

כ"ב חשוון תשפ"ג
 16 נובמבר 2022

פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0367 תאריך: 15/11/2022 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	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	מרמלשטיין חיים ישראל	רשפים 10	1082-010	22-1571	1
5	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	בן יהושע רונן	יד לבנים 26	0637-026	22-1800	2

רשות רישוי

19/09/2022	תאריך הגשה	22-1571	מספר בקשה
תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)		תוספות ושינויים	מסלול

התקנה	שכונה	רשפים 10	כתובת
1082-010	תיק בניין	153/6135	גוש/חלקה
481	שטח המגרש	2215 ,1א2215 ,301 ,767 ,3ג ,א/3א ,1ע ,1א/א	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב עגנון 9, רעננה 4338009	מרמלשטיין חיים ישראל	מבקש
רחוב ריזנבך 9, כפר סבא 4465139	כהן אורי	בעל זכות בנכס
רחוב רשפים 10, תל אביב - יפו 5691000	דיזאני נסים	בעל זכות בנכס
רחוב רשפים 10, תל אביב - יפו 6763955	ענזרות אליהו	בעל זכות בנכס
רחוב עגנון 9, רעננה 4338009	מרמלשטיין יזמות בע"מ	בעל זכות בנכס
רחוב רבנו ניסים גאון 30, אלעד 40800	פדרמן אליה	עורך ראשי
רחוב הגאון אליהו 14, רמת גן 5236483	איילה חן	מתכנן שלד

מהות הבקשה: (תהילה בנימיני)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים ותוספות בנייה כלפי היתר מס' 21-0483 שניתן בתאריך 28/11/2021 להקמת אגף מערבי חדש על המגרש, בן 3 קומות מעל קומת מרתף, עבור 3 יח"ד וחדר יציאה לגג, כמפורט:</p> <ul style="list-style-type: none"> - בכל הקומות: תוספת בניה לחזית צפונית קדמית. שינוי מיקום חדר המדרגות הכללי ופיר מעלית. שינויים פנימיים ובחזיתות המבנה. - בקומת המרתף: שינויים בגודל החצרות האנגליות ותוספת חצר אנגלית בחזית הקדמית בתחום קו הבניין. שינויים פנימיים ושינוי מיקום מדרגות פנימיות המובילות לדירה בקומת הקרקע. - בקומה הגג: שינוי מיקום חדר יציאה לגג. - בחצר: שינוי מקום פתח בגדר קדמית צפונית. שינויים בפיתוח. <p style="text-align: right;">מספר יחידות הדיור ללא שינוי מהמאושר בהיתר.</p>

מצב קיים:

בניין מגורים קיים בן 2 קומות הבנוי בחצי מהחלקה. לא נמצא היתר בתיק הבניין.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
21-0483	2021	הקמת אגף חדש למגורים במחצית המגרש, בן 3 קומות מעל מרתף עבור 3 יח"ד, בצמוד לאגף קיים בן 2 קומות. על הגג: חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירה העליונה, מרפסת גג צמודה לה. בחזית הקדמית והאחורית מרפסות מקורות בקומות השנייה והשלישית. פתרון חלופי להסדר 3.6 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן – השתתפות בקרן חניה מכח תכנית ח'.

בעלויות:

החלקה רשומה בבעלות משותפת של 4 בעלים החתומים על הבקשה.
--

התאמה לתב"ע (תכנית 2215, 1א2215 אזור מגורים ב')

סטייה	מוצע	מותר	
כ-12 מ"ר המהווה כ-5% יחסי בהיתר הקודם אושר עד 6% ראה הערה בהמשך	252 מ"ר	240.5 מ"ר	שטחים עיקריים 100% יחסי ממחצית שטח מגרש לפי הבעלות – 240.5 מ"ר
	9 מ"ר + קירות	9 מ"ר + קירות	שטחי שרות ממ"ד לכל יח"ד
	2.9 מ'	2 מ'	קווי בניין קדמי לצפון - רחוב רשפים

בנייה על הגג: חדר יציאה לגג/ דירת גג מכח ג/ 1ג / ס

סטייה	מוצע	מותר	
	40 מ"ר	40 מ"ר	שטח/ תכנית
	2.7 מ'	1.2 מ'	נסיגות קדמי- 2 מ' מקו המגרש ולא פחות מ- 1.20 מ' מחזית הבניין הקיים
	1.5 מ'	1.2 מ'	צדדי-מערבי
	1.3 מ'	1.2 מ'	צדדי-מזרחי
	1.9 מ'	1.2 מ'	אחורי
	+	גישה לשטח משותף	בינוי

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

מוצע	מותר	
חללים משותפים הכוללים: חדר משחקים, מחסן ושירותים שלח נלווה מוצמד לדירה בקומת הקרקע: חדר משחקים, מחסן ושירותים	מחסנים דירתיים/אחסנה משותפת/חדר משחקים/שירותים	שימוש
+	גישה לחללים משותפים דרך חדר המדרגות הכללי ומדרגות פנימיות לחללים המוצמדים לדירה בקומת הקרקע	גישה
42% והשטח המוצמד לדירה בקומת הקרקע לא עולה על	80%	תכנית

הערות נוספות:

היתר קודם מס' 21-0483.

הבקשה הקודמת מס' 200588 להקמת אגף חדש במחצית המגרש בן 3 קומות וחדר יציאה לגג מעל מרתף עבור 3 יח"ד בצמוד לבניין הקיים באותו המגרש, אושרה ע"י הועדה ביום 01.07.2020 כהקלה לתוספת שטח עד 6% ממחצית המגרש מעל ל 100% מותרים, לצורך שיפור תכנון. הועדה אישרה פתרון חניה עבור 3.6 מקומות חניה הנדרשים ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.

השטח המותר לבנייה:

מותר שטח עיקרי של 240.5 מ"ר. בהיתר הקודם (מס' 21-0483) אושרה הקלה לתוספת עד 6% ממחצית שטח המגרש ובסה"כ עד לשטח של 254.9 מ"ר. השטח המנוצל בהיתר הינו 253 מ"ר.

חצר אנגלית בחזית קדמית:

מבוקשת חצר אנגלית בחזית קדמית בתוך קווי הבניין. סעיף 7.01 בהנחיות מרחביות קובע כי לא תאושר בנייה של חצר אנגלית במרווח הקדמי, למעט בבית פרטי או בדירה בבניין מגורים משותף שבה חזית אחורית וקדמית בלבד. על פי ההגדרה בהנחיות מרחביות-פרק פיתוח המגרש המרווח הקדמי הינו השטח התחום בין קו הבניין הקדמי לקו המגרש הקדמי ולכן אין מניעה לאשר את החצר בתחום קווי הבניין.

חו"ד מחלקת פיקוח:**לב פוטשניקוב 16/05/2022**

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

חו"ד נוספות:**מי אביבים - קורל מסיקה 18/09/2022**

המלצה לשבץ לוועדה

נכסים - מירי גלברט 23/05/2022

חלקה 153 בגוש 6135 בבעלות פרטית.

חלק מהחלקה מיועדת להפקעה ביעוד דרך

מולאו הדרישות בבקשה 20-0588 .

תנאי לתעודת גמר:

להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.
לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר בלבד.**גנים ונוף-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 12/05/2022**

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.

עץ מס' 3, במגרש, מיועד לכריתה אך אינו בר הגנה.

עצים 1, 2 ו-4 בחצרות השכנים ומיועדים לשימור.

כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.

יש לנטוע במגרש עץ אחד בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 לעץ.

יש להציג בתכנית הראשית (מוצג 100) פרט גדר שכלונסאותיה אינם פוגעים בשורשי העצים לשימור.

תנאים בהיתר

1. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות.

הסדר קרקע - מיכל תהן 09/05/2022

התצ"ר אושרה כשרה לרישום ב10/2021, מס' אליפסה: 1271/2021.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י תהילה בנימיני)

לאשר את הבקשה לתוספת בנייה ושינויים כלפי היתר מס' 21-0483 מתאריך 28/11/2021 להקמת אגף מערבי חדש

על המגרש, בן 3 קומות מעל קומת מרתף, עבור 3 יח"ד וחדר יציאה לגג.

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

תנאים למתן היתר

1. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
2. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
3. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).

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.

תנאים לתעודת גמר

1. רישום סופי של התצ"ר בטאבו
2. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת עץ אחד בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
3. אישור רשות הכבאות

הערה בהיתר

ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר מספר 21-0483.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1
רשות רישוי מספר 1-22-0367 מתאריך 15/11/2022

לאשר את הבקשה לתוספת בנייה ושינויים כלפי היתר מס' 21-0483 מתאריך 28/11/2021 להקמת אגף מערבי חדש על המגרש, בן 3 קומות מעל קומת מרתף, עבור 3 יח"ד וחדר יציאה לגג. בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
2. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
3. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבנייה
2. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות.

תנאים לתעודת גמר

1. רישום סופי של התצ"ר בטאבו
2. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת עץ אחד בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
3. אישור רשות הכבאות

הערה בהיתר

ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר מספר 21-0483.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה