

ד' אב תשע"א
04 אוגוסט 2011

פרוטוקול

רשות רישוי

ישיבה: 1-11-0086 תאריך: 03/08/2011 שעה: 12:30
באולם ישיבות ועדת המשנה לתכנון ולבניה במינהל ההנדסה. בשד'
בן גוריון 68 תל-אביב - יפו, קומה ג חדר 302

	מ"מ וסגן ראש העירייה	דורון ספיר - יו"ר	
	סגן מהנדס העיר ומנהל אגף תבע	אדרי' עודד גבולי	
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד שרי אורן	
	מזכיר ועדת בניין עיר	עו"ד אילן רוזנבלום	
	מרכז הועדה	אייל אסייג	

מס' דף	מהות הבקשה	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	בניה חדשה/פרוייקט גדול	בית אל 16	2029-016	11-1000	1

**פרוטוקול דיון רשות רישוי
בית אל 16**

גוש: 7321 חלקה: 80	בקשה מספר: 11-1000
שכונה: נוה שרת	תאריך בקשה: 15/06/2011
סיווג: בניה חדשה/פרוייקט גדול	תיק בניין: 2029-016
שטח: 1783 מ"ר	בקשת מידע: 201001203
	תא' מסירת מידע: 31/08/2010

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

הקמת מבנה חדש הכולל: מרתף, 20 קומות מגורים, ובהן 90 יח"ד המרתפים כוללים: מחסן, חדרי עזר, חניה, טרפו קומת קרקע הכוללת: אולם כניסה, חדר אשפה על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, בגבולות המגרש גדר בגובה 1.8 מטר

חו"ד מהנדס העיר (ע"י גלוזמן מרגריטה)

1. לאשר את רמת השירות במרתפי החניה לפי רמה 2;
2. לאשר את הבקשה בתנאי התאמה לקובץ ההנחיות ומילוי דרישות מהנדס העיר ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

2 עמ' 11-1000

1. הוצאת היתר לבנין הנדון בו-זמנית עם היתרי בניה ל-2 הבניינים האחרים שיוקמו במתחם הני"ל.
2. סימון גבולות המגרש בצורה נכונה בהתאם למסומן תשריט התב"ע ובלבד שכל הגדרות יהיו בגבולות המגרש הנכונים.
3. הצגת חישוב שטחים בצורה שניתנת לבדיקה, על רקע קומה רלוונטית. מתן תצהיר עורך הבקשה לגבי נכונות חישוב השטחים והתאמתו לתקנות התכנון והבניה. הכללת כל השטחים המקורים במנין השטחים המותרים (העיקרי או השרות לפי הענין);
4. הצגת חישוב תכסית במגרש (כולל שפ"פ) והתאמתה למותר לפי הוראות התכנית (עד 50%);
5. הצגת חישוב תכסית המרתפים והתאמתה למותר לפי הוראות התב"ע (90% משטח המגרש כולל שפ"פ);
6. הצגת פתרון חניה בהתאם לדרישת תקן החניה שאושר באזור עבר הירקון (1.5 מקומות לדירה בשטח עיקרי עד 120 מ"ר) ו-2 מקומות לדירה בשטח עיקרי מעל 120 מ"ר;
7. הצגת הוכחה ששטח מחסנים ב-3 קומות מרתף תחתונות לא עולה על 5% משטח הקומה עצמה; ביטול מטבחים וחדרי שינה בחלקי המרתף הצמודים לדירות גן, תכנון המרתף הני"ל בהתאם ליעודו המותר בהוראות תכנית "ע1";
8. הצגת חישוב שטח של כל יחיד בנפרד, הוכחה שהדירות מתוכננות בשטח שלא פחות משטח המינימלי המותר (65 מ"ר) עיקרי, מספר יחיד בשטח קטן מ-85 מ"ר עיקרי לא עולה על מספר יחיד הקיימות בכל מתחם ולפחות 15% מכלל הדירות במתחם יהיו בשטח עיקרי הגדול מ-110 מ"ר.
9. התאמת הבניה על הגג לדרישות תכנית "ג1" מבחינת התכסית המותרת, גובה נטו ונסיגות פרגולות ממעקה הגג;
10. הצגת פרט הפרגולות במרפסות הגג, מידות הפרגולות והתאמתן לדרישות תקנות התכנון והבניה;
11. התאמת דירוג הקומות העליונות לדרישות העיצוב.
12. הצגת כל המידות והמפלסים הדרושים לבדיקת המיפרט;
13. סימון כל החתכים בצורה נכונה;
14. הצגת טבלה מסכמת של כל השטחים, תמהיל דירות ותכסית מרתפים וקומות במתחם כולו והתאמתם למותר.
15. הצגת מפה מצבית תקפה;
16. הצגת מכתבי זכות חתימה של מבקשי הבקשה (חברות פרטיות);
17. הגשת 2 מפרטים נוספים עם סימון שטחים משותפים, מרפסות גזוזטרה, שטחים המיועדים לזיקות הנאה מכל הסוגים, בצבעי רקע שונים - לצורך רישום הערות לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בהתאם;
18. הצגת תכנית פיתוח שטח מפורטת ואישורה ע"י אדרי' הרישוי;
19. הצגת פריסת גדרות והתאמת כל הבניה במרווחים לדרישות תקנות התכנון והבניה;
20. הצגת פרט חיבור אבן לבנין והתייחסו לעובי הקירות כולל החיפוי בחישוב השטחים וביחס לקוי הבנין המותרים;
21. מילוי כל הדרישות המפורטות בחו"ד צוות תכנון צפון מ-24/02/2011;
22. תוספת חדר עגלות וחדר אופניים לשימוש הדיירים בקומת הקרקע ובלבד שהם יהיו במסגרת שטחי השרות המותרים;
23. הצגת תכנית התארגנות באתר למשך תקופת עבודות הבניה;
24. אישור אגף שפ"ע;
25. הצגת פרט מסתורי כביסה בהתאם לנדרש בתכנית העיצוב המאושרת;
26. הצגת פרטי המרפסות והמעקות בהתאם לדרישות תכנית העיצוב;
27. הצגת תכנית פיתוח של השפ"פ בין מגרשים 2-3 באישור אדרי' הרישוי;
28. פרוט האמצעים לאחזקה יעילה וחסכונית במים, ואמצעים להשהיה וההדרה של מי נגר עילי מהמגרשים.
29. סימון זיקות הנאה בצורה ברורה (בחזית הבנין ובשפ"פ) ומתן התחייבות להנחת דעת היועצת המשפטית. לרישומן בלשכת רישום המקרקעין;
30. מתן התחייבות להנחת דעת היועצת המשפטית ל רישום שטח המרתפים (למעט מחסנים דירתיים, מקומות חניה ושטח מרתף צמודים לדירות גן, שטח קומת קרקע (למעט דירות מגורים), גרעין חדר מדרגות והגג העליון של הבנין כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות בבנין);
31. התאמה בין תנחות הקומות, החתכים והחזיתות;
32. מתן התחייבות לרישום השטחים הציבוריים על שם עיריית תל-אביב;
33. הכנת חו"ד לנושא הצללה והשפעת רוח מיקרו-אקלימית, בתאום עם הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א.
34. הצגת חו"ד אקוסטית ב-6 עותקים.
35. סימון קיר דיפון במרתף בצבע מלא (אושר בהיתר לחפירה ודיפון) והכללת שטחי שטחי המרתף;
36. תיקון הבקשה בהתאם להערות בגוף המיפרט שנבדק.

תנאים בהיתר

1. הבניה לפי ההיתר הני"ל תבוצע בו-זמנית עם בניית 2 הבניינים אחרים באותו מתחם ואישור לאיכלוס יינתן לכל בניין בנפרד לפי שלבי התקדמות.
2. תנאי למתן איכלוס - רישום זיקות הנאה או רישום הערת אזהרה להבטחת רישום זיקות הנאה בלישכת רישום המקרקעין.
3. רישום זיקת הנאה למעבר ושימוש במרתף חניה משותף בספרי רישום המקרקעין;
4. הצגת רישום הערות לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לפני חיבור חשמל לבנין.

ההחלטה : החלטה מספר 1
רשות רישוי מספר 0086-11-1 מתאריך 03/08/2011

1. לאשר את רמת השירות במרתפי החניה לפי רמה 2;
2. לאשר את הבקשה בתנאי התאמה לקובץ ההנחיות ומילוי דרישות מהנדס העיר ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. הוצאת היתר לבנין הנדון בו-זמנית עם היתרי בניה ל-2 הבנינים האחרים שיוקמו במתחם הני"ל.
2. סימון גבולות המגרש בצורה נכונה בהתאם למסומן תשריט התב"ע ובלבד שכל הגדרות יהיו בגבולות המגרש הנכונים.
3. הצגת חישוב שטחים בצורה שניתנת לבדיקה, על רקע קומה רלוונטית. מתן תצהיר עורך הבקשה לגבי נכונות חישוב השטחים והתאמתו לתקנות התכנון והבניה. הכללת כל השטחים המקורים במנין השטחים המותרים (העיקרי או השרות לפי הענין);
4. הצגת חישוב תכסית במגרש (כולל שפ"פ) והתאמתה למותר לפי הוראות התכנית (עד 50%);
5. הצגת חישוב תכסית המרתפים והתאמתה למותר לפי הוראות התב"ע (90% משטח המגרש כולל שפ"פ);
6. הצגת פתרון חניה בהתאם לדרישת תקן החניה שאושר באזור עבר הירקון (1.5 מקומות לדירה בשטח עיקרי עד 120 מ"ר) ו-2 מקומות לדירה בשטח עיקרי מעל 120 מ"ר;
7. הצגת הוכחה ששטח מחסנים ב-3 קומות מרתף תחתונות לא עולה על 5% משטח הקומה עצמה; ביטול מטבחים וחדרי שינה בחלקי המרתף הצמודים לדירות גן, תכנון המרתף הני"ל בהתאם ליעודו המותר בהוראות תכנית "ע"1";
8. הצגת חישוב שטח של כל יח"ד בנפרד, הוכחה שהדירות מתוכננות בשטח שלא פחות משטח המינימלי המותר (65 מ"ר) עיקרי, מספר יח"ד בשטח קטן מ-85 מ"ר עיקרי לא עולה על מספר יח"ד הקיימות בכל מתחם ולפחות 15% מכלל הדירות במתחם יהיו בשטח עיקרי הגדול מ-110 מ"ר.
9. התאמת הבניה על הגג לדרישות תכנית "ג"1 מבחינת התכסית המותרת, גובה נטו ונסיגות פרגולות ממעקה הגג;
10. הצגת פרט הפרגולות במרפסות הגג, מידות הפרגולות והתאמתן לדרישות תקנות התכנון והבניה;
11. התאמת זירוג הקומות העליונות לדרישות העיצוב.
12. הצגת כל המידות והמפלסים הדרושים לבדיקת המיפרט;
13. סימון כל החתכים בצורה נכונה;
14. הצגת טבלה מסכמת של כל השטחים, תמהיל דירות ותכסית מרתפים וקומות במתחם כולו והתאמתם למותר.
15. הצגת מפה מצבית תקפה;
16. הצגת מכתבי זכות חתימה של מבקשי הבקשה (חברות פרטיות);
17. הגשת 2 מפרטים נוספים עם סימון שטחים משותפים, מרפסות גזוזטרה, שטחים המיועדים לזיקות הנאה מכל הסוגים, בצבעי רקע שונים - לצורך רישום הערות לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בהתאם;
18. הצגת תכנית פיתוח שטח מפורטת ואישורה ע"י אדרי' הרישוי;
19. הצגת פריסת גדרות והתאמת כל הבניה במרווחים לדרישות תקנות התכנון והבניה;
20. הצגת פרט חיבור אבן לבנין והתייחסו לעובי הקירות כולל החיפוי בחישוב השטחים וביחס לקוי הבנין המותרים;
21. מילוי כל הדרישות המפורטות בחו"ד צוות תכנון צפון מ-24/02/2011;
22. תוספת חדר עגלות וחדר אופניים לשימוש הדיירים בקומת הקרקע ובלבד שהם יהיו במסגרת שטחי השרות המותרים;
23. הצגת תכנית התארגנות באתר למשך תקופת עבודות הבניה;
24. אישור אגף שפ"ע;
25. הצגת פרט מסתורי כביסה בהתאם לנדרש בתכנית העיצוב המאושרת;
26. הצגת פרטי המרפסות והמעקות בהתאם לדרישות תכנית העיצוב;
27. הצגת תכנית פיתוח של השפ"פ בין מגרשים 2-3 באישור אדרי' הרישוי;
28. פרוט האמצעים לאחזקה יעילה וחסכונית במים, ואמצעים להשהיה וההדרה של מי נגר עילי מהמגרשים.
29. סימון זיקות הנאה בצורה ברורה (בחזית הבנין ובשפ"פ) ומתן התחייבות להנחת דעת היועצת המשפטית. לרישומן בלשכת רישום המקרקעין;
30. מתן התחייבות להנחת דעת היועצת המשפטית ל רישום שטח המרתפים (למעט מחסנים דירתיים, מקומות חניה ושטח מרתף צמודים לדירות גן, שטח קומת קרקע (למעט דירות מגורים), גרעין חדר מדרגות והגג העליון של הבנין כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות בבנין);
31. התאמה בין תנוחות הקומות, החתכים והחזיתות;
32. מתן התחייבות לרישום השטחים הציבוריים על שם עיריית תל-אביב;
33. הכנת חו"ד לנושא הצללה והשפעת רוח מיקרו-אקלימית, בתאום עם הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א.
34. הצגת חו"ד אקוסטי ב-6 עותקים.
35. סימון קיר דיפון במרתף בצבע מלא (אושר בהיתר לחפירה ודיפון) והכללת שטחי שטחי המרתף;
36. תיקון הבקשה בהתאם להערות בגוף המיפרט שנבדק.

תנאים בהיתר

1. הבניה לפי ההיתר הנ"ל תבוצע בו-זמנית עם בניית 2 הבנינים אחרים באותו מתחם ואישור לאיכלוס יינתן לכל בניין בנפרד לפי שלבי התקדמות.
2. תנאי למתן איכלוס - רישום זיקות ההנאה או רישום הערת אזהרה להבטחת רישום זיקות ההנאה בלישכת רישום המקרקעין.
3. רישום זיקת הנאה למעבר ושימוש במרתף חניה משותף בספרי רישום המקרקעין ;
4. הצגת רישום הערות לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לפני חיבור חשמל לבנין.

* * * * *