

י"ג תמוז תשפ"ב
12 יולי 2022

פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0226 תאריך: 11/07/2022 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	
ע"י מ"מ, עו"ד אושרת שפי	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	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	בכר סולל דורית	גרונמן 12	0987-012	22-0941	1

רשות רישוי

מספר בקשה	22-0941	תאריך הגשה	14/06/2022
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה

כתובת	גרונימן 12	שכונה	רמת-אביב
גוש/חלקה	7/6772	תיק בניין	0987-012
מס' תב"ע	2310, 2691, 408, 9003, 9006, 9116	שטח המגרש	11,874 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	בכר סולל דורית	רחוב גרונימן 12, תל אביב - יפו 6997217
בעל זכות בנכס	בכר סולל דורית	רחוב גרונימן 12, תל אביב - יפו 6997217
עורך ראשי	פרמן אריאל	רחוב שדה יצחק 57, תל אביב - יפו 6706630
מתכנן שלד	מזרחי תמיר	רחוב המלאכה 2, רעננה 4366101

מהות הבקשה: (עיריית צפתי)

מהות עבודות בניה
<p>הרחבה חד צדדית לכיוון חזית הקדמית הצפונית בלבד, של דירה קיימת בקומת הקרקע באגף האמצעי-מזרחי, כולל בניית ממ"ד, בבניין קיים בן 2 קומות, 2 כניסות, 8 יח"ד.</p> <p>הבקשה כוללת הריסת חלק ממשטח עץ קיים בשטח של כ-22 מ"ר אשר נבנה ללא היתר במרווח הדרומי ושימור 12 מ"ר המותרים ממשטח הדק (לכיוון חזית אחורית), הריסת גדרות במבוק והקמת גדרות בהתאם למדיניות רמת אביב, הריסת מחסן שהוקם ללא היתר.</p> <p>יש לציין שהדירה הנדונה ועוד 7 הדירות הקיימות בבניין הורחבו לצד הדרומי בלבד לפי היתר משנת 1981.</p>

לאור המלצת מהנדסת הרישוי, עורך הבקשה הטעין תכנית מתוקנת בתאריך 04/07/2022 וההתייחסות בדראפט ניתנה עבור תכנית זו.

מצב קיים:

<p>על החלקה קיימים 7 בניינים טוריים נפרדים, בני 2 קומות, 76 יח"ד. הבניין שבנדון הינו בן 2 קומות עם גג רעפים ללא ניצול, 2 כניסות, 8 יח"ד.</p>
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
20-1370	<p>הרחבה חד צדדית של הדירה הנדונה, כולל בניית ממ"ד, הבקשה נדחתה בועדה מאחר:</p> <ul style="list-style-type: none"> - חישוב השטחים נעשה בצורה לא מדויקת - הבניה מוצעת בחריגה של 2.52 מ' מעבר לקו ההרחבה המותר של 2.70 מ' ואין הצדקה תכנונית לכך - הבניה המבוקשת בחזית הצפונית אינה משתלבת עם הדירות האחרות שהורחבו בבניין בחזית הדרומית בלבד - הממ"ד מוצע בחזית קדמית, אינו תואם מיקום ממ"ד הקיים בהרחבה אחרת (ראה היתר מס' 03-0262 משנת 2003), אינו תואם מדינות הועדה ברמת אביב; - לא הוצג המרחק בין בניינים לפי הוראות תה"ע; - תכ' עתידית לא תואמת את המצב הקיים בשטח בחלק מהדירות הקיימות בבניין. - קווי הרחבה בחזית הצפונית והאחורית סומנו בצורה לא נכונה ואינם תואמים הוראות תב"ע 2310 החלה על המקום. 		

02-0297	תוספת ממ"ד בקומה א' והגבהת גג רעפים לניצול חלל הגג בדירה אמצעית בקומה א' באותו אגף.	08/08/2002	03-0262
02-0298	תוספת ממ"ד בקומה א' והגבהת גג רעפים לניצול חלל הגג בדירה אמצעית בקומה א' בכניסה הסמוכה המערבית.	08/08/2002	03-0262
97-0714	שינויים פנימיים והרחבת 2 יח"ד באגף שלם קיצוני מערבי, הגבהת גג הרעפים וניצול חללו עבור הדירה בקומה א'.	28/07/1993	98-0749
	הרחבת 8 דירות בבניין לצד האחורי (דרומי). הדירות הנ"ל הורחבו עם בלי פתרון הג"א	01/04/1981	1/1

בעלויות:

כל הבניינים שבחלקה רשומים כבית משותף המכיל 76 יח"ד בבעלות פרטית. הבקשה הוגשה בחתימת המבקשים, בעלי תת חלקה 15, נשלחו הודעות לבעלים אחרים בבניין בנדון לפי תקנה 36ב' ונתלו הודעות בכניסה בשאר הבניינים הקיימים במגרש. ולא התקבלו התנגדויות.

התקבלה חו"ד מח' נכסים - ענת איבגי 19/06/2022

חלקה 7 בגוש 6627 בבעלות פרטית.

הוטען כתב התחייבות והועבר מקור חתום לאגף הנכסים לפיו למבקשת לא תהיה התנגדות לפינוי החורג לחלקה 8 ביעוד שצ"פ. לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה.

התאמה לתב"ע (תכנית 2310, 2691 אזור רמת אביב)

סטייה	מוצע	מותר	
	לפי היתר קיים 98.91 מ"ר לפי עורך הבקשה קיים : 101.61 מ"ר, מוצע : 6.92 מ"ר כולל מחצית שטח חדר המדרגות. סה"כ : 108.53 מ"ר	109 מ"ר	שטחים עיקריים דירה טיפוסית לפי טיפוס 69/ב כולל 1/2 שטח חדר המדרגות
	הממ"ד מוצע בשטח ברוטו 12.10 מ"ר (9 מ"ר + עובי קירות) בחזית קדמית, יתר הדירות בקומת הקרקע עדיין לא ביקשו תוספת ממ"ד ומאחר וכל הדירות הורחבו לחזית אחורית ללא ממ"ד, קיימת הצדקה תכנונית לתוספת הממ"ד בחזית קדמית, כמו כן הוצגה תכנית עתידית לתוספת מרחבים מוגנים בחזית קדמית עבור יתר הדירות	ממ"ד 9 מ"ר + עובי קירות	שטחי שירות
	מוצע 2.70 מ' 5.20 מ', 1.20 מ' אושר בהיתר משנת 1981. (כל הדירות הורחבו לכיוון הדרומי בלבד)	2.70 מ' מקיר הקיים של הבניין 4 מ' קיים לפי היתר	קווי הרחבה קדמית-צפונית אחורית דרומית
	קירות משותפים	קירות משותפים	צדדי- מערבי ומזרחי
	1. קווי ההרחבה תואמים את קווי ההרחבה לפי תב"ע, ומדובר בהרחבה צפונית הראשונה בבניין.	1. התאמה הבניה לשווי ההרחבה, או לחילופין לקווי ההבניה בהרחבות קיימות.	התאמה למדיניות /הנחיות מרחביות

סטייה	מוצע	מותר	
	2. הבניה מוצעת בקומת הקרקע בלבד. 3. הממ"ד מוצע בחזית קדמית (החזית בה נמצאת הכניסה לבניין) מאחר ולא ניתן למקם ממ"ד בחזית אחורית כי כל הדירות הורחבו לחזית זו. 4. הוצגה תכנית עתידית.	2. בניה בו זמנית באגף שלם, או לחילופין בניה בקומת קרקע כלפי מעלה. 3. הממ"ד לא יפנה לחזית ראשית/קדמית 4. הצגת תכ' עתידית עבור כל הבניין.	
	הוצג מרחק של 12 מ' מקו ההרחבה הצפוני אל הבנין הקרוב	המרחב בין בניינים 10 מ'	מרחק בין בניינים

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
לא הוצגו גדרות בתחום המגרש. מסומנות גדרות במבוק המיועדות כעת להריסה, הוצגו גדרות הפרדה וכן גדר דרומית קלות מאלומיניום בגובה 0.70 מ' בהתאם למדיניות רמת אביב. מחסן מסומן להריסה, בסמוך למשטח דק במרווח אחורי.		+	פיתוח שטח/ גדרות
משטח דק שנבנה ללא היתר, בשטח של כ-34 מ"ר, מסומן כעת חלקית להריסה ויתרתו, כ- 12 מ"ר מסומן בצמוד לקיר החיצוני - דרומי של הדירה בהתאם להנחיות מרחביות.		+	דק
ללא שינוי, +18.65		+	מפלס הכניסה
הבניין הקיים הינו בן 2 קומות עם בגג רעפים (הדירות האמצעיות הרחיבו את דירתם עם ניצול חלל הגג). תוספת הבניה כוללת ממ"ד המוצעת בקומת הקרקע בלבד, עם תקרת בטון.		+	התאמה לבינוי
הוצג מסתור מזגנים בחזית אחורית של הבנין		+	מסתור כביסה/ מזגנים

חו"ד מכון רישוי ע"י אפרת גורן 29/06/2022**גנים ונוף**

לא קיימים עצים בתחום הבנייה או בקרבתה. המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

בקרת תכנ תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה, כיבוי אש ובקרה הנדסית שלב ב' במסלול של תמ"א 38 יבדקו בהתאם למהות הבקשה).

חו"ד מחלקת פיקוח ע"י אהרון מיכאלי 22/03/2022

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

חו"ד נוספות:**איכות הסביבה-מכון רישוי - אפרת גורן 15/06/2022****רעש רחוב**

המגרש בו מבוקשת הבניה נמצא באזור שבו רעש סביבתי הגדול מ- 64 דציבל. נדרש ביצוע מעטפת המבנה ברמה אקוסטית מתאימה- הביצוע יבדק בשלב תעודת גמר.

גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 12/12/2021
לא קיימים עצים בתחום הבנייה או בקרבתה.

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

לאשר את הבקשה להרחבה חד צדדית לכיוון הקדמי צפוני, בדירה קיימת בקומת הקרקע באגף האמצעי-מזרחי, כולל בניית ממ"ד, בבניין קיים בן 2 קומות, 2 כניסות, 8 יח"ד.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3. עמידת הבקשה בהוראות תכן הבנייה.
4. תשלום אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבנייה
2. ביצוע שיפוצים בהתאם להנחיות מהנדס העיר וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.

תנאים להתחלת עבודות

הריסת הגדרות, משטח דק והמחסן על המגרש המסומנים בצבע צהוב, עם תחילת עבודות הבנייה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

תנאים למתן היתר

1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבנייה
2. ביצוע שיפוצים בהתאם להנחיות מהנדס העיר וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.

תנאים להתחלת עבודות

1. הריסת הגדרות, משטח דק והמחסן על המגרש המסומנים בצבע צהוב, עם תחילת עבודות הבנייה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 11-22-0226 מתאריך 11/07/2022

לאשר את הבקשה להרחבה חד צדדית לכיוון הקדמי צפוני, בדירה קיימת בקומת הקרקע באגף האמצעי-מזרחי, כולל בניית ממ"ד, בבניין קיים בן 2 קומות, 2 כניסות, 8 יח"ד.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3. עמידת הבקשה בהוראות תכן הבנייה.
4. תשלום אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבנייה
2. ביצוע שיפוצים בהתאם להנחיות מהנדס העיר וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.

תנאים להתחלת עבודות

הריסת הגדרות, משטח דק והמחסן על המגרש המסומנים בצבע צהוב, עם תחילת עבודות הבנייה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה