

ד' טבת תשפ"ב
08 דצמבר 2021

פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0314 תאריך: 06/12/2021 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	בניה חדשה/מרתפים	ינקוביץ לחובר טלי	ניסן כהן 5	0918-005	21-1330	1
7	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	קסטוריאנו אליעזר	בית צורי אליהו 12	1257-015	21-1363	2
11	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	כהן בלמס	בראלי 7		21-1391	3

רשות רישוי

מספר בקשה	21-1330	תאריך הגשה	14/10/2021
מסלול	בניה חדשה תוספות ושינויים	בניה חדשה תוספות בניה	מרתפים תוספת בניה לפי תכנית הרחבה

כתובת	ניסן כהן 5	שכונה	רמת החייל
גוש/חלקה	79/6638	תיק בניין	0918-005
מס' תב"ע	תמא/1, ע1, ג1, 347, 3407, 2421	שטח המגרש	1166.99

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ינקוביץ לחובר טלי	רחוב עטרות 9, תל אביב - יפו 6927651
מבקש	ינקוביץ שקד שחר	רחוב שטנד 6, תל אביב - יפו 6437408
בעל זכות בנכס	ינקוביץ לחובר טלי	רחוב עטרות 9, תל אביב - יפו 6927651
עורך ראשי	רוזן אלון הלל	רחוב ז'בוטינסקי 15, חולון 5827310
מתכנן שלד	זיבורסקי אלכס	רחוב שנהב 6, ראשון לציון 7540224

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

מהות עבודות בניה
שינויים פנימיים והרחבה חד-צדדית לכיוון הצפוני של יח"ד קיימת בקומת הקרקע באגף האמצעי בכניסה המערבית, בניית מרתף מתחתית עם מדרגות פנימיות הכולל מרחב מוגן וכניסה נוספת דרך חדר המדרגות המשותף, בבניין מגורים קיים בן 2 קומות, 2 כניסות, 8 יח"ד. הבקשה כוללת בניית גדרות הפרדה פנימיות בגובה 1.50 מ' בין יח"ד הנדונה ויח"ד הסמוכות לצד מערבי ולצד המזרחי, וגדר בחלק מגבול המגרש הקדמי הדרומי בגובה 1.50 מ', הסדרת מסתור אשפה ונישה לבלוני גז במרווח הקדמי בכניסה המערבית של הבניין.

מצב קיים:

על המגרש בניין מגורים בן 2 קומות, 2 כניסות, 8 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
21-0754	הרחבה חד-צדדית של דירה קיימת בקומה א' בלבד באגף הקיצוני-מערבי לכיוון צפון מעל יח"ד מורחבת בקומת הקרקע, הכוללת: בקומה א': הוספת ממ"ד ושטח נוסף, שינויים פנימיים, שינויים בחזיתות ובפתחים. על הגג: הריסת מחסן הקיים על הגג ובניית חדר יציאה לגג מעל הדירה עם גישה דרך מדרגות פנימיות מתוך הדירה, הסדרת מצב קיים בפועל (ללא היתר) של גישה נוספת לגג מחדר המדרגות הראשי באמצעות המשך חדר המדרגות בכניסה המדונה עד לקומת הגג וקירוי מהלך אחד מבטון. גמלון היקפי ברוחב 0.40 מ' בגובה תקרת קומת הגג, הגבהת מעקה הגג ל-1.30 מ'. על הגג העליון: מערכת סולרית ומעבי מיזוג, מעקה גג נוסף פנימי מבטון. בחצר: הסדרת פילרים עבור מוני מים, אשפה ובלוני גז בשביל הגישה הראשי לכניסה המערבית הנדונה. הבקשה אושרה ע"י רשות הרישוי בתאריך 4/8/21 - טרם הוצא ההיתר.	2021	

	בבקשה הזו (כמו בכל הבקשות הקודמות שאושרו) הוגשה הצעה עתידית לבניין כולו.		
12-2183	הרחבה חד צדדית, כולל הקמת ממ"ד (במרווח אחורי- צפוני) ושינויים פנימיים בדירה הקיימת בקומת הקרקע באגף הקיצוני מערבי, בבניין מגורים קיים בן 2 קומות, 8 יח"ד, הכוללים: -אטימת הכניסה מהמדרגות המשותפות והסדרת כניסה נפרדת לדירה מהחזית הקדמית; -הקמת מרתף מתחת לדירה עם מדרגות פנימיות והסדרת כניסה נוספת למרתף מהחצר הצפונית; בחצר: 2 מ"ח לא מקורים, גדרות בגבולות המגרש, גדר הפרדה פנימית ופרגולה מעץ.	14/11/2013	13-1298
11-1906	הרחבת דירה פינתית צפון מזרחית בקומה א' (כולל תוספת ממ"ד (במרווח אחוי - צפוני) מעל הרחבה קיימת בקומת קרקע. בניית חדר יציאה לגג מעל הדירה עם גישה דרך מדרגות פנימיות מתוך הדירה. על הגג העליון מערכת סולרית. גישה לגג העליון דרך פתח בתקרת חדר המדרגות הכללי.	21/11/2012	12-1063
11-1481	הרחבת דיור הכוללת: תוספת בניה בקומת הקרקע, בנית גדרות הפרדה ודק עץ בחצר, הוספת ממ"ד (במרווח אחורי-צפוני) ועריכת שינויים פנימיים, בדירה הפינתית (צפון-מזרחית) בקומת הקרקע, בבניין טורי קיים, צמוד קרקע, בן שתי קומות ושתי כניסות. סה"כ 8 יחידות דיור.	23/05/2012	12-0357
	ההיתר המקורי של הבניין לא נמצא במערכת.		
	עבודה אסורה (ללא היתר) מספר תיק: 61-2-2020-0290 מספר תביעה: 1 נסגרה התביעה	07/09/2020	תביעות משפטיות
	בקשת כניסה למקרקעין מספר תיק: 61-2-2020-0290 מספר תביעה: 2 נסגרה התביעה	25/10/2020	

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף מכיל 8 תת חלקות. הבקשה הוגשה בחתימת המבקשת, בעל הנכס תת חלקה 3, נשלחו הודעות לשאר בעלי הזכות בבניין לפי תקנה 36 ב' ולא התקבלו התנגדויות.

אגף הנכסים ע"י מירי גלברט מיום 2/8/21:

חלקה 79 בגוש 6638 בבעלות פרטית.
חלקה 94 בגוש 6638 בבעלות עיריית ת"א יפו, נוצרה מתצ"ר 581/1955 כמעבר לחלקה 81.
החלקות מהוות כמגרש אחד.
- אין צורך בהסדר מגרש.
- התקבל תצהיר מהנדס שלא מתוכננים עוגנים, במידה ותוגשנה תכניות לא תואמות במערכת המקוונת ובתאום הנדסי לנושא חפירה ודיפון עם עוגנים פולימרים/בלי עוגנים פולימרים הבקשות תדחנה.
יש לשוב לרישוי בניה ולבקש מחדש היתר לחפירה ודיפון ולהגיש תכניות תואמות בשתי המערכות.
לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה.

התאמה לתב"ע (תכנית 2421) (הופקדה בתאריך 26/11/1989) 2691, 3407 טיפוס ד' אזור רמת החייל)

סטייה	מוצע	מותר	
8.74 מ"ר מעבר למותר, דבר שלא ניתן לאשר. חישוב השטחים שהוצג אינו נכון שכן לא נכללו בו שטח מדרגות ירידה למרתף ומחצית שטח חדר המדרגות הראשי.	92.82 מ"ר	84.08 מ"ר	שטח כל יח"ד לפי תכ' הרחבה כולל 1/2 שטח המדרגות
לא ניתן לאשר ממ"ד במרתף, הדבר מהווה פגיעה בזכויות הבניה של הדירה בקומה א'.	ממ"ד מתוכנן במרתף	9 מ"ר + עבי קירות	שטחי שירות ממ"ד

סטייה	מוצע	מותר	
לא תואם הרחבות הקיימות בבניין ולא תואם לתכנית העתידיית שאושר במסגרת בקשה הקודמת 21-0754 ואין שום תאום בין הרחבות שאושרו והבקשה הנדונה.	2.75 מ' קירות משותפים לא מוצא שינוי כלפי מצק בקיים	3.60 מ' קירות משותפים התבי"ע לא קובעת הרחבה דרומית	קווי הרחבה לצד הצפוני בצדדים מערבי ומזרחי לצד הדרומי
הבניין קיים בנוי מחוץ לו הבניין הקדמי, לא מוצעת בניה חדשה בצד זה של המגרש.	כ-3 מ' מדובר ביח"ד אמצעית לא מוצעת בניה במרווחים הצדדיים של המגרש	6 מ' מינימום 4 מ' מינימום 5 מ'	קווי בניין בחזית לרחוב ניסן כהן קו בניין צדדי (כלפי גבולות המגרש) קו בניין אחורי
ממ"ד תכנון במרתף בניגוד לתכנית העתידיית שהוצג בבקשות הקודמות לפיהם הממ"ד מהווה חלק מהרחבות הצפוניות. בניית הממ"ד במרתף לא מאפשרת בנית ממ"ד בעתיד בדירה בקומה א' ולכן לא ניתן לאשר את התכנון כפי שהוצג.	הבניה מוצעת בקומת הקרקע אך אינה תואמת להרחבות קיימות.	בניה ברצף מלמטה למלה, התאמה להרחבות קיימות או מאושרות	התאמה לתב"ע 2691

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

סטייה	מוצע	מותר	שימוש
	ממ"ד, קליניקה בשטח של כ-13.50 מ"ר, חדר משחקים, מחסן וחדרי שירותים.	חניה/ מחסנים דירתיים/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	
9.51 מ"ר מעבר למותר, דבר שלא ניתן לאשר.	93.59 מ"ר	בבניין משותף עם דירות צמודות קרקע רשאית הועדה להתיר חיבור והצמדת של חלקי המרתף לדירות בקומת הקרקע שמעליו ובלבד ששטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח הדירה אליה הוא מוצמד.	שטח
כניסה הנוספת בניגוד להוראות תב"ע 1 ע בצורה שלא ניתן לאשר. הכניסה הינה ישירה מהרחוב וכתוצאה מזה המרתף	מוצעת כניסה נוספת דרך חדר המדרגות המשותף שמהווה	בבניין מגורים עם דירות צמודות קרקע (שאינם בתים צמודי קרקע –	כניסה נפרדת

מותר	מוצע	סטייה
קוטג'ים) הכניסה למשרד תהיה מתוך דירת המגורים.	כניסה ישירה מהרחוב.	הופך ליחידה נפרדת והדבר מהווה סטייה ניקרת. לא ניתן לאשר כניסה למרתף דרך חדר המדרגות המשותף ללא הסכמת כל בעלים בכניסה.

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
במרתף תוכננו 2 חצרות אנגליות עד מפלס 1.50 - ממפלס הכניסה במרווח הקדמי ברוחב 1.50 מ' כ"א, ובשטחים של כ-3.50 מ"ר ו-2.50 מ"ר, בניגוד להנחיות המרחביות לא ניתן לאשר במרווח הצדדי- מערבי חצר מונמכת ברוחב 1.50 מ' עד קיר המשותף עם היחיד המערבית בקיר משותף, בשטח של כ-4 מ"ר ולא ניתן לאשר.	+		בנייה במרווחים/בליטות
ובמרווח האחורי – הצפוני "חדר מכוונות" בתוך חצר מונמכת ברוחב 1.50 מ' ובשטח של כ-4 מ"ר המהווה יציאת חרום מהממ"ד, שלא ניתן לאשר.	+		
התכנות כולל חלון בקיר המערבי של הדירה הפונה לחצר הפתוח בין יחיד הנדונה ליחיד הסמוכה לצד המערבי, דבר שלא ניתן לאשר.	+		
מוצעת פרגולה במרווח האחורי, שטח הפרגולה כ-18 מ"ר ובמסגרת קו הבניין של 5 מ' המותר.		+	מצללה בחצר: - שטח המצללה - קווי בניין
לא נרשם חומר הפרגולה ולא הוצגו פרטים.	+		
מוצעות גדרות הפרדה בין יחיד הנדונה לשכנים הגובלים לצד מערבי ומזרחי.	+		פיתוח שטח /גדרות
הסדרת מסתור אשפה ובלוני גז במרווח הקדמי בכניסה המשותפת ל-4 הדירות שבאגף המערבי.		+	
לא נרשמו מפלסים אבסולוטיים – לפי חתכים ריצפת קומת הקרקע מוצעת כחדשה עקב בניית המרתף, לא ברור עם נישמר המפלס הכניסה הקיים.	+		מפלס כניסה קובעת
בהמשך מפלס +0.0 מוצע משטח מרוצף בשטח של כ- 30 מ"ר + תשתיות עבור מטבח חוץ דבר שלא ניתן לאשר.	+		מדרגות כניסה למרתף

הערות נוספות:

בתנוחת הקומות לא מסמן מיקום החתכים.

לא נרשמו מפלסים אבסולוטיים.

תוכנית הגשה לא כוללת הרחבה עתידית שאושרה במסגרת בקשות הקודמות עם מיקום ממ"דים בכל הבניין.

חו"ד מכון רישוי

מרינה נלקין 24/11/2021

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נלקין מרינה

גנים ונוף

חוות דעת תחנה בשלב מידע מפורט מיום 06/04/2021:

"הוטען סקר עצים שאינו על פי הנחיות משרד החקלאות,

יש להטעין סקר מתוקן ובו לשנות את ערך מיקום העצים בהתאם להנחיות אלו,

את ערכי עצים יש לתקן בהתאם לערכים החדשים.

בנוגע לעץ יבש מס' 5 יש להפנות את המבקש לאגרונום אגף שפי"ע טל' 0532502395 להוצאת רישיון לכריתתו לאלתר,

נמסור חוות דעת להגשה לאחר קבלת החומר התקין,

נראה כי נבקש לשמר לפחות את עץ מס' 6

בשמירת מרחק חפירה / דיפון של לפחות 3.5 מטר מדופן העץ".

טרם קיבלנו חומר תקין לאחר שנמסרה חוות דעת הנ"ל.

ביום 21/11/2021 אגרונום מכון הרישוי מסר לעורך הבקשה:
"יש לטפל בדחיפות בכריתת עץ מס' 5 כמפורט מתחת לקו ולדברי העורך הוא יטפל בכך,
בסיום הטיפול והטענת הרישיון וצילום העץ הכרות נסכם סיום טיפול".
טרם התקבל חומר המדרש, לכן
המלצה: לדחות את הבקשה.

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לדחות את הבקשה

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה וכיבוי אש בהתאם למהות הבקשה).

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
5	ברוש מצוי	8.0	33.0	1.0	כריתה	
6	ברוש מצוי	10.0	43.0	2.0	כריתה	11,844
7	ברוש מצוי	3.0	24.0	3.	כריתה	922
8	ברוש מצוי	9.0	37.0	2.0	כריתה	6,576

חו"ד מחלקת פיקוח:

אהרון מיכאלי 08/02/2021

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

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

לא לאשר את הבקשה שכן:

- השטח המוצע הינו מעבר לשטחים המותרים לפי התב"ע ב-9 מ"ר ומהווה סטייה ניכרת;
- שטח המרתף מעבר לשטח הדירה שמעליו בכ-9.50 מ"ר בניגוד להוראות תב"ע ע1;
- חישוב השטחים שהוצג אינו נכון ולא נכללו בו שטח המדרגות ירידה למרתף ומחצית שטח חדר המדרגות הראשי;
- תכנון הממ"ד במרתף לא מאפשר לדירה בקומה א' לבנות ממ"ד ולנצל כל השטחים המותרים לפי תב"ע + שטחי שירות עבור ממ"ד;
- התכנון לא תואם להרחבות שבוצעו בבניין ולא תואם לתכנון העתידי שהוצג בבקשה המקבילה מס' 21-0754 הכולל פתרון לממ"ד בכל האגף;
- מוצעת כניסה נוספת למרתף דרך חדר המדרגות הכללי, הנ"ל לא מבוקש כהקלה ולא צורפו הסכמות כל בעלי הדירות בכניסה זו;
- מוצעת חצר מנומכת בקיר המשותף עם יח"ד המערבית, בניגוד להנחיות המרחביות;
- מוצעת גדר בנוי בחלק מגבול המגרש הקדמי והנ"ל בניגוד להנחיות המרחביות;
- לא סומן חומר הפרגולה ופרטים;
- לא נרשמו מפלסים אבסולוטיים לצורך בדיקה מפלס הכניסה;
- לא סמנו החתכים בתנוחת הקומות;
- מוצעים גדרות הפרדה פנימיות ומטבח חוץ בניגוד להנחיות המרחביות;
- הבקשה לא הומלצה ע"י מכון הרישוי.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס העיר נשלחה לעורך הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 0314-21-1 מתאריך 06/12/2021

לא לאשר את הבקשה שכן:

- השטח המוצע הינו מעבר לשטחים המותרים לפי התב"ע ב-9 מ"ר ומהווה סטייה ניכרת;
- שטח המרתף מעבר לשטח הדירה שמעליו בכ-9.50 מ"ר בניגוד להוראות תב"ע ע1;
- חישוב השטחים שהוצג אינו נכון ולא נכללו בו שטח המדרגות ירידה למרתף ומחצית שטח חדר המדרגות הראשי;
- תכנון הממ"ד במרתף לא מאפשר לדירה בקומה א' לבנות ממ"ד ולנצל כל השטחים המותרים לפי תב"ע + שטחי שירות עבור ממ"ד;
- התכנון לא תואם להרחבות שבוצעו בבניין ולא תואם לתכנון העתידי שהוצג בבקשה המקבילה מס' 21-0754 הכולל פתרון לממ"ד בכל האגף;
- מוצעת כניסה נוספת למרתף דרך חדר המדרגות הכללי, הנ"ל לא מבוקש כהקלה ולא צורפו הסכמות כל בעלי הדירות בכניסה זו;

עמ' 6

0918-005

21-1330

<ms_meyda>

- מוצעת חצר מונמכת בקיר המשותף עם יח"ד המערבית, בניגוד להנחיות המרחביות;
- מוצעת גדר בנוי בחלק מגבול המגרש הקדמי והנ"ל בניגוד להנחיות המרחביות;
- לא סומן חומר הפרגולה ופרטים;
- לא נרשמו מפלסים אבסולוטיים לצורך בדיקה מפלס הכניסה;
- לא סמנו החתכים בתנוחת הקומות;
- מוצעים גדרות הפרדה פנימיות ומטבח חוץ בניגוד להנחיות המרחביות;
- הבקשה לא הומלצה ע"י מכון הרישוי.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס העיר נשלחה לעורך הבקשה.

רשות רישוי

מספר בקשה	21-1363	תאריך הגשה	19/10/2021
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)

כתובת	בית צורי אליהו 12 שדרות קרן קיימת לישראל 19	שכונה	'רמת אביב ג
גוש/חלקה	220/6631	תיק בניין	1257-015
מס' תב"ע	תעא/1880(2), תעא/1880(1), 815א, 3897, 1880, 1722	שטח המגרש	11450

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	לפידות יוסף	רחוב בית צורי אליהו 12, תל אביב - יפו 6912212
מבקש	שרייבר אילנה	רחוב בית צורי אליהו 12, תל אביב - יפו 6912212
מבקש	קסטוריאנו אליעזר	רחוב בית צורי אליהו 12, תל אביב - יפו 6912212
בעל זכות בנכס	לפידות יוסף	רחוב בית צורי אליהו 12, תל אביב - יפו 6912212
בעל זכות בנכס	שרייבר אילנה	רחוב בית צורי אליהו 12, תל אביב - יפו 6912212
בעל זכות בנכס	קסטוריאנו אליעזר	רחוב בית צורי אליהו 12, תל אביב - יפו 6912212
בעל זכות בנכס	ולבסקי פתאל אביבה	רחוב בית צורי אליהו 12, תל אביב - יפו 6912212
בעל זכות בנכס	ולבסקי אבי קריסטוף	רחוב ברודצקי 7, תל אביב - יפו 6905110
עורך ראשי	שניר בועז	רחוב ניל"י 36, הרצליה 4670736
מתכנן שלד	שניר ברוך	רחוב ניל"י 36, הרצליה 4670736

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

מהות עבודות בניה
<p>תוספת 24 מרפסות פתוחות ומקורות בחזית דרומית לכיוון רחוב קרן קיימת לישראל ובחזית צפונית לכיוון רחוב בית צורי, בשטח 16.76 מ"ר כ"א ב-24 יח"ד בבניין, עם עמודי תמיכה קונסטרוקטיביים בקומת הקרקע, בניין מגורים קיים בן 6 קומות וחדרי יציאה לגג, מעל קומת עמודים מפולשת ומעל מרתף ל-24 יח"ד (הבניין הקיצוני מזרחי בבלוק המערבי).</p> <p>הערה: המרפסות המבוקשות הינן זהות למרפסות הקיימות ב-2 הבניינים הבנויים בקיר משותף בחלק המערבי של החלקה (רחוב בית צורי 10 ובית צורי 8), בהם אושרו המרפסות בחזיתות לכיוון של 2 הרחובות, לפי היתרים משנת 2013 ו-2016.</p>

מצב קיים:

<p>המגרש נמצא בין 2 רחובות לכיוון הצפוני פונה לרחוב בית צורי ולכיוון הדרומי לרחוב קרן קיימת לישראל. על המגרש 6 בניינים ב-2 בלוקים של 3 בניינים בנויים בקירות משותפים, בני 6 קומות וחדרי יציאה לגג, מעל קומת עמודים ומעל מרתף.</p> <p>כעת מדובר בבניין הקיצוני-מזרחי בבלוק המערבי (ברחוב בית צורי 12).</p>

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
15-1338	הקמת מרפסות בולטות בחזית צפונית ודרומית, מעל עמודים נושאים בקומת הקרקע בכל גובה הבינין בן 6 קומות מעל קומת עמודים חלקית, סה"כ 24 יח"ד (בבניין המערבי הקיצוני בבלוק המערבי שבנדון - בית צורי 8)	28/8/2016	16-0576
12-2207	הקמת מרפסות בולטות בחזית צפונית ודרומית, מעל עמודים נושאים בקומת הקרקע בכל גובה הבינין בן 6 קומות מעל קומת עמודים	18/04/2013	13-0106

	חלקית, סה"כ 24 יח"ד (בבניין האמצעי בבלוק המערבי שבנדון - בית צורי 10).		
--	--	--	--

בעלויות:

כל 6 הבניינים שבמגרש רשומים כבית משותף המכיל 145 תת חלקות בבעלות פרטית. הבקשה הוגשה ע"י המבקשים מיופה כוח של הבעלים בבניין הנדון תת חלקות מ-49 ל-72 (סה"כ 24 בעלים) ונשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' לבעלי הבניינים הבנויים בקיר משותף בבלוק המערבי ולבניינים בבלוק המזרחי נדבקו הודעות בכניסה לבניינים, ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 1880 א'2 אזור רמת אביב)

שטח יח"ד	מותר	מוצע	סטייה
שטח יח"ד	110 מ"ר 520 מ"ר לקומה	אין שינוי בשטחים הקיימים לפי היתר	
שטח המרפסות	בשטח 10% משטח העיקרי של הדירות בתוספת 6% משטח המגרש (4.77 לכל יח"ד) $288 = 24 \times 12$ מ"ר + 4.77 מ"ר X $114.24 = 24$ סה"כ 402.24 מ"ר	מוצעות 24 מרפסות בשטח 16.76 מ"ר כ"כ בשטח סה"כ 402.24 מ"ר מתוכם 114.42 מ"ר במסגרת החלקית יחסית של 6% משטח המגרש. החישוב של שטח המותר עשיתי לפי שטח המגרש 11.450 מ"ר X 6% = 687 מ"ר עבור 6 בניינים, וחלק היחסי של הבניין הנדון מתוך 687 מ"ר הינו כ-132 מ"ר וכעת מבוקש 114.62 מ"ר.	
קו הבניין קדמי לרח' בית צורי	5 מ'	5 מ'	
קו הבניין הקדמי לרח' קרן קיימת	8 מ'	21.20 מ'	
קו בניין צדדי מערבי	קיר משותף	קיר משותף	
הבלטת המרפסות	40% מחוץ לקו הבניין או 2 מ' הקטן שביניהם.	המרפסות מוצעת במסגרת קווי הבניין המותרים בחזית ל-2 הרחובות	
הוראות בינוי/תכנית עיצוב	לפי תוכנית בינוי שאושרה בעת הקמת המרפסות בבניינים בקיר משותף כולל תכנית עתידית לבניין שבנדון	המרפסות המוצעות הינם זהות למרפסות הקיימות בבניינים בקיר משותף ברחוב בבית צורי 10 ו-8.	
מדיניות	בניית מרפסות בו	המרפסות מוצעות	

סטייה	מוצע	מותר	
עמוד תמיכה מעבר למחצית רוחב המרפסת	בכל 24 יח"ד שבבניין. עמוד תמיכה מעבר למחצית רוחב המרפסת	זמנית באגף שלם בניית עמודים קונסטרוקטיביים בקומת הקרקע עד מחצית רוחב המרפסת	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
הוספת מרפסות בשטח 16.76 מ"ר לפי תב"ע 1880 א'2		+	מרפסת

חו"ד מחלקת פיקוח:

אהרון מיכאלי 26/07/2021

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות.

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

לאשר את הבקשה להקמת 24 מרפסות פתוחות ומקורות ל-24 יח"ד בקומות 1-6, מעל עמודים קונסטרוקטיביים בקומת הקרקע, בחזית הקדמית הצפונית לכיוון רחוב בית צורי ובחזית הקדמית הדרומית לכיוון רחוב קרן קימת לישראל בבניין מגורים קיים בן 6 קומות מעל קומת עמודים ומעל מרתף 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. ביצוע שיפוץ הבניין לפי הנחיות מהנדס העיר עד גמר עבודות הבניה.

תנאים לתעודת גמר

1. רישום תקנה 27 לאי-סגירת מרפסות בולטות והצגת הנ"ל לפני תעודת גמר.
2. תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן היתר ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש.
2. סגירת המרפסות בצורה כל שהיא מהווה הפרת מאותית של ההיתר ותביא לביטולות.

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. ביצוע שיפוץ הבניין לפי הנחיות מהנדס העיר עד גמר עבודות הבניה.

תנאים לתעודת גמר

1. רישום תקנה 27 לאי-סגירת מרפסות בולטות והצגת הנ"ל לפני תעודת גמר.
2. תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן היתר ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש.
2. סגירת המרפסות בצורה כל שהיא מהווה הפרת מאותית של ההיתר ותביא לביטולות.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 2
רשות רישוי מספר 0314-21-1 מתאריך 06/12/2021

לאשר את הבקשה להקמת 24 מרפסות פתוחות ומקורות ל-24 יח"ד בקומות 6-1, מעל עמודים קונסטרוקטיביים בקומת הקרקע, בחזית הקדמית הצפונית לכיוון רחוב בית צורי ובחזית הקדמית הדרומית לכיוון רחוב קרן קימת לישראל בבניין מגורים קיים בן 6 קומות מעל קומת עמודים ומעל מרתף 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. ביצוע שיפוץ הבניין לפי הנחיות מהנדס העיר עד גמר עבודות הבניה.

תנאים לתעודת גמר

1. רישום תקנה 27 לאי-סגירת מרפסות בולטות והצגת הנ"ל לפני תעודת גמר.
2. תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן היתר ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש.
2. סגירת המרפסות בצורה כל שהיא מהווה הפרת מאותית של ההיתר ותביא לביטולות.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשות רישוי

מספר בקשה	21-1391	תאריך הגשה	24/10/2021
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)

כתובת	בראלי 7 רחוב אפטר יעקב 8	שכונה	'תכנית ל
גוש/חלקה	42/7222	תיק בניין	
מס' תב"ע	תמא/1, 1435	שטח המגרש	1508

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	כהן בלמס	רחוב אפטר יעקב 8, תל אביב - יפו 6936208
בעל זכות בנכס	כהן בלמס	רחוב אפטר יעקב 8, תל אביב - יפו 6936208
עורך ראשי	טרקטנברג ויקטוריה	משמר דוד
מתכנן שלד	אברהם דניאל קיילין	רחוב סחרוב דוד 11, ראשון לציון 7570713
מיופה כח מטעם המבקש	יהלומי אביהו	רחוב אלון יגאל 98, תל אביב - יפו 6789141

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

מהות עבודות בניה
בניית 24 מרפסות תלויות פתוחות ומקורות, בשטח של 12 מ"ר כל אחת, בקומות 6-1 בחזית הקדמית הצפונית לכיוון רחוב אפטר ובחזית הקדמית הדרומית לכיוון רחוב בראלי, בבניין מגורים קיים בן 6 קומות + קומת גג חלקית מעל קומת עמודים מפולשת ומעל מרתף, 26 יח"ד. הבנייה כוללת הוספת קורות פלדה קונסטרוקטיביות בחזיתות לכיוון 2 הרחובות בכל מרפסת. הערה: מוצעת 5 מרפסות ללא גישה מתוך 24 המרפסות המבוקשות (בקומה 1 בדירה מס' 3, בקומה 3 בדירה מס' 10, בקומה ובקומה 6 בדירות 21, 22 ו-24). כמו כן, הבקשה כוללת שינויים בחזיתות על ידי החלפת חלונות בצמוד למרפסות המוצעות.

מצב קיים:

המגרש נמצא בין 2 רחובות. לכיוון צפוני פונה לרח' אפטר, לכיוון דרומי פונה לכיוון רח' בראלי. במגרש קיים בניין מגורים בן 6 קומות + קומת גג חלקית, מעל קומת עמודים מפולשת ומעל מרתף, ל-26 יח"ד.
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	סגירת מרפסות ותוספת בניה על הגג	19/06/1979	134
	הגדלת דירת גג ע"י תוספת שני חדרים ומחסן	29/10/1979	1/73
	תוספת בניה על מרפסת הגג בבניין קיים בן 6 קומות על קומת עמודים מעל קומה תחתונה ודירות גג.	03/07/1980	1/139
	הקמת פרגולה בדירת גג, בבניין קיים בן 6 קומות ו-2 דירות גג, מעל קומת עמודים מפולשת ומעל קומה תחתונה.	23/04/1985	1/9

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף ומכיל 26 תת חלקות. הבקשה הוגשה בחתימת מיופה כוחם של בעלי הדירות בהם מבוקשות המרפסות, עו"ד אביהו יהלום.
--

נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' לשאר בעלי זכויות בבניין (דירות בהם מוצעת מרפסת ללא גישה – דירות 3, 10, 21, 22 ו-24) ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 1435 אזור תכנית "ל")

סטייה	מוצע	מותר	
	קיים לפי היתר כ-19 מ' מוצעת מרפסות בבליטה של 3.18 מ' מקיר הבניין עד כ-16.0 מ' מגבול המגרש.	5 מ'	קווי בניין קדמי לרחוב אפטר יעקוב
	קיים לפי היתר כ-17 מ' מוצעת מרפסות בבליטה של 3.18 מ' מקיר הבניין עד כ-13.70 מ' מגבול המגרש.	5 מ'	קדמי לרח' בראלי
	קיים לפי היתר כ-3 מ' – לא מוצעת בניה חדשה בצדדים.	3 מ'	צדיים
	מוצע 24 מרפסות של 12 מ"ר כ"א = 288 מ"ר	14 מ"ר ליחיד ולא יעלה על 12 מ"ר בממוצע. 26 יחיד X 12 מ"ר = 312 מ"ר	שטח המרפסות לפי תקנות

הערות נוספות:

- במסמכי תיק הבניין לא נמצא ההיתר המקורי של הבניין. לפי היתרים שנמצאו, ניתן לראות שבבניין אושרו מרפסות במסגרת קווי הבניין המותר בחזית ל-2 הרחובות (אפטר ובראלי) לפי כח נהוג בזמנו (30% מעבר לשטחים המותרים). לפי היתר מס' 134 משנת 1979 אשר סגירת המרפסות הני"ל.
- לפי הנחיות יועצת המשפטית לגבי הוספת מרפסות (גזוזטראות) בבניין בו קיימות מרפסות שאושרו מכח נהוג מתאריך 19/3/2015, אין מניעה לאשר הוספת מרפסות כמפורט בסעיף 5 להלן:
- 5. "לדירות עם מרפסת שנבנה מכח נהוג, הבניה כולה בקווי הבניין, ויש היתר לבניה של רצתה ותקרתה, גם אם לא נמצא היתר לסגירתה, ניתן יהיה להוסיף בניה באופן הבא:
- 3.5 תוספת גזוזטרה בשטח של עד 12 מ"ר לפי תקנות חישוב שטחים, ניתן להוסיף לדירה את מלוא שטח הגזוזטרה."

חו"ד מחלקת פיקוח:

אהרון מיכאלי 08/12/2021

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות.

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

לאשר את הבקשה תוספת 24 מרפסות תלויות פתוחות ומקורות בשטח 12 מ"ר כ"א, בחזית קדמית לרח' אפטר ובחזית קדמי לרחק בראלי, בקומות 1-6 (5 מהן ללא גישה) בבניין מגורים בן 6 קומות + קומת גג חלקית, מעל קומת עמודים מפולשת ומעל מרתף בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. הסדרת קיר הפרדה בין המרפסות בצמוד למעקה בנסיגה בהתאם להנחיות מרחבית.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. סגירת המרפסות בצורה כל שהיא מהווה הפרט מאותית של ההיתר ותביא לביטולו.
3. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות.

תנאים לתעודת גמר

1. ביצוע שיפוץ הבניין לפי הנחיות מהנדס העיר עד גמר עבודות הבניה.
2. רישום תקנה 27 לאי-סגירת מרפסות בולטות והצגת הנ"ל לפני תעודת גמר ;
3. גיזום עץ מסי' 3 ייעשה בידי גוזם מומחה באופן שיאפשר את שימור העץ בסמיכות למרפסות.
4. תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 0314-21-1 מתאריך 06/12/2021

לאשר את הבקשה תוספת 24 מרפסות תלויות פתוחות ומקורות בשטח 12 מ"ר כ"א, בחזית קדמית לרח' אפטר ובחזית קדמי לרחק בראלי, בקומות 1-6 (5 מהן ללא גישה) בבניין מגורים בן 6 קומות + קומת גג חלקית, מעל קומת עמודים מפולשת ומעל מרתף בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

הסדרת קיר הפרדה בין המרפסות בצמוד למעקה בנסיגה בהתאם להנחיות מרחבית.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבנייה
2. סגירת המרפסות בצורה כל שהיא מהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו.
3. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות.

תנאים לתעודת גמר

1. ביצוע שיפוץ הבניין לפי הנחיות מהנדס העיר עד גמר עבודות הבניה.
2. רישום תקנה 27 לאי-סגירת מרפסות בולטות והצגת הנ"ל לפני תעודת גמר ;
3. גיזום עץ מסי' 3 ייעשה בידי גוזם מומחה באופן שיאפשר את שימור העץ בסמיכות למרפסות.
4. תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה