

ט' ניסן תשפ"א
22 מרץ 2021

פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0069 תאריך: 17/03/2021 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל
אביב – יפו

רשות רישוי

--	--	--	--

מס' דף	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	שנידמן דב	רדינג 55	0984-055	21-0275	1

רשות רישוי

מספר בקשה	21-0275	תאריך הגשה	21/02/2021
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)

כתובת	רדינג 55	שכונה	רמת-אביב
גוש/חלקה	39/6768	תיק בניין	0984-055
מס' תב"ע	תמ"א 4/ב, 4, 1, 1, 1, 9006, 9003, 524, 2754, 2691	שטח המגרש	578

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	שנידמן דב	רחוב רדינג 55, תל אביב - יפו 6946006
מבקש	גל שנידמן קרין	רחוב רדינג 55, תל אביב - יפו 6946006
בעל זכות בנכס	שנידמן דב	רחוב רדינג 55, תל אביב - יפו 6946006
בעל זכות בנכס	גל שנידמן קרין	רחוב רדינג 55, תל אביב - יפו 6946006
עורך ראשי	רוזנפלד זרקה לירון	רחוב ברודצקי 15, תל אביב - יפו 6905126
מתכנן שלד	מזרחי תמיר	רחוב המלאכה 2, רעננה 4366101

מהות הבקשה: (עיריית צפתי)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים ותוספות בנייה כלפי היתר מס' 20-0313 שניתן בתאריך 24/05/2020 לשינויים ותוספות בנייה עבור בניין מגורים במחצית המזרחית של המגרש (קוטג' בקיר משותף) בן 2 קומות (קומה שניה בתוך גג רעפים), מעל קומת מרתף, הכוללים:</p> <p>בקומת המרתף: הגדלת שטח המרתף ב-41.37 מ"ר, שינויים פנימיים ושינויים בחצרות אנגליות.</p> <p>בקומת הקרקע: הקטנת שטח הבניה ע"י ביטול חצר משק. שינויים פנימיים ובחזיתות.</p> <p>בקומה א': שינויים פנימיים, שינויים בחזיתות והגדלת פרגולה בחזית אחורית, הגדלת מרפסת קדמית.</p> <p>על גג רעפים: ביטול 2 חלונות במישור הגג הצפוני ופתיחת חלון במישור הגג הדרומי.</p> <p>על המגרש: ביטול חצר משק שאושרה במרווח צדדי ושינוי מיקום בריכת השחייה במקומו, כעת מקורה חלקית על ידי גג רעפים המיועד לחצר משק, שינויים בפילרים ובפיתוח שטח.</p>

מצב קיים:

<p>על המגרש בניין מגורים עבור 2 יח"ד: במחצית המערבית בניין בן 2 קומות עם גג רעפים ובמחצית המזרחית (הנדונה) בניין בבניה בן 2 קומות עם גג רעפים מעל קומת מרתף.</p> <p>המגרש מהווה חלק משורה של 3 מגרשים (38,15,39) שבכל חלקה 2 יח"ד בקיר משותף המחבורים ביניהם ע"י חצרות משק (לא מדובר בבניין טורי).</p>
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
19-0550	שינויים ותוספות בניה בבניין קיים בן קומה אחת (קוטג' בקיר משותף) במחצית המזרחית של המגרש (הנדונה) בתוכן ההיתר נפלה טעות, לא מדובר בעלית גג כי אם בבניין בן 2 קומות עם גג רעפים.	24/05/2020	20-0313
19-0257	שינויים-שינויים במהלך ביצוע (סמכות מהנדס העיר) הסדרת מקום מזגנים. תרם הוצא ההיתר.	27/06/2019	19-0257

15-2305	הריסת הבניה הקיימת במחצית המערבית של המגרש והקמת בניין חדש בן 2 קומות עם גג רעפים, מעל מרתף, עבור יח"ד אחת (קוטג'י).	11/05/2017	17-0276
---------	--	------------	---------

בעלויות:

<p>הנכס רשום כבית משותף המכיל 2 תת חלקות. הבקשה הוגשה בחתימת המבקשים, בעלי תת חלקה מס' 1, בעלי תת חלקה מס' 2 בקיר משותף חתמו על הבקשה. להלן חו"ד מחלקת נכסים ע"י מירי גלברט 28/02/2021 : חלקה 39 בגוש 6768 בבעלות פרטית. המבקש סימן בצהוב להריסה כל החורג למבנה הציבורי לחלקה 16 בגוש 6768. תנאי לתחילת עבודות : הריסה כל החורג למבנה הציבורי לחלקה 16 בגוש 6768. לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר בלבד.</p>

התאמה לתב"ע (תכנית 2310 (טיפוס א/84) + 524 אזור רמת אביב)

סטייה	מוצע	מותר	
אושרה הקלה יחסית של 6% במסגרת הבקשה הקודמת	קומת קרקע : 127.27 מ"ר אושר בהיתר : 126.34 מ"ר קומה א' : 91.92 מ"ר אושר בהיתר : 91.53 מ"ר סה"כ : 219.19 מ"ר (ראה הערה 1)	109 מ"ר 70% = 220.30 מ"ר	שטחים עיקריים ממחצית שטח המגרש 289 מ"ר - בקומת קרקע (לפי תב"ע 2310) - סה"כ עבור 2 קומות (לפי תב"ע 524)
	ממ"ד תוכנן במרתף לא מבוקשים בליטות	9 מ"ר + עובי הקירות אין הגבלה	שטחי שרות ממ"ד בליטות
	5.70 מ' (ללא שינוי) קיר משותף 3.35 מ' (קיים לפי היתר) + קירוי בריכה במקום חצר משק בגבול המגרש כ-5.90 מ' (ללא שינוי) מרפסת ברוחב 0.80 מ' ללא שינוי כלפי ההיתר (מרפסת דומה אושרה ביח"ד המערבית בקיר משותף)	5 מ' קיר משותף 3.60 מ' + חצר משק בקו בניין 0 מ' 4 מ'	קווי בניין קדמי לרחוב רדינג לצד המערבי לצד המזרחי לאחור קווי הבניין למרפסות
	4.96 מ"ר אושר בהיתר, כעת מבקשים שינוי המרפסת והקטנת השטח עד 4.76 מ"ר	12 מ"ר בחזית קדמית	מרפסות
	2 יח"ד	2 יח"ד	מס' יחידות מותר
	2	2	מס' קומות
	ללא שינוי כלפי ההיתר	לא נדרש	חניה

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

קומות	מותר	מוצע	סטייה
1	1	1	
שימוש	חניה/ מחסנים דירתיים/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים/ חדר כושר	ממ"ד, ח.כביסה, ח.רחצה ח. משחקים וחדר כושר.	
תכנית	לפי תכנית המותרת בתכנית הראשית 109 מ"ר	אושר בהיתר 66.02 מ"ר כולל ממ"ד, כעת מבוקש תוספת של 41.37 מ"ר סה"כ 107.39 מ"ר לאחר הגדלתו.	
כניסה נפרדת	כניסה נפרדת אל מרתף עבור משרד.	כניסה נפרדת אל מרתף אשר לא משמש כמשרד, אושרה כהקלה	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
אושרו בהיתר 2 חצר אנגליות. חצר במרווח קדמי ברוחב של 1.40 מ' ובשטח של 8.6 מ"ר, כעת מבוקשת להגדלה לשטח של 10 מ"ר. חצר שניה במרווח צדדי-מזרחי ברוחב של 1.10 מ' ובשטח 8.64 מ"ר הכוללת כניסה חיצונית מהחצר אושרה כהקלה, ללא שינוי. מבוקשת חצר אנגלית נוספת בחזית אחורית ברוחב של 1.15 מ' ובשטח של 2 מ"ר.		+	- חצר אנגלית
אושרה בהיתר פרגולה בשטח של 13.72 מ"ר כעת מוצעת הפרגולה מברזל וקורות עץ בשטח של 15 מ"ר, הנ"ל מוצע בתחום קו הבניין האחורי המותר		+	- פרגולה
ללא שינוי כלפי ההיתר, קומה שניה אושרה בתוך גג רעפים בשיפוע של 40% ובאותה גובה עם גג המבנה במחצית המערבית של המגרש.		+	גג רעפים
גדר בגבול מגרש קדמי אושרה בגובה 1.50 מ' (כ- 0.70 מ' בנוי + גדר חיה) הגדר זהה לגדר שאושר במחצית המערבית של המגרש. גדר אחורית אושרה גדר קלה בגובה 1.05 מ'. גדר בגבול המגרש צדדי המזרחי (פונה לשצ"פ) אושרה גדר בנויה בגובה 1.50 מ' ע"פ דרישת מחלקת נכסים. גדר הפרדה קיימת לפי היתר של יח"ד מערבית בקיר משותף.		+	פיתוח שטח /גדרות
אושרה בריכת שחיה בגבול המגרש הצפוני מזרחי (ראה הערות), כעת מבוקש שינוי מיקום הבריכה בחלקה מקורה ע"י גג רעפים המשמש את חצר המשק, שטח זה של הבריכה המקורה הוצג כשטח עיקרי.		+	בריכות שחיה
ללא שינוי כלפי ההיתר, +0.00 = +11.57		+	מפלס כניסה קובעת

הערות:

בתאריך 11.3.2021 עורכת הבקשה הטעינה תכנית מתוקנת ע"פ המלצה של מהנדסת הרישוי וההתייחסות בדרפט
ניתנה עבור התכנית המתוקנת.

עמ' 4

0984-055 21-0275 <ms_meyda>

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב פרסקו לאחר תיקון התכנית על ידי עורך הבקשה ועדכון חוות דעת אדריכלות.
שימו לב: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

גנים ונוף

לבקשה זו אין נגיעה לעצים ועל כן לא נדרשת חוות דעת בנושא זה.

אדריכלות מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה, מרחבים מוגנים וכיבוי אש בהתאם למהות הבקשה).
הועברה לעורך הבקשה רשימת תיקונים לפני ועדה. במידה ותיקונים אלו יושלמו עד למועד שנקבע תעודכן חוות דעת זו.

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

חו"ד מחלקת פיקוח:

אהרון מיכאלי 29/11/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח בניין בבניה, מבוקש בבניה.

חו"ד נוספות:

ביוב - אחישלום מולאי 28/01/2021

סיכום בדיקה:

מהות הבקשה הינה שינויים פנימיים
אין שינוי בחיבורים הקיימים למגרש, חיבור המים יהיה ראשון במיקום על גבול המגרש ללא שינוי

מי אביבים - אחישלום מולאי 28/01/2021

סיכום בדיקה:

מהות הבקשה הינה שינויים פנימיים
אין שינוי בחיבורים הקיימים למגרש, חיבור המים יהיה ראשון במיקום על גבול המגרש ללא שינוי

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

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בניה כלפי היתר מס' 20-0313 שניתן בתאריך 24/05/2020 עבור בניין מגורים במחצית המזרחית של המגרש (קוטג' בקיר משותף) בן 2 קומות (קומה שניה בתוך גג רעפים), מעל קומת מרתף, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבנייה

תנאים להתחלת עבודות

הריסת החריגות אל תחום השצ"פ לפני עבודות הבניה והצגת אישור פיקוח על כך

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש.
2. ההיתר ניתן בכפוף לתנאי ההיתר המקורי שמספרו 20-0313

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תנאים למתן היתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

תנאים להתחלת עבודות

1. הריסת החריגות אל תחום השצ"פ לפני עבודות הבניה והצגת אישור פיקוח על כך

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש.
2. ההיתר ניתן בכפוף לתנאי ההיתר המקורי שמספרו 20-0313

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-21-0069 מתאריך 17/03/2021

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בניה כלפי היתר מס' 20-0313 שניתן בתאריך 24/05/2020 עבור בניין מגורים במחצית המזרחית של המגרש (קוטג' בקיר משותף) בן 2 קומות (קומה שניה בתוך גג רעפים), מעל קומת מרתף, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבנייה

תנאים להתחלת עבודות

הריסת החריגות אל תחום השצ"פ לפני עבודות הבניה והצגת אישור פיקוח על כך

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש.
2. ההיתר ניתן בכפוף לתנאי ההיתר המקורי שמספרו 20-0313

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה