

כ"ד אדר תשפ"א
08 מרץ 2021

פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0057 תאריך: 03/03/2021 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	אדר' 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	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	רוטנברג טל	מבצע קדש 9א	0806-009	21-0189	1
4	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	אגמון ליעד	שמיר 3	0965-003	21-0180	2
	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	מרמלשטיין זיו	האקליפטוס 14	3519-014	21-0159	3

רשות רישוי

מספר בקשה	21-0189	תאריך הגשה	08/02/2021
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	מבצע קדש 9א	שכונה	תל ברוך
גוש/חלקה	249/6627	תיק בניין	0806-009
מס' תב"ע	ע1, ג1, 1837, 256, 2754, 2550, א	שטח המגרש	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	רוטנברג טל	רחוב הגנים 12, רמת השרון 4704313
מבקש	רוטנברג אוקסנה	רחוב הגנים 12, רמת השרון 4704313
בעל זכות בנכס	רוטנברג טל	רחוב הגנים 12, רמת השרון 4704313
בעל זכות בנכס	רוטנברג אוקסנה	רחוב הגנים 12, רמת השרון 4704313
עורך ראשי	גורן איתן	רחוב יפה נוף 4, תל אביב - יפו 6228802
מתכנן שלד	אראמא אורלי	רחוב הירמוך 25, תל מונד 4062525

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

מהות עבודות בניה
שינויים כלפי היתר מס' 19-0875 מתאריך 20/11/2019 הכוללים שינוי מקום מוסך החנייה שמאושר בהיתר במרווח הקדמי עבור 2 מקומות חנייה (זה ליד זה) בבניין מגורים בן 2 קומות עם גג רעפים וניצול חלל הגג עבור יח"ד אחת (קוטג') בקיר משותף, הנמצא במחצית המזרחית של המגרש. יש לציין ששינוי בוצעה בפועל וכעת מבוקשת אישור בדיעבד.

מצב קיים:

במגרש קיים בניין ל-2 יח"ד אחת המזרחית (הנידונה) בת 2 קומות (קומת קרקע הינה דו מפלסית) וגג רעפים וניצול חללו והשנייה המערבית בת קומה אחת עם גג שטוח.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
19-0260	הריסה חלקית, תוספות בנייה בקומת הקרקע ו-א', בניית גג רעפים עם ניצול חלל הגג עבור בניין קיים בן 2 קומות עם גג שטוח בחלק המזרחי של המגרש עבור יח"ד (קוטג') בקיר משותף שכעת נדונה בבקשה, הכוללת: בקומת הקרקע ו-א': יח"ד אחת בת 6 חדרים, ממ"ד, מטבח עם מזווה, חלל העובר בין הקומות, חדרי שירות. בקומת הגג: חדר מגורים, חדר שירותים, חדר משחקים/כושר, חדר כביסה וחדר טכני. על המגרש: 2 מקומות חנייה מקוריים במרווח הקדמי (זה ליד זה), בריכת שחייה לא מקורה בחצר אחורית עם חדר מכונות וחדר איזון תת-קרקעיים וגדרות בגבולות המגרש וגדר פנימית הפרדה. יש לציין שמוסך החנייה אושר בצורה לא רגולרית כדי לשמור על הקיים בצמוד לקיר המשותף.	20/11/2019	19-0874
08-1409	תוספת בניה בחזית הצפונית ביח"ד המערבית.	19/07/2009	09-0579
	היתר לבניין בית בן 2 קומות ומקלט ושטח פתוח בקומה התחתונה	1968	705

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית והבקשה חתומה ע"י בעל הנכס הרשום

התאמה לתב"ע (תכנית 2550)

הערה: בדיקה מרחבית בוצע לי גרסה מס' 1 מתאריך 26/10/2020.

סטיה	מוצע	מותר	שטח: מס חניות:
<p>הערה: החלל המקורה מהווה חלק מהמוסך ובצמוד לו קיימת (נישה) מגרעת לא מקורה שכעת מוצעת לסגירה בקיר חיצוני.</p>	<p>אושר בהיתר בשטח 32.82 מ"ר, 2 מקומות חנייה זה לצד זה ללא שינוי. המוסך חנייה מוצע כעת בשטח 31.63 מ"ר ובצמוד למוסך מוצעים 2 חללים סגורים אחד בשטח 2.33 מ"ר מקורה והשני בשטח 1.02 מ"ר בלתי מקורה. סה"כ שטח המוסך 32.47 מ"ר (כולל חלל המקורה ולא כולל החלל לא מקורה).</p>	<p>33 מ"ר עד 2 מקומות חנייה</p>	
	<p>2.20 מטר 2.60 מ'</p>	<p>גג שטוח</p>	<p>2.20 מטר 2.60 מטר</p>
		<p>גג שטוח /גג משופע</p>	<p>קירוי החנייה:</p>

חוו"ד מכון רישוי

רינת ברקוביץ' 25/02/2021

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רינת ברקוביץ' שימו לב: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

תנועה וחניה

הבקשה כוללת: שינויים להיתר הקיים אין התנגדות מבחינה תנועתית לשינויים המבוקשים המלצה: לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

בקשה לשינויים, אין נגיעה במתקני האשפה שאושרו בהיתר. המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

בקשת שינויים במשך הבנייה ביחס להיתר שניתן באותה הכתובת בבקשה שמספרה 19-0260. עץ מס' 4 המיועד לשימור בתוכנית זו - אושר לשימור גם בתוכנית הקודמת. בתוכנית השינויים הורחקה הגדר הבנויה מדופן הגזע כדי להבטיח את שימורו טוב יותר ממה שאושר בהיתר. בבקשה שקיבלה היתר נדרש לשמור על מרחק בנייה של 2 מ' לפחות מדופן העץ (ועל כן ביקשו גדר שאינה בנויה). בתוכנית זו נשמר מרחק הבנייה המבוקש. ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים. המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

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

חוו"ד מחלקת פיקוח:

11/12/2020 אהרון מיכאלי
תוכנית תואמת את המצב בשטח, הבניין בבנייה, המבוקש בנוי במלואו.

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

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 19-0874 מתאריך 20/11/2019 הכוללים שינוי מיקום במוסך החנייה במרווח הקדמי עבור 2 מקומות חנייה (זה ליד זה), בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. ההיתר כפוף לכל תנאי היתר מס' 19-0875 מתאריך 20/11/2019.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואנו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-21-0057 מתאריך 03/03/2021

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 19-0874 מתאריך 20/11/2019 הכוללים שינוי מיקום במוסך החנייה במרווח הקדמי עבור 2 מקומות חנייה (זה ליד זה), בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. ההיתר כפוף לכל תנאי היתר מס' 19-0875 מתאריך 20/11/2019.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואנו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשות רישוי

מספר בקשה	21-0180	תאריך הגשה	04/02/2021
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	שמיר 3	שכונה	אפקה
גוש/חלקה	390/6628	תיק בניין	0965-003
מס' תב"ע	תמ"א/1, ע1, 413, 285, 2754, 1541	שטח המגרש	515

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אגמון ליעד	רחוב שמיר 3א, תל אביב - יפו 6969303
מבקש	שינלדר שי לי	רחוב שמיר 3א, תל אביב - יפו 6969303
בעל זכות בנכס	אגמון ליעד	רחוב שמיר 3א, תל אביב - יפו 6969303
בעל זכות בנכס	שינלדר שי לי	רחוב שמיר 3א, תל אביב - יפו 6969303
עורך ראשי	בינדרמן ערן	ת.ד. 9377, תל אביב - יפו 6109301
מתכנן שלד	מידד אמנון	רחוב צה"ל 78, תל אביב - יפו 6993439

מהות הבקשה: (עיריית צפתי)

מהות עבודות בניה
הקמת בריכת שחייה לא מקורה בשטח של כ- 38 מ"ר, בחצר עורפית של המגרש, כולל חדר מכונות תת קרקעי, עבור יח"ד אחת (קוטג'). כ"כ, הבקשה כוללת ביטול שער כניסה למגרש מתוך השצ"פ הגובל עם המגרש מצפון מזרח והקמת גדר מבטון בחלק המגרש הגובל עם שצ"פ, בגובה 1.50 מ'.

מצב קיים:

על המגרש קיים בניין בן 2 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף עבור יח"ד אחת (קוטג'). בחזית אחורית המגרש גובל בחלקו בשצ"פ.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	שינויים בפיתוח שטח הכוללים שינוי במדרגות כניסה למבנה ובחומר הגדר.	12/03/2018	18-0227
	הריסה כל הבניה על המגרש והקמת בניין חדש בן 2 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף.	26/05/2015	15-0302

בעלויות:

הנכס בבעלות מינהל מקרקעי ישראל ובחכירה. הבקשה חתומה ע"י החוכרים, נשלחה הודעה לרמ"י לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות. כמו כן נשלחו הודעות במתכונת פירסומים לבעלים הגובלים בנכס לעניין הקמת הבריכה ולא התקבלו התנגדויות. התקבלה הסכמת אגף נכסים: "חלקה 390 בגוש 6628 בבעלות פרטית. המבקש סגר את השער למבנה הציבורי ובנה גדר בגבול מגרש בגובה 1.5 מ'. תנאי לאכלוס: בדיקה שהשער בוטל ונבנתה גדר בגובה 1.5 מ' בגבול עם המבנה הציבורי. לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר בלבד, בתנאי הקמת גדר בנויה בגבול המגרש הגובל עם שצ"פ בגובה של 1.50 מ'."
--

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
בריכת שחיה לא מקורה מוצעת בשטח של 38 מ"ר במרווח אחורי, בנסיגה של 1 מ' מגבול מגרש אחורי הגובל בחלקו בשצ"פ. חדר מכונות תת קרקעי מוצע בצמוד לבריכה בשטח של כ-10 מ"ר. סביב הבריכה משטח מונע החלקה, מעקה תקני עם שער.		+	בריכות שחיה לפי תב"ע 2754
		+	

הערות נוספות:

1. ע"פ דרישת מחלקת נכסים ולמען בטיחות המשתמשים בבריכה, הוצגה נסיגה של 1 מ' מגבול מגרש אחורי הגובל בחלקו עם שצ"פ ובחלקו עם מגרש שכן.
2. לפי הנחיות מחלקת נכסים נדרש ביטול שער בגבול המגרש עם שצ"פ והקמת גדר בנויה בגובה 1.50 מ', עורך הבקשה הציג זאת במפרט הבקשה כנדרש.

חו"ד מחלקת פיקוח:

אהרון מיכאלי 20/12/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בנוי במלואו.

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

לאשר את הבקשה להקמת בריכת שחיה לא מקורה בחצר עורפית של המגרש, כולל חדר מכונות תת קרקעי עבור יח"ד אחת (קוטג'), בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
3. חוות הדעת האקוסטית של דרך ארץ הנדסה מתאריך 18.2.21, על כל הוראותיה לתכנון ולביצוע המבנה, מהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

תנאים להתחלת עבודות

ביטול השער והקמת גדר בנויה בגבול המגרש עם שצ"פ בגובה 1.50 מ'.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 1-21-0057 מתאריך 03/03/2021

לאשר את הבקשה להקמת בריכת שחיה לא מקורה בחצר עורפית של המגרש, כולל חדר מכונות תת קרקעי עבור יח"ד אחת (קוטג'), בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
3. חוות הדעת האקוסטית של דרך ארץ הנדסה מתאריך 18.2.21, על כל הוראותיה לתכנון ולביצוע המבנה, מהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

עמ' 6
0965-003 21-0180 <ms_meyda>

תנאים להתחלת עבודות
ביטול השער והקמת גדר בנויה בגבול המגרש עם שצ"פ בגובה 1.50 מ'.

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה