

ה' תמוז תשפ"א
15 יוני 2021

פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0134 תאריך: 14/06/2021 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	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	סיבוני נועה	וינשטיין נחום 7א		21-0521	1
5	שינויים/חידוש היתר	בילינקיס גל צבי	האוזנר דב 5	2112-005	21-0744	2
7	תוספות בניה/תוספת גזוזטרה לבניין קיים	דוראל שרל	גאולה 17	0112-017	19-0894	3

רשות רישוי

מספר בקשה	21-0521	תאריך הגשה	18/04/2021
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	וינשטיין נחום 7א רחוב עיר שמש 11	שכונה	גני צהלה, רמות צהלה
גוש/חלקה	603/6624	תיק בניין	0978-011
מס' תב"ע	תע"א/2185/604, תע"א/2185(1), 2185, 2754	שטח המגרש	739

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	סיבוני נועה	רחוב עיר שמש 11, תל אביב - יפו 6908610
בעל זכות בנכס	סיבוני חובב	רחוב עיר שמש 11, תל אביב - יפו 6908610
בעל זכות בנכס	סיבוני נועה	רחוב עיר שמש 11, תל אביב - יפו 6908610
עורך ראשי	עמית רואי	רחוב תירוש 12, תל אביב - יפו 69406
מתכנן שלד	עמית רואי	רחוב תירוש 12, תל אביב - יפו 69406

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים בבניין קיים בן 2 קומות מעל מרתף וניצול חלל גג רעפים עבור יח"ד אחת (קוטג') בנוי בקיר משותף, הכוללים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - הריסת גג שטוח מעל 2 מקומות החניה טוריים הקיימים במרווח קדמי- מזרחי (הריסה בוצעה בפועל וכעת מבוקש אישור בדיעבד); - הגדלת החלונות בקומת הקרקע בחזית הקדמית לכיוון רח' וינשטיין, פתיחת חלונות בקיר המזרחי לחדר שירותים קיים בקומת הגג; - יש לציין שהבקשה כוללת שינויים כלפי היתר מקורי של הבניין שלא הוצגו במסגרת הבקשה הנדונה, לרבות: - הסדרת מדרגות חיצוניות ירידה נפרדת למרתף מהחצר. המדרגות הנ"ל בתוך חצר מונמכת קיימת במרווח קדמי לכיוון רח' עיר שמש; - שינויים במפלס הגג ע"י ביטול מחיצות פנימיות.

מצב קיים:

<p>מדובר במגרש פינתי – לכיוון מזרח פונה לרח' עיר שמש, לכיוון דרום לרח' וינשטיין נחום, על המגרש קיימים 4 קוטג'ים, כל זוג בקיר משותף, בני 2 קומות מעל מרתף עם גג רעפים וניצול חלל. 2 יח"ד הפנימיות בגובה שונה. הבקשה מתייחסת לקוטג' הקיצוני – מזרחי הנמצא בפינת המגרש הפונה ל-2 הרחובות – וינשטיין ועיר שמש.</p>
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
10-1439	שינויים בבניין מגורים קיים - קוטג' בקיר משותף במחצית המערבית של המגרש, בן 2 קומות עם ניצול חלל גג רעפים, מעל מרתף כוללים: תוספת שטח בעליית הגג ע"י קירוי מרפסת גג, שינויים בחלוקת השטחים בעליית הגג, תוספת קמין עם ארובה בקומת הקרקע.	06/11/2011	11-0881
08-1707	הבקשה להסדרת כניסה חיצונית נוספת למרתף הצמוד לקוטג' המזרחי, שינויים בחלוקה הפנימית בעליות גג בשני הקוטג'ים ותוספת בניה בעליית גג עבור הקוטג' המערבי (קירוי מרפסת גג הפתוחה ע"י גג רעפים בהמשך למשור הגג המאושר). הבקשה אושרה בתאריך 11/2/2009 אך לא הוצא היתר ופג תוקף	2008	

	ההחלטה.		
06-0623	<p>בנין חדש למגורים- 2 יחידות דיור (קוטג'ים בנויים בקיר משותף) בנות 2 קומות, עם גג רעפים משופע וניצול חלל הגג מעל קומת מרתף. בחצר לכל יחידה- פתוח שטח, שתילת 4 עצים בקוטר 3" לפחות, חניה מקורה עבור 2 מקומות חניה, שטחים מרוצפים, חצרות אנגליות, גדרות בגבולות המגרש ופילרים בחזית.</p> <p>בהיתר זה אושרה הקלה של 10% בקו הבניין הצדדי-צפוני. יש לציין שבהיתר גובה הגדר בגבול המגרש המזרחי בחזית לרחב עיר שמש (הקרוב ליחיד הנדונה) אושר בגובה 1.50 מ' בהתאם למותר בתב"ע 2185. במפרט ההיתר רשום על הגדר הזה גובה 1.50 מ' אך לפי המפלסים הרשומים ברחוב ובגובה הגדר ניתן להבין שהגדר הינה גובה בין 1.95 מ' ל- 1.90 מ', וכך קיים בפועל וכך סומן בבקשה הנדונה.</p>	07/02/2007	07-0001

	צו הפסקת עבודה שיפוטי בסטייה מהיתר מספר תיק: 41-3-2007-0090 מספר תביעה: 1 יצא צו	21/02/2007	תביעות משפטיות
	עבודה אסורה (בסטייה מהיתר) מספר תיק: 41-3-2008-0318 מספר תביעה: 1 בוטלה תביעה-נגנה	11/08/2008	
	עבודה אסורה (ללא היתר) מספר תיק: 41-2-2008-0384 מספר תביעה: 1 נסגרה התביעה	06/10/2008	
	עבודה אסורה (ללא היתר) מספר תיק: 41-2-2010-0087 מספר תביעה: 1 נסגרה התביעה	11/03/2010	

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית משותפת של 4 בעלים, הבקשה חתומה ע"י המבקש שהינו אחד מבעלי זכות בנכס הרשום. נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' לשאר בעלי זכות בנכס ולא התקבלו התנגדויות.

אגף הנכסים ע"י מירי גלברט 15/11/2020
חלק 603 בגוש 6624 בבעלות פרטית.
אין מניעה לאשר את הבקשה.

התאמה לתב"ע (תכנית תע"א 2185/604 אזור צהלה)

סטייה	מוצע	מותר	הוראות תכנית עיצוב
הריסת הגג מעל החניות בוצעה בפועל וכעת מבוקש בדיעבד.	הבקשה כוללת הריסת גג שטוח מעל 2 מקומות החניה הטוריים הקיימים	<p>1. החניה תהיה מקורה ע"י גגון רעפים או בטון באופן אחיד לכל יחידות במבן.</p> <p>2. סגירת החניה תעשה באופן אחיד לכל זוג חניה צמודות.</p> <p>"אופן האחיד לכל יחידות במבן "הנדרש לפ"י תכ" העיצוב, מתייחס לסוג הקירוי (רעפים או גג שטוח)</p>	

סטייה	מוצע	מותר	התאמה לנספח תנועה/חניה
	לפי היתר קיימות 2 מקומות חניה טוריים מקורים.	2 מקומות חניה	
0.45 מ' מעבר למותר, דבר שלא ניתן לאשר. אין התאמה בין חזית וחתך ב-ב לעניין גובה הגדר לכיוון רח' עיר שמש. יש לציין שבהיתר המקורי גדר הנ"ל מסומן בגובה של 1.50 מ' למרות שלפי המפלסים שהוצגו גובה הגדר הינו 1.95 מ'.	הגדר בחזית לרח' עיר שמש קיימת בפועל בגובה של כ-1.95 מ' בניגוד לתב"ע.	1. גדרות בין המבנים או מעברים יהיו בנויות עד גובה 1.50 מ' 2. גדר לרחוב בגובה עד 1.50 מ' מעל פני הרחוב. גדר מפרידה בחצר בין הקוטגים הצמודים תהיה בגובה עד 1.20 מ'	גדרות

בנייה על הגג: 1ג

סטייה	מוצע	מותר	שטח/ תכנית
לא הוצגו השינויים הפנימיים במפלס הגג הקיים ולא הוצג השטח.	לא הוצגו השינויים כלפי היתר – לא הוצג השטח	שטח הנוצר בשיפועי הגג הנמדד מגובה 1.80 מ'	

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

סטייה	מוצע	מותר	קומות
			1
	קיים לפי היתר: ממ"ד, חדר משחקים, וחדרי שירותים.	חניה/ מחסנים דירתיים/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	שימוש
	קיים לפי היתר בשטח של כ-74.50 מ"ר כולל ממ"ד.	לפי שטח המותר לבניה בקומת הקרקע	תכנית
הכניסה הנפרדת הוצגה כ"קיימת" – אך לא נמצא עבורה היתר. לא התבקשה כהקלה עבור כניסה הנפרדת למרתף שאין בו משרד למקצוע חופשי ולא ניתן לאשרה.	קיימת כניסה נפרדת ללא היתר. לא קיים משרד במרתף.	תותר למשרדים בעלי מקצועות חופשיים	כניסה נפרדת

הערות נוספות:

הבקשה הוגשה עבור הריסת הגג מעל החניה ושינויים בחזיתות, דהיינו בקשה ללא שום תוספת שטחי, ולכן בתיק המידע לא נמסרו לעורך הבקשה פרטים על זכויות הבניה. כמו כן הגדר הקיימת בחזית לרח' עיר שמש הינה בגובה של כ-1.95 מ' מקום 1.50 מ' המותרים לפי הוראות תב"ע 2185, דבר שלא ניתן לאשר.

חו"ד מכון רישוי

ע"י אפרת גורן 10/5/2021

הבקשה כוללת הריסת גג חנייה בלבד ולכן אין צורך בחוות דעת התחנה.

חו"ד מחלקת פיקוח:**אהרון מיכאלי 11/04/2020**

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש גג חנייה נהרס, והבריכה טרם בנויה.
נא לשים לב צמוד לגדר אחורית קיימים מדחסים למיזוג אויר שלא סומן בתכנית.

(הערה ע"י נעמי מוסקוביץ: הבקשה הנדונה אינה כוללת הקמת בריכת שחיה).

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

לא לאשר את הבקשה שכן:

- כתוצאה מהריסת גג השטוח של 2 מקומות החניה, נותר גדר בגובה של 1.95 מ' בגבול המגרש הקדמי-מזרחי לכיוון לרח' עיר שמש בניגוד להוראות תב"ע 2185.
- במסגרת הבקשה אין התייחסות לשינויים שבוצע בבניין כלפי היתר המקורי והשינויים הנ"ל הוצגו כ"קיימים";
- לא ניתן לאשר כניסה נפרדת למרתף שאינו מכיל משרד עם מדרגות חיצוניות נמצאות במרווח הקדמי לכיוון לרח' עיר שמש;
- במפלס הגג בוצעו שינויי שלא הוצגו במפרט;
- צמוד לגדר אחורית קיימים מדחסים למיזוג אויר שלא סומן בתכנית (לפי דווח מח' פיקוח).

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0134-21-1 מתאריך 14/06/2021

לא לאשר את הבקשה שכן:

- כתוצאה מהריסת גג השטוח של 2 מקומות החנייה, נותר גדר בגובה של 1.95 מ' בגבול המגרש הקדמי-מזרחי לכיוון לרחוב עיר שמש בניגוד להוראות תב"ע 2185.
- במסגרת הבקשה אין התייחסות לשינויים שבוצע בבניין כלפי היתר המקורי והשינויים הנ"ל הוצגו כ"קיימים";
- לא ניתן לאשר כניסה נפרדת למרתף שאינו מכיל משרד עם מדרגות חיצוניות נמצאות במרווח הקדמי לכיוון לרחוב עיר שמש;
- במפלס הגג בוצעו שינויי שלא הוצגו במפרט;
- צמוד לגדר אחורית קיימים מדחסים למיזוג אויר שלא סומן בתוכנית (לפי דווח מחלקת הפיקוח).

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשות רישוי

	02/06/2021	תאריך הגשה	21-0744	מספר בקשה
	חידוש היתר	שינויים	תוספות ושינויים	מסלול

	שכונה	האזור דב 5 רחוב בורלא יהודה 35	כתובת
2112-005	תיק בניין	17/7221	גוש/חלקה
	שטח המגרש	1, 1111, 1435, 3813 א/מח, ל, ל, 1ע	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	בילינקיס גל צבי	רחוב בורלא יהודה 35, תל אביב - יפו 6936435
בעל זכות בנכס	בילינקיס גל צבי	רחוב בורלא יהודה 35, תל אביב - יפו 6936435
בעל זכות בנכס	בילינקיס ענת	רחוב בורלא יהודה 35, תל אביב - יפו 6936435
עורך ראשי	נבון גבריאל	רחוב דיזנגוף 205, תל אביב - יפו 6311504
מתכנן שלד	זיבורסקי אלכס	רחוב שנהב 6, ראשון לציון 7540224

מהות הבקשה: (ירדן עטון)

הארכת תוקף היתר מס' 14-1146 שניתן בתאריך 10/12/2014 ל: הגדלת דירה קיימת בקומת העליונה באגף הצפוני על ידי סגירת מרפסת גג מקורה ותוספת חדר מחוץ לדירה הנ"ל. בנוסף, הקמת חדר יציאה לגג מעליה ופרגולות במרפסת הגג הצמודה ובמרפסת הקומה העליונה לשלוש שנים נוספות ואחרונות, בדיעבד מתאריך 10/12/2017 עד 10/12/2021. לתקופה הנ"ל תתוסף "התקופה הקובעת" כהגדרתה בתקנות שעת חירום (נגיף הקורונה החדש)(דחיית מועדים בענייני תכנון ובניה, תנאים למתן תעודת גמר), התש"ף, 2020. בכפוף להערות והתנאים המפורטים בהיתר המקורי ובתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר.

התקבלה בקשה מטעם המבקשים להארכת תוקף ההיתר: " טרם הושלמו עבודות הבנייה וזאת לאור העובדה שעבודות הבניה הפריעו והכבידו מאוד על השוכר אשר נכנס לגור בדיקה ואשר לא הסכים בשום פנים ואופן כי יבוצעו עבודות בדירה ו/או יכנסו פועלים לדירה וכן לאור נגיף הקורונה אשר גרם בין היתר לסגרים ולקושי רב בנוגע להתקשרות עם ספקים, קבלנים, פועלים בתחום הבניה ובכלל" לבקשה צורפו מכתבי הסכמה של עורך הבקשה ומתכנן השלד שממשיך לקחת אחריות גם בהיתר המוארך + מכתב מנומק של בעל ההיתר.

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

לאור הנימוק המובא בבקשת בעל ההיתר, לאשר את הבקשה להארכת תוקף היתר מס' 14-1146 שניתן בתאריך 10/12/2014 ל: הגדלת דירה קיימת בקומת העליונה באגף הצפוני על ידי סגירת מרפסת גג מקורה ותוספת חדר מחוץ לדירה הנ"ל. בנוסף, הקמת חדר יציאה לגג מעליה ופרגולות במרפסת הגג הצמודה ובמרפסת הקומה העליונה לשלוש שנים נוספות ואחרונות, בדיעבד מתאריך 10/12/2017 עד 10/12/2021. לתקופה הנ"ל תתוסף "התקופה הקובעת" כהגדרתה בתקנות שעת חירום (נגיף הקורונה החדש)(דחיית מועדים בענייני תכנון ובניה, תנאים למתן תעודת גמר), התש"ף, 2020. בכפוף להערות והתנאים המפורטים בהיתר המקורי ובתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר.

עמ' 6

2112-005 21-0744 <ms_meyda>

לאור הנימוק המובא בבקשת בעל היתר, לאשר את הבקשה להארכת תוקף היתר מס' 1146-14 שניתן בתאריך 10/12/2014 ל: הגדלת דירה קיימת בקומת העליונה באגף הצפוני על ידי סגירת מרפסת גג מקורה ותוספת חדר מחוץ לדירה הנ"ל. בנוסף, הקמת חדר יציאה לגג מעליה ופרגולות במרפסת הגג הצמודה ובמרפסת הקומה העליונה לשלוש שנים נוספות ואחרונות, בדיעבד מתאריך 10/12/2017 עד 10/12/2021 . לתקופה הנ"ל תתווסף "התקופה הקובעת" כהגדרתה בתקנות שעת חירום (נגיף הקורונה החדש) (דחיית מועדים בענייני תכנון ובנייה, תנאים למתן תעודת גמר) התש"פ, 2020. בכפוף להערות והתנאים המפורטים בהיתר המקורי ובתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר.

רשות רישוי (דיון נוסף)

מספר בקשה	19-0894	תאריך הגשה	17/07/2019
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת גזוזטרה לבניין קיים

כתובת	גאולה 17 רחוב גאולה 15	שכונה	כרם התימנים
גוש/חלקה	121/6914	תיק בניין	0112-017
מס' תב"ע	3605	שטח המגרש	912

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	דוראל שרל	רחוב ויתקין 24, תל אביב - יפו 63474
בעל זכות בנכס	אורבך אהרן	רחוב גאולה 15, תל אביב - יפו 6330417
בעל זכות בנכס	גורפינקל היקינבוטס יהודית	רחוב גאולה 15, תל אביב - יפו 6330417
בעל זכות בנכס	ברזילי אילנה	רחוב גאולה 15, תל אביב - יפו 6330417
בעל זכות בנכס	היקינבוטס רוברט	רחוב גאולה 15, תל אביב - יפו 6330417
עורך ראשי	דוראל שרל	רחוב ויתקין 24, תל אביב - יפו 63474
מתכנן שלד	גוטמן יעקב	רחוב גרניט 5, פתח תקווה 4951404

מהות הבקשה: (יאנה פיצ'וז'קין)

מהות עבודות בניה
הריסה חלקית של מרפסות אחוריות בבניין והגדלתם בהמשך לקיים בבליטה של כ- 1.0 מ' מקו הבניין האחורי.
* בקומת הקרקע קיימת מרפסת שנסגרה ללא היתר וסומנה במפרט הבקשה כ"לא שייכת לבקשה" עם כל הדירות בהם לא מבוקשת הגדלת מרפסות.

מצב קיים:

בניין קיים בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף חנייה, עבור 23 יח"ד.
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
06-1072	הקמת בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף חנייה. סה"כ בבניין 23 יח"ד.	28/02/2007	
08-0635	שינויים כלפי היתר מס' 06-1072 הכוללים: איחוד 2 דירות בקומה שנייה. תוספת יח"ד בשטח המשותף בחלק האחורי של קומת הקרקע.	01/09/2008	
17-0535 18-0295	2 בקשות דומות במהותן שנדחו ברשות רישוי, שכן תוספת שטח המבוקשת חורגת משטחי הבניין המותרים, שנוצלו בהיתרים הקודמים.	2017-2018	

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 23 תתי חלקות. הבקשה חתומה ע"י 4 בעלי זכות בנכס ולכל בעלים שלא חתמו נשלחו הודעות ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 3605 רח' גאולה 15-17)

מותר	מוצע	סטייה
------	------	-------

סטייה	מוצע	מותר	
	ראה הערה מס' 1	תותר הגדל מרפסות עד 14 מ"ר. המבוקש יהיה במסגרת שחרור שטחי ממ"דים ובהתאם לתקנות תכנון ובנייה.	זכויות בנייה
	המרפסות המבוקשות בולטות כ- 1.0 מ' מקו הבניין האחורי בהתאם למותר בהוראות התכנית.	מותרת בליטת מרפסות עד 1.6 מ' מקו הבניין הקדמי והאחורי – 4.4 מ'.	קווי בניין למרפסות

הערות נוספות:

1. לפי חישוב שהוצג ע"י עורך הבקשה, ניתן לשחרר שטח ממ"דים למטרות עיקריות (במקרה הנוכחי לצורך הגדלת המרפסות בחזית אחורית כמבוקש) בסך של 54 מ"ר. אולם החישוב שהוצג אינו נכון וניתן לשחרר 35 מ"ר בלבד. אציין כי בהתאם להוראות התכנית 3605 ס' 10.6 - "במידה ומרפסות הבולטות תהיינה מקורות, הן תחשבנה כחלק משטחי הבנייה העיקריים, ותירשם לגביהן הערה אצל רשם המקרקעין, שלא ניתן לסגור". מרפסות אחוריות לא חושבו במניין השטחים בהיתר המקורי, בהיותן מרפסות מדלגות ולא מקורות. חישוב שטחים שהוצג מתייחס לשטח התוספת המבוקשת בלבד, ללא התייחסות לשטח מרפסת כולה. לאור האמור לעיל נדרש לחשב את שטחן מאחר ומבוקש לקרות אותם בבקשה הנדונה. כלומר מדובר בתוספת שטח מרפסות של כ- 127 מ"ר. כאשר 35 מ"ר מתוכם ניתן לשחרר משטח ממ"דים. לפי כך המוצע בבקשה הנדונה מהווה חריגה של כ- 92 מ"ר משטחי בנייה המותרים. יצוין גם שתב"ע 3605 כללה בתוכה גם שטח הקלה של 6% + 5% שכבר נוצלו במסגרת ההיתרים הקודמים, כך שכל תוספת בנייה מעבר לשטח שניתן להוסיף ע"י שחרור שטחי ממ"דים מהווה סטייה ניכרת.

חו"ד מחלקת פיקוח: אוסקר סילביו קריקון 16/04/2019

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י יאנה פיצ'וז'קין)

לא לאשר את הבקשה להריסה חלקית של מרפסות אחוריות בבניין והגדלתם בהמשך לקיים בבליטה של כ- 1.0 מ' מקו הבניין האחורי, שכן:

- המוצע מהווה חריגה של כ- 92 מ"ר משטחי בנייה המותרים, דבר המהווה סטייה ניכרת.

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 19-0313-1 מתאריך 20/11/2019

לא לאשר את הבקשה להריסה חלקית של מרפסות אחוריות בבניין והגדלתם בהמשך לקיים בבליטה של כ- 1.0 מ' מקו הבניין האחורי, שכן:

- המוצע מהווה חריגה של כ- 92 מ"ר משטחי בנייה המותרים, דבר המהווה סטייה ניכרת.

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.

מהות הדין הנוסף:

הבקשה מובאת לדין נוסף ברשות רישוי לצורך בחינת הבקשה לגופה בהמשך להחלטת ועדת ערר מ- 06/04/2021.

נימוקי הדין הנוסף:

ביום 06/04/2021 ניתנה החלטת ועדת ערר כי לנוכח ההבהרה שהוגשה מטעם הוועדה המקומית מ- 25/03/2021, החלטת רשות רישוי תבוטל, הבקשה תחזור לדין נוסף לצורך בחינת הבקשה לגופה.

כ"כ נאמר בהחלטה: "בשעה שהעורר חזר בו מהטענה לגבי השטחים המשתחררים משינוי גודל הממ"דים, ניתן להתייחס לטענת העורר בקשר לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב – 1992 (להלן: "תקנות חישוב שטחים")."

עמ' 9

0112-017 19-0894 <ms_meyda>

במקרה של בקשה הנדונה אין לראות בתכנית 3605 כתכנית הכוללת הוראה מיוחדת בעניין חישוב השטחים באופן השולל את תחולת תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב – 1992, לאחר תיקון בשנת 2008.

נעשה חישוב שטחי המרפסות בבניין לאחר התוספת המבוקשת ונמצא כי השלמת המרפסות כמבוקש מגדילה את כל אחת מהמרפסות העורפיות לשטח של 14 מ"ר, כך שטח ממוצע המרפסות בבניין מהווה כ- 11.5 מ"ר. לפי כך שטח מרפסת בודדת ושטח המרפסות הממוצע תואם את הנקבע בתקנות.

לפי כך ניתן לאשר את השלמת המרפסות כמבוקש מכוח התקנות.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י יאנה פיצ'ו'ז'קין)

לאשר את הבקשה להריסה חלקית של מרפסות אחוריות בבניין והגדלתם מכוח התקנות בהמשך לקיים בבליטה של כ-1.0 מ' מקו הבניין האחורי בהתאם להוראות התכנית.

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

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
2. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות מיום- 18/12/2018 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.

הערות

1. 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 (דיון נוסף): החלטה מספר 3
רשות רישוי מספר 0134-21-1 מתאריך 14/06/2021**

לאשר את הבקשה להריסה חלקית של מרפסות אחוריות בבניין והגדלתם מכוח התקנות בהמשך לקיים בבליטה של כ-1.0 מ' מקו הבניין האחורי בהתאם להוראות התכנית.

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

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
2. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות מיום- 18/12/2018 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.

הערות

1. 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