

ב' תמוז תש"פ
 24 יוני 2020

פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0130 תאריך: 16/06/2020 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 אילן רוזנבלום	
	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	שינויים/פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	זאדה אברהם	עיר שמש 59	0978-059	20-0640	1
5	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	אחיקם מנשה	שיפר 12	3573-012	20-0615	2
10	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	בורוכוב רונן	כרם חמד 7	3589-007	20-0364	3
13	רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין		קהילת ורשה 68	0821-068		4

רשות רישוי

מספר בקשה	20-0640	תאריך הגשה	13/05/2020
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	פיצול יח"ד

כתובת	עיר שמש 59	שכונה	גני צהלה, רמות צהלה
גוש/חלקה	129/6615	תיק בניין	0978-059
מס' תב"ע	323	שטח המגרש	704

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	בנימינוף אלון	רחוב ויטנברג ("לאוי") יצחק 7, תל אביב - יפו 6962441
מבקש	זאדה אברהם	רחוב ויטנברג ("לאוי") יצחק 7, תל אביב - יפו 6962441
בעל זכות בנכס	בטט משה	רחוב עיר שמש 59, תל אביב - יפו 6908690
בעל זכות בנכס	בטט יהודית	רחוב עיר שמש 59, תל אביב - יפו 6908690
עורך ראשי	אוסגור קלאודיו	רחוב ענתות 38, תל אביב - יפו 69080
מתכנן שלד	טרקטנברג גבריאל ראובן	רחוב בית עובד 8, תל אביב - יפו 6721108

מהות הבקשה: (מידד גן-אור)

מהות עבודות בניה
פיצול קוטג' קיים בן 2 קומות עבור יח"ד אחת (קומה שניה חלקית בתוך גג הרעפים) ע"י שינויים בחדר מדרגות פנימי קיים (אטימת אחת מהדלתות הקיימות, הסדרת כניסה לדירת קומת הקרקע והקמת קיר הפרדה בחדר המדרגות) לקבלת 2 יח"ד נפרדות זו מעל זו עם חדר מדרגות, מחסן ומקלט קיימים, המוצעים כשטחים משותפים עבור 2 יח"ד. כ"כ במרווח הצדדי המזרחי מוצע מקום חנייה נוסף לא מקורה בצמוד למ"ח קיים, זה אחר זה, סה"כ 2 מקומות חנייה טוריים ללא קירוי.

מצב קיים:

על המגרש קיים בית מגורים בן 2 קומות ומקלט תת קרקעי (קוטג') עבור 1 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	לא נמצא היתר בנייה מתועד. בהתאם למסמכים שהוגשו לצורך תיק המידע ובחינת מסמכים נלווים בתיק הבניין, ניתן לראות את הבניין הקיים ככזה שהוקם כחוק ע"י היתר בנייה.		

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית והבקשה חתומה ע"י 2 המבקשים ו- 2 בעלי הנכס הרשום.

התאמה לתב"ע 1240, 323, ייעוד מגורים א2 (אזור גני צהלה/רמות צהלה)

סטייה	מוצר	מותר	שטחים עיקריים
	בקומת הקרקע- 1 יח"ד, 112.45 מ"ר, + שטחים משותפים בקומת	לקומה אחת - 20% משטח המגרש = 140.80 מ"ר, סה"כ 2 קומות מותרות - 40%, 140.8	

סטייה	מוצע	מותר	
	<p>הקרקע: חדר מדרגות, מחסן, - 37.31 מ"ר, סה"כ 149.76 מ"ר.</p> <p>בקומה א'- 1 יח"ד, 76.89 מ"ר,</p> <p>- סה"כ = 226.65 מ"ר</p> <p>ח. מדרגות, מחסן, - יש לחשב כשטח עיקרי במסגרת השטחים המותרים, היות והתב"ע לא קובעת שטחי שירות.</p>	<p>מ"ר לכל קומה * 2 קומות = 281.60 מ"ר.</p> <p>תב"ע לא קובעת שטחי שירות למעט מקלט תת קרקעי.</p>	שטח שירות
	2	2.81, לפי מפתח של 4 יח"ד ל- 1 דונם (שטח המגרש הנדון – 704 מ"ר)	מס' יחידות מותר
<p>ראה התייחסות מכון הרישוי, חנייה עבור יח"ד 2 (עליונה, בקומה א') ע"י השתתפות בקרן חנייה.</p>	<p>2 מ"ח טורית לא מקורה ל – 1 יח"ד (תחתונה, בקומת הקרקע).</p>	2 מ"ח עבור 2 יח"ד.	התאמה לנספח תנועה / חנייה

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	- גודל חדרים
		+	- רוחב מסדרון / פודסט
		+	- רוחב חדר מדרגות
		+	מפלס כניסה קובעת
מצ"ב הצהרת מהנדס		+	חיזוק וחישובים סטטיים

חו"ד מכון רישוי

נדב בר 26/05/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב בר.

תנועה וחנייה

הבקשה כוללת: פיצול יחידת דיור אחת קיימת ל - 2 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר דרישת התקן עבור 2 יחידות דיור חדשות: 2.6 מקומות חנייה לרכב פרטי מתוכנן: 2 מקומות חנייה, מהם 1 מקום תקני ו - 1 מקום חסום חסר: 1.3 מקומות חנייה חוות דעת:

1. במגרש קיימת חנייה אחת המאושרת בהיתר המקורי. אין התנגדות לתוספת 1 מקום חנייה חסום ללא שינוי הכניסה הקיימת.
2. מקומות החנייה יחשבו עבור 1 יחידת דיור ועבור הדירה השנייה חסרים 1.3, לא ניתן להוסיף חנייה תקנית במגרש הבנוי. המלצה:

פתרון חלופי להסדר 1.3 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חנייה מכוח תכנית ח', היות והנכס מצוי באזור חנייה אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים (חניון כיתן). המלצה: לאשר את הבקשה

כיבוי אש

יש לפעול על פי הנחיות העבודה למבנים ברמת סיכון נמוכה. המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : מסתור אשפה
המלצה : לאשר את הבקשה

מקלוט

יש לאשר את הפתרון בהליך של פטור בפקוד העורף
המלצה : לאשר את הבקשה.

סיכום מכון הרישוי

המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

טבלת עצים לשימור

20	סיסם הודי	12.0	35.0	6.0	שימור	11,540
21	סיסם הודי	8.0	24.0	4.0	שימור	5,426

חו"ד מחלקת פיקוח :

פינחס קינדה 30/04/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש טרם בנוי, השימוש כדירת מגורים קיים.

חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י מידד גן-אור)

לאשר את הבקשה לפיצול קוטג' קיים עבור יח"ד אחת, ל- 2 יח"ד נפרדות זו מעל זו (אחת בקומת הקרקע, שנייה בקומה א') ע"י שינויים פנימיים, הוספת מקום חנייה חסום לא מקורה, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

תנאים למתן היתר

1. תיקון חישובי שטחים - הכללת שטח חדר המדרגות, מחסן משותפים בחישוב שטחים עיקריים
2. תיקון תכנית ההגשה לפי בניין קיים, התאמה בין כל השרטוטים.

הערות

1. חוות הדעת נשלחה לעורך הבקשה.

תנאים למתן היתר

1. תיקון חישובי שטחים - הכללת שטח חדר המדרגות, מחסן משותפים בחישוב שטחים עיקריים
2. תיקון תכנית ההגשה לפי בניין קיים, התאמה בין כל השרטוטים.

הערות

1. חוות הדעת נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0130-20-1 מתאריך 16/06/2020

לאשר את הבקשה לפיצול קוטג' קיים עבור יח"ד אחת, ל- 2 יח"ד נפרדות זו מעל זו (אחת בקומת הקרקע, שנייה בקומה א') ע"י שינויים פנימיים, הוספת מקום חנייה חסום לא מקורה, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

תנאים למתן היתר

1. תיקון חישובי שטחים - הכללת שטח חדר המדרגות, מחסן משותפים בחישוב שטחים עיקריים
2. תיקון תכנית ההגשה לפי בניין קיים, התאמה בין כל השרטוטים.

עמ' 4
0978-059 20-0640 <ms_meyda>

הערות
חוות הדעת נשלחה לעורך הבקשה.

רשות רישוי

מספר בקשה	20-0615	תאריך הגשה	07/05/2020
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה

כתובת	שיפר 12	שכונה	שפירא
גוש/חלקה	74/6974	תיק בניין	3573-012
מס' תב"ע	תמ"א 4/ב/4, ע1, ג1, 9026, 9023, 590, 2691, 2408	שטח המגרש	531
בעל עניין	שם	כתובת	
מבקש	אחיקם מנשה	רחוב שיפר 12, תל אביב - יפו 6687753	
מבקש	ארבוב מיכאל	שדרות חכמי ישראל 94, תל אביב - יפו 6617091	
מבקש	ארבוב גבריאל	רחוב החשמונאים 53, תל אביב - יפו 6527309	
בעל זכות בנכס	אחיקם מנשה	רחוב שיפר 12, תל אביב - יפו 6687753	
בעל זכות בנכס	ארבוב גילה	שדרות חכמי ישראל 59, תל אביב - יפו 6603850	
בעל זכות בנכס	ארבוב מיכאל	שדרות חכמי ישראל 94, תל אביב - יפו 6617091	
בעל זכות בנכס	רחמני אשרף	רחוב שיפר 12, תל אביב - יפו 6687753	
בעל זכות בנכס	רחמני מנשה	רחוב שיפר 12, תל אביב - יפו 668775	
בעל זכות בנכס	ארבוב גבריאל	רחוב החשמונאים 53, תל אביב - יפו 6527309	
עורך ראשי	איבגי ענת	רחוב פנקס דוד צבי 38, תל אביב - יפו 6226104	
מתכנן שלד	רוזנבאום גיל	רחוב בראשית 18, רמת השרון 4720188	

מהות הבקשה: (נעמה רבן)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת 2 דירות (בקומת הקרקע והשנייה) באגף הצפוני ובנייתן מחדש בצורה מורחבת (כולל ממ"ד), חפירת מרתף צמוד לדירה בקומת הקרקע והקמת חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירה בקומה העליונה, שינויים והרחבת הדירה הדרומית בקומה השנייה והקמת חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירה.</p> <p>הדירה הקיימת בקומת הקרקע באגף הדרומי סומנה כ"לא שייכת לבקשה".</p>

מצב קיים:

במגרש קיים בניין בן 2 קומות, סה"כ 4 יח"ד
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	שינויים והרחבת הדירה הדרומית בקומה השנייה עם שיפור מיגון ובניית חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירה ומרפסת גג צמודה לו, בקונטור בדירה בקומת הקרקע.	2010	10-0698
	גדר בגבול המגרש הקדמי ובמקביל לדירה הדרומית בקומת הקרקע- בנסיגה של 1.0 מ' מגבול המגרש הצדדי-דרומי.	2009	09-0054
	הרחבת הדירה הדרומית בקומת הקרקע.	1986	3/38
	הגדלת מרפסת בקומות א' ב' בשתי דירות האגף הדרומי.	1980	5/220
	הוספת מרפסת לדירה הצפונית בקומת הקרקע.	1977	162
	הוספת חדר לדירה הדרומית בקומת הקרקע.	1975	700

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בבעלות פרטיות והבקשה חתומה ע"י בעלי הנכס הרשום. לכל בעלי הזכויות שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 2408 אזור שפירא)

סטייה	מוצע	מותר	
הדירות באגף הצפוני מוצעות בחריגה של כ- 7 מ"ר כל אחת מעבר לשטח המקסימלי המותר לדירה והבקשה הוגשה ללא התייחסות לכך. הוגשה באופן לא ברור לעניין הצגת הרחבת הדירה הדרומית בקומה השנייה ביחס לקונטור דירת השכן מתחתיה.	2 דירות באגף הצפוני מוצעת בשטח כ- 115 מ"ר + ממ"ד בשטח נטו של 11.55 מ"ר. אולם הבקשה הוגשה באופן לא מדויק לעניין סימון ההרחבה המוצעת עבור הדירה הדרומית בקומה השנייה ולא ניתן לבחון האם מוצעת מעבר לקונטור דירת השכן.	110 מ"ר – שטח העיקר לדירה + ממ"ד	שטח דירה
-	2.80 מ'	לרחוב שיפר- 2 מ'	קווי בניין
-	לצד הצפוני- 2 מ'	לצדדים- 2 מ'	
-	לצד הדרומי- 2.3 מ'		
-	לאחור- 4.5 מ'	לאחור- 4.5 מ'	

בנייה על הגג: חדר יציאה לגג מכוח 1ג :

סטייה	מוצע	מותר	
-	בדירה הצפונית: כ- 84 מ"ר. בדירה הדרומית: קיים חדר יציאה לגג בשטח של כ- 41 מ"ר ומוצעת תוספת לחדר זה בשטח של כ- 38 מ"ר. סה"כ כ- 164 מ"ר בהתאם להוראות התכנית. לאחר הקטנת שטח הדירות, הבנייה המוצעת על הגג לא תתאים להוראות תכנית 1ג לרבות שטחה ביחס לשטח הגג. הנ"ל נמדד במדידה גרפית מכיוון שלא הוגשה סכמת חישוב תכנית.	כ- 164 מ"ר המהווים 65% משטח הגג המותרים בבנייה בו זמנית לפי תכנית ג'1.	שטח/ תכנית
-	כ- 4.5 מ'	5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון	גובה
-	2 מ' בחזית הקדמית 1.2 מ' בחזיתות הצדדיות 1.5 מ' בחזית האחורית	2 מ' לחזית קדמית 1.2 מ' לצד/אחור	נסיגות
-	לא הוצג פתרון ברור לגישה למתקנים הטכניים המשותפים על הגג מתוך השטח המשותף.	גישה לשטח משותף	בינוי

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

סטייה	מוצע	מותר	
-	1	2	קומות
שטח המרתף מוצע ללא חלוקתו לשימוש של "חדר משחקים ומשרד לדיירי הבית" ואינו תואם להגדרת תכנית ע1 לעניין השימושים המותרים.	מוצע חדר משחקים ומשרד לדיירי הבית ללא הפרדה ביניהם עם מדרגות פנימיות מהדירה ומדרגות כניסה נוספות משביל הגישה.	משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	שימוש
-	147 מ"ר	כ- 212 מ"ר המהווים 80% מהשטח היחסי של המגרש	תכנית

סטייה	מוצע	מותר	
		לדירה	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
לא מוצע פתרון אוורור לחדר שירותים בקומת הקרקע ולחדר רחצה בקומה השנייה.	+	+ + +	- גודל חדרים - רוחב מסדרון/פודסט - רוחב חדר מדרגות - אוורור
לא הוצגה תכנית פיתוח השטח כמקובל לרבות סימון שבילי גישה משותפים ברוחב של לפחות 1.10 מ'.	+		פיתוח שטח /גדרות
לא הוצגו תצהיר מהנדס שלד וחישובים סטטיים.	+		חיזוק וחישובים סטטיים

הערות נוספות:

1. ההרחבה המוצעת אינה תואמת את הטיפול לעניין שמירת הנסיגות לכיוון המעבר המשותף ובניה לא רציפה לרבות הבלטת הדירה הדרומית מעבר לקונטור דירת השכן בקומת הקרקע.
2. הבקשה כוללת שימוש פרטי בחצר המשותפת. אציין כי כל הדירות בבניין למעט השכן בקומת הקרקע מרחיבים את הדירות במסגרת הבקשה וניתן לראות אותם כמסכימים גם לעניין זה ולא הוגשה התנגדות בעניין. אולם במסגרת הבקשה לא ניתן פתרון לשבילי גישה משותפים לבניין בניגוד להוראות התכנית ברוחב המקובל.

חו"ד מכון רישוי

נדב בר 18/05/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב בר.

כיבוי אש

יש לפעול על פי הנחיות העבודה למבנים ברמת סיכון נמוכה. המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם מכלים. תיקונים נדרשים:

יש להציג בתכנית הראשית חתך חדר האשפה, ספרינקלר, מתג תאורה חיצוני, ברז שטיפה וניקוז, רוחב פתח תקין, שיפועים לאורך שביל הפינוי ופתח בגדר. נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת. המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

איכות הסביבה

התווספו תנאים בהיתר לנושא זיהום קרקע. המלצה: לאשר את הבקשה.

גנים ונוף

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי. כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה של עץ מספר 7. ערך הפיצוי הנופי עבור עצים המיועדים לכריתה הוא 869.00 ₪. יש לנטוע במגרש 3 עצים בערך של 700 ₪ לעץ. המלצה: לאשר את הבקשה.

מקלט

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה. המלצה: לאשר את הבקשה.

אדריכלות מכון רישוי

נושאים מרכזיים בחוות הדעת: תכנון גובה תקין לגדר בחזית הקדמית, הסתרת פילר חשמל.
 נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.
 המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.
 יש לעיין בחוות הדעת המלאות של תחנות מכון הרישוי באמצעות מערכת סטאטוס תיקי רישוי ומידע בקישור:
http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya/login.asp

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	צאלון נאה	5.0	14.0	5.0	שימור	1,970
2	סיסם הודי	7.0	20.0	4.0	שימור	3,770
3	סיסם הודי	9.0	40.0	5.0	שימור	15,080
4	סיסם הודי	8.0	30.0	4.0	שימור	8,482
5	סיסם הודי	10.0	30.0	6.0	שימור	8,482
6	סיסם הודי	14.0	50.0	9.0	שימור	23,562
7	הדר	5.0	16.0	4.0	כריתה	869

חו"ד מחלקת פיקוח:

לב פוטשניקוב 24/09/2019

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י נעמה רבן)

לא לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת 3 דירות (מתוך 4 דירות) בבניין, בניית חדרי יציאה לגג עבור 2 דירות בקומה העליונה וחפירת המרתף עבור הדירה בקומת הקרקע, שכן:

1. מהווה הגדלת שטח הדירות מעבר למותר לפי התב"ע התקפה והוגשה ללא התייחסות לכך.
2. תיקון המפרט תוך הקטנת שטח הדירות בהתאם למותר יגרום לשינוי בקונטור הגג והקטנת שטח הבניה על הגג על מנת להתאים להוראות תכנית ג1. תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון.
3. מהווה בנייה ללא רצף והוגשה ללא התייחסות לכך.
4. הוגשה ללא שמירת הנסיגות לכיוון המעבר המשותף והוגשה ללא התייחסות לכך.
5. לא תואמת הגדרת תכנית ע1 לעניין השימושים המותרים במרתף.
6. הוגשה ללא סימון תכנית פיתוח השטח ועם שבילים משותפים לגישה לבניין ברוחב המקובל.
7. הוגשה ללא פתרון ברור לגישה למתקנים הטכניים המשותפים על הגג מתוך השטח המשותף וללא מתן פתרון לאוורר כל החדרים כפי שנקבע בתקנות התכנון והבניה.

ההחלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 1-20-0130 מתאריך 16/06/2020

לא לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת 3 דירות (מתוך 4 דירות) בבניין, בניית חדרי יציאה לגג עבור 2 דירות בקומה העליונה וחפירת המרתף עבור הדירה בקומת הקרקע, שכן:

8. מהווה הגדלת שטח הדירות מעבר למותר לפי התב"ע התקפה והוגשה ללא התייחסות לכך.
9. תיקון המפרט תוך הקטנת שטח הדירות בהתאם למותר יגרום לשינוי בקונטור הגג והקטנת שטח הבניה על הגג על מנת להתאים להוראות תכנית ג1. תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון.

10. מהווה בנייה ללא רצף והוגשה ללא התייחסות לכך.

11. הוגשה ללא שמירת הנסיגות לכיוון המעבר המשותף והוגשה ללא התייחסות לכך.

12. לא תואמת הגדרת תכנית ע1 לעניין השימושים המותרים במרתף.

13. הוגשה ללא סימון תכנית פיתוח השטח ועם שבילים משותפים לגישה לבניין ברוחב המקובל .

14. הוגשה ללא פתרון ברור לגישה למתקנים הטכניים המשותפים על הגג מתוך השטח המשותף וללא מתן פתרון

לאוורר כל החדרים כפי שנקבע בתקנות התכנון והבניה.

רשות רישוי

מספר בקשה	20-0364	תאריך הגשה	08/03/2020
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה

כתובת	כרם חמד 7	שכונה	שפירא
גוש/חלקה	132/6981	תיק בניין	3589-007
מס' תב"ע	ע1, ג1, 9026, 590, 2691, 2408	שטח המגרש	502

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	בורוכוב רוני	גינת כרם חמד 7, תל אביב - יפו 668711
מבקש	בורוכוב דפנה	גינת כרם חמד 7, תל אביב - יפו 6687111
מבקש	בורוכוב חנה	גינת כרם חמד 7, תל אביב - יפו
בעל זכות בנכס	בורוכוב רוני	גינת כרם חמד 7, תל אביב - יפו 668711
בעל זכות בנכס	בורוכוב דפנה	גינת כרם חמד 7, תל אביב - יפו 6687111
בעל זכות בנכס	בורוכוב חנה	גינת כרם חמד 7, תל אביב - יפו
עורך ראשי	מידד אמנון	רחוב צה"ל 78, תל אביב - יפו 6993439
מתכנן שלד	מידד אמנון	רחוב צה"ל 78, תל אביב - יפו 6993439

פירוט שטחים					
תיאור	סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים		סך שטחי שירות		
	מבוקש (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	%	
מעל	219.47	43.72			
מתחת	57.63	11.48	23.91	4.76	
סה"כ	277.11	55.20	23.91	4.76	

מהות הבקשה: (אירינה בנדר)

מהות עבודות בניה
שינויים והרחבת 2 דירות קיימות בקומת הקרקע, חפירת 2 מרתפים חלקיים עבור הדירות הנ"ל מתחת להרחבתן עם ממ"ד לכל הדירה.

מצב קיים:

בניין קיים בן 2 קומות עם סך הכול 4 יחידות דיור.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
5/166	הגדלת הדירה באגף הדרומי בקומת הקרקע על ידי תוספת חדר בחזית האחורית והגדלת המרפסת בחזית הקדמית בנוסף הקמת גדר בחצר בגובה 1.5 מ'.	1980	היתר

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בעל 4 תתי חלקות, 3 בבעלות פרטית ו-1 בבעלות קק"ל. לכל בעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' ולא התקבלו התנגדויות

התאמה לתב"ע (תכנית 2408 אזור מגורים 1א טיפוס 56)

סטייה	מוצע	מותר	
-	כ- 110 מ"ר	110 מ"ר	שטח דירה
-	2.55 מ' 2.50 מ', 2.80 מ' 4.75 מ'	קדמי לרחוב כרם חמד- 2.0 מ' לצדדים- 2.0 מ' לאחור – 4.5 מ'	קווי בניין

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

סטייה	מוצע	מותר	
	1	2	קומות
	חדר משחקים, ממ"ד ושירותים.	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	שימוש
	בהתאם לתכנית הרחבה.	בתכנית קומת הקרקע	תכנית

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	בנייה במרווחים/בליטות
		+	- גודל חדרים
		+	- רוחב מסדרון/פודסט
		+	- רוחב חדר מדרגות
		+	- אורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית
-סומן מחסן קיים ללא היתר בחצר האחורית והבקשה הוגשה ללא התייחסות לכך. -הוגשה ללא התייחסות לגדרות ללא היתר בציידו הצפוני והדרומי של המגרש אשר חורגות מקו המגרש בניגוד לנקבע בתקנות.	-		פיתוח שטח /גדרות
הוגש תצהיר מהנדס		+	חיזוק וחישובים סטטיים

הערות לבקשה:

1. הבקשה כוללת סידור גדר בחזית לרחוב בסמוך לעצים הקיימים ולא הומלצה על ידי גנים ונוף במכון רישוי.

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	גויאבה	3.0	15.0	20.0	שימור	
2	דקל כרות	0.	0.	0.	כריתה	
3	פאפיה	3.0	10.0	0.	כריתה	
4	גויאבה	3.0	10.0	10.0	כריתה	943
5	מיש דרומי	10.0	30.0	10.0	שימור	
6	הדר התפוז	5.0	15.0	4.0	שימור	

חו"ד מחלקת פיקוח:

לב פוטשניקוב 21/07/2019

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אירינה בנדר)

לא לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת 2 דירות קיימות בקומת הקרקע וחפירת 2 מרתפים חלקיים עבור הדירות הנ"ל, שכן:

1. לא הומלצה ע"י תחנת גנים ונוף במכון הרישוי.
2. הוגשה ללא התייחסות לבניה ללא היתר לרבות המחסן בחצר העורפית וגדרות קיימות מעבר לגבולות המגרש.

ההחלטה: החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 1-20-0130 מתאריך 16/06/2020

לא לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת 2 דירות קיימות בקומת הקרקע וחפירת 2 מרתפים חלקיים עבור הדירות הנ"ל, שכן:

1. לא הומלצה ע"י תחנת גנים ונוף במכון הרישוי.
2. הוגשה ללא התייחסות לבניה ללא היתר לרבות המחסן בחצר העורפית וגדרות קיימות מעבר לגבולות המגרש.

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
334 / 6636		691 מ"ר	רחוב קהילת ורשה מס' 68

חוו"ד מהנדס העיר (ע"י אדר' ויקטוריה וולודרסקי)

מבוקש לרשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 28.12.2019 החתום ע"י הנד' חנה כהנא להיתרי בניה מס' 2-131 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 10.11.1988 ואחרים, כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
3	מחסן מתכת בשטח 8.18 מ"ר בחצר צפונית

החלטת רשות רישוי מספר 0130-20-1 מתאריך 16/06/20

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 28.12.2019 החתום ע"י הנד' חנה כהנא להיתרי בניה מס' 2-131 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 10.11.1988 ואחרים, כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
3	מחסן מתכת בשטח 8.18 מ"ר בחצר צפונית