

י"ז ניסן תשפ"ב
18 אפריל 2022

פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0114 תאריך: 13/04/2022 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 או קומות (לא בק"ק)	דוראל שרל	בורלא יהודה 13	2116-011	22-0284	1

רשות רישוי

מספר בקשה	22-0284	תאריך הגשה	20/02/2022
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)

כתובת	בורלא יהודה 13 רחוב בורלא יהודה 11	שכונה	תכנית ל
גוש/חלקה	52/7222	תיק בניין	2116-011
מס' תב"ע	תתל/ג71, 1895א, 1435, 1895(1א)	שטח המגרש	20872

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	דוראל שרל	רחוב ויתקין 24, תל אביב - יפו 63474
בעל זכות בנכס	דרור דרורית	חורשה בורלא יהודה 13, תל אביב - יפו 6936413
בעל זכות בנכס	רוזן גיא	חורשה בורלא יהודה 13, תל אביב - יפו 6936413
בעל זכות בנכס	בן עזרא גולדמן אלון	רחוב בורלא יהודה 11, תל אביב - יפו 6936411
בעל זכות בנכס	פרץ פאני הילה	חורשה בורלא יהודה 13, תל אביב - יפו 6936413
בעל זכות בנכס	הרפז רונה	חורשה בורלא יהודה 11, תל אביב - יפו 6936411
בעל זכות בנכס	סטמרי דב אמיר	חורשה בורלא יהודה 11, תל אביב - יפו 6936411
בעל זכות בנכס	אלרון יצהק	חורשה בורלא יהודה 11, תל אביב - יפו 6936411
בעל זכות בנכס	קריספל עמיר אילנה	רחוב בורלא יהודה 11, תל אביב - יפו 6936411
עורך ראשי	דוראל שרל	רחוב ויתקין 24, תל אביב - יפו 63474
מתכנן שלד	אברהם דניאל קיילין	רחוב סחרוב דוד 11, ראשון לציון 7570713

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

מהות עבודות בניה
<p>הקמת 32 מרפסות תלויות מקורות והגדלת שטח של 36 מרפסות קיימות בנויות לסירוגין בחזית הצפונית הפונות לכיוון שצ"פ (חנייה) ובחזית הדרומית הפונות לשטח הגינה בין הבניינים שנמצאים במגרש, ב-68 דירות מתוך 71 הדירות בבניין הקיים המורכב מ-2 אגפים (לפי כתובת רחוב בורלא 11 ורחוב בורלא 13), בני 10 קומות (2 קומות העליונות חלקיות) מעל קומת עמודים מפולשת (המכילה דירת שומר) ומעל מרתף. יש לציין ש-3 דירות בבניין לא משתתפות בבקשה (דירת שומר, כי היא נמצאת בקומת הקרקע ו-2 דירות בקומה ט' בכניסות בורלא 11 ו-13).</p> <p>במרפסות הקיימות לצורך הגדלתן מוצעת גם הריסת האדניות הקיימות. בצמוד למרפסות מוצע חלל בצורת משולש עם מעקה נוסף באלכסוני לקיר חיצוני הבניין, לצורך התאמת המרפסות המוצעות למרפסות בנויות בבניין סמוך המערבי הקיים באותו מגרש.</p>

הערה: על המגרש שבנדון קיימים 3 בניינים כ"א מורכב מ-2 אגפים במחוברים בקיר משותף. עבור הבניין הקיצוני מערבי שבמגרש הנמצא בכתובת לוי אשכול 34-36 הוצא היתר מס' 18-0359 מתאריך 16/9/2018 להקמת מרפסות בולטות.

ניתן לעורך הבקשה להשלים ולתקן את התכנית ולהציג צורת המרפסות בהתאם למרפסות שאושרו בבניין המערבי הסמוך באותו מגרש. דווח לוועדה הינה לפי התוכנית המתוקנת מתאריך 06.04.22 גרסה מס' 10.

מצב קיים:

<p>המגרש נמצא בין 2 רחובות – לצד המערבי פונה רח' לוי אשכול, לצד המזרחי לרח' בורלא. במגרש בנויים 6 בניינים ב-3 קבוצות של 2 בניינים עם 2 אגפים כל אחד, כל זוג בניינים בקיר משותף. הבניינים בני 10 קומות כל אחד מעל קומת עמודים מפולשת (שכוללת דירת שומר) ומעל מרתף, 8 קומות טיפוסיות עם 8 יח"ד בכל קומה + 2 קומות עליונות עבור 4 דירות דופלקס ו-2 דירות גג, סה"כ 71 יח"ד). הבניין הנדון הינו האמצעי שיניהם, ברח' בורלא מס' 11-13 בן 10 קומות ל-71 יח"ד מהן דירת אחת בקומת הקרקע עבור שומר.</p>
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	בניין מורכב מ-2 כניסות/אגפים בני 8 קומות מלאות עם 2 דירות דופלקס בקומות 9 ו-10 ודירה אחת רגילה בקומה 10, מעל קומה מפולשת ומעל מרתף, סה"כ 70 יח"ד + דירת שומר. הבניין מכיל מחסנים דירתיים בקומת המרתף, מקלטים, חניון משותף, פיתוח שטח, גדרות ומתקני אשפה.	24/01/1988	1/12
	שינויים פנימיים ובחזיתות, הקמת קיר להסתרת קולטי השמש.	21/8/1990	1/131
	שינויים בחזיתות החלפת חלון בוויטרינה.	24/11/1991	91-0222

	עבודה אסורה (ללא היתר) מספר תיק: 41-9-1994-0251 מספר תביעה: 1 התקבל במח' הפלילית	10/10/1994	תביעות משפטיות
	עבודה אסורה (ללא היתר) מספר תיק: 41-9-1994-0251 מספר תביעה: 2 התקבל במח' הפלילית	10/10/1994	
	עבודה אסורה (ללא היתר) מספר תיק: 61-2-2013-0218 מספר תביעה: 1 בוטלה תביעה-נגנזה	21/05/2013	
	צו הריסה מינהלי מספר תיק: 61-2-2013-0265 מספר תביעה: 2013-0333 ביצוע הצו אושר	17/06/2013	

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף מכיל 243 תת חלקות (הכוללים 3 הבניינים הקיימים במגרש). תת חלקות ממס' 90 עד 160 הינן שייכות לבניין האמצעי שכעת נדון בבקשה. הבקשה הוגשה בחתימת נציגות הבית המשותף באמצעות יפוי כח שנתן ע"י 68 בעלי זכויות. (3 בעלים לא משתתפים בבקשה). נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' לבעלי הזכות בנכס שלא חתמו והודבקו הודעות בכניסות בשאר הבניינים הקיימים במגרש ולא התקבלו התנגדויות.

אגף הנכסים מתאריך 11/11/2021 ע"י מירי גלברט:
חלקה 52 בגוש 7222 בבעלות פרטית
אין מניעה לאשר את הבקשה

התאמה לתקנות:

סטייה	מוצע	מותר	
	מוצעות 32 מרפסות חדשות והגדלת שטח 36 מרפסות קיימות.	עד 14 מ"ר ליח"ד אך לא יעלה על 12 מ"ר בממוצע.	שטח המותר למרפסות
נשאר עודף בשטח של 14 מ"ר עבור 2 דירות העליונות.	שטח של 68 מרפסות הינו 838 מ"ר (מהווה ממוצע של 11.80 מ"ר)	בבניין 71 יח"ד X 12 מ"ר = 852 מ"ר	
	בבניין בורלא 11 המרפסות הצפוניות הינן במסגרת קו הבניין המותר. בבניין בבורלא 13	לפי מדידה גרפית 2 מ'	קו הבניין הצפוני לכיוון חניה שגובלת עם שצ"פ (חלקה מס' 9) לפי תב"ע 1895 א'

סטייה	מוצע	מותר	
	המרפסות הצפוניות הינן בתוך קוי הבניין המותרות -מרפסות בחזית דרומית ב-2 בניינים מוצעות לכיוון גינה הקיימת בתוך המגרש והינן בתוך קוי הבניין המותרים.	אין קו בניין, אלה מרחק של 10 מ' מהבניין הדרומי	בחזית דרומית לגינה
	מרפסות מוצעות תלויות, ללא עמודים קונסטרוקטיביים בקומת הקרקע.		פתרון קונסטרוקטיבי

הערות נוספות:

- בהיתר המקורי המרפסות בחזיתות הצפונית והדרומית אושרו לסירוגין. בשנת 2018 הוצא היתר מס' 18-0359 לבניית מרפסות בזוג הבניינים המערבי הסמוך לבניין הנדון הפונה לרח' לוי אשקול, ולכן ניתן לעורך הבקשה לתקן את התכנית ולהתאים את צורת המרפסות בבניין הנדון למרפסות בבניין הסמוך.
- לפי הוראות תב"ע (א1) 18951 א סעיף 11 עיצוב צורת הבניינים והחזיתות:**
"עיצוב חזיתות הבניינים יהיה עפ"י המצוין בתסריט. מותר יהיה לבצע שינויים בעיצוב החזיתות במידה והשינויים אלה לא יהוו שינוי מהותי לעיצוב החזיתות כפי שנקבע בתסריט".
- לפי הערות בתיק המידע:** "ע"פ חוות דעת תכנונית של צוות תכנון צפון, ומאחר ותקנות חישוב השטחים השתנו ומרפסות מדלגות אינן מונהגות עוד, ניתן לראות בשינוי המרפסות שינוי לא מהותי ולהמליץ על הקמתן של התוספות, ובלבד שמגיש ההיתר הראשון, יציג תכנית עתידית לחזות אחיד בבניינים."

חו"ד מחלקת פיקוח:

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

לאשר הקמת 32 מרפסות תלויות מקורות והגדלת שטח של 36 מרפסות קיימות בניית לסירוגין בחזית הצפונית הפונה לכיוון שטח המגרש המיועד לחנייה ובחזית הדרומית הפונה לגינה בין הבניינים שנמצאים במגרש, ב-68 דירות מתוך 71 הדירות בבניין הקיים המורכב מ-2 אגפים (לפי כתובת רחוב בורלא 11 ורחוב בורלא 13), בני 10 קומות (2 קומות העליונות חלקיות) מעל קומת עמודים מפולשת (המכילה דירת שומר) ומעל מרתף, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-22-0114 מתאריך 13/04/2022

לאשר הקמת 32 מרפסות תלויות מקורות והגדלת שטח של 36 מרפסות קיימות בנויות לסירוגין בחזית הצפונית הפונה לכיוון שטח המגרש המיועד לחנייה ובחזית הדרומית הפונה לגינה בין הבניינים שנמצאים במגרש, ב-68 דירות מתוך 71 הדירות בבניין הקיים המורכב מ-2 אגפים (לפי כתובת רחוב בורלא 11 ורחוב בורלא 13), בני 10 קומות (2 קומות העליונות חלקיות) מעל קומת עמודים מפולשת (המכילה דירת שומר) ומעל מרתף, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) 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 הוועדה);
4. תשלום אגרות והיטלים ;

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה