

י"ד אייר תשפ"א
26 אפריל 2021

פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0079 תאריך: 25/04/2021 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/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	קריצ'בסקי חן	קהילת ריגא 15	0823-015	21-0218	1
5	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	נסים אבי	קהילת ורשה 52	0821-052	21-0245	2
9	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	פלטו מיכל	קהילת ריגא 20	0823-020	21-0182	3
13	רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין		בוגרשוב 102	0026-102		4

רשות רישוי

מספר בקשה	21-0218	תאריך הגשה	11/02/2021
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)

כתובת	קהילת ריגא 15, קהילת ז'יטומיר 15 ג	שכונה	'נאות אפקה א
גוש/חלקה	1253/6625	תיק בניין	0823-015
מס' תב"ע	תמ"א/1, 291, 2754, 1291	שטח המגרש	390 מ"ר מתוך 907 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	פרידמן יניב	רחוב ברגסון 3, תל אביב - יפו 6910615
מבקש	קריצ'בסקי חן	רחוב השדות 24, רמת השרון 4704346
עורך ראשי	שגב רותם	רחוב הר הצופים 21, רחובות 7662033
מתכנן שלד	עודד פרטוש	רחוב הרב מוהליבר שמואל 11, פתח תקווה 4959032

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים בבניין מגורים קיים בן 2 קומות מעל מרתף עם גג רעפים וניצול חללו עבור יח"ד אחת - קוטג' בקיר משותף הנמצא בחלק המזרחי של המגרש והינו אחד מ-3 הקוטג'ים בקירות משותפים הקיימים במגרש.</p> <p>השינויים המבוקשים הם:</p> <p>- הקמת בריכת שחייה בשטח של כ-28.0 מ"ר עם חדר מכונות תת קרקעי בשטח של כ-6.0 מ"ר, במרווחים הקדמיים המזרחי הפונה לרחוב קהילת ריגא והדרומי הפונה לרחוב קהילת ז'יטומיר;</p> <p>- הקמת גדרות בטיחות בגובה 1.05 מ' עם שערים בתוך החצר בהיקף הבריכה.</p> <p>- במקום גינה בחצר הסדרת משטח דק בשטח מחלחל בשטח של כ-90 מ"ר במרווחים הקדמיים לכיוון 2 הרחובות (קהילת ריגא וקהילת ז'יטומיר); לפי מפה טופוגרפית המצורפת לבקשה, הדק קיים בפועל בחצר הקדמית וכעת מבוקש אישור בדיעבד.</p> <p>- לשם הסתרת בריכת השחייה במרווחים הקדמיים, מוצעים 8 עצים חדשים בנוסף ל-2 עצים הקיימים המיועדים לשמירה.</p>

מצב קיים:

<p>מגרש פינתי הפונה לכיוון המזרחי לרחוב קהילת ריגא ולכיוון הדרומי לרחוב קהילת ז'יטומיר.</p> <p>על המגרש בניין בן 2 קומות מעל מרתף עם גג רעפים וניצול חללו עבור 3 יח"ד נפרדות (3 קוטג'ים עם חצרות פרטיות המוצמדות לכ"א לפי כתובת קהילת ז'יטומיר 15א', 15 ב' ו-15ג').</p> <p>יחידת הקוטג' הינה הקיצונית המזרחית ולכן 2 חזיתות שלה המזרחית והדרומית פונות לרחובות.</p> <p>קיימת מדרכה בשטח המגרש והשטח הנ"ל מסומן כזיקת הנאה.</p>
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
07-1579	פרגולה במרווח הקדמי-דרומי, בקוטג' הפינתי - הדרום מזרחי. שינויים בפיתוח החצר והגדרות. (הקוטג' שבנדון)	01/01/2008	08-0401
03-0998	שינויים בבניין בבניה בן 2 קומות עם ניצול חלל גג הרעפים מעל מרתף 3- קוטג'ים בקירות משותפים הכוללים: שינויים בקומות ובחזיתות; הגבהת מפלס הכניסה לכל היחידות; ביטול פטיו וקירוי ע"י גג הרעפים וביקומם הסדרת חלל העובר בין הקומות (בכל הגובה הבניין) בכל אחת מיחידות; שינויים בגדר בגבול המגרש הקדמי;	18/04/2004	04-0241
00-0196	בנין חדש למגורים בן 2 קומות עם ניצול חלל גג הרעפים מעל מרתף - 3 קוטג' צמודים, המכיל: *ביחידות האמצעית והקיצונית המערבית:	05/03/2001	01-0188

	<p>בקומת המרתף - חדרי משחקים לילדים, חדרי שירות, מדרגות פנימיות וירידה נוספת למרתף מהחצר בכל יחידה ; בקומת הקרקע ו-ב' - יחידת דיור אחת בת 4 חדרים, ממ"ד, חדרי שרות, פטיו בלתי מקורה בין הקומות ומדרגות פנימיות בכל היחידה ; יציאת תקרת בטון וניצול חלל גג הרעפים ; במישור הגג- מערכת סולרית ; ביחידה הקיצונית המזרחית : בקומת המרתף - חדרי משחקים לילדים, חדרי שירות, מדרגות פנימיות וירידה נוספת למרתף מהחצר ; בקומת הקרקע ו-ב' - יחידת דיור אחת בת 6 חדרים, ממ"ד, חדרי שירות, פטיו בלתי מקורה בין הקומות ומדרגות פנימיות ; יציאת תקרת בטון וניצול חלל גג הרעפים ; במישור הגג- מערכת סולרית ; על המגרש - פיתוח שטח, גדרות בגבולות המגרש, גדרות הפרדה פנימיות, 3 פרגולות ממתכת ועץ בחצר, 2 מוסכי חניה עבור 4 מקומות חניה, מקום חניה אחד (חמשי) מקורה ומקום אחד (השישי) בלתי מקורה במרווחים הקדמי.</p>		
--	--	--	--

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת של 3 בעלים בחלוקה שונה ביניהם, כל אחד עם חצר פרטית מוצמדת. הבקשה הוגשה בחתימת אחד המבקשים מיופה כוחם של משפחת שפר (בעלים של 46/200 חלקים מרכוש משותף, המהווה 390 מ"ר משטח החלקה הינו -907 מ"ר).
 נשלחו הודעות לשאר בעלי זכות בנכס החלקה לפי תקנה 36 ב' **ולא התקבלו התנגדויות.**
 כ"כ נמסרו הודעות לחלקות הגובלות, הנדרשות לפי הוראות תב"ע 2574 להקמת בריכת שחייה בבתים פרטיים, **ולא התקבלו התנגדויות.**

נכסים - מירי גלברט 23/12/2020
 חלקה 1253 בגוש 6625 בבעלות פרטית.

המבקש חתם על כתב התחייבות להבטחת רישום זיקת הנאה למדרכה.
תנאי לתחילת עבודות:
 רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
 לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר בלבד.

התאמה לתב"ע (תכנית 2754 בריכת שחיה בבתים פרטיים)

סטייה	מוצע	מותר	מיקום
<p>הקמת בריכת שחיה במרווח הקדמי, בניגוד למדיניות פרק 4 סעיף 03.18 (שאושרה בהנחיות מרחביות ב-16.02.2021), אך במקרה הנדון מדובר על יח"ד אחת מתוך 3 יח"ד קיימות בבניין טורי שפונה לחזיתות הקדמיות בלבד, אין פתרון חילופי להסדרת בריכת שחיה בבית פרטי. יש לציין, שבגבול המגרש הקדמי קיימים עצים שמסתירים את הבריכה המוצעת וניתן להמליץ על המבוקש.</p>	<p>הבריכה מוצעת בחצר קדמי – מזרחי לרח' קהילת ריגא במרחק של כ-2.50 מ' מגבול המגרש הדרומי לרח' קהילת ז'יטומיר במרחק של כ-4.50 מגבול.</p>	<p>הקמת בריכת שחיה בכל תחום המגרש כולל קו בניין 0 מ'. לפי מדיניות פרק 4 סעיף 03.18 לא ניתן לאשר בריכת שחיה במרווח הקדמי.</p>	
	כ-28 מ"ר		שטח
	חדר מכונות תת קרקעי בשטח של כ-6.0 מ"ר		מתקנים טכניים
	הגדרות בגובה 1.05 מ' אינן צמודים לבריכה, ומוצעים	בצמוד לבריכת שחיה בגובה 1.05 מ'	גדרות בטיחות

מותר	מוצע	סטייה
	כגדרות פנימיים המחלקים את החצר – גדר אחת בצד הצפוני, וגדר שניה בצד המערבי.	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
לפי היתר אושרה גינה במרווחים הקדמיים, כעת מעליה מוצעת משטח דק מחלחל בשטח של כ-90 מ"ר במרווחים הקדמיים לכיוון של 2 רחובות. משטח הדק מסומן בחתכים בצורה לא ברורה.	+		בנייה במרווחים/בליטות
השתנה מפלס כניסה כלפי ההיתר אושר בהיתר $+ 28.69 = 0.00$ וכעת מוצע בפועל $+ 28.81$, שמוגבה כלפי הרחובות קהילת ריגא בכ- 1.12 מ' וכלפי רח' קהילת ז'יטומיר בכ- 0.64 מ', כניסה לבניין מרח' קהילת ז'יטומיר וניתן להמליץ על הגבהת מפלס הכניסה כלפי המאושר ב-0.12 מ'.		+	מפלס הכניסה

חו"ד מכון רישוי ע"י מרינה נלקין 16/02/2021

איכות הסביבה

עבור בקשה לבריקה בבית פרטי אין דרישות איכות הסביבה - מאושר פטור.
המלצה: לאשר את הבקשה.

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה.

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	בוגנווילאה חלקה	6.0	19.0	1.0	שימור	10
2	היביסקוס טלייתי סתרייה	7.5	21.0	2.0	שימור	14
3	היביסקוס סיני	2.5	9.0	1.0	שימור	11
4	פיגואה תרבותית	2.0	14.0	1.0	שימור	13
5	כסיית האבוב	7.0	21.0	2.0	שימור	14
6	ציקס טוארסי	1.0	25.0	1.0	שימור	12
7	הדר האשכולית	4.5	11.0	1.0	שימור	12
8	הדר לימון	4.5	11.0	1.0	שימור	13
9	שיח אברהם מצוי	3.5	9.0	2.0	שימור	13
10	ברוש מצוי	3.5	5.0	3.0	שימור	16
11	ברוש מצוי	7.0	9.0	3.0	שימור	16
12	ברוש מצוי	6.0	6.0	3.0	שימור	16
13	קתרוסית מרובעת	5.0	14.0	1.0	שימור	12
14	זית אירופי	5.5	18.0	2.0	שימור	14
15	ברכיסטון צפצפתי	6.0	15.0	1.0	שימור	15
16	ברכיסטון צפצפתי	6.0	15.0	1.0	שימור	15
17	ברכיסטון צפצפתי	6.0	15.0	1.0	שימור	15

חו"ד מחלקת פיקוח ע"י אהרון מיכאלי 27/12/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות.

חו"ד נוספות:

איכות הסביבה-מכון רישוי - מרינה נלקין 16/02/2021

עבור בקשה לבריקה בבית פרטי אין דרישות איכות הסביבה- מאושר פטור.

מי אביבים - אחישלום מולאי 24/12/2020

סיכום בדיקה :
אין שינוי בחיבורים הקיימים למגרש
קיימת תוספת של בריכת שחיה

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

לאשר את הבקשה להקמת בריכת שחייה במרווחים הקדמיים הפונים ל-2 רחובות קהילת ריגא וקהילת ז'טומיר עם חדר מכונות בריכת שחייה תת-קרקעי, גדר בטיחותי בהיקף הבריכה, שינויים בפיתוח השטח ע"י הסדרת משטח דק מחלחל;

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

תנאים למתן היתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. סימון משטח מוצע בחתכים בצורה ברורה ;

תנאים בהיתר

בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שבריכת השחייה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.

תנאים להתחלת עבודות

רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.

תנאים לתעודת גמר

נטיעת 8 עצים חדשים במרווחים הקדמיים בנוסף ל-2 העצים הקיימים מהווה הפרה מהותית של היתר ;

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-21-0079 מתאריך 25/04/2021

לאשר את הבקשה להקמת בריכת שחייה במרווחים הקדמיים הפונים ל-2 רחובות קהילת ריגא וקהילת ז'טומיר עם חדר מכונות בריכת שחייה תת-קרקעי, גדר בטיחותי בהיקף הבריכה, שינויים בפיתוח השטח ע"י הסדרת משטח דק מחלחל;

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

תנאים למתן היתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. סימון משטח מוצע בחתכים בצורה ברורה ;

תנאים בהיתר

בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שבריכת השחייה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.

תנאים להתחלת עבודות

רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.

תנאים לתעודת גמר

נטיעת 8 עצים חדשים במרווחים הקדמיים בנוסף ל-2 העצים הקיימים מהווה הפרה מהותית של היתר ;

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשות רישוי

מספר בקשה	21-0245	תאריך הגשה	15/02/2021
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה

כתובת	קהילת ורשה 52	שכונה	הדר-יוסף
גוש/חלקה	258/6636	תיק בניין	0821-052
מס' תב"ע	2204, 2691	שטח המגרש	796

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	נסים אבי	רחוב קהילת ורשה 52, תל אביב - יפו 6970258
מבקש	מלייב ניסים יאנה	רחוב קהילת ורשה 52, תל אביב - יפו 6970258
בעל זכות בנכס	נסים אבי	רחוב קהילת ורשה 52, תל אביב - יפו 6970258
בעל זכות בנכס	מלייב ניסים יאנה	רחוב קהילת ורשה 52, תל אביב - יפו 6970258
עורך ראשי	גרינשפון זויה	רחוב ריינס 32, תל אביב - יפו 6458723
מתכנן שלד	גרינשפון זויה	רחוב ריינס 32, תל אביב - יפו 6458723

מהות הבקשה: (אדר' אלון טל חנני)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת חלקית של יחידת דיור קיימת בקומת הקרקע באגף האחורי מערבי ובנייתה מחדש בצורה מורחבת, בבניין טורי קיים בין 2 קומות עם גג שטוח בעל סה"כ 6 יח"ד. על המגרש: שינויים בפיתוח השטח, גדרות, שבילים, הריסת גדרות קיימות מעבר לגבול המגרש, שפולשות לשביל ציבור (חלקה מס' 790), הוספת ביתן אשפה, הריסה ובנייה חדשה של פילר אשפה.</p>

מצב קיים:

מדובר במגרש אשר גובל בחזית קדמית מערבית עם רחוב קהילת ורשה ולחזית צידית צפונית פונה המגרש לשביל עבור הולכי רגל. מדובר בבניין טורי קיים, בין שתי קומות ובו 6 יח"ד. קיימות פלישות רבות של המגרש לחזית דרומית אל שביל הולכי רגל (חלקה גובלת מס' 790), חלקן מסומנות להריסה בבקשה הנידונה, חלקן הוצגו על ידי עורך הבקשה כשייכות לשכנים בקיר המשותף.
כמו כן קיימות פלישות לאורך כל גבול המגרש הקדמי הפונה לקהילת ורשה אשר סומנו כשייכות לשכנים ולא לדירת המבקשים. בתוך המגרש קיימת בניה ללא היתר לרבות גדרות הפרדה פנימיות, שבילים והרחבות של יח"ד ללא היתר.

נכסים - מירי גלברט 31/12/2020

חלקה 258 בגוש 6636 בבעלות פרטית.
פילר שחורג לדרך שייך לכל התושבים.
המבקש סימן בצהוב להריסה כל החורג לדרך לחלקה 790 בגוש 6636.

תנאי לתחילת עבודות:

הריסה בפועל של כל החורג לדרך לחלקה 790 בגוש 6636
לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר בלבד.

הערה:

בשנת 2014 הוצא היתר מספר 1156-14 עבור יח"ד בקומה מעל הדירה הנידונה כאשר אושר לה הרחבת הדירה עד לגבול המגרש הצידי הצפוני והנ"ל נבנה בהתאם להיתר. לימים כאשר הוגשה מפת מדידה עבור המגרש הנדון, התברר שנפלה טעות בסימון קווי המגרש בבקשה בשנת 2014 ובפועל גבול המגרש בפועל מרוחק בכ-0.60 מ' מסימון שהוצג בהיתר. הבקשה מבקש עורך הבקשה לבנות עד גבול המגרש ולבלוט מעבר לקונטור הקומה מעל אך לא ניתן היה להמליץ לאשר את הנ"ל שכן מתקבלת חזית לא אחידה ועל כן בתאריך 24/03/2021 הטעינה עורכת הבקשה תוכנית מתוקנת בהתאם לחו"ד מהנדס הרישוי וחוות דעת בד"רפט זה מתייחסת לתוכנית המתוקנת.

ממצאי תיק בניין:

מספר היתר	שנה	תיאור	מספר בקשה
-----------	-----	-------	-----------

19-0746	שינויים בסמכות מהנדס העיר: ביטול גדר בחלק אחורי של מגרש מול הדירה בנידונה (המערבית באגף).	2019	19-0734
2013-1720	הריסה ובניה מחדש בצורה מורחבת עם ממ"ד בתוכה, של הדירה בקומה א' באגף מערבי של הבניין, מעל הדירה הנידונה בבקשה זאת עם חדר יציאה לגג מעליה, מעל עמודים וקירות המשך של הממ"ד בקומת הקרקע, הריסת מדרגות קיימות לכניסה לדירה הנ"ל ובניית מדרגות חיצוניות חדשות לכניסה לדירה בחזית הצפונית, הכל בבניין טורי למגורים בן 2 קומות, סה"כ 6 יח"ד. לאחר ההרחבה הדירה בקומה א' וגג מכילה: 4 חדרים, ממ"ד חדרי שירות, מטבח, מרפסת גג מוצמדת ו-2 פרגולות מעץ. בחצר: גדרות בגבולות המגרש ושינוי שביל הגישה לבניין	2014	14-1156
2005-0339	הרחבת דירה קיימת בקומת הקרקע (מתחת לדירה המורחבת בקומה ב') באגף הקדמי הקיצוני לכיוון רח' קהילת ורשה.	2006	26-0188
2004-1079	הרחבת הדירה הקיימת בקומה ב' באגף הקדמי המזרחי ובניית חדר יציאה לגג עבורה, בניית מעטפת בקומת הקרקע בחזית הקדמית בלבד והקמת מדרגות חדשות לעלייה לקומה ב' בבניין קיים בן 2 קומות 6 יח"ד.	2005	25-0639
	הרחבת יח"ד אמצעית בקומת הקרקע לכיוון צפון, בבניין טורי בן 2 קומות עבור 6 יח"ד.	1971	351
	הוספת מרפסת גג מקורה עבור יח"ד אמצעית בקומה ב' לכיוון דרום, בבניין טורי בן 2 קומות עבור 6 יח"ד.	1971	969
	הרחבת יח"ד אמצעית בקומה ב' לכיוון דרום, בבניין טורי בן 2 קומות עבור 6 יח"ד.	1969	232
	הרחבת יח"ד אמצעית בקומת הקרקע לכיוון דרום, בבניין טורי בן 2 קומות עבור 6 יח"ד.	1955	412
	הקמת בניין חדש – בניין טורי בן 2 קומות עבור 6 יח"ד סה"כ 3 יח"ד בקומה).	1954	832

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף עם 6 תתי חלקות. הבקשה חתומה ע"י המבקשים (תת חלקה 1). לשאר הבעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 2204, 2691 אזור הדר-יוסף)

סטייה	מוצע	מותר	
	<u>קיים בהיתר:</u> 61.26 מ"ר.		שטחים עיקריים ע"פ תב"ע 2204 טיפוס D1
	<u>מוצע:</u> 125.86 מ"ר	128.96 מ"ר	דירה 1 – קומת קרקע
	9.00 מ"ר + קירות ממ"ד = 11.84 מ"ר	9 מ"ר + עובי קירות מסביב = 12 מ"ר	שירות: ממ"ד
0.20 מ', הנ"ל בהתאם לקונטור דירה מורחבת בקומה שניה באגף הבונה וניתן לאישור ע"פ התוכנית החלה.	2.20 מ'	2.00 מ'	קווי הרחבה אחורי מערבי
	3.00 מ'	3.00 מ'	צידי דרומי
0.70 מ', הנ"ל בהתאם לקונטור דירה	3.70 מ'	3.00 מ'	צידי צפוני (בגבול עם

סטייה	מוצע	מותר	
מורחבת בקומה שניה באגף הובנה וניתן לאישור ע"פ התוכנית החלה.			שביל הולכי רגל)
	6 יח"ד וכעת מדובר על יח"ד אחת באגף המערבי ביותר בקומת הקרקע	6 יח"ד	מס' יחידות מותר לכל המגרש
	שינוי בקווי ההרחבה המותרים ניתן לאשר בהתאם להוראות תב"ע 2691 והרחבה בקומת הקרקע מוצע בהתאם לקונטור הדירה המורחבת מעליה .	בנית טיפוס D1	הוראות בינוי/תכנית עיצוב
	הבקשה אינה כוללת תוספת חניה	לא תותר חניה במגרש..	התאמה לנספח תנועה/חניה

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
- מוצע מיקום חדש עבור ארון חשמל מתחת למדרגות לקומה א וניתן לאשר. - קיימות פלישות מעבר לגבול המגרש הצפוני אשר סומנו להריסה. קיימת חו"ד נכסים לאשר את הבקשה וניתן תנאי לתחילת עבודות הבניה אשר דורש הריסת כל הפלישות לפני התחלת העבודות במגרש והצגת אישור מחלקת פיקוח על הנ"ל.		+	בנייה במרווחים/בליטות
		+	- גודל חדרים - רוחב מסדרון/פודסט - רוחב חדר מדרגות - אורור
מוצע תכנון מחדש של פילר האשפה על גבול המגרש הדרומי בהתאם למותר וסומנו כל חריגות הבניה השייכות למבקש להריסה.		+	פיתוח שטח
לחזית צידית דרומית : מוצעת הקמת גדר בחלק מגבול המגרש הדרומי מול הדירה הנידונה בגובה 1.10 מ' והנ"ל ניתן לאישור.		+	גדרות
לחזית אחורית מערבית : מוצע השלמת גדר קיימת , בתוך גבול המגרש בגובה 1.10 מ' בהתאם למותר.		+	
לחזית צפונית (בגובל עם שביל הולכי רגל) : מבוקשת הקמת גדר בגבול המגרש בגובה 1.10 מ'.		+	
בהתאם לקיים ע"פ היתר – +11.52		+	מפלס כניסה קובעת

עמ' 8

0821-052 21-0245 20-01593

חו"ד מחלקת פיקוח:

אהרון מיכאלי 30/12/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אלון טל חנני)

לאשר את הבקשה ל הריסה חלקית של יחידת דיור קיימת בקומת הקרקע באגף האחורי מערבי ובנייתה מחדש בצורה מורחבת, בבניין טורי קיים בין 2 קומות עם גג שטוח בעל סה"כ 6 יח"ד.

תנאים בהיתר

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

תנאי תחילת עבודות בניה

הריסה בפועל של כל החורג לדרך לחלקה 790 בגוש 6636 והצגת אישור מחלקת פיקוח על כך.

תנאים לתעודת גמר

אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשות רישוי

מספר בקשה	21-0182	תאריך הגשה	07/02/2021
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)

כתובת	קהילת ריגא 20	שכונה	ינאות אפקה א
גוש/חלקה	1314/6625	תיק בניין	0823-020
מס' תב"ע	ג1, 4587, 1846א	שטח המגרש	248 מ"ר מתוך 497 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	פלטו מיכל	רחוב קהילת ריגא 20, תל אביב - יפו 6940054
מבקש	פלטו אייל	רחוב קהילת ריגא 20, תל אביב - יפו 6940054
בעל זכות בנכס	פלטו מיכל	רחוב קהילת ריגא 20, תל אביב - יפו 6940054
בעל זכות בנכס	פלטו אייל	רחוב קהילת ריגא 20, תל אביב - יפו 6940054
עורך ראשי	גרינשפון זויה	רחוב ריינס 32, תל אביב - יפו 6458723
מתכנן שלד	גרינשפון זויה	רחוב ריינס 32, תל אביב - יפו 6458723

מהות הבקשה: (מיטל כהן מזרחי)

מהות עבודות בניה
שינויים ותוספות בנייה בבניין קיים בן 2 קומות עבור יח"ד אחת (הקוטג' הדרומי) בקיר משותף, הכוללים: בקומת המרתף - שינויים פנימיים. קומת קרקע - שינויים פנימיים ותוספת בנייה בשטח של 2.13 מ"ר ושינויים בחזיתות (קדמית, אחורית וצידית) קומה א' - שינויים פנימיים והגדלת דלת למרפסת בחזית צידית ללא תוספת שטח. בקומת הגג - הגדלת חדר יציאה לגג בשטח 28.61 מ"ר, הכולל חדר שינה וחדר שירותים. בחצר - ללא שינוי.

מצב קיים:

במגרש קיים בניין מגורים בן 2 קומות מעל מרתף, המשך חדר מדרגות לגישה לקומת הגג בשטח 12.08 מ"ר, חצר משק לא מקורה במרווח הצדדי בחצר ו 21 מקומות חנייה טוריים (אחד אחרי השני). 2 יח"ד קוטגים בקיר משותף.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	שינויים בבנייה, סגירת מרפסות מקורות, שינוי מיקום חלונות בבניין בן 2 קומות.	05/05/1986	2/10
	בניין חדש למגורים בן 2 קומות (2 קוטגים) מעל קומה תחתונה המכילה בכל קוטג': חדר מתקו עזר, חדר מדרגות פנימי ומקלט. בקומה א' ו ב' 5 חדרים, חדר מדרגות, חדר שירותים והמשך חדר מדרגות על הגג בכל קוטג'. בחצר 4 מקומות חנייה עבור 2 יח"ד, חצר משק למתקני עזר, גדרות וקירות תומכים בגבולות המגרש וגדר הפרדה.	02/10/1984	1-108

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית משותפת והבקשה חתומה ע"י בעלי הנכס הנדון.
--

התאמה לתב"ע (תכנית 1846א' הופקדה ב 18/12/1986 אזור אפקה)

מותר	מוצע	סטייה
------	------	-------

סטייה	מוצע	מותר	
בבקשה הנדונה מבוקשת תוספת של 2.13 מ"ר לשטחים עיקריים, ניתן לאשר תוספת שטח במסגרת השטח המותר עפ"י תב"ע.	אושר בהיתר: בקומת קרקע 64.14 מ"ר בקומה ראשונה 80.73 מ"ר, סה"כ 144.87 מ"ר מבוקשת תוספת בניה בק.ק.: 2.13 מ"ר סה"כ: 147 מ"ר	30% = 74.4 מ"ר 60% = 148.8 מ"ר	שטחים עיקריים: ממחצית שטח המגרש 248 מ"ר - קומה טיפוסית - סה"כ ב-2 קומות
	אין שינוי לחזית זו. קיר משותף 3.00 מ' 6.10 מ'	5.00 מ' קיר משותף 3.00 מ' 6.00 מ'	קווי בניין: קדמי לרחוב קהילת ריגא לצד צפוני צידי דרומי לאחור
	2 יח"ד. כעת מדובר על יח"ד אחת במחצית הדרומית.	2	מס' יחידות מותר
	2	2	מס' קומות
	אין שינוי לנושא מקומות החנייה.	לפי היתר במגרש אושרו 4 מקומות חניה (2 לכל קוטג')	התאמה לנספח תנועה/חניה

הערות:

לבקשה הוגשה תוכנית מתוקנת במסגרת תיקונים שניתנו לפני שיבוץ לוועדה.

בנייה על הגג: מכח ג'1

סטייה	מוצע	מותר	
	קיים בהיתר: 10.25 מ"ר מוצע: 28.61 מ"ר סה"כ: 38.86 מ"ר	40 מ"ר תכנית ג'1	שטח/ תכנית
- נדרש הצגת מתקנים טכניים במסגרת מסתור הגג ובהתאם לתכנית החלה ג'1.	4.20 מ'	ברוטו 5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון (בבניה עם גג שטוח) נטו גובה קומה טיפוסית, 2.63 מ'	גובה
	2.20 מ'	2 מ' לחזית קדמית בשאר החזיתות: 1.2 מ' צידית דרומית 1.2 מ' לאחור	נסיגות
	1.50 מ' ובחלקו 1.20 מ' לחזית צידית דרומית 1.20 מ' לחזית אחורית	התאמה לגגות הקיימים	בינוי

מותר	מוצע	סטייה
	היח"ד הצמודות.	

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע'1):

קומות	מותר	מוצע	סטייה
1	1		
שימוש	משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	ייעודי חללי המרתף הוצג באופן חלקי. בחלקו מקלט ופינת עבודה.	-נדרש הצגת ייעודים לכלל חללי המרתף כולל החלל המרכזי.
תכסית	לפי קונטור הבניין	אין שינוי בתכסית קומת המרתף.	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
			בנייה במרווחים/בליטות
		*	- גודל חדרים
		*	- רוחב מסדרון/פודסט
		*	מצללה בחצר:
		*	- שטח המצללה
		*	- קווי בניין
		*	מצללה בגג:
		*	- שטח המצללה
		*	- נסיגות בגג
		*	חנייה
		*	מעקה הגג

חו"ד מכון רישוי

תומר ברורמן 28/02/2021

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי תומר ברורמן

גנים ונוף

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

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה, מרחבים מוגנים וכיבוי אש בהתאם למהות הבקשה).

חו"ד מחלקת פיקוח:

אהרון מיכאלי 11/10/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י מיטל כהן מזרחי)

עמ' 12

0823-020 21-0182 20-00660

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בנייה בבניין קיים בן 2 קומות עבור יח"ד אחת (הקוטג' הדרומי) בקיר משותף, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים בהיתר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 1-21-0079 מתאריך 25/04/2021

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בנייה בבניין קיים בן 2 קומות עבור יח"ד אחת (הקוטג' הדרומי) בקיר משותף, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים בהיתר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשות רישוי

בקשה לרישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב -2011

פרטי הנכס

גוש/חלקה	חלקות משנה	שטח	מען הנכס
143 / 6911	13, 12		רחוב בוגרשוב מס' 102 , רחוב בוקי בן יגלי מס' 14

חוו"ד מהנדס העיר (ע"י הנד' דרור שיוביץ)

מבוקש לרשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 20.01.2021 החתום ע"י אינג' אברהם אביר להיתר בניה מס' 147 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 25.12.1951 כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
12	אין ברשות הוועדה היתר בנייה עבור היחידה בצורתה וגודלה
13	אין ברשות הוועדה היתר בנייה עבור היחידה בצורתה וגודלה

החלטת רשות רישוי מספר 0079-21-1 מתאריך 25/04/21

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 20.01.2021 החתום ע"י אינג' אברהם אביר להיתר בניה מס' 147 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 25.12.1951 כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
12	אין ברשות הוועדה היתר בנייה עבור היחידה בצורתה וגודלה
13	אין ברשות הוועדה היתר בנייה עבור היחידה בצורתה וגודלה