בורלא יהודה 36 דרך נמיר מרדכי 193	שכונה	תכנית ל
גוש/חלקה	31/7221	תיק בניין	2116-036
מס' תב"ע	1435, 1740	שטח המגרש	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	הרנוי צבי	רחוב בורלא יהודה 36, תל אביב - יפו 6936436
מבקש	רומנו שושני רחל	רחוב בורלא יהודה 36, תל אביב - יפו 6936436
מבקש	חזן אליעזר	רחוב בורלא יהודה 36, תל אביב - יפו 6936436
מבקש	גרוסברג ענת	רחוב בורלא יהודה 36, תל אביב - יפו 6936436
מבקש	גרוסברג אמיר	רחוב בורלא יהודה 36, תל אביב - יפו 6936436
מבקש	רוזן נדב	רחוב בורלא יהודה 36, תל אביב - יפו 6936436
מבקש	הרנוי אביבה	רחוב בורלא יהודה 36, תל אביב - יפו 6936436
מבקש	שושני אלכסנדר	רחוב בורלא יהודה 36, תל אביב - יפו 6936436
מבקש	גרינברג נועה	רחוב בורלא יהודה 36, תל אביב - יפו 6936436
בעל זכות בנכס	הרנוי צבי	רחוב בורלא יהודה 36, תל אביב - יפו 6936436
בעל זכות בנכס	רומנו שושני רחל	רחוב בורלא יהודה 36, תל אביב - יפו 6936436
בעל זכות בנכס	חזן אליעזר	רחוב בורלא יהודה 36, תל אביב - יפו 6936436
בעל זכות בנכס	גרוסברג ענת	רחוב בורלא יהודה 36, תל אביב - יפו 6936436
בעל זכות בנכס	גרוסברג אמיר	רחוב בורלא יהודה 36, תל אביב - יפו 6936436
בעל זכות בנכס	רוזן נדב	רחוב בורלא יהודה 36, תל אביב - יפו 6936436
בעל זכות בנכס	הרנוי אביבה	רחוב בורלא יהודה 36, תל אביב - יפו 6936436
בעל זכות בנכס	שושני אלכסנדר	רחוב בורלא יהודה 36, תל אביב - יפו 6936436
בעל זכות בנכס	גרינברג נועה	רחוב בורלא יהודה 36, תל אביב - יפו 6936436
עורך ראשי	שילר ערן	חורשה רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 69512
מתכנן שלד	לבני יעקב	ת.ד. 9034, פתח תקווה 4919001
מיופה כח מטעם המבקש	עפר שחל	רחוב יוחנן בן זכאי 6, תל אביב - יפו 6520306

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים כלפי היתר מס' 0664-19 מתאריך 8/9/2019 בבניין קיים בן 8 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, 32 יח"ד שניתן לשינויים והגדלת לובי בקומת הקרקע והוספת 26 מרפסות מקורות ופתוחות בחזית קדמית בחזית קדמית מערבית לרחוב בורלא ובחזית קדמית מזרחית לדרך נמיר, ובניית קורה היקפית ומעקה בלבד ב-6 דירות (מס' 1, 6, 10, 11, 24 ו-28), הכוללים:</p> <p>- הקמת 5 מרפסות בשטח 12 מ"ר כ"א שבהן אושרה בהיתר משנת 2019 קורה היקפית עם מעקה, כמפורט: בקומה ב' דירות מס' 6, בקומה ג' דירות מס' 10 ו-11, בקומה ו' דירה מס' 24, וקומה ז' דירה מס' 28.</p> <p>לאחר שינויים, דירה מס' 1 עדיין נשארת ללא מרפסת (בהיתר משנת 2019 אושרה קורה היקפית עם מעקה בלבד בהתאם לקונטור מרפסות מעליה).</p>

מצב קיים:

המגרש נמצא בין 2 רחובות, חזית המערבית פונה לרחוב בורלא וחזית המזרחית פונה לדרך נמיר. על המגרש 2 בניינים בני 8 קומות מעל קומה מפולשת ומעל מרתף, כ"א ל-32 יח"ד. בבקשה הנדונה מדובר בניין הצפוני שבמגרש.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
18-1340	שינויים בבניין קיים בן 8 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, ל-32 יח"ד הכוללים: - בקומת הקרקע: שינויים והגדלת לובי הכניסה; - הוספת 26 מרפסות מקורות ופתוחות בחזית קדמית מערבית לכיוון רחוב בורלא יהודה ובחזית קדמית מזרחית לכיוון דרך נמיר, ו-6 מעטפות (ע"י קורות היקפיות עם מעקה בלבד) ב-6 דירות שונות (בקומה א' דירה מס' 1, בקומה ב' דירה מס' 6, בקומה ג' דירות מס' 10 ומס' 11, בקומה ו' דירה מס' 24 ובקומה ז' דירה מס' 28).	08/09/2019	19-0664
	הגדלת חדר יציאה לגג והקמת פרגולה מעץ על מרפסת הגג.	28/05/1996	96-0465
	הגדלת חדר יציאה לגג ומרפסת גג.	22/07/1982	1/91
	סגירת מרפסות בכל קומות הבניין.	19/10/1979	1/64
	הקמת בניין מגורים בן 8 קומות מעל קומה מפולשת ומעל מרתף מכיל 32 יח"ד.	06/02/1979	891

בעלויות:

2 הבניינים על המגרש רשומים כבית משותף המכיל 64 יח"ד בבעלות פרטית. הבקשה הוגשה בחתימת מיופה כוח של המבקשים (5), נשלחו הודעות לבעלי הזכויות בבניין הנדון שלא חתמו ולבעלי הזכויות בבניין השני במגרש לפי תקנה 36 ב' ולא התקבלו התנגדויות, כמו כן נתלו הודעות בבניין השני במגרש.

התאמה לתב"ע (תכנית 1435 שקבל תוקף בתאריך 1/4/1976 - אזור תכנית ל')

סטייה	מוצע	מותר	
	<p>12 מ"ר X 26 מרפסות = 312 מ"ר</p> <p>12 מ"ר X 5 מרפסות = 60 מ"ר</p> <p>סה"כ 372 מ"ר</p> <p>לפי היתר הקודם אושרו 26 מרפסות וב-6 דירות אחרות בבניין אושרה קורה היקפית עם מעקה בקונטור המרפסות. כעת מוצעות 5 מרפסות בשטח 12 מ"ר כ"א, בתוך קורה הנ"ל.</p> <p>נותר עודף עבור המרפסת בדירה מס' 1.</p>	<p>12 מ"ר X 32 מרפסות = 384 מ"ר</p>	זכויות למרפסות
0.45 מ' קיים לפי היתר הקודם.	קיים לפי היתר: 14.55 מ'	15.0 מ'	קווי בניין קדמי לרחוב בורלא
	הבלטת המרפסות (2.75 מ') במסגרת קו הבניין המותר.	30 מ'	קדמי לרח' דרך נמיר

הערות נוספות:

ההיתר המקורי מס' 891 שניתן להקמת הבניין שבנדון בשנת 1997 כולל 32 יח"ד בשטח של 100 מ"ר כ"א בתוספת מרפסות פתוחות בשיעור של כ- 30% משטח הדירה כפי שהיה מקובל בזמנו.
באותו שנה 1979 הוצא היתר מס' 1/64 לסגירת המרפסות הנ"ל שכעת שטחן מהוות חלק אינטגרלי מהדירות.
לפי היתר 1/64 שטח הבניין הינו 4046 מ"ר, ב-846 מ"ר מעבר לשטחים המותרים (3200 מ"ר)

חו"ד מחלקת פיקוח:

אהרון מיכאלי 16/02/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח מרפסות בבניה המבוקש בנוי חלקית.

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

לאשר את הבקשה להקמת 5 מרפסות מקורות ופתוחות בשטח של 12 מ"ר כ"א, בתוך קורה היקפית עם מעקה שאושרו בהיתר מס' 19-0664 מתאריך 8/9/2019, בדירות מס' 6, 10, 11, 24 ו-28, 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. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
3. שימוש בחומרי גמר בהתאם לקיים ליצירת חזית אחידה כולל חומר וצבע מעקות.

תנאים לתעודת גמר

תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בנייה אחרת בבניין ו/או במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0344-20-1 מתאריך 01/12/2020

לאשר את הבקשה להקמת 5 מרפסות מקורות ופתוחות בשטח של 12 מ"ר כ"א, בתוך קורה היקפית עם מעקה שאושרו בהיתר מס' 19-0664 מתאריך 8/9/2019, בדירות מס' 6, 10, 11, 24 ו-28, 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. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
3. שימוש בחומרי גמר בהתאם לקיים ליצירת חזית אחידה כולל חומר וצבע מעקות.

תנאים לתעודת גמר

תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בנייה אחרת בבניין ו/או במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

עמ' 4

2116-036 20-1518 <ms_meyda>

רשות רישוי

מספר בקשה	20-1407	תאריך הגשה	22/10/2020
מסלול	תוספות ושינויים		

כתובת	אלקחי מרדכי 27	שכונה	רמת אביב ג
גוש/חלקה	651/6628	תיק בניין	2196-027
מס' תב"ע	תעא/1722, 1, 1, גל, 3897, 2696, 1722	שטח המגרש	614

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	זרמי דורי	רחוב אלקחי מרדכי 27, תל אביב - יפו 6949727
בעל זכות בנכס	תירוש עמיחי	חורשה אלקחי 27, תל אביב - יפו 6949727
בעל זכות בנכס	תירוש עדי	רחוב אלקחי מרדכי 27, תל אביב - יפו 6949727
עורך ראשי	עין-דור משה	רחוב אהרונביץ 4, תל אביב - יפו 63566
מתכנן שלד	רדשקובסקי ארקדי	רחוב לובטקין צביה 32, תל אביב - יפו 6729062

מהות הבקשה: (ע"י מידד גן-אור)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים בבניין קיים בן 2 קומות עם ניצול חלל גג הרעפים עבור יח"ד אחת (קוטג' בקיר משותף) במחצית הצפונית של החלקה, הכוללים:</p> <p>תוספת בנייה בשטח של כ- 5.80 מ"ר במרווח הצדדי המזרחי (בצמוד לחצר משחק קיימת בשטח של כ- 12.25 מ"ר, ע"י סגירת חלק משטח פתוח מתחת לקירוי המאושר עבור מ"ח אחד, באמצעות ויטרינה ורצפה חדשה, ובכך למעשה נוסף חדר ללא ייעוד בגובה נטו של 2.26 מ'. כתוצאה מהשינוי הנ"ל הבקשה כוללת הזזת מ"ח במרווח הקדמי כלפי הרחוב, כך שהינו מקורה חלקית.</p> <p>- על המגרש: הריסת גדר בנויה במרווח קדמי שנבנתה בנסיגה מהגבול המגרש בכ- 0.57 מ', ובמקומה הקמת גדר בנויה חדשה בחיפוי טיח בגובה של 1.50 מ' - 1.37 מ' מעל פני המדרכה הסמוכה, בגבול המגרש הקדמי, הסדרת שער חשמלי מתרומם במישור הגדר הקדמית.</p> <p>יש לציין שהמבוקש בנוי וכעת מבוקש אישור בדיעבד.</p>

מצב קיים:

2 יח"ד (2 קוטגיים בקיר משותף). הקוטג' הנדון הוא הצפוני כולל 2 קומות מעל מרתף ועליית גג
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	הגבהת גג ל-7 מ', מצללה במרווח אחורי, שינויים פנימיים.	14/07/2008	08-1046
	פתיחת חלון קוקיה בעליית הגג אחורית בקוטג' דרומי (פינת).	13/11/1985	1-113
	הגדלת שטח קומת הקרקע של 2 יח"ד בחזית אחורית.	18/03/1980	1-268
	קוטג' בן 2 קומות עם עליית גג ומרתף בקיר משותף עבור 2 יח"ד.	05/03/1979	990
	אישור ביצוע צו הריסה מנהלי (גדר בחזית קדמית) - ראו דו"ח פיקוח	18/01/2020	תביעות משפטיות

בעלויות:

הנכס בבעלות רשות מקרקעי ישראל (רשות הפיתוח) והבקשה חתומה ע"י הבעלים של הקוטג' נשוא הבקשה וע"י המבקשים הרשומים בהערת אזהרה בספר המקרקעין. נשלחו הודעות לבעלי הקוטג' הצמוד בקיר משותף לפי תקנה 33ב' ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע 1722, 2696, אזור צמודי קרקע ממערב לרמת אביב ג'

סטייה	מוצע	מותר	
	א. 137.92 מ"ר ב- 2 קומות של הקוטג' הנדון הצפוני, 22.46%. ב. 138.24 מ"ר ב- 2 קומות של הקוטג' הדרומי השכן בקיר משותף, 22.51%.	45% משטח המגרש עבור 2 חצאי החלקה יחד, ב- 2 קומות. המחצית הנדונה – 22.5% משטח המגרש כולו, + 40 מ"ר מכסי (אופציונלי) עבור 2 קומות (20 מ"ר + 20 מ"ר) ע"י סגירת שטח מקורה ע"י היתר (אם קיים) בקומת הקרקע וסגירת מרפסת קיימת בקומה א' בחזית אחורית. 1/2 מגרש – 307 מ"ר.	שטחים עיקריים
5.80 מ"ר, הנ"ל מעבר לשטחים המותרים ולא ניתן לאישור.	אושר בהיתר 12.32 מ"ר חצר משחק, כעת מוצע תוספת בנייה בשטח של 5.80 מ"ר ללא יעוד ע"י הקטנת שטח של חנייה מקורה מעבר לקו בניין צדדי צפוני	א-ב. 9 מ"ר נטו + עובי קירות סביב עבור כל קוטג' בקיר משותף; ב. 12.32 מ"ר עבור חדר משק במרווח צדדי צפוני. ג. 20.32 מ"ר עבור חדר משק בחזית קדמית דרומית (פינתית)	שטחי שירות: -ממ"ד -חצר משק מקורה

התאמה לתב"ע תכנית 1722, 2696,

סטייה	מוצע	מותר	
סגירת חדר ללא יעוד בשטח של 5.80 מ"ר מתוך מקום חנייה קיים מקורה בהיתר מקורי, ללא זכויות לשטח שירות נוסף, מעבר לקו בניין צדדי צפוני.	סגירת 2 מ' אורך ע"י ויטרינה (עד לקו חזית קדמית של הבניין) בשטח של 5.80 מ' תחת תקרת החנייה הקיימת וכתוצאה מכך הקטנת שטח החנייה הקיימת לכ- 9 מ"ר נטו ובאורך 3 מ'.	ע"פ היתר מקורי אושר מ"ח אחד מקורה ע"י תקרת בטון בחזית קדמית בשטח של כ- 15 מ"ר נטו הצמודה בצידה לגדר בנויה על גבול מגרש הצדדי הצפוני ובחלקו במרווח קדמי.	התאמה לנספח תנועה חניה /

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
סגירת שטח מקורה של חנייה בניגוד להיתר קיים מס' 1-268, ללא זכויות לשטחי שירות מעבר לקו בניין צדדי צפוני וכדלעיל.	+		בנייה במרווחים / בליטות
גדר מתכת קלה ע"ג מסד קיר בנוי בחיפוי אבן נהרסה ובמקומה מוצע גדר בנויה עד גובה 1.50 מ' בחיפוי טיח על גבול מגרש קדמי מזרחי חזיתי לרחוב אלקחי מרדכי – ניתן לאישור.		+	פיתוח שטח / גדרות
קיים תצהיר מהנדס		+	חיזוק וחישובים סטטיים

חו"ד מכון רישוי

אפרת גורן 24/11/2020

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

תנועה וחניה

הבקשה כוללת: שינויים ותוספות בבניין יחידת דיור 1.

דרישת התקן: 0 מקומות חניה

חוות דעת

בתכנית קומת קרקע מסומן 1 מקום חניה.

במידה וקיים היתר לחניה יש להציג את ההיתר,

לרשום בתכנית הגשה "חניה קיימת ביתר" ולהוסיף מידות של החניה
(אורך ורוחב)
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

כיבוי אש

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

גנים ונוף

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

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
7	זית	1.8	2.	2.	שימור	1,000

חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטוריה ולודרסקי 06/02/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח.
המבוקש בנוי חלקית: התקינו ויטרינה עם דלת כניסה, במקום המבוקש. הרסו גדר קיימת, טרם בנו גדר חדשה עם שער.
תמונות במערכת של מח' פיקוח על הבנייה.

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

לא לאשר את הבקשה שכן:

נבנתה תוספת בנייה ללא היתר, בשטח של כ-5.80 מ"ר (ללא יעוד), במרווח הצדדי מעבר לקו הבניין המותר, ע"ח
שטח חנייה מקורה, בניגוד להוראות התב"ע החלה על המקום לעניין שטחים המותרים ומהווה סטייה ניכרת.

הערה: טיוטת חוות הדעת נשלחה לעורך הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 1-20-0344 מתאריך 01/12/2020

לא לאשר את הבקשה שכן:

נבנתה תוספת בנייה ללא היתר, בשטח של כ-5.80 מ"ר (ללא יעוד), במרווח הצדדי מעבר לקו הבניין המותר, ע"ח
שטח חנייה מקורה, בניגוד להוראות התב"ע החלה על המקום לעניין שטחים המותרים ומהווה סטייה ניכרת.

הערה: טיוטת חוות הדעת נשלחה לעורך הבקשה.

רשות רישוי

מספר בקשה	20-1331	תאריך הגשה	01/10/2020
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)

כתובת	נתן 47	שכונה	התקוה
גוש/חלקה	69/6135	תיק בניין	4031-047
מס' תב"ע	ע1, ג3/א, ג3, א2215, 1א2215, 2215	שטח המגרש	130

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	חדד שמעון	ת.ד. 642, אשתאול 9977500
מבקש	דהאן אלישבע	ת.ד. 642, אשתאול 9977500
בעל זכות בנכס	חדד שמעון	ת.ד. 642, אשתאול 9977500
בעל זכות בנכס	דהאן אלישבע	ת.ד. 642, אשתאול 9977500
עורך ראשי	ביום אריאל	רחוב ויזל 11, תל אביב - יפו 64241
מתכנן שלד	אעראר ערוה	ת.ד. 66, גילגוליה 4585000

פירוט שטחים					
תיאור	סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים		סך שטחי שירות		
	מבוקש (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	%	
מעל	197.26	3.01	72.68		
מתחת					
סה"כ	197.26	3.01	72.68		

מהות הבקשה: (מרינה בוז'קר)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים חיצוניים ופנימיים בבניין חדש בן 3 קומות עם 3 יח"ד והגדלת חדר יציאה לגג, כמפורט:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ביטול כל התכנון הפנימי של הבניין. - תכנון חדש של הדירות, כולל מיקום ממ"דים, חדר מדרגות משותף ופתחים בחזיתות. - הגדלת חדר יציאה לגג מ-23 מ"ר עד ל-40 מ"ר, הוספת פרגולות בכל שטח של מרפסת גג. - הוספת מרפסות בחזית לרחוב בקומות השנייה והשלישית. <p>טרם בוצעה הריסת הבניין הקיים במגרש.</p>

מצב קיים:

לא נהרס בניין חד קומתי קיים ולא נבנה בניין חדש לפי היתר משנת 2015.
--

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור	מסמך
15-0849	08/12/2015	בניה חדשה	הריסת בניה קיימת והקמת בניין חדש בן 3 קומות עם ח' יציאה לגג עבור דירה עליונה עבור 3 יח"ד. פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בקרן חניה עבור 3 מ"ח

בקשה מס' 14-1007			
בקשה מס' 19-1444 חידוש היתר 15-0849 מ-30/11/2018 עד 30/11/2021 ההיתר בתוקף	חידוש היתר		

בעלויות:

<p>הנכס (חלקה 69 בטח של 33896 מ"ר, בגוש 6135) בבעלות מושע. המבקשים חתמו על הבקשה, רשומים בנסח הטאבו, מחזיקים ביחד 70/16948 (140 מ"ר), כאשר המגרש המדוד מהווה 132 מ"ר, לעומת 130 מ"ר בהיתר הקודם.</p>
--

התאמה לתב"ע (תכנית 2215, 2215 א1, אזור מגורים ב' שכונת התקווה, מזרח)

סטייה	מוצע	מותר	
לא חושבו שטחי המדרגות	<p>הוצג כ-157.44 מ"ר ללא שטחי חי המדרגות</p> <p>שמהווה 194.34 מ"ר כולל חדרי המדרגות- לעומת 191.7 מ"ר בהיתר, אולם במסגרת המותר לפי התכנית</p> <p>36 מ"ר</p>	<p>140% משטח המגרש תוספת 7.5% בגין הריסה</p> <p>סה"כ 194.7 מ"ר</p> <p>כ-12 מ"ר לדירה (9 מ"ר + עובי קירות)</p>	<p>שטחים עיקריים - קומה טיפוסית - סה"כ</p> <p>שטחי שרות ממ"דים</p> <p>בליטות לפי התקנות</p>
	<p>0 מ' מ' 0</p> <p>0 מ' מ' 2</p> <p>(פורסמה ואושרה הקלה בהיתר הקודם)</p> <p>רוחב המגרש 6.5 מ' בלבד</p> <p>2.82 מ' בהתאם למאושר בהיתר</p>	<p>0 מ' מ' 3</p> <p>0 מ' מ' 2 או 5 מ' כהקלה</p> <p>בהתחשב בממדי המגרש ועדה רשאית לאשר קווי בניין אחרים, אך לא פחות מ-3 מ'</p>	<p>קווי בניין קדמי לרחוב לצד צפוני לצד דרומי לאחור</p>
0.18 מ'	58%	60%	תכסית קרקע
	3	3	מס' קומות
0.9 מ'	9.2 מ' ממפלס 0.00 (+17.00) אושר בהיתר	9 מ' ממפלס הרחוב (+ 16.3)	גובה במטרים

בנייה על הגג: חדר יציאה לגג מכח ג' 3

סטייה	מוצע	מותר	
	40.2 מ"ר	40 מ"ר	שטח/ תכסית
	2.55 מ' מ' 4.00	3 מ' נטו 4.5 מ' כולל מתקנים	גובה
	2 מ' מ' 3-3 מ' מקונטור הקומה מתחת	2 מ' מקו בניין ולא פחות מ-1.2 מ' מקונטור הקומה מתחת	נסיגות קדמי אחורי

	קיר משותף 1.2 מ'	קיר משותף/ 1.2 מ' 1.2 מ'	צדדי צפוני צדדי דרומי
	בכל שטח מרפסת הגג וללא נסיגה מקו החזיתות	1/3 משטח הגג בנסיגה של 1.2 מ' מקוי החזיתות	פרגולות
	לא ניתן פתרון גישה משותפת לגג העליון המשותף אלא דרך מרפסת גג פרטית בלבד	גישה לגג עליון משותף	בינוי

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		X	גודל חדרים
		X	אוורור
מתוכננות מדרגות משותפות טרפזיות שלא ניתן להתיר בבניין למגורים לפי התקנות: 2 רומים + שלח = 61 ס"מ ועד 63 ס"מ לפי המפרט: $50 = 28 + (2 \times 11)$ ס"מ קטן מ-61 ס"מ	X X		מדרגות טרפזיות יחס רום לשלח
המרפסות מתוכננות בקומות השנייה והשלישית בהבלטתן של 1.2 מ' מקו בניין 0/גבול המגרש. לא סומנה/לא קיימת מדרכה. 0.8 מ' לעומת 0.75 מ' המותרים מוצע מחוץ לקו הבניין האחורי	X	X	הבלטת מרפסות מסתורי כביסה בקומות מסתור כביסה בקומת הקרקע

הערות נוספות:

1. שטחים מותרים

במגרש הראשי מוקף רחובות נתן, פנואל, סמדר ופולטיאל נמצאו 16 כתובות (מגרשים משניים). מתוכם 25% המהווים 4 מגרשים משניים רשאים לקבל את זכויות לפי "אזור מגורים מועדף ב" 140%. בבדיקת היתרי בניה שניתנו במגרש הראשי נמצא, כי ניתנו 2 היתרי בניה (כולל הבניין הנדון) עד לשנת 2014, ולא הוצאו היתרי בניה נוספים בתחום זה. יצויין, כי בבקשה הקודמת פורסמה אך לא אושרה הקלה לתוספת 6% משטח המגרש, כי ממדי המגרש לא מאפשרים ניצול 6% נוספים.

2. צפיפות

לפי התכנית 2215 א1, הצפיפות תיקבע ע"פ גודל יחידת דיור ממוצעת. שטח יחידת דיור לא יקטן מ-90 מ"ר כולל ממ"ד, מלבד במקרים גבוליים בהם זכויות הבניה במגרש המשני מאפשרות זאת כאשר הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר עד שתי יחידות דיור בשטח שיהיה קטן מ-90 מ"ר, אך לא פחות מ-70 מ"ר כ"א, כולל ממ"ד.

השטחים המותרים לפי תב"ע (147.5%) - 194.7 מ"ר, בתוספת ממ"דים - 230.7 מ"ר. מסי יח"ד לפי שטח ממוצע של 90 מ"ר מהווה 2 יח"ד (2.56) בלבד.

השטח המוצע (230.34 מ"ר) מחולק בפועל בין 3 דירות בשטח זה של 76.8 מ"ר, אך אף דירה לא מגיעה לשטח ממוצע של 90 מ"ר, שרק בתנאי זה הועדה המקומית רשאית להתיר יח"ד נוספת.

לאור המפורט לעיל, הצפיפות המותרת לאחר השינויים - 2 יח"ד ולא 3 יח"ד כפי שאושרו בהיתר.

3. גדרות:

הגדרות החורגות מגבולות המגרש הצדדי והאחורי הוצגו כקיימות.

4. זיקת הנאה:

על גבי מפרט ההיתר צוין "זיקת הנאה" לגישה חופשית של דיירי הבניין במגרש הסמוך הבנוי בקו בניין 0 עם פתחים בצד הדרומי (הבניין המבוקש אושר בנסיגה של 2 מ' מגבול המגרש כהקלה).

חו"ד מכון רישוי

אפרת גורן 28/10/2020

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

כיבוי אש

על פי סעיף 3.2.2.22 אין להתקין מדרגות טרפזיות בחדר מדרגות משותף בבנין מגורים המלצה : לדחות את הבקשה

מקלוט

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

סיכום מכון הרישוי

המלצה : לדחות את הבקשה

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	רימון מצוי	7.0	20.0	2.0	העתקה	
2	אילנטה בלוטית	9.0	12.0	3.0	כריתה	

חו"ד מחלקת פיקוח:

איציק אשל 25/06/2020

טרם נהרס, טרם בנוי

חו"ד נוספות:

נכסים - מירי גלברט 20/10/2020

לאחר בדיקה בגרמשוקה יש לתכנן את חשמל תקשורת בתוך המבנה אין לתכנן בשטח הציבורי, יש לתקן את התוכנית במגירה 100

כיבוי אש-מכון רישוי - גלית בלס 13/10/2020

תמצית הבקשה להיתר, בהיבטים לכיבוי אש

הבקשה היא לתוספת בנייה

סיווג המבנה המבוקש הוא : רגיל (עד 13 מ')

מפלס רצפת הקומה העליונה (ביחס לכניסה הקובעת) : +6.12

שימושים מבוקשים : מגורים.

על פי סעיף 3.2.2.22 אין להתקין מדרגות טרפזיות בחדר מדרגות משותף בבנין מגורים

הסדר קרקע - ליטל אגא'ני 21/06/2020

הסדר הקרקע יבוצע במסגרת תכנית רה פרצלציה שמוקדמת על ידינו.

אין מניעה להוצאת היתר בניה

חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י מרינה בוז'קר)

לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה לשינויים כלפי ההיתר הקודם, שכן :

1. לאחר חלוקה חדשה של הדירות מספר יחידת הדיור המותר הינו 2 דירות בלבד לעומת 3 דירות מתוכננות.
2. אין פתרון גישה משותפת לגג העליון המשותף.
3. שטח הפרגולות המוצעות בכל שטח מרפסת הגג בניגוד למותר לפי תכנית ג3.
4. המדרגות הטרפזיות בחדר המדרגות המשותף נוגדות תקנות התכנון והבנייה ולא אושרו ע"י מכון רישוי.
5. לא צוין מצב קיים בקיר החיצוני של בניין השכן במגרש הדרומי הסמוך הבנוי בקו בניין 0 עם פתחים וכניסות לדירות דרך החצר ע"י זיקת הנאה למעבר חופשי.

- לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה לשינויים כלפי ההיתר הקודם, שכן:
6. לאחר חלוקה חדשה של הדירות מספר יחידת הדיור המותר הינו 2 דירות בלבד לעומת 3 דירות מתוכננות.
 7. אין פתרון גישה משותפת לגג העליון המשותף.
 8. שטח הפרגולות המוצעות בכל שטח מרפסת הגג בניגוד למותר לפי תכנית ג3.
 9. המדרגות הטרפזיות בחדר המדרגות המשותף נוגדות תקנות התכנון והבנייה ולא אושרו ע"י מכון רישוי.
 10. לא צוין מצב קיים בקיר החיצוני של בניין השכן במגרש הדרומי הסמוך הבנוי בקו בניין 0 עם פתחים וכניסות לדירות דרך החצר ע"י זיקת הנאה למעבר חופשי.