

ז' שבט תשפ"ג
29 ינואר 2023

פרוטוקול

ישיבה: 1-23-0026 תאריך: 24/01/2023 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)	רוזנברג ליאב	דבורה הנביאה 1	0870-001	22-1988	1
7	רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין		עקיבא אריה 1	0567-050		2

רשות רישוי

מספר בקשה	22-1988	תאריך הגשה	06/12/2022
מסלול	תוספות ושינויים תוספות ושינויים	תוספות בניה שינויים	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק) שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	דבורה הנביאה 1 רחוב סנה משה 2	שכונה	גני צהלה, רמות צהלה
גוש/חלקה	495/6624	תיק בניין	0870-001
מס' תב"ע	תמ"א/1, ע1, ג1, 5000, 379, 3408, 232 אר, 1240	שטח המגרש	581

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	רוזנברג ליאב	רחוב סנה משה 2, תל אביב - יפו 6930101
מבקש	בר יהודה מיכל	רחוב סנה משה 2, תל אביב - יפו 6495303
בעל זכות בנכס	אביטל תומר	רחוב ברמן בני 1, נתניה 4249327
בעל זכות בנכס	אביטל לוי	רחוב גולן 85, נירית 4480500
בעל זכות בנכס	טליו רונית	רחוב אדר 27, מודיעין-מכבים-רעות 7176616
בעל זכות בנכס	שם טוב שלמה יצחקי	רחוב איגרות משה 32, ביתר עילית 9053632
בעל זכות בנכס	שם טוב דוד	רחוב אבו רביע 26, ירושלים 9718088
עורך ראשי	אדוט טל	שדרות דוד המלך 4, תל אביב - יפו 6495303
מתכנן שלד	חווארי עלי	רחוב רח 4095, 8 נצרת 1603095

מהות הבקשה: (אהוד עמרם)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים ותוספות בניה ביח"ד אחת, הצפונית קיצונית, בת 2 קומות – קוטג' בקיר משותף, הכוללים:</p> <p>- בניית קומת מרתף - (במפלס הנמוך ממפלס המקלט הקיים) כניסה למרתף מוצעת באמצעות מדרגות חדשות בסמוך למקלט.</p> <p>- בקומת הקרקע וקומה א': הריסת הרצפה הקיימת בצורה דו מפלסית, ויציקתה מחדש במפלס אחד, שינויים בחזיתות ושינויים פנימיים בכלל הקומות, הריסת בליטה קיימת לכל גובה הבניין מעבר לקיר חיצוני בחזית הצפונית הצדדית.</p> <p>- בקומת הגג: הגדלת חדר יציאה לגג קיים, הגבהת מעקה הגג ע"י הוספת מעקה קל מעל מעקה בנוי קיים.</p> <p>- על המגרש: הסדרת 2 מ"ח שאינם מקורים (זה אחרי זה), הריסת מצללה הקיימת שלא בהיתר במרווח הצדדי-צפוני והקמת מצללה חדשה במרווח הצדדי מזרחי מעל ריצוף חדש, הריסת מדרגות חיצוניות לגישה ליח"ד והקמתן מחדש עם פודסט מוגבה, הריסת גדר קיימת בחלק מהגבול המגרש הקדמי לרחוב משה סנה ובמקומה הקמת גדר קלה, הריסת גדר קיימת בגבול המגרש הצדדי-מזרחי והקמת גדר בנויה חדשה בגובה של 1.50 מ', הגבהת גדר בגבול המגרש הצדדי-צפוני ע"י הקמת גדר קלה מעל גדר בנויה קיימת עד לגובה 1.50 מ', הקמת גדר פנימית לחלוקה בין שכנים, הקמת מסתור אשפה לחזית לרחוב משה סנה.</p>

מצב קיים:

<p>על החלקה קיים בניין בן 2 קומות ומדרגות מקורות פרטיות העולות לגג (מוצמד) מעל 2 מקלטים, עבור 3 יח"ד (קוטגים בקיר משותף). מקלט ביח"ד האמצעית אושר וקיים בקומת הקרקע בחזית הקדמית הבניין הוא בניין פינתי ופונה בחזית קדמית דרומית לרחוב דבורה הנביאה, בחזית קדמית מערבית לרחוב סנה משה, ובשאר החזיתות לבנייני מגורים קיימים.</p> <p>ליח"ד הנידונה הצפונית קיצונית קיים צו מנהלי להפסקת עבודה.</p> <p>יש לציין שבמגרש קיימת הפקעה ברוחב של 4 מטרים לטובת הרחבת הדרך לאורך הרחובות משה סנה ודבורה הנביאה.</p>
--

ממצאי תיק בניין:

מספר בקשה	תיאור	שנה	מספר היתר
15-1997	תוספת שטח (ע"י שימוש בהקלה יחסית של 6%), שינויים פנימיים ושינויים בחזיתות, ביח"ד האמצעית בבניין.	2016	
98-2146	שינוי 2 מ"ח במרווח הקדמי לרחוב דבורה הנביאה, והקמת קירוי לאחד ממקומות החניה (במרווח הקדמי והצדדי מזרחי), ביטול 2 מ"ח במרווח הקדמי לרחוב סנה משה. כעת ישנם 4 מ"ח במגרש אשר אחד מהם מקורה. הריסת הגדר הקיימת לרחוב דבורה הנביאה והקמת גדר בנויה בגובה של כ-3 מטרים.	1999	99-0372
	שינויים בגדרות בגבולות המגרש המערבי והדרומי.	1990	
87-0589	היתר שינויים להיתר מס' 170 לבניין שנמצא בשלבי בניה, הוספת גישה לגגות המוצמדים ע"י חדרי מדרגות פרטיים (מקורים) מתוך יח"ד.	1987	2-195
	הקמת בניין חדש למגורים בן קומות עם גג שטוח מעל מקלט, עבור 3 יח"ד (קוטג'ים בקיר משותף). על המגרש: 6 מ"ח לא מקורים וגדר בגבולות המגרש, מסתורי אשפה.	1984	170
	צו מנהלי להפסקת עבודה מספר תיק: 61-2-2022-0278 מספר תביעה: 2022-3052 הצו בתוקף-בטיפול פיקוח	01/06/2022	תביעות משפטיות

בעלויות:

<p>החלקה רשומה כבית משותף בת 3 תתי חלקות והבקשה חתומה ע"י הבעלים של תתי חלקות 1 + 2 ומיופת כוחם של הבעלים של תת חלקה 3, 100% הסכמות.</p> <p>נכסים - שקד אברג'ל 05/12/2022 חלקה 37 בגוש 6902 בבעלות פרטית.</p> <p>במגירה 2000: הוטען תצהיר מהנדס באי שימוש בעוגנים פולימריים/זמניים בפרויקט. הוטען אישור נת"ע להפקעה לפי תת"ל 103.</p> <p>במגירה 100: סומן קו מגרש לפני הפקעה וקו מגרש אחרי הפקעה בתוכניות ובחתכים.</p> <p>אין מניעה לאשר את הבקשה.</p>
--

הערה נוספת:

לפי ההיתר המקורי (מס' 170 משנת 1984) בחזית הצדדית-צפונית של הבניין אושרה בניה לפי מרחק של 3.6 מ' מגבול המגרש במקום 4 מ' המותרים לפי התכנית(חריגה של 10% מהמרווח). בפועל, הבניין נבנה במרחק של 3.45 מ' מגבול המגרש המהווה חריגה של 0.55 מ' מקו בניין מותר של 4.0 מ', ולנ"ל ניתנה תעודת גמר (מס' 1044/88) בשנת 1988. לאור זאת ולפי זה שלא מבוקשים שינויים בקונטור הבניין לחזית זו (ובכלל) **ניתן להמליץ לשמר את קונטור הבניין הקיים ולאשר את הריסת הבליטה הקיימת והשינויים בפתחים המוצעים בבקשה לחזית הנ"ל.**

בנייה על הגג: חדר יציאה לגג מכוח תכנית ג1 (בניה בשלבים)

הדרפט מתייחס לגרסה מס' 5 של תכנית מתוקנת שהוטענה בתאריך 16/01/23 הכוללת תיקונים שנדרשו לפי ההערות של בוחן הרישוי.

סטייה	מוצע	מותר	שטח/תכנית
	קיים בהיתר: 8.4 מ"ר מוצע: 10.22 מ"ר סה"כ קיים + מוצע: 18.62 מ"ר	40 מ"ר ושלא יעלה על 65% משטח גג מוצמד של 62.5 מ"ר (40.63 מ"ר)	
	נטו: 2.60 מ'	נטו: כגובה חדר היציאה לגג הקיים (2.66 מ') ושלא יעלה על	גובה

סטייה	מוצע	מותר	
		3.0 מטרים.	
	ברוטו : 2.82 מ'	ברוטו : 5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון מדוד מרצפת קומת הגג.	
	3.04 מ' 2.48 מ' 1.3 מ' קיר משותף בצד הדרומי .	2.0 מטרים לחזית קדמית- מערבית לרחוב משה סנה. 1.2 מטרים לחזית צדדית-צפונית 1.2 מטרים לחזית צדדית-מזרחית קיר משותף בצד הדרומי	נסיגות
	גג בבניה קלה עם שיפוע כאשר הקירות מסביב עולים סביב הגג והשיפוע אינו נראה כלפי חוץ -תכנית הבקשה כוללת תכנית עתידיה למימוש זכויות מכוח ג'1 בכלל יח"ד במגרש.	התאמה לגגות הקיימים : -בניית קומת גג עם גג שטוח -הצגת תכנית עתידיה לכלל הבניין כאשר יח"ד היא הראשונה להרחיב בבניין.	בינוי

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

סטייה	מוצע	מותר	
	1	1	קומות
	-חדר משחקים	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	שימוש
	קיים בהיתר : 13.15 מ"ר (מקלט+ גרם מדרגות ירידה לקומת המרתף) מוצע : 26.68 מ"ר סה"כ קיים + מוצע : 39.83 מ"ר	לפי שטח קומת הקרקע השווה כ- 68.73 מ"ר	תכסית

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
-מוצעות מדרגות גישה ליח"ד במרווח הקדמי הבולטות מקו הבניין בשיעור של שליש מהמרווח (2 מטרים מקו בניין מותר של 6 מטרים)		+	בנייה במרווחים/בליטות
		+	- גודל חדרים - רוחב מסדרון/פודסט - חדר מדרגות - אזור
-מוצעת חצר אנגלית במרווח הצדדי-צפוני הבולטת 1.0 מקיר הבניין, בשטח של 5.11 מ"ר בהתאם למותר.		+	חצר אנגלית
-מצללה במרווח הקדמי לרחוב משה סנה : מוצעת מצללה מחומר קל לקירווי הכניסה בשטח של 1.73 מ"ר ובמרחק 4.72 מ"ר המהווים 21.33% ממרווח קדמי מותר של 6.0 מ"ר, בהתאם למותר.		+	מצללה בחצר: - שטח המצללה

הערות	לא	כן	
-מוצעת מצללה מחומר קל בחזית האחורית ובמרווח הצדדי בשטח של 13.97 מ"ר הבולטת במרווח הצדדי בשיעור של 0.55 מ' מתוך קו בניין צדדי מותר של 4.0 מ' (13.45% מהמרווח) בהתאם למותר.		+	
-מוצעים 2 מ"ח לא מקורים זה אחר זה בצמוד לגבול המגרש צדדי צפוני בהתאם למותר. -מוצע שער כניסה לחניה עם פתיחת הזזה, ברוחב של כ-2.75 מטרים בהתאם למותר. -מקומות החניה מוצעים עם ריצוף של "אריח דשא" בהתאם לנדרש בהנחיות מרחביות.		+	חניה לפי תכנית 2550א וההנחיות המרחביות
-לפי תכנית קומת הקרקע מוצעת גדר קלה בגובה של 1.5 מ' בהתאם למותר. -מוצע שער כניסה למסתור אשפה עם פתיחה כלפי פנים המגרש בהתאם למותר. -מוצע הגבהת גדר בנויה קיימת ע"י הוספת גדר קלה מעל אולם תכנית הבקשה אינה כוללת הצגה של פריסת הגדר ולא ניתן לבחון את האמתה לגובה גדר מותר. -מוצעת גדר בנויה חדשה בגובה של 1.5 מ' בהתאם למותר.		+	גדרות בגבולות המגרש לחזית הקדמית לרחוב משה סנה לחזית צדדית-צפונית לחזית צדדית-מזרחית
-מוצעת גדר בנויה חדשה בגובה של 1.5 מ' בהתאם למותר. - מוצעת גדר בנויה חדשה בגובה של 1.5 מ' בהתאם למותר.		+	גדר דרומית הפרדה בין שכנים גדר במרווח אחורי גדר מרווח קדמי
-מפלס הכניסה מוצע ללא שינוי מהקיים בהיתר +26.93.		+	מפלס כניסה קובעת
-הבקשה חתומה ע"י מהנדס רשום.		+	חיזוק וחישובים סטטיים

חו"ד מכון רישוי

אפרת גורן 08/01/2023

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

גנים ונוף

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
כל העצים הבוגרים מבוקשים לשימור.
יש לנטוע במגרש 2 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 לעץ.

הוטען סקר ובו 18 עצים :
7 עצים בשטח הציבורי לשימור
6 עצים בתחום המגרש אינם בוגרים, 2 מתוכם נסקרו כלא קיימים, והיתרה לשימור.
המלצה : לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

מתוכנן מסתור אשפה נדרשים תיקונים טכניים
יש להעמיק את המסתור ולסמן מיכל של 360 ליטר. יש לסמן דלתות פתיחה לכיוון פנים המגרש.
המלצה : לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה
בקרת תכנ תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה.

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	ברוש מצוי	10.0	22.0	4.0	שימור	5,106
2	ברוש מצוי	10.0	17.0	1.5	שימור	3,049
3	ברוש מצוי	10.0	24.0	4.0	שימור	6,077
4	אין עץ	0.	0.	5.	כריתה	
5	אין עץ	0.	0.	5.	כריתה	
6	תמר קנרי	4.0	55.0	4.0	שימור	2,160
7	אראוקריה רמה	9.0	26.0	5.0	שימור	4,958
8	דק-פרי זקוף	6.0	16.0	4.0	שימור	1,383
9	דק-פרי זקוף	6.0	10.0	4.0	שימור	540
10	דק-פרי זקוף	6.0	9.0	4.0	שימור	437
11	פיקוס בנימינה	8.0	151,515.0	9.0	שימור	4,239
12	ברוש מצוי	12.0	16.0	15.0	שימור	3,376
13	ברוש מצוי	12.0	18.0	1.5	שימור	4,273
14	ברוש מצוי	12.0	18.0	1.5	שימור	4,273
15	ברוש מצוי	5.0	13.0	5.	שימור	
16	ברוש מצוי	12.0	18.0	1.5	שימור	4,273
17	ברוש מצוי	9.0	9.0	1.5	שימור	1,068
18	זית אירופי	5.0	15.0	5.0	שימור	2,402

חו"ד מחלקת פיקוח:

אהרון מיכאלי 18/10/2022

תוכנית תואמת את המצב בשטח קיים צו הפסקה מנהלי על המבוקש.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אהוד עמרם)

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בניה ביח"ד הצפונית קיצונית, בבניין טורי עם 3 כניסות בן 2 קומות עם מדרגות יציאה לגג, בחלקו מעל מקלט, עבור 3 יח"ד סך הכל (קוטג'ים בקיר משותף).

תנאים למתן היתר

1. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
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. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)

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, בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע
3. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

תנאים להתחלת עבודות

הריסה של כל הבניה הקיימת שנבנתה שלא בהיתר ביח"ד ובשטח החצר שצמודה לה, המסומנת בצבע צהוב בתכנית הבקשה.

תנאים לתעודת גמר

1. תנאי למתן טופס אכלוס יהיה אישור היחידה הסביבתית, על סמך דו"ח פיקוח ביצוע, שיוגש ע"י מהנדס איטום/יועץ האיטום, על ביצוע המיגון בהתאם למפרט שאושר בפועל.
2. הצגת אישור אגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים חדשים במגרש בגודל 10 (4") לפחות
3. אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1
רשות רישוי מספר 1-23-0026 מתאריך 24/01/2023

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בניה ביח"ד הצפונית קיצונית, בבניין טורי עם 3 כניסות בן 2 קומות עם מדרגות יציאה לגג, בחלקו מעל מקלט, עבור 3 יח"ד סך הכל (קוטג'ים בקיר משותף).

תנאים למתן היתר

1. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
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. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)

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, בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע
3. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

תנאים להתחלת עבודות

הריסה של כל הבניה הקיימת שנבנתה שלא בהיתר ביח"ד ובשטח החצר שצמודה לה, המסומנת בצבע צהוב בתכנית הבקשה.

תנאים לתעודת גמר

1. תנאי למתן טופס אכלוס יהיה אישור היחידה הסביבתית, על סמך דו"ח פיקוח ביצוע, שיוגש ע"י מהנדס איטום/יועץ האיטום, על ביצוע המיגון בהתאם למפרט שאושר בפועל.
2. הצגת אישור אגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים חדשים במגרש בגודל 10 (" 4) לפחות
3. אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

רשות רישוי

בקשה לרישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב -2011

פרטי הנכס

גוש/חלקה	חלקת משנה	שטח	מען הנכס
1362 / 6213	26	478 מ"ר	רחוב עקיבא אריה מס' 1 , רחוב הא באייר מס' 50

חוו"ד מהנדס העיר (ע"י אינג' אהרון מיכאלי)

מבוקש לרשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 29.8.2022 החתום ע"י מודד מוסמך טל אלקלעי להיתרי בניה מס' 46 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 26.04.1972 ואחרים, כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
26	אין ברשות הוועדה היתר בנייה עבור הנכס בצורתו, גודלו וייעודו

החלטת רשות רישוי מספר 1-23-0026 מתאריך 24/01/2023

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 29.8.2022 החתום ע"י מודד מוסמך טל אלקלעי להיתרי בניה מס' 46 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 26.04.1972 ואחרים, כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
26	אין ברשות הוועדה היתר בנייה עבור הנכס בצורתו, גודלו וייעודו