

כ"א חשוון תשפ"ג
15 נובמבר 2022

פרוטוקול

ישיבה: 6-22-0071 תאריך: 14/11/2022 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	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)	פרץ עדי	פתחיה מרגנשבורג 30א	0829-030א	22-1536	1

רשות רישוי - התנגדות

מספר בקשה	22-1536	תאריך הגשה	12/09/2022
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)

כתובת	פתחיה מרגנשבורג 30א	שכונה	נוה דן
גוש/חלקה	472/6623	תיק בניין	α0829-030
מס' תב"ע	תמ"א/1, ע1, ג1, 380, 2754, 188אר, 1821	שטח המגרש	380 מתוך 760 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	פרץ עדי	רחוב קהילת סלוניקי 6, תל אביב - יפו 6951306
מבקש	פרץ שרון	רחוב קהילת סלוניקי 6, תל אביב - יפו 6951306
בעל זכות בנכס	פרץ עדי	רחוב קהילת סלוניקי 6, תל אביב - יפו 6951306
בעל זכות בנכס	פרץ שרון	רחוב קהילת סלוניקי 6, תל אביב - יפו 6951306
עורך ראשי	טרקטנברג ויקטוריה	ת.ד. 78, משמר דוד 7684100
מתכנן שלד	רוזנבאום גיל	רחוב בראשית 18, רמת השרון 4720188

מהות הבקשה: (עיריית צפתי)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים בבניין קיים בן 2 קומות מעל קומת מרתף, במחצית המזרחית של המגרש (קוטג' בקיר משותף), הכוללים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - בקומת המרתף: שינויים פנימיים, שינוי מיקום גרם מדרגות פנימי, הנמכת מפלס חצרות אנגליות. - בקומת הקרקע וקומת א': שינוי בקונטור הבניין, הגדלת שטח מרפסת אחורית דרומית, שינוי מיקום גרם מדרגות, הסדרת חללים עוברים בין קומת הקרקע לקומה א', עיבוי קירות קיימים בקומה א', שינויים פנימיים ובחזיתות. - על המגרש: הקמת בריכת שחיה במרווח אחורי בשטח של כ-27 מ"ר עם חדר מכונות תת קרקעי בשטח של 10 מ"ר, פילרים בחזית קדמית, פרגולה קלה מפלדה בחזית אחורית. <p>יש לציין כי המבוקש בנוי בפועל ומבוקש אישור בדיעבד.</p>

מצב קיים:

<p>על המחצית הנדונה, המזרחית, קיים בניין בן 2 קומות עם גג שטוח, מעל קומת מרתף, (קוטג' בקיר משותף). המגרש פונה אל רח' פתחיה, בחזיתו הצפונית.</p>

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
90-0255	בניין חדש למגורים בן 2 קומות מעל קומת מרתף מקלט וחדר משחקים, בקומות א' ו-ב' דירה בת 5 חדרים, חדרי שרות ומדרגות פנימיות, מרפסת גג פתוחה, במחצית המזרחית של המגרש, על המגרש 2 מ"ח, פיתוח שטח וגדרות	06/12/1993	2-930940
	בנין בן 2 קומות ומקלט עם חדר מכונות בקומה התחתונה, המכיל: דירת קוטג' בת 6 חדרים וח"ש, מקום חניה בחצר ויציאה לגג במחצית המערבית של המגרש	06/09/1973	471
	צו הריסה מינהלי מספר תיק: 61-2-2020-0415 מספר תביעה: 2020-1888 צו מעוכב עד להחלטה אחרת	23/12/2020	תביעות משפטיות
	בקשת כניסה למקרקעין מספר תיק: 61-2-2020-0415 מספר תביעה: 1	07/02/2021	

	יצא צו		
	עבודה אסורה (ללא היתר) מספר תיק: 61-2-2020-0415 מספר תביעה: 2 התקבל במח' הפלילית לאחר תיקון	25/07/2021	

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית משותפת והבקשה חתומה ע"י בעלי הנכס הרשומים בנסח הטאבו, נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' אל בעלי המחצית המערבית של המגרש והתקבלו התנגדויות.
התקבלה חו"ד אגף נכסים ע"י ענת איבגי 05/09/2021
חלקה 472 בגוש 6623 בבעלות פרטית. אין מניעה לאשר את הבקשה.

התאמה לתב"ע (תכנית 1821 הופקדה בתאריך 28/08/1975 אזור נוה דן)

סטייה	מוצע	מותר	
	אושר בהיתר בקומת הקרקע 93.21 מ"ר בקומה א' 80.79 מ"ר	20% משטח המגרש המהווים 76 מ"ר	שטחים עיקריים - קומה טיפוסית
	סה"כ: 174 מ"ר וללא שינוי כלפי ההיתר (46% = 174.8 מ"ר)	40% משטח המגרש המהווים 152 מ"ר	- סה"כ
6% הקלה אושרה במסגרת ההיתר המקורי	אושר בהיתר ממ"ד בשטח 10.8 מ"ר 16.32 מ"ר	9 מ"ר + עובי קירות ממ"ד שטח מקורה בקומת הקרקע, תחת מרפסת בולטת וגגון	שטחי שרות ממ"ד בליטות
	אושר בהיתר 5 מ' וללא שינוי. 3.70 מ' וללא שינוי כלפי ההיתר ללא שינוי כלפי ההיתר	5 מ' 4 מ' 5 מ'	קווי בניין קדמי לרחוב פתחיה לצד מזרח לאחור
0.30 מ' אושר כהקלה של 10% מקו הבנין הצידי	מוצעת הגדלת שטח מרפסת אחורית קיימת בתחום קווי הבניין המותרים, עד ל-11 מ"ר	עד 1.20 מ' מעבר לקו בנין קדמי ללא הקלה 40% או 2 מ' בכפוף להקלה	קווי בניין למרפסות
	קיימים בהיתר 2 מ"ח לא מקורים במרווח קדמי, זה לצד זה, ללא שינוי	2 מ"ח על המגרש	התאמה לנספח תנועה/חניה

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

סטייה	מוצע	מותר	
	אושר בהיתר וללא שינוי: 1	1	קומות
	אושר בהיתר: אחסון, חדר משחקים, מוצע: אחסון, חדרי כושר, חדר משחקים	אחסון, משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	שימוש
	ללא שינוי כלפי ההיתר.	לפי קונטור קומת הקרקע	תכנית

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
מבוקשת העמקת חצר אנגלית קיימת בחזית דרומית עד למפלס המרתף (3.50-)		+	בנייה במרווחים/בליטות
		+	- גודל חדרים
		+	- רוחב מסדרון/פודסט
		+	- רוחב חדר מדרגות
		+	- אורור/מימדי חצר
		+	פנימית/חיצונית
מבוקשת פרגולה קלה מאלומיניום בחצר, במרווח אחורי דרומי, בשטח של 16.75 מ"ר		+	מצללה בחצר/על הגג:
		+	- שטח המצללה
מבוקשת הגדלת שטח מרפסת קיימת, אחורית, דרומית עד ל-11 מ"ר.		+	מרפסת
בחזית קדמית צפונית, קיימת מרפסת, מבוקשת הפיכת המרפסת לגגון מעל כניסה לבנין בשטח של 7 מ"ר, על גבי עמודים, בתחום קווי הבניין.			
גדרות קיימות, ללא שינוי, בגובה 1.30-1.50 מ'		+	פיתוח שטח/גדרות
מוצעת בריכת שחיה לא מקורה במרווח אחורי, בשטח של 27 מ"ר עם חדר מכונות תת קרקעי בשטח של כ-10 מ"ר. הבריכה מוצעת בנסיגה של 1.50 מ' מגבול המגרש האחורי ומקיר הפרדה. סביב הבריכה מוצע משטח מונע החלקה, גדר תקנית עם שער נעילה.		+	בריכות שחיה
נשלחו הודעות אל בעלי הנכסים הגובלים, והתקבלו התנגדויות.			
+37.05 ללא שינוי כלפי ההיתר.		+	מפלס כניסה קובעת
		+	חיזוק וחישובים סטטיים

התנגדויות:

נימוקים	כתובת	שם
שכן בקיר משותף על המגרש הנדון	רחוב סלעית 27, להבים 8533800	1. סטרוגנו אלון
שכנה בקיר משותף על המגרש הנדון	רחוב פתחיה מרגנשבורג 30, תל אביב - יפו 6954930	2. סטרוגנו מירה

עיקרי ההתנגדויות:

1. המבקשים פועלים ללא היתר כבר 3 שנים וע"י בעלי מקצוע לא מורשים.
2. מאחר והמתנגדים לא חתמו על מפרט הבקשה, הבקשה הוגשה ע"י המבקשים בלבד תוך התעלמות משכניהם על המגרש.

התייחסות להתנגדויות:

1. המבקשים הגישו בקשה להיתר בניה, במידה והבקשה תואמת תב"ע, חוק התכנון והבניה ומדיניות העיר, הבקשה להיתר תאושר. ההתנגדות נדחית.
2. אין חובה להחתיים את השכנים על בקשת ההיתר. נשלחו הודעות אל בעלי הנכסים הגובלים, לפי תקנה 36ב'. במידה ובעלי הנכס מתנגדים לבקשה להיתר, הם יכולים להגיש התנגדות לתכנית המוצעת, ההתנגדות נדחית.

בהתאם למפורט לעיל, לדחות את ההתנגדות ולא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חו"ד מחלקת פיקוח:

אלכס ליסנסקי 11/02/2022

בביקורנו במקום מצאנו שבקומה "א" קירות המסומנים כי "קירות כפולים" בתוכנית, בפועל בנויים כפולים מבלוקים.

הוגש צו הריסה מינהלי מס' 1888-2020, הוכן דו"ח לתביעה משפטית - עבודה אסורה ללא היתר בניה. תיק טיפול: 61-2-2020-0415.

חו"ד נוספות:**גנים ונוף-מכון רישוי - הן אבן שושן 25/08/2021****תאום מידע מפורט:**

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

כל העצים סומנו לשימור (עץ 1-זית)

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 0 ₪.

יש לנטוע במגרש 3 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.

יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 0 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.

במגרש קיימים 1 עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.

המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

תנאים בהיתר

1. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

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

1. לאשר את הבקשה לשינויים בבניין קיים בן 2 קומות מעל קומת מרתף, במחצית המזרחית של המגרש, עם בריכת שחייה לא מקורה במרווח אחורי, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.
 2. לדחות את ההתנגדות, שכן, לפי תקנות התכנון והבנייה, לא נדרשת הסכמה מפורשת של בעלי תת החלקה בקיר משותף, אלא מספיקה שליחת הודעה לבעלי הזכות בנכס לפי תקנה 36ב'.
- בנוסף, ההתנגדות לא כוללת נימוקים תכנוניים.

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 הבניה.
4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.

תנאים לתעודת גמר

1. רישום בפועל של תקנה 27 על אי סגירת חללים עוברים ואי ביטול קירות כפולים
2. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
3. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

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
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.

תנאים לתעודת גמר

1. רישום בפועל של תקנה 27 על אי סגירת חללים עוברים ואי ביטול קירות כפולים
2. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
3. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 0071-22-6 מתאריך 14/11/2022

3. לאשר את הבקשה לשינויים בבניין קיים בן 2 קומות מעל קומת מרתף, במחצית המזרחית של המגרש, עם בריכת שחייה לא מקורה במרווח אחורי, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.
4. לדחות את ההתנגדות, שכן, לפי תקנות התכנון והבנייה, לא נדרשת הסכמה מפורשת של בעלי תת החלקה בקיר משותף, אלא מספיקה שליחת הודעה לבעלי הזכות בנכס לפי תקנה 36ב'.

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 הבניה.
4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.

תנאים לתעודת גמר

1. רישום בפועל של תקנה 27 על אי סגירת חללים עוברים ואי ביטול קירות כפולים
2. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
3. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה