

ח' טבת תשפ"ב
12 דצמבר 2021

פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0311 תאריך: 08/12/2021 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	בניה חדשה/בניין דירה/קוטגי	טובול אבי אריה	בן אברהם נחמיה 1	0810-016	21-1006	1
7	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	אורון דוד	בן-גל מיכאל האלוף 7א	2313-007	21-1352	2

רשות רישוי

מספר בקשה	21-1006	תאריך הגשה	25/07/2021
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין דירה/קוטג'

כתובת	בן אברהם נחמיה 1 רחוב קהילת סופיה 31	שכונה	תל ברוך
גוש/חלקה	102/6792	תיק בניין	0810-016
מס' תב"ע	תעא/3696, תמ"א34ב/4, ג1, 3696, 2754, 2550א,	שטח המגרש	600 מ"ר מתוך מגרש של 3029 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	גבאי- טובול מיה	רחוב קרמניצקי 2, תל אביב - יפו 6789902
מבקש	טובול אבי אריה	שדרות קרן קיימת לישראל 94, תל אביב - יפו 6939472
בעל זכות בנכס	גבאי- טובול מיה	רחוב קרמניצקי 2, תל אביב - יפו 6789902
בעל זכות בנכס	טובול אבי אריה	שדרות קרן קיימת לישראל 94, תל אביב - יפו 6939472
עורך ראשי	בן דוד סרג'י	ת.ד. 1, גליל ים 4690500
מתכנן שלד	סייג יגאל	רחוב המלאכה 2א, רעננה 4366101

מהות הבקשה: (אדר' אלון טל חנני)

מהות עבודות בניה
<p>הקמת מבנה חדש בן 2 קומות מעל מרתף וגג שטוח, עבור יח"ד אחת (קוטג') במגרש מספר 4 + 5 ע"פ תב"ע 3696 וע"פ תוכנית עיצוב תעא/3696 – "תוכנית פיתוח מיזאן 16". בחצר: בריכת שחייה לא מקורה בחזית צידית, 2 מקומות חנייה אחד אחרי השני, אחד מהם בתוך מוסך חנייה והשני אינו מקורה, פיתוח שטח וגדרות בגבולות מגרש.</p>

מצב קיים:

<p>חלקה אשר חלה עליה תב"ע 3696 "מיזאן 16- שינוי בינוי" משנת 2013 אשר קבעה כי ניתן להקים בחלקה עד 10 קוטג'ים ללא שינוי בסך הזכויות המאושרות בתוכנית ונתנה הוראות בינוי ועיצוב אדריכליים קוטג'ים. בשנת 2019 אושרה תוכנית עיצוב אדריכלית תעא 3696 למגרש לנושא פיתוח שטח במגרש. הבקשה הנדונה מדברת על מגרש פינתי - מספר 4+5 בשטח של 600 מ"ר ע"פ נספח הבינוי של תוכנית העיצוב (תת חלקה 3) אשר פונה בחזית קדמית מזרחית לרחוב בן אברהם נחמיה וחזית קדמית צפונית גובלת עם רחוב קהילת סופיה.</p> <p style="text-align: center;"><u>להלן חוות דעת מחלקת הסדר קרקע - מיכל תהן 18/05/2021</u> התצ"ר אושרה ע"י יו"ר הוועדה המקומית ב22/12/2019. התצ"ר אושרה כשרה לרישום ב3/2021. כרגע בהכנת מסמכי הרישום. אין מניעה להוצאת היתר.</p>

ממצאי תיק בניין:

מספר היתר	שנה	תיאור	מספר בקשה/ הגשה מקוונת
	2021	<p>בקשה זהה במגרש הנדון עבור הקמת מבנה חדש, בן 2 קומות מעל מרתף וגג שטוח, עבור יח"ד אחת (קוטג') במגרש מספר 4 + 5 ע"פ תב"ע 3696 וע"פ תוכנית עיצוב תעא/3696 – "תוכנית פיתוח מיזאן 16". בחצר: בריכת שחייה לא מקורה בחזית צידית, מוסך חנייה במרווח קדמי עבור מקום חניה אחד ומקום חניה נוסף</p>	21-0385

	לפניו, פיתוח שטח וגדרות בגבולות מגרש. הבקשה נסגרה על ידי עורך הבקשה וכעת מוגשת בקשה חדשה.		
21-0965	בקשה בשתי מגרשים גובלים – <u>מגרש מספר 2 (הצפוני) ומגרש מספר 3 (הדרומי) ע"פ נספח הבינוי של תוכנית העיצוב</u> עבור הקמת 2 בניינים חדשים (קוטגיים בקיר משותף) כל בניין בן 2 קומות ועליית גג מעל מרתף, עבור יח"ד אחת (קוטג'). סה"כ מדובר ב 2 קוטגיים בקיר משותף עבור 2 יח"ד סה"כ. הני"ל מבוקש במגרשים מספר 2 ו 3 ע"פ תב"ע 3696 וע"פ תוכנית עיצוב תעא/3696 – " תוכנית פיתוח מיזאן 16 ". בכל חצר: נטיעות, פרגולה מחומר קל בחצר, 2 מקומות חניה לא מקורים זה לצד זה, בריכת שחיה פרטית בחצר אחורית, פיתוח שטח, גדרות הפרדה וגדרות בגבולות מגרש. בבקשה טרם נדונה בוועדה.	2021	
21-306	הקמת מבנה חדש, בן 2 קומות וגג שטוח מעל, עבור יח"ד אחת (קוטג') במגרשים סמוכים מספר 4 ו 5 ע"פ תב"ע 3696 וע"פ תוכנית עיצוב תעא/3696 – " תוכנית פיתוח מיזאן 16 ". (מיזאן 16) <u>הבקשה אושרה על ידי הוועדה בתאריך 16/06/2021 וטרם הוצא היתר.</u>	2021	
21-509	הקמת מבנה חדש, בן 2 קומות וגג שטוח מעל, עבור יח"ד אחת (קוטג') במגרשים סמוכים מספר 6 ו 7 ע"פ תב"ע 3696 וע"פ תוכנית עיצוב תעא/3696 – " תוכנית פיתוח מיזאן 16 ". <u>הבקשה נמצאת בשלבי תנאי סף טרם נפתחה בקשת רישוי. (קהילת סופיה 29) הבקשה אושרה על ידי הוועדה בתאריך 11/08/2021 וטרם הוצא היתר.</u>	2021	

בעלויות:

<p>הנכס בבעלות קרן קיימת ובחכירה של מספר בעלים שונים. הבקשה חתומה ע"י החוכרים ובעלי כוחם. נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב ו לא התקבלו התנגדויות לבקשה.</p> <p>להלן חוות דעת מחלקת נכסים – ע"י מירי גלברט 18/05/2021</p> <p>חלקה 102 בגוש 6792 בבעלות פרטית. המבקש סימן את ההפקעה. תנאי לתעודת גמר: - להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. - הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה. לאור האמר לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר בלבד.</p>
--

התאמה לתב"ע (תכנית תעא/3696, 3696, 2754, 2550 אזור תל ברוך)

סטייה	מוצע	מותר	שטחים עיקריים (תעא/3696, 3696)
	<p><u>בקומת הקרקע:</u> 168.39 מ"ר (47.83 מ"ר מתוכה בחלל כפול) <u>בקומה א:</u> 95.02 מ"ר <u>סה"כ: 263.42 מ"ר</u></p> <p><u>בקומת הקרקע:</u> 46.08 מ"ר (כולל 20.60 מ"ר עבור חניה מקורה לרכב אחד ו 12.47 מ"ר עבור גזוזטרא)</p>	<p><u>שטח עיקרי:</u> 283.14 מ"ר</p> <p><u>שטח שירות על קרקעי:</u> 87.51 מ"ר</p> <p><u>שירות תת קרקעי (מרתף):</u></p>	<p>מגרש מספר 5+6 בשטח של כ 600 מ"ר בהתאם לטבלת הקצעות המופיעה בנספח העיצוב.</p>

סטייה	מוצע	מותר	
	<u>שירות תת קרקעי (מרתף) :</u> <u>168.36 מ"ר (כולל ממ"ד)</u> <u>ללא עליית גג – מוצע גג שטוח</u>	<u>180.18 מ"ר</u> <u>עליית גג :</u> <u>51.48 מ"ר</u>	
	4.00 מטר	4.00 מטר	קווי בניין (3696) קדמי מזרחי לרחוב בן נחמיה
	2.00 מטר	2.00 מטר	צידי מערבי
	3.20 מטר	2.00 מטר	צידי דרומי
	3.00 מטר	3.00 מטר	קדמי צפוני לרחוב קהילת סופיה
	2 קומות עם גג שטוח	2 קומות + בניה על הגג	מס' קומות
	2 מקומות חנייה זה אחר זה כאשר חניה שניה מקורה בלבד.	2 מקומות חנייה זה אחר זה כאשר חניה שניה מקורה בלבד.	התאמה לנספח תנועה/חניה מס חניות:
	2.08 מטר 2.60 מטר גג שטוח	2.20 מטר 2.60 מטר גג שטוח	גובה נטו: גובה ברוטו: קירווי החנייה:
	1 יח"ד בבקשה הנידונה.	מספר יחידות דיור יהיו 9 יח"ד כפי שנקבע בנספח הבינוי של תוכנית העיצוב האדריכלית 3696. לפחות 2 בתים יהיו דו משפתיים.	הוראות בינוי (3696, תעא/3696)
	ע"פ מפת מדידה מדובר בשטח של 600 מ"ר	יח"ד תיבנה על שטח שלא יפחת מ 290 מ"ר.	
	קווי בניין תואמים נספח בינוי . מרחק ממבנים גובלים תואם את המותר .	מרחק מינימאלי בין בית דו משפחתי לבית עם יח"ד בודדת – לא יפחת מ 5.00 מ' כדלקמן : 2.00 מ' מצדו של הבית עם יח"ד בודדת 3.00 מ' מצדו של הבית הדו-משפחתי .	
	בהתאם למותר .	מרחק מינימאלי בין 2 בתים עם יח"ד אחת יהיה 4.00 מ' .	
		מרתף יהיה עד מסגרת	

סטייה	מוצע	מותר	
	בהתאם למותר .	קונטור קומת הקרקע של כל קוטג'. שטח כולל של מרתפים לא יעלה על 910 מ"ר.	
	שטח מרתף בבקשה נידונה 177.37 מ"ר.	שטח הבניה בגג לא יעלה על 260 מ"ר . הבינוי יהיה בהתאם להוראות ג/1.	
	ללא בניה על הגג.	פרגולות יהיו ע"פ תקנות החוק במסגרת השטחים המותרים ובלבד שיהיו מחומר קל.	
	ללא פרגולות		

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית על 1 – שטחים ע"פ תב"ע 3696):

סטייה	מוצע	מותר	
	1	1	קומות
	חלל משחקים , חדר כביסה , חדר גיהוץ, ממ"ד חדר קולנוע , חדר כושר	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים/ ממ"ד	שימוש
	3.40 מ'	עד 4.00 מטר	גובה
2.35 - מ"ר ויש להקטין בהתאם למותר – ניתן כתנאי טכני.	לחזית קידמת מזרחית : בשטח של 7.8 מ"ר וברוחב של 1.30 מ' . לחזית קדמית צפונית : בשטח של 12.35 מ"ר וברוחב של 1.30 מ' . לחזית צידית דרומית : בשטח של 2.35 מ"ר וברוחב של 1.30 מ' .	עד 10 מ"ר נטו לכל חזית. עד 1.50 מ' נטו	חצרות אנגליים שטח : רוחב החצר מעבר לקיר בנוי :

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
מוצעת חניה אחת מקורה במרווח צידי צפוני ומלפני ה חניה נוספת לא מקורה בהתאם לנספח הבינוי.		+	בנייה במרווחים/בליטות
		+	- גודל חדרים - רוחב מסדרון/פודסט - רוחב חדר מדרגות - אוורור
מבוקשת מרפסות מקורה בקומה א בתוך קווי הבניין לכיוון חזית צידת מערבית בהתאם למותר.		+	מרפסת
תואם נספח עיצוב והנחיות מרחביות.		+	פיתוח שטח
			גדרות

הערות	לא	כן	
גדר בגובה 1.50 מ' בהתאם למותר.		+	בגבול מגרש קדמי דרומי לרחוב מיזאן
גדר בגובה 1.50 מ' בהתאם למותר.		+	בגבול מגרש קדמי מזרחי לרחוב נחמיה בן אברהם
גדר בגובה 1.50 מ' בהתאם למותר.		+	בגבול מגרש אחורי צפוני
גדר בגובה 1.50 מ' בהתאם למותר.		+	בגבול מגרש צידי מערבי
מפלס כניסה מבוקש $0.00 = 26.70 +$ גבוהה ב 0.50 מ' מגובה מפלס המדרכה $26.20 +$ בהתאם למותר.		+	מפלס כניסה קובעת
מבוקשת בריכת שחיה בחצר אחורית פורסמה הקלה בהתאם להוראות תוכנית 2754 ולא התקבלו התנגדויות וניתן לאשר את המבוקש.		+	בריכת שחיה

הקלות מבוקשות:

נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות:
1. הקמת בריכת שחיה בחצר במרווח אחורי במרחק 1.75 מ' מגבול המגרש במקום 2.00 מ' הקבוע בתכנית

תאריך הודעה אחרונה: 27/06/2021 ולא התקבלו התנגדויות

התייחסות להקלות מבוקשות:

לא נדרשת הקלה עבור הקמת בריכת שחיה, הנ"ל נעשה על פי הוראות תב"ע 2754 אשר דורשת יידוע חלקות גובלות במתכונת של פרסום. לא התקבלו התנגדויות ממגרשים גובלים וניתן לאשר הקמת בריכה ללא הקלה.

חו"ד מכון רישוי ע"י מרינה נלקין 14/10/2021

תנועה וחניה

דרישת תקן: 2 מקומות חניה.
מתוכנן: 2 מקומות חניה (אחד אחרי השיני), רוחב כניסה 3.0 מטר בהתאם לדרישת התקן ותכנית עיצוב מאושרת.
מלצה: לאשר את הבקשה.

אצירת אשפה

הוצג מסתור אשפה בניצב לגדר המגרש עבור:
1 מכל אשפה ירוק בנפח של 140 ליטר
1 מכל אשפה כתום בנפח של 140 ליטר.
פתרון המוצע עונה לדרישות- מאושר.
המלצה: לאשר את הבקשה.

גנים ונוף

סביב המגרש בשטח ציבורי קיימים 5 עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי. כול העצים מיועדים לשימור. יש לנטוע במגרש 3 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ש"ח לעץ.
ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות.
המלצה: לאשר את הבקשה.

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 וכיבוי אש בהתאם למהות הבקשה).

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
9	סיסם הודי	7.0	40.0	6.0	שימור	19,091
10	סיסם הודי	7.0	44.0	8.0	שימור	23,100
11	סיסם הודי	7.0	36.0	5.0	שימור	15,464
12	סיסם הודי	7.0	40.0	8.0	שימור	19,091
23	סיסם הודי	3.0	10.0	2.0	שימור	1,193

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' אלון טל חנני)

לאשר את הבקשה להקמת מבנה חדש, בן 2 קומות מעל מרתף וגג שטוח, עבור יח"ד אחת (קוטג') עם בריכת שחייה לא מקורה בחצר האחורית ו 2 מקומות חנייה אחד אחרי השני (חנייה אחת במוסך).

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. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות בתאום עם אגף שפ"ע.

תנאים לתעודת גמר

1. רישום תקנה 27 עבור אי סגירת חללים עוברים ואי סגירת שטח מקורה בן 2 קומות.
2. רישום סופי של התצ"ר בטאבו
3. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0311-21-1 מתאריך 08/12/2021

לאשר את הבקשה להקמת מבנה חדש, בן 2 קומות מעל מרתף וגג שטוח, עבור יח"ד אחת (קוטג') עם בריכת שחייה לא מקורה בחצר האחורית ו 2 מקומות חנייה אחד אחרי השני (חנייה אחת במוסך).

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. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות בתאום עם אגף שפ"ע.

תנאים לתעודת גמר

1. רישום תקנה 27 עבור אי סגירת חללים עוברים ואי סגירת שטח מקורה בן 2 קומות.
2. רישום סופי של התצ"ר בטאבו
3. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשות רישוי

מספר בקשה	21-1352	תאריך הגשה	18/10/2021
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	בן-גל מיכאל האלוף 7א	שכונה	גני צהלה, רמות צהלה
גוש/חלקה	700/6624	תיק בניין	א2313-007
מס' תב"ע	תעא/2185/619, תע"א/2185(1), תמא/1, ע1, ג1, 2185	שטח המגרש	645.65

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אורון דוד	רחוב הדסה 6, תל אביב - יפו 6451306
בעל זכות בנכס	אורון דוד	רחוב הדסה 6, תל אביב - יפו 6451306
בעל זכות בנכס	אלאלוף אריאל	רחוב הדסה 6, תל אביב - יפו 6451306
עורך ראשי	בלומנטל ענת	רחוב אבן גבירול 50, תל אביב - יפו 64364
מתכנן שלד	פנט שמואל	רחוב הויסמנס קמיל 21, נתניה 4222221

מהות הבקשה: (עירית צפתי)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים בבניין למגורים בן 2 קומות עם גג רעפים וניצול חלל הגג, מעל מרתף, עבור יח"ד אחת, קוטג' בקיר משותף במחצית המזרחית במגרש, הכוללים:</p> <p>בקומת המרתף: שינויים פנימיים, שינויים בחזיתות.</p> <p>בקומת הקרקע: תוספת שטח עבור מוסך חניה ומחסן כלי גינה.</p> <p><u>בכל הקומות: שינויים פנימיים, שינויים בחזיתות, ביטול מעלית והסדרת חלל עובר מלבד קומת הגג בו מוצעת ריצפה והחלל משמש לאחסון.</u></p> <p><u>על גג הבניין: שינוי שיפוע הגג ללא שינוי מפלס רום הגג והגדלת שטח בתוך חלל גג הרעפים על חשבון ביטול החלל העובר בקומת הגג.</u></p> <p><u>על המגרש: שינויים בגדר קדמית לרחוב בן גל הכוללים החלפת שער מוסך חניה, עד לגבול המגרש, והחלפת שער כניסה למגרש, תוספת מסתור מזגנים בחזית אחורית של הבניין.</u></p>

מצב קיים:

<p>בניין למגורים בן 2 קומות עם גג רעפים וניצול חלל גג רעפים, מעל מרתף, עבור יח"ד אחת, קוטג' בקיר משותף, במחצית המזרחית של המגרש, לפי היתר שניתן בשנת 2014.</p>
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
20-0927	הבקשה נסגרה מאחר והוגשה בסמכות מהנדס העיר, לאחר בדיקה נמצא כי, הבלטת גג הרעפים אינו עומד בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) סעיף 4.03. שכן, אישור הבלטה הינה בסמכות ועדה מקומית ואינה בסמכות אישור מהנדס העיר.	05/07/2020	
19-1269	חידוש היתר מס' 14-0727 מ-25/08/2019 עד 25/08/2020, בהתאם לפסק דין עת"מ 56322-12-17 מיום 24 לאוקטובר 2018 על פיו ניתן לחדש היתר בניה עד לסך מצטבר של 6 שנים מיום כניסתו לתוקף.	12/01/2020	19-1093
14-2626 16-1021 17-0608 17-2037	בנין חדש למגורים, בן 2 קומות, עם גג רעפים וניצול חלל הגג מעל מרתף, עבור 2 יח"ד, 2 קוטגיים בקיר משותף. מדובר בבן גל מס' 9	25/01/2018	18-0015
17-1510	הארכת תוקף היתר מס' 14-0727 מתאריך 25.08.2014 שניתן עבור	19/09/2017	17-0939

	הקמת בניין למגורים בן 2 קומות עם גג רעפים וניצול חלל הגג, מעל מרתף, עבור יח"ד אחת, קוטג' בקיר משותף במחצית המזרחית במגרש.		
13-1419	בניין למגורים בן 2 קומות עם גג רעפים וניצול חלל הגג, מעל מרתף, עבור יח"ד אחת, קוטג' בקיר משותף במחצית המזרחית של המגרש.	02/10/2013	14-0727

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית והבקשה חתומה ע"י בעלי הנכס הרשום.

בנייה על הגג: חדר יציאה לגג מכח תכ' 2185 ותכ' ג1

סטייה	מוצע	מותר	שטח/תכנית
	אושר בהיתר לפי תכ' ג1' 59.19 מ"ר כעת מבוקש תוספת שטח בתחום פיר מעלית ותוספת שטח של 2.38 מ"ר עבור מרפסת על חשבון ביטול שטח מהדירה, סה"כ מוצע – קיים 58.59 מ"ר	לפי תב"ע 2185 מותר: 23 מ"ר בחלל גג רעפים לפי תכ' ג1' מותר: ניצול חלל הגג בגובה מעל 1.80 מ'	
	אושר בהיתר 7 מ', ללא שינוי	7 מ' ממפלס הקומה העליונה (בבניית גג רעפים)	גובה
	מבוקש שינוי שיפוע הגג, מוצע שיפוע של 40%, בעקבות שינוי השיפוע קיימת תוספת של 3.3 מ"ר שטח לגג הרעפים. יח"ד בקיר משותף, קיימת עם גג רעפים	התאמה לגגות הקיימים	בינוי
	מרפסת קיימת כוללת תוספת של 1.76 מ"ר סה"כ שטח המרפסת 37.4 מ"ר המהווה 40% משטח הגג.	40% משטח הגג. מרפסת גג קיימת בחזית קדמית לרח' בן גל, (עבור 2 יח"ד) המרפסת של הדירה הנדונה קיים בהיתר 35.12 מ"ר	מרפסת גג

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית 2185, ע', ע1):

סטייה	מוצע	מותר	קומות
			1
	חדר משחקים ממ"ד וחדר רחצה, ביטול אחסון, מוצעים שינויים פנימיים ללא תוספת שטחים ושינוי הפתחים אל חצר מונמכת בחזית דרומית.	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	שימוש
	מוצע שינוי בפתחים לחצר מונמכת בחזית דרומית, שטח חצר מונמכת מקורה חושב בהיתר במניין שטחי המרתף המותרים.	אושר בהיתר 98.72 מ"ר המהווים 61.32% משטח המגרש	תכנית

התאמה לתכ' 2185 התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
לפי תכ' 2185: "בתחום קומה מפולשת יותר מחסן לכלי גינה בשטח של 6 מ"ר", מוצע מחסן בשטח של 3.44 מ"ר בקומת הקרקע.		+	שטחי שרות לפי תכ' 2185
לפי תכ' 2185 מותר 30 מ"ר עבור מוסך חניה. אושר בהיתר חניה מקורה בשטח של כ-32 מ"ר. לפי תכ' 2550' מותר מוסך חניה עבור 2 מ"ח בשטח של 33 מ"ר מבוקש מוסך חניה בשטח של 33 מ"ר.		+	חניה מקורה / מוסך חניה לפי תכ' 2185, תכ' 2550'
מוצעת תוספת שטח אל מרפסת הגג, סה"כ שטח המרפסת מהווה		+	מרפסת

הערות	לא	כן	
40% משטח הגג			
מוצע שינוי בגדר קדמית אל רח' בן גל, הכולל הגבהת שער מוסך חניה והסדרת שער הולכי רגל אל המגרש. שאר הגדרות ללא שינוי כלפי ההיתר		+	פיתוח שטח /גדרות
מוצע ביטול מעלית בכל הקומות, היוצר חלל עובר בין קומת המרתף לקומה א'. בקומת הגג מוצעת ריצפה קלה והחלל מיועד לאחסון.		+	- גודל חדרים - רוחב מסדרון/פודסט - רוחב חדר מדרגות

חו"ד מחלקת פיקוח:**ויקטוריה ולודרסקי 17/10/2021**

תוכנית (אחרי תיקון לפי דרישתינו) תואמת את המצב בשטח. המבוקש בנוי חלקית: טרם בנו תוספת לחניה המקורה (בחזית הקדמית - הדרומית).

חו"ד נוספות:**גנים ונוף-מכון רישוי - נדב פרסקו 30/09/2021**

שינויים פנימיים במבנה קיים. אין נגיעה לעצים. כל העצים מסומנים לשימור.

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

לאשר את הבקשה לשינויים בבניין קיים בן 2 קומות מעל קומת מרתף עם ניצול חלל גג רעפים, עבור יח"ד אחת, (קוטג' בקיר משותף), בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תנאים בהיתר

1. ההיתר כפוף לתנאי ההיתר המקורי שמספרו 19-1093
2. הקמת ריצפה בתחום חלל עובר מהווה הפרה על ההיתר ותביא לביטולו
3. ביטול תקרה מונמכת בתחום מוסך חניה ומחסן כלי גינה, מהווה הפרה על ההיתר ותביא לביטולו.
4. הפיכת מחסן כלי גינה למוסך חניה מהווה הפרה על ההיתר ותביא לביטולו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 2**רשות רישוי מספר 0311-21-1 מתאריך 08/12/2021**

לאשר את הבקשה לשינויים בבניין קיים בן 2 קומות מעל קומת מרתף עם ניצול חלל גג רעפים, עבור יח"ד אחת, (קוטג' בקיר משותף), בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תנאים בהיתר

1. ההיתר כפוף לתנאי ההיתר המקורי שמספרו 19-1093
2. הקמת ריצפה בתחום חלל עובר מהווה הפרה על ההיתר ותביא לביטולו
3. ביטול תקרה מונמכת בתחום מוסך חניה ומחסן כלי גינה, מהווה הפרה על ההיתר ותביא לביטולו.
4. הפיכת מחסן כלי גינה למוסך חניה מהווה הפרה על ההיתר ותביא לביטולו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

עמ' 10

א2313-007 21-1352 <ms_meyda>