

י' אייר תשפ"ב
11 מאי 2022

פרוטוקול

ישיבה: 6-22-0027 תאריך: 11/05/2022 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
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	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/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	בן נאים סימה	קובנר אבא 11	2117-013	22-0537	1

רשות רישוי - התנגדות

מספר בקשה	22-0537	תאריך הגשה	03/04/2022
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בנייה	תוספות בנייה שונות (כולל קומת קרקע)

כתובת	קובנר אבא 11	שכונה	כוכב הצפון
גוש/חלקה	61/6798	תיק בניין	2117-013
מס' תב"ע	ע1, 1820, 4934	שטח המגרש	4550

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	בן נאים סימה	רחוב קובנר אבא 13, תל אביב - יפו 6937340
בעל זכות בנכס	בן נאים סימה	רחוב קובנר אבא 13, תל אביב - יפו 6937340
עורך ראשי	רוה שמואל	רחוב צבי 12, רמת גן 5250429
מתכנן שלד	וינלס צבי	רחוב ילין דוד 6, תל אביב - יפו 6296406

מהות הבקשה: (עיריית צפתי)

מהות עבודות בנייה
<p>מדובר בניין מגורים קיים בן 2 אגפים בן 7 קומות מעל קומת עמודים חלקית וקומת מרתף, עבור 48 יח"ד. הבקשה כוללת הגדלת 4 מרפסות קיימות בחזית צפונית בקומה ב', אשר אושרו בהיתר בשטח של 10.8 מ"ר וכעת מבוקשת הגדלת שטחן עד ל-12 מ"ר כ"א, והקמת מרפסות נוספות בצורה מעגלית בקומה א'-ה' כדוגמת קיים בקומות ב' ו-ו' (סה"כ 36 מרפסות) בשטח של 12 מ"ר כ"א, בהתאם לתוכנית העיצוב תא/מק/4934 אשר קיבלה תוקף בתאריך 12/01/2021.</p> <p>8 דירות הדופלקס (קומה 6 ו-7) וכן הדירות הצפוניות בקומה א' (4) לא משתתפות בבקשה. תוספת המרפסות מוצעת בבנייה קלה והשלמת מעקות כדוגמת קיים. הגדלת המרפסות מוצעת ע"י הריסת מעקות בנייים, השלמת מעקות אחידות בהיקף רחב יותר והקמת רצפה קלה בהמשך למרפסות הקיימות.</p> <p>כל המרפסות מוצעות בחזית הקדמית דרומית לכיוון רחוב אבא קובנר ובחזית הצפונית לכיוון רח' ש"י עגנון. לאחר הגדלת שטח המרפסות מדובר במרפסות מקורות ופתוחות למעט קומה 6 בה קיימות מרפסות בלתי מקורות.</p>

מצב קיים:

<p>מדובר במגרש בין 3 רחובות, לכיוון הצפוני פונה לרחוב שי עגנון, לכיוון הדרומי לרחוב קובנר אבא, ולכיוון המזרחי לרחוב ישראל גלילי.</p> <p>במגרש קיים בניין מגורים הכולל 2 אגפים, כניסה אל כל אגף, 7 קומות מעל קומת קרקע בנייה חלקית ומעל מרתף, עבור 48 יח"ד. 36 דירות משתתפות בבקשה להרחבת / תוספת מרפסת, למעט דירות הגג (דופלקס) והדירות הצפוניות בקומה א'.</p>
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
21-1380	הקמת ג'קוזי על מרפסת גג לא מקורה מוצמדת לדירה הצפונית באגף המערבי בקומה 6 לכיוון רחוב שי עגנון, בבניין מגורים עם 2 אגפים בן 7 קומות, מעל קומת קרקע בנייה חלקית ומעל מרתף ל-48 יח"ד. הבקשה נדחתה בועדה מאחר ולא נמצאה הצדקה תכנונית עבור הגבהת גובה מקסימלי של הבניין ע"י הגבהת משטח דק, מעקות.	21/10/2021	
17-1011	סגירת בקשה לפי עורך הבקשה	20/06/2017	
15-1780	הקמת מרפסות מקורות ב-32 דירות בקומות א-ו מתוך 48 יח"ד בבניין, הבקשה נדחתה בועדה מאחר ומהווה שינוי לתכ' 3539	02/09/2015	

	הקובעת כי תותר תוספת מרפסות בקומות ב' ו' וקומת הגג בלבד.		
15-0637	הקמת מרפסות מקורות ב-32 דירות בקומות א-ו מתוך 48 יח"ד בבניין, הבקשה נדחתה בועדה מאחר ולא פורסמו הקלות בבנייה בחריגה מקו ההרחבה עבור המרפסות ועבור שינוי מתכ' 3539 הקובעת כי תותר תוספת מרפסות בקומות ב' ו' וקומת הגג בלבד.	22/03/2015	
11-0630	תוספות בנייה ושינויים פנימיים בקומת הקרקע וקומה א'	07/04/2011	11-0880
09-1127	תוספות בנייה והרחבות עבור דירת דופלקס באגף מזרחי	01/07/2009	10-0473
08-1813	תוספת שטח בדירת דופלקס דרומית מערבית בקומה 6 ו-7 באגף מערבי	09/11/2008	09-0485
08-1514	תוספת שטח בדירת דופלקס דרומית מערבית באגף מערבי	08/09/2008	09-0434
08-1342	תוספת שטח בדירת דופלקס דרומית מזרחית בקומה 6 ו-7	04/08/2008	09-0567
05-1406	הארכת תוקף היתר 03-0153 לשנתיים עד לתאריך 10/3/2006. שינויים כלפי היתר מס' 20030153 בבניין בבנייה למגורים בן 2 אגפים בני 7 קומות, כ"א מעל קומת עמודים בנויה חלקית וקומת מרתף לסה"כ 48 יח"ד, הכוללים: - בקומת המרתף: שינוי בחלוקת השטחים, בסידור מקומות החנייה ובמיקום המחסנים הדירתיים, כך שבמרתף נמצאים 96 מקומות חנייה ו-48 מחסנים דירתיים; - בחצר: התקנת צובר גז תת-קרקעי, שינויים בפיתוח שטח, בניית גדר בחזית מזרחית, גדרות הפרדה פנימיות. - בקומת קרקע: שינויים בחזיתות, שינויים בחלוקת השטחים, שינויים בצורת המדרגות הפנימיות בדירות; - בקומות א'-ה': שינויים בחזיתות; - בקומות ב', בניית מרפסות פתוחות בחזית צפונית ובקומה ו' בניית מרפסות פתוחות בחזיתות צפונית ודרומית; - בקומה ו': הגדלת שטח הקומה, בניית פרגולה מאלומיניום במסגרת קורת בטון היקפית מעל מרפסות הגג הצמודות ל-2 הדירות הנמצאות בחזית הקדמית, שינויים בחלוקת השטחים בדירות לרבות שינוי מיקום וצורה של המדרגות הפנימיות, שינויים בחזיתות; - בקומה ז': תוספת בנייה, השלמת הקומה וביצוע חיבור בין 2 האגפים - הגדלת שטח הגג, בניית מרפסת פתוחה בחזית הקדמית, הגבהת קירוי המבנה על הגג ושינוי בסידור מערכת סולרית.	18/12/2007	07-0973
02-0567	הקמת בניין מגורים חדש עם 2 אגפים, בן 7 קומות מעל קומת קרקע בבנייה חלקית ומעל מרתף, 48 יח"ד.	10/3/2004	03-0153

	עבודה אסורה (ללא היתר) מספר תיק: 41-2-2008-0072 מספר תביעה: 1 נסגרה התביעה	13/02/2008	תביעות משפטיות
--	--	------------	----------------

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת. הבקשה הוגשה בחתימת המבקשת (רשומה כבעלת נכס בבניין ומיזופת כוחם של יתר המבקשים). נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' לכל שאר הבעלים ב-2 האגפים והתקבלו התנגדויות. חוות דעת נכסים מתאריך 18/5/2021 ע"י מירי גלברט: חלקה 61 בגוש 6798 בבעלות פרטית. אין מניעה לאשר את הבקשה

התאמה לתקנות:

	14 מ"ר מקסי' למרפסת, ממוצע 12 מ"ר גוזזטרה לכל יח"ד.	שטחי גוזזטראות - גוזזטרה טיפוסית - סה"כ לבניין, - סה"כ לגוזזטרה יחידה.
	לפי תקנות החוק ניתן הבלטת מרפסות מעבר לכיוון רח' ש"י עגנון	קווי בניין 7 מ' לרח' ש"י עגנון

<p>ויבלטו מהקו הבנוי ברדיוס 2.5 מ', אך בתוך קוי הבניין המותרים, הנ"ל בהתאם בהתאם לתוכנית 4934</p> <p>בחזית הדרומית קדמית לכיוון אבא קובנר ויבלטו מהקו הבנוי ב-2.5 מ', אך בתוך קוי הבניין בהתאם לתוכנית 4934.</p> <p>לא מוצעת מרפסות ב-2 חזיתות לכיוון מזרח ומערב</p>	<p>לקוי הבניין הקדמיים עד 1.20 מ' ללא הקלה, או 40%-2 מ' לפי הקטן ביניהם כהקלה</p>	<p>5 מ' לרח' אבא קובנר</p> <p>8 מ' לרח' ישראל גלגלי 8 מ' לכיוון מערב</p>
--	---	--

התאמה לתב"ע (תוכנית העיצוב תא/מק/4934 אזור כוכב הצפון) ולהנחיות המרחביות

הערות	לא	כן	
<p>* הגוזזטראות המבוקשות : - בחזית הדרומית קדמית לכיוון אבא קובנר בתחום קווי הבניין. - בחזית הצפונית קדמית לכיוון רח' ש"י עגנון ויבלטו מהקו הבנוי ב-2.5 מ', בהתאם לתוכנית 4934. סה"כ תוספת 32 מרפסות. המרפסות יבנו בחפיפה מוחלטת בין הקומות. מעקות המרפסות יהיו אחידים בכל הדירות. דלתות היציאה למרפסות תהיינה אחידות בכל המתחם. 12 מ"ר כ"א</p>		+	<p>מרפסות / גוזזטרא קווי הבניין למרפסות</p> <p>חפיפה בין המרפסות מעקות דלתות יציאה אל המרפסות שטח המרפסות</p>
<p>הוצגו מסתורים קיימים</p>		+	<p>מסתורי מזגנים / כביסה</p>
<p>לא הוצג פתרון ניקוז לגוזזטראות. יש לנקז את הגוזזטראות באמצעות מערכת משולבת ונסתרת אשר תוצג בנספח הסניטרי.</p>	+		<p>ניקוז המרפסות</p>
<p>מעקה כדוגמת קיים לא צויין חמר גמר וגוון</p>	+	+	<p>חומרי גמר</p>
<p>תהיינה אחידות בכל המתחם</p>		+	<p>דלתות יציאה למרפסות</p>

הערות נוספות:

1. לא הוצג חמר גמר וגוון עבור המרפסות.
2. לא הוצגו ניקוזים מגוזזטראות
3. לא הוצג פרט מרפסת כולל מעקה, מה הכוונה לחמר קל?

התנגדויות:

נימוקים	כתובת	שם
דיירים בבניין הנדון	רחוב קובנר אבא 13, תל אביב - יפו 6937340	1. אבידן אורית
דיירים בבניין הנדון	רחוב קובנר אבא 13, תל אביב - יפו 6937340	2. אבידן יעקב
דיירים בבניין הנדון	רחוב קובנר אבא 13, תל אביב - יפו 6937340	3. בארי מיכל
דיירים בבניין הנדון	רחוב קובנר אבא 13, תל אביב - יפו 6937338	4. בארי רפאל
דיירים בבניין הנדון	רחוב קובנר אבא 11, תל אביב - יפו 6937338	5. בן חיים יעל
דיירים בבניין הנדון	רחוב קובנר אבא 11, תל אביב - יפו 6937338	6. בן חיים שרון
עו"ד מטעם המתנגדים	ת.ד. 548, כפר סבא 4410401	7. דרדיק פלם אירית
דיירים בבניין הנדון	רחוב קובנר אבא 13, תל אביב - יפו 6937340	8. חיימוב ניר

שם	כתובת	נימוקים
9. חיימוב שרון	רחוב קובנר אבא 11, תל אביב - יפו 6937338	דיירים בבניין הנדון

עיקרי ההתנגדויות:

1. מאחר וההודעה על הבקשה התקבלה בתאריך 28.02.22 בלבד, מבקשים ארכה על מנת להגיש התנגדות מטעם המתנגדים עד ליום 01/04/22.
2. יש לדחות את הבקשה על הסף היות ולא הוגשה בהסכמת כל בעלי הזכויות במקרקעין, כמפורט וכנדרש בס' 36(א) לתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), תשע"ו-2016.

התייחסות להתנגדויות:

1. נכון להיום (13/04/2022) עדיין לא הוגשה התנגדות מטעם המתנגדים לפיכך ניתן לדון בבקשה.
2. הוגשה הסכמה מאת 36 בעלי דירות בבניין, המהווים 75% מבעלי הדירות בבניינים 11 ו-13, לכן ניתן לדחות את ההתנגדויות.

בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חו"ד מחלקת פיקוח:

אהרון מיכאלי 05/12/2021

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות.

חו"ד נוספות:

מי אביבים - אחישלום מולאי 10/05/2021

סיכום בדיקה:

מהות הבקשה הינה תוספת מרפסות והרחבת מרפסות. אין שינוי בחיבורים הראשיים למגרש

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

לאשר את הבקשה להגדלת שטח 4 מרפסות קיימות בחזית צפונית של הבניין בקומה ב' והקמת 32 מרפסות בחזית צפונית ודרומית ב-36 יח"ד, בקומות א-ה', בבניין המורכב מ-2 אגפים, בן 7 קומות מעל קומת עמודים ומרתף (סה"כ 48 יח"ד על המגרש), 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 להיתר בהוראות תכנן הבנייה (בקרת תכנן ע"י מהנדס הוועדה)

תנאים בהיתר

ביצוע התוספת על חזית שלמה (צפונית או דרומית ללא תלות אחת בשנייה).

תנאים לתעודת גמר

תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש

התחייבויות להוצאת היתר

שיפוץ החזית השלמה בה נבנות המרפסות בהתאם להוראות חברת ש.מ.מ. והנחיות מרחביות.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 0027-22-6 מתאריך 11/05/2022

עמ' 5

2117-013 22-0537 <ms_meyda>

לאשר את הבקשה להגדלת שטח 4 מרפסות קיימות בחזית צפונית של הבניין בקומה ב' והקמת 32 מרפסות בחזית צפונית ודרומית ב-36 יח"ד, בקומות א-ה', בבניין המורכב מ-2 אגפים, בן 7 קומות מעל קומת עמודים ומרתף (סה"כ 48 יח"ד על המגרש), 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 להיתר בהוראות תכן הבנייה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)

תנאים בהיתר

ביצוע התוספת על חזית שלמה (צפונית או דרומית ללא תלות אחת בשנייה).

תנאים לתעודת גמר

תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש

התחייבויות להוצאת היתר

שיפוץ החזית השלמה בה נבנות המרפסות בהתאם להוראות חברת ש.מ.מ והנחיות מרחביות.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה