

ב' אדר א תשפ"ב
03 פברואר 2022

פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0036 תאריך: 02/02/2022 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 לפי תכנית הרחבה	פורת אלון	בני אפרים 201	0801-201	21-1693	1
8	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	אפלבאום אייל	בורלא יהודה 38	2116-038	21-1752	2
9	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	קלמן גבי	בורלא יהודה 38	2116-038	21-1753	3

רשות רישוי

מספר בקשה	21-1693	תאריך הגשה	15/12/2021
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה

כתובת	בני אפרים 201 רחוב קדש ברנע 17	שכונה	מעוז אביב
גוש/חלקה	814/6636	תיק בניין	0801-201
מס' תב"ע	2308 , 2534 , 2827 , 355 , 9048	שטח המגרש	15463

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קורנפיין אבי	רחוב קהילת קישינוב 5, תל אביב - יפו 6951141
מבקש	אילון לילי	רחוב בני אפרים 201, תל אביב - יפו 6998401
מבקש	וולף עדנה	רחוב פיכמן 4, תל אביב - יפו 6902703
מבקש	קורת ענת	רחוב רופין 15, תל אביב - יפו 6357621
מבקש	קומאי אורלי	רחוב בני אפרים 201, תל אביב - יפו 6998401
מבקש	פורת אלון	רחוב בני אפרים 201, תל אביב - יפו 6998401
מבקש	פורת יעלי	רחוב בני אפרים 201, תל אביב - יפו 6998401
מבקש	רביד גילי	רחוב בני אפרים 201, תל אביב - יפו 6998401
מבקש	גילבר אוהד	רחוב בני אפרים 201, תל אביב - יפו 6998401
מבקש	בן חורין ליאור	רחוב בני אפרים 201, תל אביב - יפו 6998401
מבקש	גרנות יובל	רחוב מודיליאני 16, תל אביב - יפו 6468716
מבקש	גרנות מור	רחוב מודיליאני 16, תל אביב - יפו 6468716
מבקש	מיכלובסקי גילה	רחוב בני אפרים 201, תל אביב - יפו 6998401
מבקש	אזולאי ניסים	רחוב בני אפרים 201, תל אביב - יפו 6998401
מבקש	וולנובסקי טובה	רחוב בני אפרים 201, תל אביב - יפו 6998401
מבקש	שטרן אתר	רחוב משה וילנסקי 5, רעננה 4329505
מבקש	ניסן נטע	רחוב בני אפרים 201, תל אביב - יפו 6998401
מבקש	מייסטר יונתן	רחוב בני אפרים 201, תל אביב - יפו 6998401
מבקש	מייסטר סברינה	רחוב בני אפרים 201, תל אביב - יפו 6998401
בעל זכות בנכס	קרן קיימת לישראל	דרך בגין מנחם 125, תל אביב - יפו 6701201
בעל זכות בנכס	מעוז אביב- אגודה שיתופית	רחוב בני אפרים 211, תל אביב - יפו 6998422
עורך ראשי	חרותי ניר	רחוב חצב 13, שילת 7318800
מתכנן שלד	מייל שאול	רחוב סטרומה 5, פתח תקווה 4926305

מהות הבקשה: (עירית צפתי)

מהות עבודות בניה
- הרחבה חד צדדית (לצד הדרומי בלבד) של 16 דירות קיימות בקומות קרקע -ג' ב-4 אגפים שלמים ב-2 כניסות מס' 3 ו-4 (האמצעית וקיצונית המזרחית) בבניין טורי בן 4 קומות צמודות קרקע, 4 כניסות, 32 יח"ד, מדובר בתוספת שטח של כ-13.50 מ"ר עבור הרחבת הדירה / מרפסת פתוחה, בהתאם לתכנית ההרחבות;
- תוספת מעלית חיצונית בחזית הדרומית ב-2 הכניסות (3 ו-4) ושינויים פנימיים בחדר המדרגות, הכוללים פירוק מהלך מדרגות והקמתו מחדש, בבניין קיים בן 4 קומות מעל קומת מרתף חלקית עבור מקלט.

הערה: בהמשך לסיור שנערך בשטח המגרש וההרחבה, ע"פ המלצת אגרונום העיר חיים גבריאלי, העצים על המגרש הנמצאים בקרבת ההרחבה המוצעת, מיועדים לשימור, בכפוף למפרט שימור הכולל הגנה וגיזום העצים לאורך כל תקופת הבנייה.
בהתאם לסיכום זה, בתאריך 26.1.22 עורך הבקשה הגיש תוכנית מתוקנת וההתייחסות בדברפט ניתנה עבור תוכנית זו.

מצב קיים:

על מגרש הגובל ברח' בני אפרים בחזיתו המזרחית, קיימים 3 בניינים נפרדים בני 4 קומות, 92 יח"ד. הבניין הנדון הינו הדרומי, בן 4 קומות, 4 כניסות, 32 יח"ד

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
21-1351	שינויים פנימיים והרחבה חד צדדית (לצד הדרומי) של 4 דירות קיימות בכניסה ב' באגף שלם – מערבי – הבקשה נמצאת בהמתנה לדוח עורך הבקשה לאחר בקרת תכן	18/10/2021	
19-0163	שינויים פנימיים והרחבה חד צדדית (לצד הדרומי) של 6 דירות קיימות בכניסה ב' בבניין טורי בן 4 קומות צמודות קרקע, 4 כניסות, 32 יח"ד, כמפורט: באגף המזרחי של כניסה ב': הרחבת 4 הדירות בקומות קרקע, א', ב', ו-ג' (אגף שלם). באגף המערבי של כניסה ב': הרחבת 2 דירות בלבד - בקומות ב' ו-ג' מעל עמודים בקומות קרקע ובקומה א'.	28/01/2019	
18-1649	הבקשה אושרה חלקית בתאריך 15/05/2019: הבניה באגף המזרחי בלבד אושרה שכן הבניה התבקשה באגף שלם, והבניה ב-2 הדירות בקומות ב' ו-ג' באגף המערבי מעל עמודים ב-2 קומות התחתונות לא אושרה, שכן הדבר נוגד הוראות תב"ע 2827.	27/02/2020	19-0999
14-0785	תוספת מעלית ושינויים פנימיים בחדר מדרגות	03/08/2014	14-0648
11-0904	הארכת תוקף היתר מס' 08-0286 מיום 20.5.2008 לשנה נוספת	12/09/2011	11-0604
10-0595	הרחבה של דירה קיימת בקומה ג' באגף מזרחי של כניסה קיצונית מערבית	28/07/2010	11-0671
98-1531	שינוי שם בעל היתר	30/03/1999	990899
96-1465	שינויים פנימיים והרחבת 4 דירות באגף שלם אמצעי	30/04/1997	397-044
96-0250	תוספת בניה-הרחבת 4 דירות באגף שלם קיצוני מזרחי	28/07/1996	2-160657
95-1121	שינויים פנימיים ובחזיתות, הרחבות צפונית של 8 דירות קיימות בקומות הקרקע עד קומה ג' בכניסה ב'	30/11/1995	2-951010
94-1309	שינויים פנימיים ובחזיתות, ב-4 דירות קיימות בקומות א-ג'	19/09/1994	2-950271
95-1121	שינויים פנימיים ובחזיתות, הרחבות צפונית של 8 דירות קיימות בקומות הקרקע עד קומה ג' בכניסה ב'	30/11/1995	2-951010
94-1309	שינויים פנימיים ובחזיתות, ב-4 דירות קיימות בקומות א-ג'	19/09/1994	2-950271
	צו הפסקת עבודה שיפוטי ללא היתר מספר תיק: 41-1-1996-0617 מספר תביעה: 1 הועבר לבית משפט	16/07/1997	תביעות משפטיות
	צו הפסקת עבודה שיפוטי ללא היתר מספר תיק: 41-1-1996-0617 מספר תביעה: 2 הועבר לבית משפט	16/07/1997	
	אכלוס ללא טופס 4 מספר תיק: 41-1-1997-0318 מספר תביעה: 6 בוטלה-בוצעה עבודה	25/08/1997	
	אכלוס ללא טופס 4	08/10/1997	

	מספר תיק : 41-1-1997-0319 מספר תביעה : 2 הועבר לבית משפט		
	מספר תיק : 41-1-1997-0319 מספר תביעה : 3 הועבר לבית משפט	08/10/1997	
	מספר תיק : 41-1-1997-0318 מספר תביעה : 1 בוטלה התביעה	08/10/1997	
	מספר תיק : 41-1-1997-0318 מספר תביעה : 2 הועבר לבית משפט	08/10/1997	
	מספר תיק : 41-1-1997-0318 מספר תביעה : 3 הועבר לבית משפט	08/10/1997	
	מספר תיק : 41-1-1997-0318 מספר תביעה : 4 הועבר לבית משפט	08/10/1997	
	מספר תיק : 41-1-1997-0318 מספר תביעה : 5 הועבר לבית משפט	08/10/1997	
	מספר תיק : 41-1-1997-0318 מספר תביעה : 7 הועבר לבית משפט	08/10/1997	
	מספר תיק : 41-1-1997-0317 מספר תביעה : 2 הועבר לבית משפט	08/10/1997	
	מספר תיק : 41-1-1997-0317 מספר תביעה : 5 הועבר לבית משפט	08/10/1997	
	מספר תיק : 41-1-1997-0317 מספר תביעה : 7 הועבר לבית משפט	08/10/1997	
	מספר תיק : 41-1-1997-0319 מספר תביעה : 1 הועבר לבית משפט	27/10/1997	
	מספר תיק : 41-1-1997-0317 מספר תביעה : 3 הועבר לבית משפט	27/10/1997	
	מספר תיק : 41-1-1997-0317 מספר תביעה : 4 הועבר לבית משפט	27/10/1997	
	מספר תיק : 41-1-1997-0317 מספר תביעה : 6 הועבר לבית משפט	27/10/1997	
	מספר תיק : 41-1-1997-0319 מספר תביעה : 4 הועבר לבית משפט	06/11/1997	
	מספר תיק : 41-1-1997-0317 מספר תביעה : 1 הועבר לבית משפט	06/11/1997	
	מספר תיק : 41-1-1998-0317 מספר תביעה : 1 הועבר לבית משפט	20/01/1999	
	מספר תיק : 41-1-1998-0317 מספר תביעה : 1 הועבר לבית משפט	20/01/1999	

	מספר תיק: 41-1-1998-0317 מספר תביעה: 2 הועבר לבית משפט		
	מספר תיק: 41-1-1998-0317 מספר תביעה: 3 הועבר לבית משפט	20/01/1999	
	מספר תיק: 41-1-1998-0317 מספר תביעה: 4 הועבר לבית משפט	20/01/1999	
	מספר תיק: 41-1-1998-0317 מספר תביעה: 5 הועבר לבית משפט	20/01/1999	
	מספר תיק: 41-1-1998-0317 מספר תביעה: 6 הועבר לבית משפט	20/01/1999	
	מספר תיק: 41-1-1998-0317 מספר תביעה: 7 הועבר לבית משפט	20/01/1999	

בעלויות:

3 הבניינים הקיימים במגרש רשומים כבית משותף בבעלות ממ"י, סה"כ 92 תת חלקות. הבניין הנדון, בן 32 תת חלקות (בין 61 ל-92), בחכירת "מעוז אביב" אגודה שיתופית בע"מ ובחכירות פרטיות. הבקשה חתומה ע"י המבקשים חוכרים תת חלקות, 66, 74, 82, 90 וע"י אגודת מעוז אביב. נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' לשאר החוכרים במגרש ורמ"י, נתלו הודעות בשאר הבניינים במגרש. תאריך הודעה אחרונה: 21/11/2021 ולא התקבלו התנגדויות.
התקבלה חו"ד מח' נכסים ע"י מירי גלברט 04/10/2021
חלקה 814 בגוש 6636 בבעלות קק"ל. אין מניעה לאשר את הבקשה.

התאמה לתב"ע (תכנית 2827 להרחבה דרומית אזור מעוז אביב)

סטייה	מוצע	מותר	
	214 מ"ר עבור 16 דירות (כ- 13.50 מ"ר עבור דירה) (מדובר על הרחבת 2 אגפים שלמים)	13.50 מ"ר תוספת לכל דירה. 13.50X16 = 216 מ"ר	זכויות בניה לפי תב"ע 2827 (הרחבה דרומית)
	הבנייה מוצעת בשני אגפים שלמים (4 דירות מקומת הקרקע וכולל קומה ג')	בניה באגף שלם (טור אנכי של הדירות)	בינוי לפי תכנית 2827
	2 = 3.6X7.2 מ"ר סה"כ עבור תוספת 2 מעליות בחזית דרומית בהתאם לתכנית ההרחבות	4 מ"ר עבור מעלית 8=4X2 מ"ר	תוספת מעלית בחזית הדרומית לפי תכ' ההרחבות 2827

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	התאמה לבינוי
+0.00 ללא שינוי.		+	מפלס הכניסה
(שטח הדירה הטיפוסית המורחבת כ- 121 מ"ר) הועדה המחוזית אישרה פטור מהסדר חניה לכל הדירות המורחבות בתחום התכנית.		+	חניה

הערות נוספות:

1. יש לציין שכל הדירות שבנדון הורחבו לכיוון צפון לפי היתר מס' 95-1010.

תאריך הודעה אחרונה: 21/11/2021

חו"ד מכון רישוי

אפרת גורן 27/01/2022

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

גנים ונוף

ההרחבה המוצעת מתקרבת לשורת עצים גדולים מדרום למבנה ובמיוחד לשני עצי אקליפטוס גדולי מימדים עם נוף בקוטר 14 מ'.
לאחר פגישה בשטח שנערכה בתאריך 18/1/22 בנוכחות אגרונום אגף שפי"ע, חיים גבריאל, סוכס כך:
על מנת לאפשר את שימור העצים יש לסגת עם שורת הכלונסים הדרומיים במטר לפחות לכיוון צפון.
הוגש תכנון מתוקן כולל פרט קונסטרוקטור אשר אושר על ידי אגרונום המכון.
יש לשמר את העצים בליווי אגרונום ולהגיש מפרט שימור אגרונומי כולל נקודות עצירה כתנאי טכני למתן ההיתר.
יש לשלב את פרט הקונסטרוקטור בתכנית ההיתר.
המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר 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
1	ברכיטון צפצפתי	6.0	15.0	3.0	שימור	1,272
2	אקליפטוס המקור	20.0	80.0	14.0	שימור	31,366
3	אקליפטוס המקור	6.0	30.0	4.0	שימור	3,308
4	סיסם הודי	5.0	30.0	3.0	שימור	3,563
5	אקליפטוס המקור	20.0	100.0	14.0	שימור	49,009
6	אקליפטוס המקור	12.0	50.0	7.0	שימור	9,189
7	סיסם הודי	8.0	30.0	5.0	שימור	3,563
8	אזדרכת מצויה	8.0	100.0	6.0	שימור	19,792

חו"ד מחלקת פיקוח:

אהרון מיכאלי 30/09/2021

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

חו"ד נוספות:

מרחבים מוגנים-מכון רישוי - אפרת גורן 06/01/2022

נטען אישור פיקוד העורף לפטור, על סמך המקלטים הקיימים.

מי אביבים - אחישלום מולאי 29/09/2021

סיכום בדיקה:

מהות הבקשה הינה תוספת בנייה לדירות קיימות בבניין רכבת.

אין שינוי בחיבורים הראשיים למגרש, כמו כן מדבור על הוספת מרפסות

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י עיריית צפתי)

לאשר את הבקשה להרחבה חד צדדית בחזית דרומית בשני האגפים המזרחיים, עבור 16 דירות בקומות קרקע - ג', ותוספת 2 מעליות ב- 2 כניסות (3 ו-4) בבניין קיים בן 4 קומות, מעל קומת מרתף חלקית (עבור מקלט), 32 יח"ד, בכפוף לכל דין ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף) אם נדרש לפי דין;
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים;
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הועדה);
4. תשלום אגרות והיטלים;

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. בעל ההיתר אחראי לכך שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי מעלית.

3. מפרט שימור העצים (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) של הבקשה יהווה נספח להיתר הבניה.

תנאים לתעודת גמר

הצהרת אגרונום המלווה את הפרוייקט כי עבודות הבינוי התבצעו תוך ליווי וביצוע מפרט שימור העצים לבקשה.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו לאשר כל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תנאים למתן היתר

1. אישור / התייעצות / תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף) אם נדרש לפי דין ;
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים ;
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הועדה);
4. תשלום אגרות והיטלים ;

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. בעל ההיתר אחראי לכך שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי מעלית.
3. מפרט שימור העצים (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) של הבקשה יהווה נספח להיתר הבניה.

תנאים לתעודת גמר

הצהרת אגרונום המלווה את הפרוייקט כי עבודות הבינוי התבצעו תוך ליווי וביצוע מפרט שימור העצים לבקשה.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו לאשר כל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0036-22-1 מתאריך 02/02/2022

לאשר את הבקשה להרחבה חד צדדית בחזית דרומית בשני האגפים המזרחיים, עבור 16 דירות בקומות קרקע – ג', ותוספת 2 מעליות ב- 2 כניסות (3 ו-4) בבניין קיים בן 4 קומות, מעל קומות מרתף חלקית (עבור מקלט), 32 יח"ד, בכפוף לכל דין ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף) אם נדרש לפי דין ;
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים ;
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הועדה);
4. תשלום אגרות והיטלים ;

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. בעל ההיתר אחראי לכך שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי מעלית.
3. מפרט שימור העצים (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) של הבקשה יהווה נספח להיתר הבניה.

תנאים לתעודת גמר

הצהרת אגרונום המלווה את הפרוייקט כי עבודות הבינוי התבצעו תוך ליווי וביצוע מפרט שימור העצים לבקשה.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו לאשר כל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תנאים למתן היתר

1. אישור / התייעצות / תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף) אם נדרש לפי דין ;
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים ;
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הועדה) ;
4. תשלום אגרות והיטלים ;

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. בעל ההיתר אחראי לכך שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי מעלית.
3. מפרט שימור העצים (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) של הבקשה יהווה נספח להיתר הבניה.

תנאים לתעודת גמר

הצהרת אגרונום המלווה את הפרוייקט כי עבודות הבינוי התבצעו תוך ליווי וביצוע מפרט שימור העצים לבקשה.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו לאשר כל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

רשות רישוי

מספר בקשה	21-1752	תאריך הגשה	27/12/2021
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)

כתובת	בורלא יהודה 38 דרך נמיר מרדכי 195	שכונה	תכנית ל
גוש/חלקה	32/7221	תיק בניין	2116-038
מס' תב"ע	תמא/1, ג1, 1435	שטח המגרש	3043

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אפלבאום אייל	רחוב אשכול לוי 56, תל אביב - יפו 6936141
מבקש	אפלבאום טל	רחוב אשכול לוי 56, תל אביב - יפו 6936141
בעל זכות בנכס	עזורי אילן עובדיה	רחוב אשכול לוי 56, תל אביב - יפו 6936141
בעל זכות בנכס	עזורי לוי פאני צלחה	רחוב אשכול לוי 56, תל אביב - יפו 6936141
בעל זכות בנכס	עזורי דוד	רחוב אשכול לוי 56, תל אביב - יפו 6936141
בעל זכות בנכס	עזורי אורן אברהם	רחוב אשכול לוי 56, תל אביב - יפו 6936141
עורך ראשי	נבון גבריאל	רחוב דיזנגוף 205, תל אביב - יפו 6311504
מתכנן שלד	אכברט יובל	רחוב שאול המלך 5, הרצליה 4671205

מהות הבקשה: (עיריית צפתי)

מהות עבודות בניה
שינויים פנימיים והקטנת שטח הדירה הקיימת בקומה 8 באגף דרום מזרחי (דירה 26) ע"י הזזת קיר הפרדה והגדלת הדירה בקיר משותף (דירה מס' 27) בבניין קיים בן 8 קומות מעל עמודים עם 4 חדרי יציאה לגג עבור 4 דירות עליונות, מעל מקלט במרתף. כמו כן, בקומת הגג, מוצעת הריסת הבניה הקיימת על גג המוצמד אל הדירה (מס' 26) ובנייתה בצורה מורחבת בשטח של 40 מ"ר, ותוספת פרגולות על מרפסת הגג בשטח כולל של 23 מ"ר. כ"כ, הבקשה כוללת הריסת 2 מזגנים בחזיתות קדמית ופנימית צדדית.

הערה: בהתאם להמלצת מהנדסת הרישוי, ביום 30.1.2022 עורכת הבקשה הטעינה תכנית מתוקנת, וההתייחסות בדראפט ניתנה עבור תכנית זו.

מצב קיים:

על מגרש הגובל ברח' בורלא ממערב ובדרך נמיר ממזרח, קיים בניין בן 8 קומות מעל קומת עמודים ומרתף חלקי עבור מקלט, עם 4 חדרי יציאה לגג. מדובר בדירות העליונות באגפים הדרומיים בקומה 8 ובקומת הגג. (דירות 26 ו-27)

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
21-1753	במקביל הוגשה בקשה זהה עבור הדירה בקיר משותף (דירה מס' 27) בקומה 8 הכוללת הזזת קיר משותף והגדלת חדר יציאה אל הגג, סטטוס הבקשה: הבקשה שובצה לרשות רישוי	27/12/2021	
15-0994	שימוש חורג (שימוש מעורב) ממגורים למרפאה בשטח של כ-41 מ"ר ובשאר שטח הדירה-מגורים, בדירה קיימת בקומה ראשונה באגף צפון-מערבי, לתקופה של 5 שנים. מבוקש אישור בדיעבד.	26/05/2016	16-0371
92-0981	שימוש חורג-שימוש חורג למגורים	13/07/1992	92-0880
	הגדלת חדר יציאה אל הגג עד 23 מ"ר	25/06/1986	1-151
	בניין בן 7 קומות עם 4 חדרי יציאה אל הגג, מעל קומה א' מפולשת	1978	1203

	עבור חניה וקומת מרתף עבור מקלט, 28 יח"ד		
תביעות משפטיות	05/12/2004	צו הפסקת עבודה שיפוטי ללא היתר מספר תיק: 41-9-2004-0284 מספר תביעה: 1 הועבר לבית משפט	
	03/10/2011	שימוש אסור מספר תיק: 61-5-2011-0395 מספר תביעה: 1 בוטלה התביעה	

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף הכולל 28 חלקות משנה והבקשה חתומה ע"י המבקשים הרשומים בהערת אזהרה, המופיעים בנסח טאבו ב-2 חלקות המשנה הנדונות (דירות מס' 26, 27) ומיופת כוחם של הבעלים. התקבלה חו"ד מחלקת נכסים ע"י ענת איבגי בתאריך 31/10/2021: "חלקה 32 בגוש 7221 בבעלות פרטית, אין מניעה לאשר את הבקשה" נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 1435+11 אזור בורלא) ולתקנות

סטייה	מוצע	מותר	שטחים עיקריים - קומה טיפוסית - סה"כ
	ללא שינוי כלפי ההיתר הקיים מבוקשת הקטנת שטח הדירה מס' 26 ב-10.59 מ"ר וזאת ע"י הגדלת שטח הדירה בקיר משותף ממערב (דירה מס' 27) שה"כ שטח דירה מס' 26: 124.23 מ"ר שה"כ שטח דירה מס' 27: 158.59 מ"ר שה"כ מניין שטחים עיקריים בבניין ללא שינוי. כמו כן, מבוקשים שינויים פנימיים בדירה הנדונה הכוללים שינויים במהלך המדרגות אל קומת הגג.	3124 מ"ר	

בנייה על הגג: חדר יציאה לגג מכח ג1

סטייה	מוצע	מותר	שטח/תכנית
	הריסת הבניה הקיימת על הגג ובניית חדר יציאה אל הגג עבור יח"ד דרום מזרחית (מס' 26) בשטח של 40 מ"ר הכוללת מטבח וסלון עם גג שטוח.	40 מ"ר או 65% בבנייה בו זמנית לפי תכנית ג-1	
	4.20 מ' גובה קומת חדרים על הגג 2.70 מ'	5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון (בבניה עם גג שטוח) גובה פנימי 2.70 מ'	גובה
	5 מ' 4 מ'	2 מ' לחזית קדמית 1.20 מ' לצד/אחור	נסיגות
	קיימת גישה מתוך חדר המדרגות המשותף. עורך הבקשה הציג תכנית עתידית עבור הגדלת שטח חדרי יציאה אל הגג בהגדלת זכויות לפי תכ"ג'1.	גישה לשטח משותף	בינוי
	מוצעות 2 פרגולות קלות, מפלדה וקורות עץ על מרפסת הגג, האחת בחזית מערבית והשניה בחזית מזרחית, שטח הפרגולות המוצעות סה"כ כ- 23 מ"ר המהווים 23% משטח הגג.	1/3 משטח הגג או 10 מ"ר לפי הגדול מבניהם	פרגולה על הגג

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	- גודל חדרים
		+	- רוחב מסדרון/פודסט

הערות	לא	כן	
		+	- רוחב חדר מדרגות
מוצע ביטול מזגנים בחזיתות הבניין, והעתקתם אל גג חדר יציאה אל הגג. מסתורי כביסה קיימים וללא שינוי.		+	מסתורי מזגנים ומסתורי כביסה

הערות נוספות:

במקביל, הוגשה בקשה מס' 21-1753 עבור הדירה בקיר משותף (דירה מס' 27) בקומה 8, הכוללת שינוי מיקום קיר משותף עם הדירה הנדונה.

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	- גודל חדרים
		+	- רוחב מסדרון/פודסט
		+	- רוחב חדר מדרגות
מוצע ביטול מזגנים בחזיתות הבניין, והעתקתם אל גג חדר יציאה אל הגג. מסתורי כביסה קיימים וללא שינוי.		+	מסתורי מזגנים ומסתורי כביסה

חו"ד מכון רישוי**חו"ד מחלקת פיקוח:****ויקטוריה ולודרסקי 11/07/2021**

תוכנית (אחרי תיקון לפי דרישתינו) תואמת את המצב בשטח. המבוקש טרם נהרס: מזגים על הגג, פתח בתקרה למדרגות פנימיות וחדר יציאה על הגג עם תוספות ללא היתר. המבוקש: קיר הפרדה בין 2 דירות, חדר יציאה לגג חדש - טרם בנוי.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י עיריית צפתי)

לאשר את הבקשה להקטנת שטח הדירה בקומה 8 באגף דרום מזרחי (דירה מס' 26), שינויים פנימיים והגדלת שטח חדר על הגג, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
3. הצגת מפרט עבור רישום תקנה 27 על אי פיצול הדירה בקומה 8 וקומת הגג
4. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים;
5. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנ הבניה (בקרת תכנ ע"י מהנדס הוועדה);
6. תשלום אגרות והיטלים;

תנאים לתעודת גמר

רישום תקנה 27 בפועל על אי פיצול דירה מס' 26 (הדירה הנדונה בבקשה)

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה**תנאים למתן היתר**

1. אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
3. הצגת מפרט עבור רישום תקנה 27 על אי פיצול הדירה בקומה 8 וקומת הגג
4. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (פיקוד העורף, כיבוי אש) אם נדרש לפי דין;
5. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים;
6. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנ הבניה (בקרת תכנ ע"י מהנדס הוועדה);

תנאים לתעודת גמר

1. רישום תקנה 27 בפועל על אי פיצול דירה מס' 26 (הדירה הנדונה בבקשה)

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 1-22-0036 מתאריך 02/02/2022

לאשר את הבקשה להקטנת שטח הדירה בקומה 8 באגף דרום מזרחי (דירה מס' 26), שינויים פנימיים והגדלת שטח חדר על הגג, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
3. הצגת מפרט עבור רישום תקנה 27 על אי פיצול הדירה בקומה 8 וקומת הגג
4. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים ;
5. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה);
6. תשלום אגרות והיטלים ;

תנאים לתעודת גמר

רישום תקנה 27 בפועל על אי פיצול דירה מס' 26 (הדירה הנדונה בבקשה)

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשות רישוי

מספר בקשה	21-1753	תאריך הגשה	27/12/2021
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)

כתובת	בורלא יהודה 38 דרך נמיר מרדכי 195	שכונה	תכנית ל
גוש/חלקה	32/7221	תיק בניין	2116-038
מס' תב"ע	תמא/1, ג1, 1435	שטח המגרש	3043

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קלמן גבי	רחוב בראלי 8, תל אביב - יפו 6936459
מבקש	אפלבאום אייל	רחוב אשכול לוי 56, תל אביב - יפו 6936141
מבקש	קלמן יעל	רחוב בראלי 8, תל אביב - יפו 6936459
בעל זכות בנכס	עזורי אילן עובדיה	רחוב אשכול לוי 56, תל אביב - יפו 6936141
בעל זכות בנכס	עזורי לוי פאני צלחה	רחוב אשכול לוי 56, תל אביב - יפו 6936141
בעל זכות בנכס	עזורי דוד	רחוב אשכול לוי 56, תל אביב - יפו 6936141
בעל זכות בנכס	עזורי אורן אברהם	רחוב אשכול לוי 56, תל אביב - יפו 6936141
עורך ראשי	נבון גבריאל	רחוב דיזנגוף 205, תל אביב - יפו 6311504
מתכנן שלד	אכברט יובל	רחוב שאול המלך 5, הרצליה 4671205

מהות הבקשה: (עירית צפתי)

מהות עבודות בניה
שינויים פנימיים והגדלת שטח הדירה הקיימת בקומה 8 באגף דרום מערבי (דירה מס' 27) על חשבון הקטנת שטח הדירה הסמוכה (דירה מס' 26) באגף דרום מזרחי בבניין קיים בן 8 קומות מעל עמודים ו 4 דירות עליונות עם חדרי יציאה לגג, מעל מקלט במרתף. כמו כן, בקומת הגג, מוצעת הריסת הבניה הקיימת על גג המוצמד אל דירה מס' 27 הקמת חדר יציאה אל הגג חדש בשטח של 40 מ"ר, ותוספת פרגולות על מרפסת הגג בשטח כולל של כ- 23 מ"ר. כ"כ הבקשה כוללת, הריסת מזגנים בחזיתות הבניין והסדרתם על גג עליון.

הערה: בהתאם להמלצת מהנדסת הרישוי, ביום 27.1.22 עורכת הבקשה הטעינה תכנית מתוקנת וההתייחסות בדראפט ניתנה עבור תכנית זו.

מצב קיים:

על מגרש הגובל ברח' בורלא ממערב ובדרך נמיר ממזרח, קיים בניין בן 8 קומות מעל קומת עמודים ומרתף חלקי עבור מקלט, וחדרי יציאה לגג. מדובר ב 2 דירות עליונות באגפים הדרומיים בקומה 8 ובקומת הגג. (דירות 26 ו-27)

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
21-1752	במקביל, הוגשה בקשה מס' 21-1752 עבור הדירה בקיר משותף (דירה מס' 26) בקומה 8 שכולל הגדלת חדר יציאה לגג, קיר משותף בין 2 דירות מס' 27 ומס' 26 מופיע גם בתור מוצע. סטטוס הבקשה: מילוי דרישות לפני ועדה.	27/12/2021	
15-0994	שימוש חורג (שימוש מעורב) ממגורים למרפאה בשטח של כ- 41 מ"ר ובשאר שטח הדירה-מגורים, בדירה קיימת בקומה ראשונה באגף צפון- מערבי, לתקופה של 5 שנים. מבוקש אישור בדיעבד.	26/05/2016	
92-0981	שימוש חורג-שימוש חורג למגורים	13/07/1992	92-0880

	הגדלת חדר יציאה אל הגג עד 23 מ"ר – דירה מס' 28	25/06/1986	1-151
	בניין בן 7 קומות וחרי יציאה אל הגג, מעל קומה א' מפולשת עבור חניה וקומת מרתף עבור מקלט, 28 יח"ד	1978	1203
	צו הפסקת עבודה שיפוטי ללא היתר מספר תיק: 41-9-2004-0284 מספר תביעה: 1 הועבר לבית משפט	05/12/2004	תביעות משפטיות
	שימוש אסור מספר תיק: 61-5-2011-0395 מספר תביעה: 1 בוטלה התביעה	03/10/2011	

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף הכולל 28 חלקות משנה והבקשה חתומה ע"י המבקשים הרשומים בהערת אזהרה, המופיעים בנסח טאבו ב-2 חלקות המשנה (דירות מס' 26 ו-27) הנדונות ומיופי כוחם של הבעלים נשלחו הודעות לפי תקנה 36' ולא התקבלו התנגדויות.
התקבלה חוות דעת מחלקת נכסים על ידי ענת איבגי בתאריך 31/10/2021:
"חלקה 32 בגוש 7221 בבעלות פרטית, אין מניעה לאשר את הבקשה"

התאמה לתב"ע (תכנית 1435+11 אזור בורלא) ולתקנות

סטייה	מוצע	מותר	
	ללא שינוי כלפי ההיתר הקיים מבוקשת הגדלת שטח דירה מס' 27 ב-10.59 מ"ר וזאת ע"י הקטנת שטח הדירה בקיר משותף ממזרח (דירה מס' 26) שה"כ שטח דירה מס' 27: 158.59 מ"ר שה"כ מניין שטחים עיקריים בבניין ללא שינוי. מבוקשים שינויים פנימיים בדירה הנדונה הכוללים שינויים במהלך המדרגות אל קומת הגג.	3124 מ"ר	שטחים עיקריים - קומה טיפוסית - סה"כ

בנייה על הגג: חדר יציאה לגג לפי תכ' ג1

סטייה	מוצע	מותר	
	הריסת הבניה הקיימת והקמת חדר יציאה על הגג בשטח של 40 מ"ר עבור סלון עם מטבח עם גג שטוח	40 מ"ר או 65% בבנייה בו זמנית לפי תכנית ג-1	שטח/תכנית
	4.20 מ' / 2.70 מ' נטו.	5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון (בבניה עם גג שטוח) גובה קומה כגובה קומה טיפוסית ולא יותר מ-3 מ'	גובה
	5 מ' / 4 מ'	2 מ' לחזית קדמית / 1.20 מ' לצד/אחור	נסיגות
	קיימת גישה מתוך חדר המדרגות המשותף. עורך הבקשה הציג תכנית עתידית עבור הגדלת שטח חדרי יציאה אל הגג בהגדלת זכויות לפי תוכנית ג'1.	גישה לשטח משותף	בינוי
	מוצעות 2 פרגולות קלות, מפלדה וקורות עץ על מרפסת הגג, האחת בחזית מערבית והשנייה בחזית מזרחית, שטח הפרגולות המוצעות שה"כ כ- 23 מ"ר המהווים 23% משטח הגג.	1/3 משטח הגג או 10 מ"ר לפי הגדול מביניהם	פרגולה על הגג

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	- גודל חדרים
		+	- רוחב מסדרון/פודסט
		+	- רוחב חדר מדרגות
מוצע ביטול מזגנים בחזיתות הבניין, והעתקתם אל גג חדר יציאה אל הגג. מסתורי כביסה קיימים וללא שינוי.		+	מסתורי מזגנים ומסתורי כביסה

חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטוריה ולודרסקי 11/07/2021

תוכנית (אחרי תיקון לפי דרישותינו) תואמת את המצב בשטח. המבוקש טרם נהרס: מזגים על הגג, מדרגות פנימיות וחדר יציאה על הגג עם תוספות ללא היתר. חדר יציאה לגג חדש - טרם בנוי.

מי אביבים - אחישלום מולאי 21/10/2021

לתשומת לבך: אין לעדכן חוות דעת בשלב תנאי סף משום שמלל זה אינו מוצג לעורך הבקשה. את כל ההערות יש לכתוב במסך ההערות (מוצגים) במערכת.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י עיריית צפתי)

לאשר את הבקשה להגדלת שטח הדירה בקומה 8 באגף דרום מערבי (דירה מס' 27), שינויים פנימיים והגדלת שטח חדר על הגג, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. הצגת מפרט עבור רישום תקנה 27 על אי פיצול הדירה בקומה 8 וקומת הגג
2. אישור הגורמים (פיקוד העורף, כיבוי אש) אם נדרש לפי דין;
3. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים;
4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנ הבניה (בקרת תכנ ע"י מהנדס הוועדה);
5. תשלום אגרות והיטלים;

תנאים לתעודת גמר

רישום תקנה 27 בפועל על אי פיצול דירה מספר 27 (הדירה הנדונה בבקשה).

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תנאים למתן היתר

1. הצגת מפרט עבור רישום תקנה 27 על אי פיצול הדירה בקומה 8 וקומת הגג
2. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (פיקוד העורף, כיבוי אש) אם נדרש לפי דין;
3. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים;
4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנ הבניה (בקרת תכנ ע"י מהנדס הוועדה);
5. תשלום אגרות והיטלים;

תנאים לתעודת גמר

1. רישום תקנה 27 בפועל על אי פיצול דירה מס' 27 (הדירה הנדונה בבקשה)

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 1-22-0036 מתאריך 02/02/2022

לאשר את הבקשה להגדלת שטח הדירה בקומה 8 באגף דרום מערבי (דירה מס' 27), שינויים פנימיים והגדלת שטח חדר על הגג, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. הצגת מפרט עבור רישום תקנה 27 על אי פיצול הדירה בקומה 8 וקומת הגג
2. אישור הגורמים (פיקוד העורף, כיבוי אש) אם נדרש לפי דין;
3. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים;
4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה);
5. תשלום אגרות והיטלים;

תנאים לתעודת גמר

רישום תקנה 27 בפועל על אי פיצול דירה מספר 27 (הדירה הנדונה בבקשה).

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה