

י"א כסלו תשפ"ג
05 דצמבר 2022

פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0390 תאריך: 04/12/2022 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	יוליש איליה	טריטש 13	0923-013	22-1700	1
7	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	ואקנין שרה	בני אפרים 273	0801-273	22-1739	2
10	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	פיק דניאלה	דבורה הנביאה 15	0870-015	22-1824	3

רשות רישוי

מספר בקשה	22-1700	תאריך הגשה	25/10/2022
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה

כתובת	טריטש 13	שכונה	רמת החייל
גוש/חלקה	193/6638	תיק בניין	0923-013
מס' תב"ע	תמ"א/1, ע1, 347, 3407, 2793, 2691, 2421	שטח המגרש	1132

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	יוליש איליה	רחוב טריטש 13, תל אביב - יפו 6986013
מבקש	יוליש גרטה	רחוב טריטש 13, תל אביב - יפו 6986013
בעל זכות בנכס	יוליש איליה	רחוב טריטש 13, תל אביב - יפו 6986013
בעל זכות בנכס	יוליש גרטה	רחוב טריטש 13, תל אביב - יפו 6986013
עורך ראשי	לוסטהאוס קלאודיו	רחוב ביל"ו 21, תל אביב - יפו 65222
מתכנן שלד	יוסוביץ אבי	רחוב רפידים 13, ראשון לציון 7568213

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת דירה קיימת בקומת הקרקע באגף האמצעי-מזרחי (למעט תקרתה) ובנייתה מחדש בצורה מורחבת כולל ממ"ד ובניית מרתף מוצמד לדירה, בבניין טורי בן 2 קומות, 8 יח"ד.</p> <p>על המגרש:</p> <p>- הריסת המדרגות החיצוניות הקיימות לגישה מרחוב טריטש לדירה הנדונה והקמתן בצמוד למדרגות הקיימות ביח"ד הסמוכה המערבית.</p> <p>- בגבול המגרש הקדמי הדרומי, הקמת גדר קלה בגובה 1.05 מ' מעל הגדר הבנויה הקיימת בגובה 0.90 מ' (מול הדירה הנדונה) סה"כ גובה כלפי מפלס הרחוב 1.95 מ' עקב הפרש מפלסים בין מפלס הרחוב למפלס המגרש;</p> <p>- במרווח הקדמי הדרומי הקמת משטח דק חדש מגבע מעל מפס הקרקע ב-0.15 מ' בשטח של כ-24 מ"ר ומעליו פרגולה מעץ בשטח של כ-24 מ"ר.</p>

הערה: ניתן לעורך הבקשה לתקן את התכנית. דווח לוועדה הניה לפי תכנית המתקנת מתאריך 29/11/2022 גרסה מס' 3 שכוללת בניית ממ"ד בקומת הקרקע ולא במרתף כפי שהוגש בגרסה מס' 1.

מצב קיים:

על המגרש קיים בניין טורי בן 2 קומות עם גג רעפים, סה"כ 8 יח"ד. הכניסה לבניין הינה בחזית צפונית, וחזית הדרומית פונה לרחוב טריטש.
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
20-0837	הריסת ההרחבה הקיימת בחזית אחורית צפונית ובנייתה מחדש כולל הקמת ממ"ד, בדירה מורחבת הקיימת בקומת הקרקע באגף מרכזי מערבי, בבניין טורי בן 2 קומות, 8 יח"ד. על המגרש שינוי מיקום בלוני גז עבור הבניין הנדון, הסדרת מסתור חדש בגבול המגרש האחורי.	28/06/2021	21-0590
15-1804	הרחבת יח"ד קיימת באגף מערבי אמצעי בקומת קרקע. ההרחבה מוצעת ע"י סגירת שטח פתוח בין עמודים המוצעים בהיתר קודם.	06.09.2015	16-1204
12-1914	הרחבת דירה קיצונית בקומה א' באגף המערבי.	21.04.2013	13-0468

עמ' 2

0923-013 22-1700 <ms_meyda>

12-0168	הרחבת דירה קיצונית בקומה א' באגף המזרחי.	14.03.2013	13-0390
08-1397	הריסת הדירה הקיצונית מערבית בקומה א' ובנייתה בצורה מורחבת עם ניצול חלל גג רעפים.	02.09.2009	09-0551
	הרחבה קדמית של דירה אמצעית באגף המערבי	10.808.1970	268
	הוספת חדר לדירות בקומות קרקע ו-א' באגף האמצעי המזרחי בבניין בן 2 קומות (הדירה שבקומת הקרקע הינה הדירה הנדונה)	22/11/1976	737
	הוספת חדר ומרפסת בדירות בקומת קרקע וא' באגף האמצעי מזרחי בבניין בן 2 קומות (הדירה שבקומת הקרקע הינה הדירה הנדונה)	7/1/1965	575

	עבודה אסורה (ללא היתר) מספר תיק: 41-9-2000-0281 מספר תביעה: 1 הועבר לבית משפט	07/12/2000	תביעות משפטיות
	עבודה אסורה (ללא היתר) מספר תיק: 41-9-2000-0281 מספר תביעה: 2 בוטלה התביעה	22/01/2001	
	עבודה אסורה (ללא היתר) מספר תיק: 61-2-2011-0222 מספר תביעה: 1 בוטלה תביעה-נגונה	31/05/2011	

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף, מכיל 8 תת חלקות. הבקשה הוגשה בחתימת המבקשים בעלי תת חלקה 3 ובחתימת כל בעלי הזכות בנכס.

אגף הנכסים ע"י מירי גלברט 26/7/2022:

חלקה 193 בגוש 6638 בבעלות פרטית.

התקבל תצהיר מהנדס שלא מתוכננים עוגנים בשטחים הציבוריים, 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 347, 2691, 2421 הופקדה ב-26/11/1989 2793 הופקדה ב-3/9/2001 אזור רמת החייל)

סטייה	מוצע	מותר	
	97.19 מ"ר	בק.ק. 105 מ"ר לא כולל ממ"ד	שטחים להרחבה טיפוס י' בקומת הקרקע לפי תב"ע 2793
	12.36 מ"ר	9 מ"ר + עובי קירות	שטחי שרות ממ"ד
הערה: במפרט מסומנים קווי בניין צדדיים ואחורי שלא נקבעו בתב"ע 2421 ונדרש ביטולם בתנאים טכניים.	כ-10 מ'	6 מ'	קו בניין קדמי פי תב"ע 2421 (אין קווי בניין צדדים ואחורי)
0.70 מ' בהתאם להרחבות בדירות הסמוכות לפי היתרים משנת 1965,1976 וניתן לאשר לפי תב"ע 2692 המאשר גמישות כתוצאה מהקמת הממ"ד, במסגרת הקו הבניין הקדמי.	4.70 מ'	4 מ'	קו הרחבה קדמי דרומית לרחוב טריטש
0.20 מ' לפי קו ההרחבה שאושר ביח"ד המורחבות בבניין וניתן לאשר לפי תב"ע 2691.	3.20 מ'	3 מ'	קו הרחבה צפונית אחורי
	הבנייה המוצעת במסגרת שטח המותר.	הועדה המקומית רשאית לאפשר הרחבה גם באופן שאינו תואם את נספח הבינוי, אם קיים, בתנאי שמירה על התחום המותר לבניה ועל שטח ההרחבה המקסימלי הקבוע בתכנית הראשית.	תב"ע 2691
	מוצעת בניה בקומת הקרקע בלבד.	בניה ברצף מלמטה כלפי מעלה	תב"ע 2691
	8 יח"ד	8 יח"ד	מס' יח"ד
	2 + עלית גג	2+ עלית גג	מס' הקומות

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

סטייה	מוצע	מותר	
	1	1	קומות
	חדר משחקים, אחסנה, חדר כביסה, חדר שירותים, חדר כושר	חניה/ מחסנים דירתיים/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	שימוש
	102.31 מ"ר	שטח המרתף המוצמד לפי שטח הדירה שמעליו (97.19 מ"ר + ממ"ד 12.36 מ"ר = 109.57 מ"ר)	תכנית
	2.80 מ'	עד 4 מ'	גובה

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
במרתף מתוכננות 3 חצרות אנגליות – 2 חצרות במרווח הדרומי (פונה לרחוב) ברוחב 1.50 מ' ובשטח של כ-4.50 מ"ר כ"א ובמרחק של כ-6.30 מ' מגבול המגרש, וחצר אנגלית במרווח הצפוני (בצד הכניסה לבניין) ברוחב 1.50 מ', בשטח 4.10 מ"ר ובמרחק של כ-3.50 מ' מגבול המגרש עד הקיר המשותף עם היח"ד המזרחית. לפי הנחיות מרחביות בדירה בבניין משותף שבה חזית אחורית וקדמית בלבד ובתנאי שמירת רצועת גינון ביתר שטח המרווח. היח"ד הנדונה הינה הראשונה בבניין הטורי שבונה כעת מרתף אך הבקשה חתומה ע"י כל בעלי זכות בנכס, ולכן ניתן להמליץ לפי תב"ע 1ע נדרש הסכמת 75% מבעלי הזכויות. על הבקשה חתומים כל בעלי זכות בנכס .		+	בנייה במרווחים/בליטות
במרווח הקדמי מוצעת משטח דק מוגבה ב-0.15 מ' מעל הקרקע, בשטח של כ- 24 מ"ר ומעליו פרגולה מעץ בשטח של 24 מ"ר. הפרגולה מוצעת במסגר קו הבניין הקדמי המותר.		+	פרגולה בחצר
בין מפלס הרחוב (+30.15) למפלס החצר (+31.04) בגבול המגרש לרחוב הפרש של 0.89 מ'. כעת קיים בגבול המגרש הקדמי גדר בנויה (קיר תומך) בגובה 0.90 מ' ומוצעת הגבת הגדר ע"י גדר קלה בגובה 1.05 מ'. כתוצא מזה גובה הגדר כלפי הרחוב 1.95 מ' וכלפי החצר בתוך המגרש 1.05 מ'. בין יח"ד קיימות גדרות רשת לא סומן גובהן (הגדרות הנ"ל מופיעות גם בהיתרים שניתנו להרחבות שונות בבניין בשנת 2009, 2013 ו-2015). נדרש כתנאי טכני רישום גובה ובעלות על הגדרות הנ"ל. גדר בגבול המגרש הצפוני מסומנת כקיימת (לפי מדידה גרפית הינה בגובה 1.50 מ') אך לא נרשמו מידות ומפלסים. נדרש כתנאי טכני.		+	פיתוח שטח/גדרות
ללא שינוי כלפי הקיים +0.00 (+31.89)		+	מפלס כניסה קובעת

הקלות מבוקשות:

נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות:

1. הקמת ממ"ד במרתף בשטח ובטכסית מעבר לתכנית הראשית.
2. חפירת חצר מונמכת במרווח האחורי במרחק של 3.70 מ' מגבול המגרש, שרוחבה 3.20 מ' ואורכה 1.50 מ'.

תאריך הודעה אחרונה: 11/09/2022 ולא התקבלו התנגדויות.

התייחסות לפרסומים:

1. הפרסום לא רלוונטי, כי במסגרת התכנית המתוקנת הממ"ד מתוכנן בקומת הקרקע.
2. הפרסום לא רלוונטי, רוחב החצר האנגלית 1.50 מ' ושטחה כ-5 מ"ר בהתאם להנחיות המרחביות.

חו"ד מכון רישוי

מרינה נלקין 27/11/2022

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי מרינה נלקין

גנים ונוף

במגרש ובסביבתו קיימים 5 עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים.
כדי לבנות את התוספת על פי תכנית הרחבות יש לבצע כריתה של עץ 1, מס' 100 כמפורט בטבלה זו.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 2714.3 ש"ח.
יש לנטוע במגרש 0 עצים חדשים.

יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 2714.3 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.
במגרש קיימים 2 עצים המיועדים לשימור.
ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים ולפיצוי נופי.
המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה.

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה, כיבוי אש ובקרה הנדסית שלב ב' במסלול של תמ"א 38 יבדקו בהתאם למהות הבקשה).

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
22	זית אירופי	1.0	10.0	1.0	שימור	339
100	מיש דרומי	6.0	20.0	5.0	כריתה	2,714
101	צאלון נאה	4.0	30.0	5.0	שימור	7,238
102	הדר מינים	3.0	30.0	3.0	שימור	4,411
103	זית אירופי	5.0	30.0	4.0	שימור	4,580

חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטוריה ולודרסקי 24/07/2022

תוכנית (אחרי תיקון לפי דרישותינו) תואמת את המצב בשטח. המבוקש טרם נהרס (דירה קיימת), טרם בנוי.

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

לאשר את הבקשה להריסת יח"ד קיימת בקומת הקרקע באגף האמצעי - מזרחי (למעט תקרתה) ובנייתה מחדש בצורה מורחבת כולל ממ"ד ובניית מרתף מתחתיה, הגבהת הגדר הקיימת בגבול המגרש לרחוב ע"י הקמת גדר קלה מעל קיר תומך, הקמת משטח דק מוגבה ומעליו פרגולה מחומר קל במרווח הקדמי ושינוי מיקום מדרגות חיצוניות לכניסה לדירה מרחוב טריטש, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. אישור פיקוד העורף
2. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) 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. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
5. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
3. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 2714.3 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

הצגת רישיון לביצוע כריתה(לפני כריתת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel->

תנאים לתעודת גמר

אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0390-22-1 מתאריך 04/12/2022

לאשר את הבקשה להריסת יח"ד קיימת בקומת הקרקע באגף האמצעי - מזרחי (למעט תקרתה) ובנייתה מחדש בצורה מורחבת כולל ממ"ד ובניית מרתף מתחתיה, הגבהת הגדר הקיימת בגבול המגרש לרחוב ע"י הקמת גדר קלה מעל קיר תומך, הקמת משטח דק מוגבה ומעליו פרגולה מחומר קל במרווח הקדמי ושינוי מיקום מדרגות חיצוניות לכניסה לדירה מרחוב טריטש, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. אישור פיקוד העורף
2. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) 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. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
5. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנ הבניה.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
3. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 2714.3 ש.

תנאים להתחלת עבודות

הצגת רישיון לביצוע כריתה(לפני כריתת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור : <http://www.tel->

תנאים לתעודת גמר

אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

רשות רישוי

מספר בקשה	22-1739	תאריך הגשה	02/11/2022
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)

כתובת	בני אפרים 273 רחוב הרבסט קרול 4	שכונה	תל ברוד
גוש/חלקה	159/6792	תיק בניין	0801-273
מס' תב"ע	תמ"א/1, ע1, 2073	שטח המגרש	1720

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ואקנין שרה	רחוב הרבסט קרול 4, תל אביב - יפו 6900049
בעל זכות בנכס	ואקנין שרה	רחוב הרבסט קרול 4, תל אביב - יפו 6900049
בעל זכות בנכס	מ.מ.י	דרך בגין מנחם 125, תל אביב - יפו 6701201
עורך ראשי	ביוס אריאל	רחוב ויזל 11, תל אביב - יפו 64241
מתכנן שלד	חליחל סלאח	ת.ד. 546, ג'ש (גוש חלב) 1387200

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

מהות עבודות בניה
תוספת בנייה בשטח של 9 מ"ר בדירה קיימת בקומת קרקע ו-א' באגף הצפוני. הבנייה מוצעת ע"י בניית ריצפת פלדה בחלל עובר בין 2 המפלסים שבדירה, בבניין בן 3 קומות מעל מרתף עם 2 אגפים מחוברים בקומת הקרקע מעל מרתף משותף ל-12 יח"ד.

מצב קיים:

המגרש נמצא בין 2 רחובות. לכיוון המערבי פונה לרחוב הרבסט קרול ולכיוון המזרחי לרח' בני אפרים. על המגרש קיים בניין מגורים בן 3 קומות צמודות קרקע עם 2 אגפים מחוברים בקומת הקרקע מעל מרתף ל-12 יח"ד.
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
14-2325	אישור בדיעבד לשינויים ותוספות בניה בדירת הדו - פלקס, הקיימת בקומות קרקע וא' באגף הדרומי, בבניין בן 3 קומות, 2 אגפים מחוברים בקומת הקרקע, מעל קומת מרתף משותפת, הכוללים: -בקומת הקרקע: תוספת בניה עם גג מחומר קל. -בקומה א': תוספת שטח בקומה שניה ע"י ביטול 2 חללים עוברים בין קומות קרקע ו-א'.	26/05/2015	15-1340
13-0967	פרגולה ממתכת מעל מרפסת גג הצמודה ליח' דיור דרום-מערבית בקומה ב' באגף הצפוני בבניין בן 2 קומות מעל קומת קרקע.	29/05/2013	13-0967
10-0038	שינויים כלפי היתר (מס' 08-0671) מתאריך 29/07/08 בבניין בבניה למגורים, בן 3 קומות, 2 אגפים מחוברים מעל קומת מרתף, עבור 12 יחידות דיור הכוללים: - שינויים פנימיים ללא שינוי בשטחים במרתף ובקומות. - הריסת קיר הפרדה זמני בין המרתף בחלקה הנדונה לבין המרתף הבנוי במגרש גובל (בכתובת בני אפרים 271). - הגבהת תקרת חדר מדרגות.	31/08/2010	10-0596
07-1291	1. העברת/עקירת העצים הקיימים במגרש. 2. הקמת בנין חדש למגורים, בן 3 קומות 2 אגפים מחוברים ע"י חדר אשפה בקומת הקרקע, מעל קומת מרתף משותפת, עבור 12 יחידות דיור: 8 מהן יחידות דו-פלקס בקומות הקרקע ו-א' (4 יח"ד בכל אגף)	28/09/2008	08-0671

	<p>4-1 יחיד בקומה ב' (2 יחיד בכל אגף), הכולל: גרעין של חדר המדרגות הכללי עם פיר מעלית וחדר מכונות מעלית במרתף בכל כניסה; במרתף: 28 מ"ח תקניים, 12 מחסנים דירתיים, חלקי המרתף המוצמדים לדירות גן (דירות דו-פלקס) שקשורים לדירות הנ"ל עם מדרגות פנימיות; בקומת הקרקע: לובי כניסה, 8 יחידות דיור דו-פלקס עם מדרגות פנימיות וחללים עוברים (ב-4 מהדירות); בקומה א': מפלס עליון של יחידות הדיור בקומת הקרקע. הכניסה לדירות הדו-פלקס מקומות הקרקע בלבד; בקומה ב': 4 יחידות דיור עם ממ"ד, חדרי שרות ומרפסות גג לא מקורות; על הגג: גג פתוח עם מערכות סולריות; על המגרש: רמפה משותפת עם מגרש סמוך מס' 24 לירידת רכבים למרתף, גינה, שטחים מרוצפים, נטיעות, חצרות אנגליות, פילרים וגדרות בגבולות המגרש.</p>		
	<p>עבודה אסורה (ללא היתר) מספר תיק: 61-2-2014-0116 מספר תביעה: 1 נסגרה התביעה</p>	<p>12/03/2014</p>	<p>תביעות משפטיות</p>

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף מכיל 25 תת חלקות בעלות רמ"י מהם 24 תת חלקות חכירות פרטיות (בציון שתת חלקה מס' 25 הינו המרתף בבעלות רמ"י).
 הבקשה הוגש בחתימת חוכר תת חלקה 4 נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' לרמי ושאר החוכרים ולא התקבלו התנגדויות.

אגף הנכסים 22/6/2022 ע"י מירי גלברט:
 חלקה 159 בגוש 6792 בבעלות קק"ל.
 אין מניעה לאשר את הבקשה.

התאמה לתב"ע (תכנית 2073א' – הופקדה בתאריך 17/11/2000 אזור תל ברוך)

סטייה	מוצע	מותר	
<p>עודף שנשאר מזכויות המותרות לאחר היתר שניתן בשנת 2015 הינם 170.54 מ"ר. המבקשים, בעלי תת חלקה 4, מחזיקים ב-104/3308 חלקים ברכוש המשותף, המהווים 5.36 מ"ר, ולכן לא ניתן לאשר את השטח המבוקש של 9 מ"ר.</p>	<p>אושר בהיתר המקורי משנת 2008 1360.41 מ"ר בהיתר משנת 2015 29.05 מ"ר סה"כ: 1389.46 מ"ר מוצע כעת תוספת 9 מ"ר, סה"כ =1398.46 מ"ר</p>	<p>130 מ"ר לדירה 12X יחיד = 1560 מ"ר</p> <p>25% משטח העיקרי=390 מ"ר</p>	<p>שטחים עיקריים</p> <p>שטחי שרות על קרקעיים</p>
	<p>6 מ' מ' 5 מ' מ' 5.50 מ' מ' 5.50 מ' מ'</p>	<p>6 מ' מ' 5 מ' מ' 5.50 מ' מ' 5.50 מ' מ'</p>	<p>קווי בניין קדמי (מזרחי) לרחוב בני אפרים קדמי (מערבי) לרחוב הרבסט קרול צד צפוני צד דרומי</p>
	<p>12</p>	<p>12</p>	<p>מס' יחידות מותר</p>

מס' קומות	מותר	מוצע	סטייה
3 צמודות קרקע	3 צמודות קרקע	3 צמודות קרקע	
התאמה לנספח תנועה/חניה	2 מ"ח לכל יח"ד = 24 מ"ח	קיימות לפי היתר 28 מ"ח במרתף.	

הערות נוספות:

לפי היתר משנת 2015, בבניין לא נוצלו במלואם זכויות הבניה המותרות ונשאר עודף של 170.54 מ"ר. החלק היחסית של המבקשים הינו 5.26 מ"ר לאומת 9 מ"ר המבוקשים (3.74 מ"ר מעבר לזכויות). בתאריך 8/11/2022 ניתן לעורך הבקשה ולמבקש להגיש תכנית מתוקנת או להקטין את השטח המבוקש, או להגיש ויתור זכויות של בעל זכות בנכס אחר בבניין. אך לא התקבלה תכ" מתוקנת, ולא הוגש ויתור. הבקשה הוחזרה לבדיקה בתאריך 29/11/2022 עם גרסה מס' 1 מתאריך 3/7/2022, ללא שינויים מבחינת תוספת שטח.

חו"ד מחלקת פיקוח:

אהרון מיכאלי 15/06/2022

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

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

לא לאשר את הבקשה לתוספת בניה בשטח 9 מ"ר, שכן השטח המבוקש מעבר לשטח היחסית השייך למבקש (לפי נסח טאבו 104/3308 המהווים 5.36 מ"ר), לא הוגשה תכנית מתוקנת ולא ניתן לאשר.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 1-22-0390 מתאריך 04/12/2022

לא לאשר את הבקשה לתוספת בניה בשטח 9 מ"ר, שכן השטח המבוקש מעבר לשטח היחסית השייך למבקש (לפי נסח טאבו 104/3308 המהווים 5.36 מ"ר), לא הוגשה תכנית מתוקנת ולא ניתן לאשר.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

רשות רישוי

מספר בקשה	22-1824	תאריך הגשה	15/11/2022
מסלול	תוספות ושינויים תוספות ושינויים	תוספות בניה שינויים	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע) שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	דבורה הנביאה 15	שכונה	גני צהלה, רמות צהלה
גוש/חלקה	541/6624	תיק בניין	0870-015
מס' תב"ע	תמ"א/1, ג1, 379, 3408, 232אר	שטח המגרש	330 מ"ר מתוך 868 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	פיק דניאלה	רחוב דבורה הנביאה 15, תל אביב - יפו 6935033
בעל זכות בנכס	נחום עופר	רחוב אירנה נוסקוביץ 3, רמת גן 5257430
בעל זכות בנכס	עובדיה נעמית	רחוב נקר יוסף 2, פתח תקווה 4977388
בעל זכות בנכס	נחום ירון	רחוב נחלת בנימין 151, תל אביב - יפו 6606637
עורך ראשי	שחם קולמן עירית	רחוב שד האלונים 2, באר יעקב 7031804
מתכנן שלד	מור רועי	רחוב השלושה 72, מעש 4992500

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

מהות עבודות בניה

שינויים ותוספת בנייה ביחידה קיצונית מערבית - קוטג' בקיר משותף - בן 2 קומות מעל מרתף והמשך מדרגות פנימיות לגישה לקומת הגג בשטח של כ-5.50 מ"ר, עם חלל עבר בין כל המפלסים (פטיו), כמפורט:

- בקומת המרתף:** שינויים פנימיים וחלוקת המרתף לחדר משחקים, מחסן וחדר שירותים;
- בקומת הקרקע** שינויים ותוספת בנייה בשטח של כ-10.10 מ"ר ע"י:
 - צירוף השטח של הפטיו הקיים (5.50 מ"ר) לשטח הדירה ע"י הריסת קירות הפרדה ובניית רצפה (במקום אדמה) והנמכה המפלס בכ-0.50 מ'.
 - צירוף שטח המחסן קיים (4.60 מ"ר) צמוד למבנה בחזית הקדמית לשטח הדירה;
 - אטימת דלת כניסה בחזית קדמית והסדרת כניסה למבנה בחזית צדדי-מערבי כולל בניית מדרגות חימוניות בין מפלס החצר (+31.90) למפלס קומת הכניסה (+33.02), והקמת גגון מעל הכניסה בשטח 3.67 מ';
 - **בקומה א':** שינויים פנימיים;
 - **בקומת הגג:** בצמוד להמשך המדרגות הקיימות בשטח 5.50 מ"ר מוצעת בניית חדר יציאה לגג בשטח עד 40 מ"ר וקירוי הפטיו בגג משופע מסנטף שקוף.
 - **במגרש:** הריסת גדר קדמית ואחורית (מול יח"ד הנדונה בלבד) ובניית גדרות חדשות בגובה 1.50 מ' במקומן, הקמת פרגולה ממתכת במרווח האחורי, ופיתוח שטח כולל ריצוף דק וגינון;

הערה: ניתן לעורך הבקשה לתקן את התכנית, הדוח לוועדה הינה לגבי תוכנית המתוקנת שהוגשה בתאריך 23/11/2022 גרסה מס' 4.

מצב קיים:

על המגרש קיים בניין טורי שמורכב מ-3 קוטגיים בקירות משותפים בני 2 קומות, מעל מרתף והמשך מדרגות גישה לקומת הגג, כל אחד עם חצר מוצמדת אליו. כעת מדובר על קוטגי הקיצוני המערבי.

אגף הנכסים ע"י מירי גלברט 11/5/2022
חלקה 541 בגוש 6624 בבעלות פרטית.
אין מניעה לאשר את הבקשה.

ממצאי תיק בניין:

היתרים	שנה	תיאור	מסמך
--------	-----	-------	------

			רלוונטיים
	שינויים ללא תוספת שטח בבניין קיים למגורים בן 2 קומות מעל מרתף.	28/07/1988	2/102
	בניין חדש למגורים בן 2 קומות מעל מרתף עור 3 יח"ד (3 קוטג'ים)	15/10/1986	2/78

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף מכיל 3 תתי חלקות בבעלות פרטית. הבקשה הוגשה בחתימת בעלי תת חלקה 1. נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' לשאר בעלי זכויות בנכס ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 232אר, 3408 אזור רמות צהלה)

סטייה	מוצע	מותר	
הערה: תוספת הבניה של 10.10 מ"ר מוצע ע"י צירוף שטח הפטיו בקומת הקרקע וקירווי בגג העליון וצירוף שטח המחסן לדירה. ראה הערה מס' (1).	קיים לפי היתר (שניתן לפני אישור תב"ע 3408) ב-2 הקומות 145.11 מ"ר מוצע 10.10 מ"ר כולל תוספת בניה ע"י קירווי פטיו בקומת הגג וצירוף שטח המחסן סה"כ 155.21 מ"ר (47%)	95.70 = 29% מ"ר 191.40 = 58% מ"ר	שטחים עיקריים משטח 330 מ"ר (השייכים למבקש) לפי תב"ע 3408 - קומה טיפוסית - סה"כ
	מוצע גגון מעל מרפסת קרקע מוגבהת לכניסה לבניין, הגון בולט ב 1.50 מ' מקיר הבניין.	בליטות ללא הגבלה	שטחי שרות לפי תב"ע 232אר
	כ-11.50 מ'	6 מ'	קווי בניין קדמי לרחוב דבורה הנביא
	4.50 מ' קיר משותף	4 מ' קיר משותף	לצד מערבי לצד מזרחי
	כ-8.50 מ'	7 מ'	לאחור
	קיימות 3 יח"ד	3	מס' יחידות מותר
	קיימות 2 קומות והמשך מדרגות גישה לקומת הגג. מוצעת בניית חדר יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר.	2 קומות + בניה על הגג לפי ג1	מס' קומות

בנייה על הגג: חדר יציאה לגג מכח ג1

סטייה	מוצע	מותר	
	מוצע 40 מ"ר	40 מ"ר	שטח/ תכסית
	ברוטו 4.13 מ' נטו: 2.60 מ'	ברוטו: 5 מ' מ' כולל מתקנים על הגג העליון (בבניה עם גג שטוח) נטו: לפי גובה קומה טיפוסית 2.60 מ', אך לא יעלה מעל 3 מ'	גובה

מותר	מוצע	סטייה
נסיגות	2 מ' לחזית 1.20 מ' לצד/אחור	3.40 מ' צד מערבי- 1.20 מ' צד מזרחי- קיר משותף אחורי - בחלק 1.20 מ' ובחלק עד מעקה הגג .
בינוי	התאמה לגגות הקיימים	לא הוצג תכנון עתיד ל-2 הקוטג'ים האחרים הקיימים במגרש, השלמת התכנית נדרשת כתנאי טכני.

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

מותר	מוצע	סטייה
קומות	1	מרתף קיים לפי היתר מכיל ממ"ד
שימוש	חניה/ מחסנים דירתיים/ חדר משחקים	חדר משחקים, מחסן וחדר שירותי.

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
בנייה במרווחים/בליטות	+	הבלטת הגגון בבליטה של 1.0 מ' מחוץ לקו הבניין הצדדי מערבי המותר בגובה 2.40 מ'.
מצללה בחצר: - שטח המצללה - קווי בניין	+	מוצעת פרגולה קלה בחצר האחורי בשטח של כ-15.50 מ"ר, 1.20 מ' מעבר לקו הבניין האחורי המותר של 7 מ'
פיתוח שטח/גדרות	+	גדר קדמית (דרומית) מוצעת בגובה 1.50 מ' גדר אחורית (צפונית) מוצעת גדר קלה בגובה 1.30 מ' מעל גדר בנויה קיימת בגובה של כ-83 מ' וכתוצאה מזה הגדר בחלקו הינו בגובה כ-2.13 מ' כלפי המגרש הגובל, נדרש תיקון לבניית גדר מדורגת כתנאי טכני. גדר צדדי מזרחי –גדר הפרדה פנימית – קיימת בגובה 2.0 מ' . גדר בגובל המגרש צדדי המערבי אושר עבור הבניין הגובל בחלקה מס' 333 (דבורה הנביא 13) לפי היתר 21-569.
מפלס כניסה קובעת	+	ללא שינוי כלפי היתר.

הערות נוספות:

- הבניין שבנדון אושר לבנייה לפי היתר משנת 1986 - לפי הוראות תב"ע 232 כאשר זכויות הבנייה היו 22% לקומה וסה"כ 44% ב-2 קומות. כעת חלה על מגרש תב"ע 3408 שהופקדה בתאריך 7/12/2004 והגדילה את זכויות הבנייה ל-29% לקומה וסה"כ 58%, ולכן ניתן להמליץ על תוספת הבנייה המוצעת.
- סעיף 8.19 בתב"ע ג1 קו החזית הצדדית/האחורית של הבניין –"המישור החיצוני של החזית האחורית או הצדדית של הבניין בהתאמה, לא כולל מרפסות, זיזים וגגונים הבולטים לעומת המישור הראשי של החזית. במקרה שלא ניתן לקבוע בוודאות מהו קו החזית האחורית או צדדית - ייקבע קו החזית ע"י מהנדס העיר. בבניינים טוריים ראשי מהנדס העיר להגדיר את החזית הצדדית ואחורית בהתייחס לחזית הראשית של הבניין, אף אם אינה קדמית." לפיכך, ניתן להמליץ על הקמת חדר היציאה לגג בחלקו ללא נסיגה בחזית האחורית.

חו"ד מכון רישוי

מרינה נלקין 16/11/2022

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי מרינה נלקין

גנים ונוף

בהתאם לתצהיר של עורך הבקשה וצילום אוויר לא קיימים עצים בוגרים במגרש וברצועה של 4 מטר סביבו.
יש לנטוע במגרש 5 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 נ"ל.
ניתנו תנאים בהיתר לנטיעות.
המלצה: לאשר את הבקשה.

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה.

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה, כיבוי אש ובקרה הנדסית שלב ב' במסלול של תמ"א 38 יבדקו בהתאם למהות הבקשה).

חו"ד מחלקת פיקוח:

אהרון מיכאלי 08/08/2022

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי.

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

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בנייה בקומת הקרקע ובניית חדר יציאה לגג בקוטג' אחד הקיצוני מערבי בן 2 קומות מעל מרתף;
במגרש: שינויים בפיתוח השטח ע"י ריצוף דק וגינון, הקמת פרגולה מחומר קל במרווח האחורי, הריסת גדרות בגבול המגרש הקדמי ואחורי (מול יח"ד הנדונה בלבד) ובניית גדרות חדשות במקומן;
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 הבנייה (בקרת תכן ע"י מהנדס הועדה)
4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. בניית רצפה לדריכה בחלל העובר בין המפלסים (פטיור), מהווה הפרת ההיתר ותואי לביטולו.

תנאים לתעודת גמר

קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

החלטה: החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 0390-22-1 מתאריך 04/12/2022

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בנייה בקומת הקרקע ובניית חדר יציאה לגג בקוטג' אחד הקיצוני מערבי בן 2 קומות מעל מרתף;
במגרש: שינויים בפיתוח השטח ע"י ריצוף דק וגינון, הקמת פרגולה מחומר קל במרווח האחורי, הריסת גדרות בגבול המגרש הקדמי ואחורי (מול יח"ד הנדונה בלבד) ובניית גדרות חדשות במקומן;
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 הבנייה (בקרת תכן ע"י מהנדס הועדה)
4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. בניית רצפה לדריכה בחלל העובר בין המפלסים (פטיו), מהווה הפרת ההיתר ותואי לביטולו.

תנאים לתעודת גמר

קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה