

כ"ט חשוון תשפ"ב
04 נובמבר 2021

פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0276 תאריך: 03/11/2021 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	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	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	בן יקר ישראל	קובנר אבא 11	2117-013	21-1380	1
4	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	אפרתי מאור	שוהם מתתיהו 38	0860-038	21-1340	2

פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה

ישיבה : 21-0017-2 תאריך : 27/10/2021 שעה : 09:00
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה , רח' אבן גבירול 69 תל
אביב – יפו

השתתפו הי"ה :
חברי הועדה :

שלמה מסלאוי	חבר מועצה
דורון ספיר, עו"ד	מ"מ ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה
ליאור שפירא	מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי, יו"ר מועצת העיר
אסף הראל	חבר מועצה
אופירה יוחנן וולק	חברת מועצה
ציפי ברנד פרנק	סגנית ראש העיריה
מיטל להבי	סגנית ראש העיריה
מלי פולישוק	נציגה בעלת דעה

נציגים בעלי דעה מייצעת :

נעדרו הי"ה :
חברי הועדה :

רועי אלקבץ	חבר מועצה
חן אריאלי	סגנית ראש העירייה
עבד אבו שחאדה	חבר מועצה
גל שרעבי	המשנה לראש העירייה
אלחנן זבולון	סגן ראש העיריה
אדר' חגית אלדר	מ"מ נציגת שר הפנים
אדר' טלי דותן	מ"מ נציגת שר הפנים
אדר' עמית גולדשטיין	מ"מ נציג שר הפנים
נילי יוגב	נציגת השר לאיכות הסביבה
טל בן דוד כהן	מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה
אינג' לזר פלדמן	נציג שר הבינוי והשיכון
אינג' ולרי פוהורילס	נציגת שר הבריאות
רפ"ק מוטי מאירי	נציג שר המשטרה
גילי טסלר-אשכנזי	נציגת מינהל מקרקעי ישראל
משה רענן	נציגת כיבוי אש
אדר' בתיה מלול	נציגת מינהל התכנון
דייגו ברקן	נציג רשות העתיקות

נציגים בעלי דעה מייצעת :

נכחו הי"ה :

עו"ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה
עו"ד פרדי בן צור	מזכיר ועדת בניין עיר

נעדרו :

אדר' אודי כרמלי	מהנדס העיר/מזכיר הועדה
אינג' פרידה פיירשטיין	מהנדסת רישוי בכירה
אלנה דוידזון	מהנדסת רישוי בכירה
אינג' מרגריטה גלזמן	מהנדסת רישוי בכירה
אינג' מאיר טטרו	מהנדס רישוי בכיר
אינג' יבגניה פלוטקין	מהנדסת רישוי בכירה

מרכז הועדה :

עו"ד שרון אלזסר	מרכזת הועדה
לימור קנדיל	ע. בכירה למרכזת הועדה
רחלי קריספל	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה

רשות רישוי

מספר בקשה	21-1380	תאריך הגשה	21/10/2021
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	קובנר אבא 11	שכונה	כוכב הצפון
גוש/חלקה	61/6798	תיק בניין	2117-013
מס' תב"ע	תעא/1820(ב1), ע1, 1,3539(1), 1820	שטח המגרש	4550

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	בן יקר ישראל	רחוב קובנר אבא 11, תל אביב - יפו 6937338
בעל זכות בנכס	בן יקר ריקה	רחוב קובנר אבא 11, תל אביב - יפו 6937338
בעל זכות בנכס	בן יקר ישראל	רחוב קובנר אבא 11, תל אביב - יפו 6937338
עורך ראשי	סטולבוב סרגיי	רחוב דיזנגוף 61, נתניה 4243811
מתכנן שלד	בנדרסקי רוברט	חורשה צוקרמן אנטק 14, תל אביב - יפו

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

מהות עבודות בניה
<p>הקמת ג'קוזי בשטח של כ-4.50 מ"ר על מרפסת גג לא מקורה מוצמדת לדירה הצפונית באגף המערבי בקומה 6 לכיוון רחוב שי עגנון, בבניין מגורים עם 2 אגפים בן 7 קומות, מעל קומת קרקע בנייה חלקית ומעל מרתף ל-48 יח"ד. הבקשה כוללת הקמת דק עץ בשטח של כ-18 מ"ר סביב הג'קוזי שמוגבה מפני מרפסת הגג ב-0.64 מ' עם מדרגות בין המפלסים והוספת מעקה בטיחות מזכוכית בגובה 1.10 מ' צמוד למעקה הגג הקיים לכיוון מזרחי ולכיוון צפוני וכתוצאה מזה גובה מעקה הגג כלפי חזית לכיוון רחוב שי עגנון הינו 1.74 מ'.</p> <p>יש לציין שהג'קוזי, הדק המוגבה בהקיפו הקמת מעקה בגובה 1.10 מ' מעל המשטח המוגבה, קיימים בפועל וכעת ומבוקש אישור בדיעבד.</p>

מצב קיים:

<p>מדבור במגרש בין 3 רחובות, לכיוון הצפוני פונה לרחוב שי עגנון וכיוון הדרומי לרחוב קובנר אבא, ולכיוון המזרחי לרחוב ישראל גלילי.</p> <p>במגרש קיים בניין מגורים עם 2 אגפים, בן 7 קומות מעל קומת קרקע בניה חלקית ומעל מרתף, 48 יח"ד. הבקשה מתייחסת לדירה הצפונית בקומה 6 באגף המערבי, לכיוון רחוב שי עגנון.</p>

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
05-1406	<p>הארכת תוקף היתר 03-0153 לשנתיים עד לתאריך 10/3/2006.</p> <p>שינויים כלפי היתר מס' 20030153 בבניין בבניה למגורים בן 2 אגפים בני 7 קומות, כ"א מעל קומת עמודים בניה חלקית וקומת מרתף לסה"כ 48 יח"ד, הכוללים:</p> <p>- בקומת המרתף: שינוי בחלוקת השטחים, בסידור מקומות החניה ובמיקום המחסנים הדירתיים, כך שבמרתף נמצאים 96 מקומות חניה ו-48 מחסנים דירתיים;</p> <p>- בחצר: התקנת צובר גז תת-קרקעי, שינויים בפיתוח שטח, בניית גדר בחזית מזרחית, גדרות הפרדה פנימיות.</p> <p>- בקומת קרקע: שינויים בחזיתות, שינויים בחלוקת השטחים, שינויים בצורת המדרגות הפנימיות בדירות; ובקומות א'-ה': שינויים בחזיתות;</p>	18/12/2007	07-0973

	ב-קומות ב', בניית מרפסות פתוחות בחזית צפונית ובקומה ו' בניית מרפסות פתוחות בחזיתות צפונית ודרומית ; ב-קומה ו': הגדלת שטח הקומה, בניית פרגולה מאלומיניום במסגרת קורת בטון היקפית מעל מרפסות הגג הצמודות ל-2 הדירות הנמצאות בחזית הקדמית, שינויים בחלוקת השטחים בדירות לרבות שינוי מיקום וצורה של המדרגות הפנימיות, שינויים בחזיתות ; ב-קומה ז': תוספת בניה, השלמת הקומה וביצוע חיבור בין 2 האגפים -הגדלת שטח הגג, בניית מרפסת פתוחה בחזית הקדמית, הגבהת קירו המבנה על הגג ושינוי בסידור מערכת סולרית.		
02-0567	הקמת בניין מגורים חדש עם 2 אגפים, בן 7 קומות מעל קומת קרקע בניה חלקית ומעל מרתף, 48 יח"ד.	10/3/2004	03-0153

הערה: יש לציין שבבניין הוצאו מספר היתרים לשינויים או לתוספת בניה, שאינם קשורים לבקשה הנדונה.

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת. הבקשה הוגשה בחתימת המבקשים (רשומים כבעלי נכס) ונשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' לכל השאר הבעלים ב-2 האגפים ולא התקבלו התנגדויות.

חוות דעת נכסים מתאריך 18/5/2021 ע"י מירי גלברט :
חלקה 61 בגוש 6798 בבעלות פרטית.
אין מניעה לאשר את הבקשה

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
מוצע ג'קוזי בשטח של כ-4.50 מ"ר.		+	ג'קוזי
לפי היתר המקורי אושרה מרפסת גג עם מעקה בנוי + סורג בגובה 1.10 מ'. במפלס מרפסת הגג מוצע משטח דק מוגבה ב-0.64 מ' עד למעקה הגג הקיימת לכיוון צפוני לרח' שי עגנון ולכיוון מזרחי הפונה לאגף המערבי של הבניין. כתוצאה מהקמת הדק מוצעת מעקה בטיחות מזכוכית בגובה 1.10 מ' בצמוד למעקה הקיים וכך מעקה הגג בחזית לרח' שי עגנון הינה כעת בגובה 1.74 מ'.	+		מרפסת גג מוגבה

הערות נוספות:

הג'קוזי קיים, מבוקש לאישור בדיעבד.
אין שום הצדקה תכנונית לאשר הגבהת מפלס המרפסת הגג ב-0.64 מ' והקמת דק עד מעקה הגג הקיימת, ולהוסיף מעקה בטיחות מזכוכית מעל המעקה הקיימת, עד לגובה של 1.74 מ', בחזית לרח' שי עגנון.
הבקשה הוגשה לחסר סימון עמידת הבניין בין הרחובות – תרשים הסביבה הוצג ללא כתובות.
לא הוצגו הקומות מתחת ומעל המפלס הקומה הנדונה בה מוצעת הג'קוזי.
החתך שהוצג ב-ב במפרט אינו מסומן בתנוחת הקומה – לכן לא ברור אין הוא עבר.
לא הוצגה החזית לכיוון רח' שי עגנון.

חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטוריה ולודרסקי 27/10/2021

תוכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש בנוי במלואו.

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

לא לאשר את הבקשה שכן:

- אין שום הצדקה תכנונית לאשר הגבהת משטח דק ב-0.64 מ' מעל פני מרפסת הגג וכתוצאה מזה הוספת מעקה בטיחותי בצמוד למעקה הקיים כך שגובה סה"כ יהיה 1.74 מ' בחזית לרח' שי עגנון;
- הבקשה הוגשה לחסר סימון מיקום הבניין בין הרחובות – תרשים הסביבה הוצג ללא כתובות;
- לא הוצגו הקומות מתחת ומעל המפלס הקומה הנדונה בה מוצעת הג'קוזי;
- לא הוצגה החזית לרח' שי עגנון;
- החתך שהוצג ב-ב במפרט אינו מסומן בתנוחת הקומה – לכן לא ברור אין הוא נמצא;

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה.

ההחלטה : החלטה מספר 1
רשות רישוי מספר 0276-21-1 מתאריך 03/11/2021

לא לאשר את הבקשה שכן:

- אין שום הצדקה תכנונית לאשר הגבהת משטח דק ב-0.64 מ' מעל פני מרפסת הגג וכתוצאה מזה הוספת מעקה בטיחותי בצמוד למעקה הקיים כך שגובה סה"כ היה 1.74 מ' בחזית לרח' שי עגנון;
- הבקשה הוגשה לחסר סימון מיקום הבניין בין הרחובות – תרשים הסביבה הוצג ללא כתובות;
- לא הוצגו הקומות מתחת ומעל המפלס הקומה הנדונה בה מוצעת הג'קוזי;
- לא הוצגה החזית לרח' שי עגנון;
- החתך שהוצג ב-ב במפרט אינו מסומן בתנוחת הקומה – לכן לא ברור אין הוא נמצא;

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה.

רשות רישוי

מספר בקשה	21-1340	תאריך הגשה	14/10/2021
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)

כתובת	שוהם מתתיהו 38	שכונה	גני צהלה, רמות צהלה
גוש/חלקה	841/6624 , 407/6624	תיק בניין	0860-038
מס' תב"ע	תמ"א 34ב/4, מ, ג, 1, 379, 3408, 232אר, 1740, 1836ב, 1740	שטח המגרש	+814

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אפרתי מאור	רחוב שוהם מתתיהו 38, תל אביב - יפו 6935952
בעל זכות בנכס	אפרתי מאור	רחוב שוהם מתתיהו 38, תל אביב - יפו 6935952
בעל זכות בנכס	אפרתי טמסין	רחוב שוהם מתתיהו 38, תל אביב - יפו 6935952
עורך ראשי	תמייב יעקב	רחוב רימונים 60, רימונים 9063600
מתכנן שלד	תמייב יעקב	רחוב רימונים 60, רימונים 9063600

מהות הבקשה: (עירית צפתי)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים ותוספות בניה עבור יח"ד באגף מרכזי מערבי בבניין משותף המורכב מ-5 יח"ד בקירות משותפים בני 2 קומות מעל קומת עמודים מפולשת חלקית, הכוללים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - בקומת הקרקע: סגירת חניה בקומת עמודים, הריסת סגירה שבוצעה ללא היתר, הריסת גדרות הפולשות אל שצ"פ. - בקומה א' וב' תוספת מרפסות בחזית קדמית לרח' נלי זק"ש בתחום קווי הבניין. - הבניין הקמת חדר יציאה אל הגג. <p>על המגרש הריסת גדרות הפולשות אל שצ"פ, הקמת גדרות בנויות בגבול המגרש הקדמי צפוני לרח' נלי זק"ש וגדר צדדית דרומית, בגובה 1 מ'.</p>

מצב קיים:

על המגרש הפונה אל רח' שוהם בחזיתו המערבית ולרח' נלי זק"ש בחזיתו הצפונית, קיים בנין בן 2 קומות מעל קומת עמודים מפולשת עבור 5 יח"ד צמודות קרקע בקירות משותפים, מדובר ביח"ד באגף מרכזי מערבי.
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
93-1643	סגירת החניה הקיצונית מערבית ע"י תריסים ודלת מעץ בצד הדרומי.	03/03/1994	940129
	סגירת החניה הקיצונית מזרחית ע"י תריסים בצד הצפוני ודלת מעץ בצד הצפוני.	26/10/1989	2/105
	סגירת מרפסות בקומה א' ותוספת שטח בקומה ב' עבור 5 יח"ד (קוטג' בקיר משותף)	24/06/1976	296
	בנין למגורים בן 3 קומות המכיל 5 כניסות, 5 מקלטים, 5 מקומות חיה וגדר, 5 דירות בנות 3 חדרים וח"ש.	17/12/1971	2-232
	עבודה אסורה (ללא היתר) מספר תיק: 41-1-1994-0063 מספר תביעה: 1 ממתין לדיון	15/05/1994	תביעות משפטיות

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף והבקשה חתומה ע"י הבעלים בתת חלקה מס' 2
התקבלה חו"ד מח' נכסים ע"י מירי גלברט בתאריך 19/07/2021 :
חלקה 407 בגוש 6624 בבעלות פרטית.
המבקש סימן בצהוב להריסה כל החורג לדרך לחלקות 768, 770 בגוש 6624
תנאי לתעודת גמר:
הריסה בפועל של כל החורג לדרך לחלקות 768, 770 בגוש 6624 ובניית גדר בגבולות המגרש הפרטי.
לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר בלבד.

נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית מ', 1740, 232אר אזור גני צהלה)

סטייה	מוצע	מותר	
<p>- שטח מקורה בקומת הקרקע לא הובא במניין שטחי שירות</p> <p>- לא הוצג השימוש בחלל זה.</p>	<p>מוצעות מרפסות בחלקן מקורות בין 3 קירות</p> <p>מוצעת סגירת שטח בקומת עמודים מפולשת. שטח זה לא חושב כשטח עיקרי ולא ברור השימוש בו.</p>	<p>29% לקומה 58% ב-2 הקומות אושר בהיתר: 59.2% כולל מרפסות</p> <p>אושר בקומת הקרקע מקום חניה אחד בין עמודים ומקלט עבור כל יח"ד על המגרש</p>	<p>שטחים עיקריים - קומה טיפוסית - ב-2 הקומות 58%</p> <p>שטחי שרות</p>
	<p>ללא שינוי כלפי ההיתר אושר בהיתר: 4 מ' 6 מ' 4 מ' 4 מ'</p>	<p>4 מ' 6 מ' 4 מ' 4 מ'</p>	<p>קווי בניין קדמי לרחוב נלי זק"ש קדמי לרח' שוהם לצד מזרח לצד דרום</p>
	<p>אושרו בהיתר 5 יח"ד על המגרש</p>	<p>על כל מגרש של 700 מ"ר ניתן לבנות 4 יח"ד ולא יותר מ6 יח"ד על דונם</p>	<p>מס' יחידות מותר</p>
	<p>2 מעל קומת עמודים חלקית</p>	<p>2</p>	<p>מס' קומות</p>
	<p>בהתאם</p>	<p>מגורים</p>	<p>שימושים</p>
	<p>כעת, הבקשה כוללת ביטול מקום חניה</p>	<p>קיים בהיתר 5 מ"ח עבור 5 יח"ד על המגרש</p>	<p>התאמה לנספח תנועה/חניה</p>

בנייה על הגג: חדר יציאה לגג מכח ג1

סטייה	מוצע	מותר	
	<p>מוצע חדר יציאה אל הגג בשטח של 37.83 מ"ר</p>	<p>40 מ"ר או 65% בבנייה בו זמנית לפי תכנית ג-1</p>	<p>שטח/תכנית</p>
	<p>3.90 מ"ר</p> <p>כגובה קומה טיפוסית = 2.60 מ'</p>	<p>- גובה ברוטו 5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון (בבניה עם גג שטוח) - גובה נטו כגובה קומה טיפוסית ולא פחות מ-2.50 מ'.</p>	<p>גובה</p>
<p>1.20 מ'</p>	<p>2 מ' לחזית קדמית צפונית בחלקו 1.20 מ' ובחלקו '0 קיר משותף</p>	<p>2 מ' לחזית קדמית 1.20 מ' לחזית אחורית לצד מזרח</p>	<p>נסיונות</p>

סטייה	מוצע	מותר	
	קיר משותף	לצד מערב	
לא הוצגה תכנית עתידית עבור בניה על הגג של יתר יח"ד בבניין.	שאר יח"ד לא ביקשו חדר יציאה אל הגג.	התאמה ליח"ד הקיימות	עיצוב ובינוי

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	בנייה במרווחים/בליטות
		+	- גודל חדרים
		+	- רוחב מסדרון/פודסט
		+	- רוחב חדר מדרגות
ע"פ ההיתר קיימות מרפסות פתוחות בחזית קדמית צפונית ואין התייחסות לכך בתכנית ההגשה. מוצעות מרפסות בולטות בחזית קדמית צפונית בין 3 קירות, בשטח של 12.49 לעומת 12 מ"ר המותרים. לא ניתן לאשר תוספת מרפסות עבור יח"ד אחת בחזית קדמית ולא בבניה בו זמנית עבור הבניין כולו.	+		מרפסת
הוצגו להריסה גדרות הפולשות אל שצ"פ, מוצעות גדרות בנויות בגבולות המגרש הקדמי - צפוני וצדדי - דרומי בגובה 1 מ'		+	פיתוח שטח/גדרות
		+	
ללא שינוי כלפי ההיתר הקיים $+0.00 = +39.22$		+	מפלס כניסה קובעת

הערות נוספות:

- מוצעת סגירת קומת עמודים מפולשת, לא הוצג השימוש בחלל זה.
- לא הוצגה סגירת מרפסות קיימות בחזית קדמית צפונית.
- מוצעת תוספת מרפסות בחזית קדמית אל רח' נלי זק"ש, הנ"ל מבוקש עבור הדירה הנדונה בלבד, דבר אשר לא ניתן לאשר שלא בבניה בו זמנית עבור הבניין כולו.
- המרפסת בקומה א' מקורה חלקית והשטח הכלוא בין 3 קירות לא הובא במניין השטחים העיקריים.
- שטח המרפסות המוצע עולה על השטח המותר (12 מ"ר עבור יח"ד)
- שטח שרות בקומת הקרקע תחת מרפסת, לא הובא במניין שטחי השירות.
- לא הוצג חתך A-A עבור הבניין כולו.
- לא הוצגו השינויים בצבע בחתכים ובחזיתות.
- לא הוצגה תכנית עתידית עבור בניה על הגג של יתר יח"ד בבניין.

חוו"ד מכון רישוי

מרינה נלקין 31/10/2021

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נלקין מרינה

תנועה וחניה

דרישת התקן:

- 0 מקומות חניה עבור הרחבת דיור בהתאם לתקן 2016 לעומת 1 מקום חניה שאושר בהיתר מקורי מס' 2/205 עבור יחידת דיור חדשה.
מתוכנן: 0 מקומות חניה.
חסר: 1 מקום חניה שאושר בהיתר בניה מקורי.

חוות דעת: ביטול מקום חניה שאושר בהיתר מקורי מהווה סטירה ניכרת להיתר- לא ניתן לאשר.

המלצה: לדחות את הבקשה

אצירת אשפה

בתכנית ראשית(100) מיום הוצג ביתן אשפה בדרך מעבר כלי רכב לחניות שאושרו בהיתר מקורי ועם 4 מכלים ללא ציון נפחים- פתרון לא מאושר משום ש-

1. מיקום ביתן אשפה כפי שהוצג מהווה מכשול לרכבים בדרך לחניה.
2. במרגש עם 5 דירות כלי אצירה נדרשים :
- 2 מכלי אשפה ירוקים בנפח של 360 ליטר כ"א
- 1 מכל אשפה כתום בנפח של 360 ליטר
- 1 מכל אשפה כחול בנפח של 140 ליטר
3. ש להציג חתכים של ביתן אשפה
4. יש להציג את כלי האצירה ואת נפחם, את השיפועים לאורך שביל הפינוי(עד 5% למיכלי אשפה).
5. מידות מבנה לאחסון אצירת אשפה יאפשרו הצבה ותפעול של כלי האשפה, על פי גודלם וכמותם, תוך מתן אפשרות גישה והשלכת פסולת אליהם ואפשרות להוצאתם ממבנה האחסון בלא צורך בהזזת כלים סמוכים.
6. ביתן אשפה צריך להכיל: ספרינקלר, מתג תאורה חיצוני, איוורור מתאים, ברז שטיפה וניקוז. המלצה: לדחות את הבקשה

גנים ונוף

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

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לדחות את הבקשה

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה וכיבוי אש בהתאם למהות הבקשה).

חו"ד מחלקת פיקוח:

אהרון מיכאלי 24/08/2021

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

מי אביבים - אחישלום מולאי 03/03/2021

סיכום בדיקה:

מהות הבקשה הינה הרחבת דירה ותוספת קומה. אין שינוי בחיבורים הקיימים לחלקה, כמו כן קיימים כלים סניטריים

הסדר קרקע - ליטל אגאג'ני 17/11/2019

מאחר ומדובר על תוספת קטנה על הגג עבור יחידת דיור אחת, אני פוטרת מהצורך בהסדר קרקע. אין מניעה להוצאת היתר בניה

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

לא לאשר את הבקשה לתוספות בניה בבניין קיים בן 2 קומות מעל קומת עמודים מפולשת עבור 5 יח"ד (קוטג'ים בקיר משותף) שכן:

1. מוצעת סגירה בקומת עמודים מפולשת עבור משרד, הנ"ל מהווה תוספת שטח עיקרי והבקשה אינה מתייחסת לכך.
2. מוצעות מרפסות בחזית קדמית לרח' נלי זק"ש, עבור יח"ד הנדונה בלבד, אשר לא ניתן לאשר שלא בבניה בזמנית.
3. שטח המרפסות המוצע עולה על השטח המותר (12 מ"ר עבור יח"ד)
4. שטח מקורה בין 3 קירות לא הובא במניין השטחים העיקריים.
5. שטח שירות תחת מרפסות מוצעות לא הובא במניין שטחי השירות.
6. לא הוצגה סגירת מרפסות קיימות בבניין ואין התייחסות לכך.
7. לא הוצגה תכנית עתידית עבור בניה על הגג.
8. מוצע ביטול מקום חנייה ולא ניתן פתרון חלופי.
9. סירוב מכון הרישוי עבור אשפה ותנועה.

ההחלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 0276-21-1 מתאריך 03/11/2021

לא לאשר את הבקשה לתוספות בניה בבניין קיים בן 2 קומות מעל קומת עמודים מפולשת עבור 5 יח"ד (קוטג'ים בקיר משותף) שכן:

10. מוצעת סגירה בקומת עמודים מפולשת עבור משרד, הנ"ל מהווה תוספת שטח עיקרי והבקשה אינה מתייחסת לכך.

11. מוצעות מרפסות בחזית קדמית לרח' נלי זק"ש, עבור יח"ד הנדונה בלבד, אשר לא ניתן לאשר שלא בבניה בו זמנית.

12. שטח המרפסות המוצע עולה על השטח המותר (12 מ"ר עבור יח"ד)

13. שטח מקורה בין 3 קירות לא הובא במניין השטחים העיקריים.

14. שטח שירות תחת מרפסות מוצעות לא הובא במניין שטחי השירות.

15. לא הוצגה סגירת מרפסות קיימות בבניין ואין התייחסות לכך.

16. לא הוצגה תכנית עתידית עבור בניה על הגג.

17. מוצע ביטול מקום חנייה ולא ניתן פתרון חלופי.

18. סירוב מכון הרישוי עבור אשפה ותנועה.