

כ' חשוון תשפ"ג
14 נובמבר 2022

פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0359 תאריך: 13/11/2022 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	
	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	שהם גיא	בת יפתח 30	0887-030	22-1479	1

רשות רישוי

מספר בקשה	22-1479	תאריך הגשה	07/09/2022
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	בת יפתח 30	שכונה	צהלה
גוש/חלקה	204/6336	תיק בניין	0887-030
מס' תב"ע	תגפפ 333, ג1, 958, 3450	שטח המגרש	615

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	שהם גיא	רחוב בת יפתח 30, תל אביב - יפו 6993233
מבקש	שהם ליאור	רחוב בת יפתח 30, תל אביב - יפו 6993233
בעל זכות בנכס	שהם גיא	רחוב בת יפתח 30, תל אביב - יפו 6993233
בעל זכות בנכס	שהם ליאור	רחוב בת יפתח 30, תל אביב - יפו 6993233
עורך ראשי	דוידוביץ שלום	רחוב סנה משה 21, תל אביב - יפו 69350
מתכנן שלד	אראמא אורלי	רחוב הירמוד 25, תל מונד 4062525

מהות הבקשה: (עיריית צפתי)

מהות עבודות בניה
שינויים כלפי היתר מס' 20-0128 מתאריך 9/2/2020 (בתוקף עד 25/06/2023) שניתן עבור הריסת הבניה הקיימת על המגרש והקמת בניין חדש למגורים בן קומה אחת עם גג רעפים וניצול חלל הגג, מעל קומת מרתף עבור יח"ד אחת (קוטג') עם בריכת שחיה לא מקורה על המגרש. השינויים כוללים: - ביטול קומת המרתף למעט 2 מ"ח עם גישה מתוך החצר. - הקטנת שטח קומת הקרקע ושינוי קונטור הבניין, שינויים בחזיתות. - ביטול גג משופע עם ניצול חלל גג רעפים שאושר בהיתר מעל קומת הקרקע, ובמקומו, הסדרת קומה שניה עם גג שטוח.

לאור המלצת מהנדסת הרישוי, עורכת הבקשה הטעינה תכנית מתוקנת ביום 03.11.2022 וההתייחסות בדראפט ניתנה עבור תכנית זו.

מצב קיים:

על המגרש לאחר הריסת הבניין הקיים (הריסה מאושרת בהיתר הבניה מס' 20-0128). במקום בנויה גדר בטחון. טרם התחילו לבנות את הבניין המבוקש ע"פ היתר זה.
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
22-0224	החלפת מהנדס	14/03/2022	22-0252
18-0720	הריסת הבניין הקיים על המגרש והקמת בניין חדש עבור מגורים בן קומה אחת עם ניצול חלל גג רעפים מעל קומת מרתף, עבור יח"ד אחת, קוטג'. ההיתר הוצא במסגרת ההקלות הבאות: 1. הקלה של 10% מקווי הבניין הצידיים של 3 מ' (0.30 מ') 2. הקלה של 10% מקו הבניין האחורי של 8 מ' (0.80 מ') 3. העברת זכויות בניה מקומה א' לקומת הקרקע (עד 10%)	05/07/2020	20-0128

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית והבקשה חתומה ע"י בעלי הנכס הרשומים בנסח הטאבו שהינם המבקשים.

התאמה לתב"ע (תכנית 958, תגפ 333, 3450 אזור צהלה)

סטייה	מוצע	מותר	
	<p>קומת קרקע : אושר בהיתר : 172.91 מ"ר כעת מבוקש : 159.31 מ"ר (25.9%)</p> <p>קומה א' : מבוקש : 40.55 מ"ר = (6.59%)</p> <p>סה"כ מבוקש : 199.86 מ"ר = 32.5%</p>	<p>30% בשתי קומות = 184.50 מ"ר או 20% בקומת הקרקע (123 מ"ר) ו-10% בקומה א' (61.50 מ"ר).</p> <p>2.5% (מותר המרת זה לשטח עיקרי) <u>= 15.37 מ"ר</u></p> <p>בק.ק כולל מבנה עזר 138.37 מ"ר (22.5%)</p> <p>סה"כ מותר 199.87 מ"ר (32.5 %)</p>	<p>שטחים עיקריים - סה"כ</p> <p>שטחי שרות : המרת שטח מבנה עזר לשטח עיקרי</p> <p>שטח עבור 2 קומות כולל מבנה עזר</p>
	<p>מוצע ממ"ד בקומת הקרקע בשטח של 9 מ"ר + עובי קירות, סה"כ 12.63 מ"ר</p> <p>אין בליטות</p>	<p>9 מ"ר + עובי קירות</p> <p>ללא הגבלה</p>	<p>ממ"ד</p> <p>בליטות</p>
	<p>6 מ' בק.ק. 3 מ' בק.ק. 1.3 מ'</p> <p>0.30 מ' הנ"ל אושר בהיתר כהקלה של 10% מקו הבניין הצידי מזרחי - 3 מ'.</p> <p>0.50 מ' הנ"ל אושר בהיתר כהקלה של 10% מקו הבניין המותר של 8 מ'.</p>	<p>6 מ' 3 מ' 3 מ' 3 מ' 8 מ'</p>	<p>קווי בניין קדמי לרחוב בת יפתח</p> <p>צדדי-מערבי</p> <p>צדדי- מזרחי</p> <p>לאחור</p>
	1	1	מס' יחידות מותר
	2	2	מס' קומות
	מוצעים 2 מקומות חניה במרתף זה ליד זה בשטח של 33 מ"ר לפי הוראות התב"ע	2 מקומות חניה	תנועה/חניה

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

סטייה	מוצע	מותר	שימוש
	<p>אושרו בהיתר 2 מ"ח במרתף, עקב הפרשי גבהים בין מפלס</p>	<p>חניה/ מחסנים דירותיים/ אחסנה מסחרית/</p>	

מותר	מוצע	סטייה
משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	הקרקע ומפלס הרחוב, בשטח של 33 מ"ר עם גישה מתוך החצר, במרווח קדמי.	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
ללא שינוי בגדרות כלפי ההיתר, גדר קדמית מדורגת כתוצאה מהפרשי גובה קרקע קיימת בתוך המגרש כלפי הרחוב כ-2.46 מ', חניה חפורה ומעליה גדר קלה בגובה 1.10 מ' בנסיגה מגבול המגרש. בגבול המגרש האחורי אושרה גדר בגובה 1.80 מ', לצד המערבי אושרה גדר קיים בגובה 3.02 מ', ולצד המזרחי מוצע גדר בגובה 1.05 מ'. לא הוצג חמר גמר וגוון עבור גדרות ומעקות		+	פיתוח שטח /גדרות
מוצעת פרגולה קלה במרווח אחורי, מקורות מתכת ולוחות עץ, בגוון בהיר, בשטח של 55 מ"ר הפרגולה בולטת כ-38% מתוך 40% המותרים מעבר לקו הבניין המותר. (3.05 מ' מתוך 3.2 מ' המותרים)		+	פרגולה שטח הפרגולה בחצר הבלטת הפרגולה מקו הבניין
אושרה בהיתר בריכת שחיה לא מקורה בשטח של 37.5 מ"ר, כולל חדר מכונות תת קרקעי בשטח של 8 מ"ר עם גישה מתוך החצר. סביב הבריכה מוצע משטח מונע החלקה ומעקה בטיחותי.		+	בריכת שחיה – בחצר האחורית בהתאם לתקנות
מפלס הכניסה +0.0 (+43.65) ללא שינוי כלפי ההיתר, מוגבה כלפי המדרכה כ-2.46 מ'.		+	מפלס כניסה קובעת
מוצע חלל עובר בין קומת הקרקע לקומה א' בשטח של 30.8 מ"ר. ניתן תנאי לרישום תקנה 27 על אי סגירת חלל עובר.		+	חלל עובר

חו"ד מכון רישוי**אפרת גורן 18/09/2022**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי אדר' אפרת גורן :

תנועה וחניה

הבקשה היא שינויים להיתר הקיים מספר 20-0128. אין התנגדות מבחינה תנועתית לשינויים המבוקשים. המלצה: לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: מסתור אשפה המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

אין שינוי בסטטוס העצים לעומת ההיתר הקודם. היתר זה כפוף לתנאי ההיתר המקורי בכל הקשור בעצים. המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי**המלצה: לאשר את הבקשה**

בקרת תכן 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:**ויקטוריה ולודרסקי 31/07/2022**

תוכנית תואמת את המצב בשטח.

בביקורת שנערכה בתאריך 31/07/2022 לצורך בדיקת בקשה לבניית בניין החדש, נמצא כי: במקום הרסו את הבניין הקיים (הריסה מאושרת בהיתר הבניה מס' 20-0128).

במקום בנויה גדר בטחון. טרם התחילו לבנות את הבניין המבוקש.

חו"ד נוספות:

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 13/09/2022
הבקשה היא שינויים להיתר הק"ם מספר 20-0128.

חוות דעת

אין התנגדות מבחינה תנועתית לשינויים המבוקשים.

מרחבים מוגנים-מכון רישוי - אפרת גורן 13/09/2022

מתוכנן ממ"ד חדש, יש לטעון את אישור פיקוד העורף בשלב בדיקת התכן.

גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 13/09/2022

עורך הבקשה הקליד כי אין עצים במגרש ולא טען סקר עצים. תכנית המדידה אינה כוללת עץ אחד בלבד בקרבת הבנייה, והעץ לא בומן בתכנית ולא ברור מה ערכו ומה יעודו. מבדיקת התצ"א נראה כי יש עצים, חלקם צעירים והבריכה והבנייה מבוקשת בסמוך אליהם. יש לטעון סקר עצים להקליד את פרטי העצים במערכת ולהקליד את גודל השטח הלא מקורה לקביעת נטיעות חדשות.

אשפה-מכון רישוי - אפרת גורן 13/09/2022

מתוכנן מסתור עם שני מיכלים בנפח 240 ליטר. מאושר.

יש להציג את כלי האצירה ואת נפחם, את השיפועים לאורך שביל הפינוי(עד 5% למיכלי אשפה). 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. גובה מסתור אשפה לא מקורה - עד 1.5 מטר שער המסתור ברוחב נטו של 1.10 מטר לפחות שביל גישה ופתח בגדר ברוחב 1.10 מטר לפחות במפלס המדרכה המסתור ימוקם באופן מוצנע שאינו נצפה מהרחוב, ניתן למקם את מסתור האשפה בניצב לגדר המגרש. נדרש קיר הפרדת אש בין מסתור אשפה לבין בלוני גז או מרחק 3.0 מטר ביניהם. יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבניין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.

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

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר 20-0128 שניתן ב-09/02/2020, עבור הריסת הבנין הקיים והקמת בניין חדש בן 2 קומות מעל מרתף עם גג רעפים וניצול חללו, עבור יח"ד אחת (קוטג') עם בריכת שחיה במרווח אחורי. לאחר שינויים, מדובר בבניין בן 2 קומות עם גג שטוח, מעל מרתף חניה ובריכת שחיה במרווח אחורי.

תנאים למתן היתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
3. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הועדה)
5. הצגת מפרט עבור רישום תקנה 27 על אי סגירת חלל עובר

תנאים לתעודת גמר

רישום בפועל של תקנה 27 על אי סגירת חלל עובר

הערות

ההיתר ניתן בכפוף לתנאי ההיתר המקורי שמספרו 20-0128 והיתר מס' 22-0252

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

תנאים למתן היתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד

3. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
5. הצגת מפרט עבור רישום תקנה 27 על אי סגירת חלל עובר

תנאים לתעודת גמר

1. רישום בפועל של תקנה 27 על אי סגירת חלל עובר

הערות

1. ההיתר ניתן בכפוף לתנאי ההיתר המקורי שמספרו 20-0128 והיתר מס' 22-0252

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-22-0359 מתאריך 13/11/2022

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר 20-0128 שניתן ב-09/02/2020, עבור הריסת הבנין הקיים והקמת בניין חדש בן 2 קומות מעל מרתף עם גג רעפים וניצול חלל, עבור יח"ד אחת (קוטג') עם בריכת שחיה במרווח אחורי. לאחר שינויים, מדובר בבניין בן 2 קומות עם גג שטוח, מעל מרתף חניה ובריכת שחיה במרווח אחורי.

תנאים למתן היתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
3. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
5. הצגת מפרט עבור רישום תקנה 27 על אי סגירת חלל עובר

תנאים לתעודת גמר

1. רישום בפועל של תקנה 27 על אי סגירת חלל עובר

הערות

1. ההיתר ניתן בכפוף לתנאי ההיתר המקורי שמספרו 20-0128 והיתר מס' 22-0252

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה