

ל' שבט תשפ"ב
 01 פברואר 2022

פרוטוקול

ישיבה: 6-22-0007 תאריך: 01/02/2022 שעה: 12:30
 באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל
 אביב – יפו

רשות רישוי - התנגדות

	מ"מ וסגן ראש העירייה	דורון ספיר - יו"ר
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם- אוזן
מ"מ מהנדס העיר	מנהל מחלקת רישוי בניה	אדר' 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	ברגיא רז	בני אפרים 210	0801-210	21-1691	1

רשות רישוי - התנגדות

מספר בקשה	21-1691	תאריך הגשה	15/12/2021
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה

כתובת	בני אפרים 210 רחוב בני אפרים 2210	שכונה	הדר-יוסף
גוש/חלקה	784/6636	תיק בניין	0801-210
מס' תב"ע	2308 , 2691 , 2827 , 2308 א,	שטח המגרש	4245

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ברגיא רז	רחוב בני אפרים 210א, תל אביב - יפו 6998512
בעל זכות בנכס	ברגיא רז	רחוב בני אפרים 210א, תל אביב - יפו 6998512
עורך ראשי	חרותי ניר	רחוב חצב 13, שילת 7318800
מתכנן שלד	מייל שאול	רחוב סטרומה 5, פתח תקווה 4926305

מהות הבקשה: (עיריית צפתי)

מהות עבודות בניה
שינויים פנימיים והרחבה דו צדדית של הדירה הקיימת בקומת א' באגף קיצוני מערבי, מעל דירה מורחבת בקומת הקרקע, בכניסה מס' 1 הקיצונית מערבית בבניין טורי בן 4 קומות מעל קומת מרתף חלקית, 10 דירות בכל קומה (40 יח"ד).

הערה: בהתאם להמלצת מהנדסת הרישוי, בתאריך 19.01.22 עורך הבקשה הטעין תוכנית מתוקנת, וחוו"ד ניתנה עבור תוכנית זו.

מצב קיים:

על המגרש קיים בניין בן 4 קומות מעל קומת מרתף חלקית עבור מקלט, 10 יח"ד בכל קומה, סה"כ 40 יח"ד. הבניין פונה בחזיתו המערבית אל רחוב בני אפרים, בחזיתו המזרחית אל רח' מרק יעקב.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	תוספת בניה-תוספת קומות	18/03/1993	
	תוספת בניה-הרחבות דיוור	20/06/1996	
	תוספת בניה-הרחבות דיוור	12/05/2011	
	תוספות בניה-תוספת בניה לפי תכנית הרחבה		
	תוספות בניה-תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	24/01/2016	

תביעות משפטיות	תאריך	תיאור
	30/12/1996	צו הפסקת עבודה שיפוטי ללא היתר מספר תיק: 41-1-1996-0643 מספר תביעה: 1 הועבר לבית משפט
	14/07/1998	אכלוס ללא טופס 4 מספר תיק: 41-1-1996-0643 מספר תביעה: 2 הועבר לבית משפט
	14/07/1998	אכלוס ללא טופס 4 מספר תיק: 41-1-1996-0643 מספר תביעה: 3 הועבר לבית משפט
	14/07/1998	אכלוס ללא טופס 4

	מספר תיק : 41-1-1996-0643 מספר תביעה : 4 הועבר לבית משפט		
	עבודה אסורה (ללא היתר) מספר תיק : 41-9-2001-0316 מספר תביעה : 1 הוחזר לתיקון בפיקוח- תביעה	18/11/2001	
	צו הריסה מינהלי מספר תיק : 41-9-2001-0311 מספר תביעה : 2001-0378 הצו בוצע	18/11/2001	
	צו הריסה מינהלי מספר תיק : 41-2-2008-0173 מספר תביעה : 2008-0273 ביצוע הצו אושר	05/05/2008	
	צו הפסקת עבודה שיפוטי בסטייה מהיתר מספר תיק : 61-3-2011-0257 מספר תביעה : 1 יצא צו	21/06/2011	

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף, המבקש הינו הבעלים של תת חלקה מס' 4 ; יח"ד קיצונית מערבית, מעל דירה מורחבת באותו האגף. לכל הבעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב והתקבלו התנגדויות. בחזית המזרחית קיימות גדרות שפולשות לדרך (חלקה 782)
התקבלה חו"ד מח' נכסים ע"י ענת איבגי בתאריך 05/09/2021
מבדיקה במפת המדידה נמצא כי קיימות חריגות לחלקה 782 בגוש 6636 ביעוד דרך, כתנאי לפתיחת הבקשה על כל המבקשים לחתום על כתב התחייבות לפיו לא תהיה להם התנגדות לפנות את כל החורג כשהעירייה תדרוש זאת. יש להטעין את כתב ההתחייבות החתום במגירה 2000 .

התאמה לתב"ע (התאמה לתב"ע 2308+2827 אזור הדר יוסף)

סטייה	מוצע	מותר	
	לפי עורך הבקשה אושר בהיתר	אושר בהיתר : 88.84 מ"ר	שטחים עיקריים זכויות בניה לפי תב"ע 2827 (הרחבה דרומית)
	13.43 מ"ר	13.5 מ"ר	
	18.68 מ"ר	18.65 מ"ר	זכויות בניה לפי תב"ע 2308 (הרחבה צפונית)
	סה"כ קיים + מוצע : 120.58 מ"ר	סה"כ מותר : 120.99 מ"ר	
	קיר משותף עם הדירה ממזרח	6 מ'	קווי בניין / קו הרחבות קדמי לרחוב מרק יעקב
	בהתאם	20 מ'	קדמי לרח' בני אפרים
	1.73 מ'	2 מ'	הרחבה לצד צפון
	3 מ'	3 מ'	הרחבה לצד דרום
	לא הוצג	16 מ'	מרחק בין הבניינים

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	- גודל חדרים
		+	מסתורי כביסה / מזגנים
לא נדרשת תוספת חניה		+	חניה

הערות	לא	כן	
הוצגה התחייבות שיפוע בגמר ההרחבה באגף שלם.		+	התחייבות לשיפוצים בגמר ההרחבה באגף מלא
		+	הצגת תכנית עתידית עבור הרחבה

התנגדויות:

נימוקים	כתובת	שם
תת חלקה מס' 7	רחוב בני אפרים 210א, תל אביב - יפו 6998512	1. אייזנהמר מרסל
תת חלקה מס' 1	רחוב בני אפרים 210א, תל אביב - יפו 6998512	2. בכשי גיל
תת חלקה מס' 30	רחוב יהודה הנשיא 33, תל אביב - יפו 6939102	3. בר לוי אמנון
תת חלקה מס' 20	רחוב בני אפרים 210ג, תל אביב - יפו 6998512	4. נדיר עמית
תת חלקה מס' 9	רחוב בני אפרים 210ב, תל אביב - יפו 6998512	5. סלע מרום רחלי
תת חלקה מס' 31	רחוב בני אפרים 210ד, תל אביב - יפו 6998512	6. עומר עמית ושירן
תת חלקה מס' 32	רחוב בילטמור 6, תל אביב - יפו 6219406	7. צור כהן הילה

עיקרי ההתנגדויות:

- בני אפרים 210 נמצא בתהליך מתקדם מול קבוצת אביב של תמ"א פינוי בנוי. נכון להיום 26 מתוך 40 הדיירים בבניין חתמו על החוזה ומעוניינים בתהליך. המתנגדים חוששים כי אישור הבקשה עלול לפגוע בקידום הפרוייקט.
- במידה והבקשה תאושר (וכל בקשה אחרת), הרי בעל הנכס יבקש מהיזם פיצוי על ההרחבה, דבר שבוודאות יפגע ברווחיות הפרוייקט מצד היזם.
- הבניין במצבו הנוכחי, נבנה ב-1963, עם בעיות יציבות, עובש, נזילות, נדרש חיזוק מסיבי והרחבה בודדה לא תתרום ליציבות הבניין.

התייחסות להתנגדויות:

- התקבלה חו"ד מחלקת תכנון ע"י תמי ג'וסטו: "לא קיימים פרסומים לפי 77 78 באזור הזה, כמו כן לא נפתחה בקשה עבור פרוייקט תמ"א 38 על המגרש, אי לכך אין מניעה לבחון את הבקשה הנדונה להרחבת יח"ד בבניין, הבקשה תואמת תב"ע ובהתאם לבקשות אחרות על המגרש לכן אין מניעה לאשר את המבוקש".
- נכון להיום הפרוייקט עדיין לא אושר, ואין מניעה לאשר את הבקשה או למנוע מהמבקש להרחיב את דירתו בהתאם לזכויות הבניה החלים על המגרש. כאשר תוגש ותאושר בקשה לתמ"א 38 הריסה ובנייה מחדש, הבניין יוקם מחדש לפי התכנית שתאושר.

בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות

חו"ד מחלקת פיקוח:**ויקטוריה ולודרסקי 10/12/2021**

תוכנית (אחרי תיקון לפי דרישתינו) תואמת את המצב בשטח. טרם החלו לבנות יש להוסיף, בחזיתות של הבקשה, בניה המבוקשת יש לסמן בקונטור אדום, כדגש לנשוא הבקשה.

מי אביבים - אחישלום מולאי 24/08/2021

לתשומת לבך: אין לעדכן חוות דעת בשלב תנאי סף משום שמלל זה אינו מוצג לעורך הבקשה. את כל ההערות יש לכתוב במסך ההערות (מוצגים) במערכת.

חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטוריה ולודרסקי 10/12/2021

תוכנית (אחרי תיקון לפי דרישתינו) תואמת את המצב בשטח. טרם החלו לבנות יש להוסיף, בחזיתות של הבקשה, בניה המבוקשת יש לסמן בקונטור אדום, כדגש לנשוא הבקשה.

מי אניבים - אחישלום מולאי 24/08/2021

לתשומת לבך: אין לעדכן חוות דעת בשלב תנאי סף משום שמלל זה אינו מוצג לעורך הבקשה. את כל ההערות יש לכתוב במסך ההערות (מוצגים) במערכת.

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

1. לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים והרחבה זו צדדית של הדירה הקיימת בקומת א' באגף קיצוני מערבי, בכניסה מס' 1 הקיצונית מערבית בניין טורי בן 4 קומות מעל קומת מרתף חלקית, 10 דירות בכל קומה (40 יח"ד), בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ותנאים שיפרטו בהמשך.
2. לדחות את ההתנגדויות, שכן אין מניעה לבחון את הבקשה הנדונה להרחבת יח"ד בבניין בהתאם לתב"ע החלה על המגרש.

תנאים למתן היתר

1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף) 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 להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הועדה);
4. - תשלום אגרות והיטלים;

תנאים בהיתר

מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

הערות

ההיתר ניתן עבור המבוקש במפרט הבקשה בלבד ואין בו לאשר כל בניה אחרת בבניין או על המגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-22-0007 מתאריך 01/02/2022

3. לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים והרחבה זו צדדית של הדירה הקיימת בקומת א' באגף קיצוני מערבי, בכניסה מס' 1 הקיצונית מערבית בניין טורי בן 4 קומות מעל קומת מרתף חלקית, 10 דירות בכל קומה (40 יח"ד), בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ותנאים שיפרטו בהמשך.
4. לדחות את ההתנגדויות, שכן אין מניעה לבחון את הבקשה הנדונה להרחבת יח"ד בבניין בהתאם לתב"ע החלה על המגרש.

תנאים למתן היתר

1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף) 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 להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הועדה);
4. - תשלום אגרות והיטלים;

תנאים בהיתר

עמ' 5

0801-210 21-1691 <ms_meyda>

מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

הערות

ההיתר ניתן עבור המבוקש במפרט הבקשה בלבד ואין בו לאשר כל בניה אחרת בבניין או על המגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה