

פרוטוקול

ישיבה: 1-14-0084 תאריך: 04/08/2014 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב - יפו

רשות רישוי

	מ"מ וסגן ראש העירייה	דורון ספיר - יו"ר
מ"מ מהנדס ה עיר	מנהלת אגף רישוי ופיקוח על הבניה	איריס לוי
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן
	מזכיר ועדת בניין עיר	עו"ד אילן רוזנבלום
	ע. מרכז הועדה וקלדנית הועדה	רחלי קריספל

מס' דף	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה	כתובת הנכס	מהות הבקשה
1	0334-028	14-0923	1	השופטים 28	עבודה מצומצמת/שנויים בפיתוח או מרפסת גג/גדר/ריצוף/דק
2	0731-023	14-1208	2	יפרח 24א	עבודה מצומצמת/פרגולה
4	3143-013	14-0932	3	עגור 13	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')
6	0459-020	13-2205	4	החרש 20	תוספות בניה/תוספות בניה שונות



פרוטוקול דיון רשות רישוי השופטים 28

גוש: 6951 חלקה: 111
שכונה: הצפון הישן-החלק הדרו
סיווג: עבודה מצומצמת/שנויים בפיתוח או מרפסת גג/גדר/ריצוף/דק
שטח: 514 מ"ר

בקשה מספר: 14-0923
תאריך בקשה: 04/05/2014
תיק בניין: 0334-028
בקשת מידע: 0
תא' מסירת מידע:

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה:
תוספת חנייה אחת בחזית
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י כוכבי תומר)

לא לאשר את הבקשה שכן:
בתאריך 22.05.2014 התקבלה חוות דעת של מהנדסת התנועה ממכון הרישוי הקובעת כי לא ניתן לאשר את החנייה המבוקשת שכן החנייה המוצעת נוגדת את קובץ ההנחיות העירוני לעניין חניות המרווח הקדמי.

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 14-0084-1 מתאריך 21/07/2014

לא לאשר את הבקשה שכן:
בתאריך 22.05.2014 התקבלה חוות דעת של מהנדסת התנועה ממכון הרישוי הקובעת כי לא ניתן לאשר את החנייה המבוקשת שכן החנייה המוצעת נוגדת את קובץ ההנחיות העירוני לעניין חניות המרווח הקדמי.



פרוטוקול דיון רשות רישוי יפרח 24 א

גוש: 6150 חלקה: 672	בקשה מספר: 14-1208
שכונה: ביצרון ורמת ישראל	תאריך בקשה: 11/06/2014
סיווג: עבודה מצומצמת/פרגולה	תיק בניין: 0731-023
שטח: 255 מ"ר	בקשת מידע: 0
	תא' מסירת מידע:

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה:
תוספת בניה בקומה: 0, לאחור
שינוי מקום דוד
שינוי מקום פרגולה והשלמת ריצוף של כל הגג

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' אפרת גורן)

לאשר את הבקשה להסדרת מרפסת והקמת פרגולה בקומת הגג בצמוד לחדר יציאה לגג קיים בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. הצגת תכנון גישה לגג המשותף משטח משותף לאישור מהנדסת הרישוי וביצועו והצגת אישור מחלקת פיקוח על כך
2. ביצוע העבודות הבאות והצגת אישור מחלקת פיקוח על כך:
 - הריסת עמודי התמיכה הקיימים בקו בחזית ומעבר לה
 - הריסת רצועה של 1.20 מ' מהפרגולה הקיימת
 - הקמת עמודי תמיכה חדשים במרחק 1.20 מ' מקו החזית הצידי
 - ביצוע גישה לגג העליון משטח משותף, בהתאם לתכנית שתאושר ע"י מהנדסת הרישוי
 - הריסת עמודי תמיכה שאינם שייכים לפרגולה וסככות במרפסת הגג
 - הריסת סככות מעל 2 מקומות חנייה במרווח הצידי השייכות למבקש

הערות

היתר זה ניתן עבור מרפסת הגג והקמת פרגולה מעליה בלבד ואין בו כדי לאשר כל בנייה אחרת שנעשתה במגרש

ההחלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 1-14-0084 מתאריך 04/08/2014

לאשר את הבקשה להסדרת מרפסת והקמת פרגולה בקומת הגג בצמוד לחדר יציאה לגג קיים בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. הצגת תכנון גישה לגג המשותף משטח משותף לאישור מהנדסת הרישוי וביצועו והצגת אישור מחלקת פיקוח על כך
2. ביצוע העבודות הבאות והצגת אישור מחלקת פיקוח על כך:



- הריסת עמודי התמיכה הקיימים בקו בתזית זמן
- הריסת רצועה של 1.20 מ' מהפרגולה הקיימת
- הקמת עמודי תמיכה חדשים במרחק 1.20 מ' מקו התזית הצידי
- ביצוע גישה לגג העליון משטח משותף, בהתאם לתכנית שתאושר ע"י מהנדסת הרישוי
- הריסת עמודי תמיכה שאינם שייכים לפרגולה וסככות במרפסת הגג
- הריסת סככות מעל 2 מקומות חנייה במרווח הצידי השייכות למבקש

הערות

היתר זה ניתן עבור מרפסת הגג והקמת פרגולה מעליה בלבד ואין בו כדי לאשר כל בנייה אחרת שנעשתה במגרש



פרוטוקול דיון רשות רישוי עגור 13 3908 6

גוש: 8994 חלקה: 48	בקשה מספר: 14-0932
שכונה: עג'מי וגבעת עליה	תאריך בקשה: 05/05/2014
סיווג: בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	תיק בניין: 3143-013
שטח: 125 מ"ר	בקשת מידע: 201300924
	תא' מסירת מידע: 16/06/2013

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
הקמת מבנה חדש הכולל: מרתף, 2 קומות מגורים, ובהן 1 יח"ד המרתפים כוללים: מקלט, חניה על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה פירוט נוסף: בריכת שחיה על הגג

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י טורנסקי מרינה)

- לא לאשר את הבקשה, שכן היא:
- מהווה הגדלת השטח העיקרי מעבר למסומן במפרט ומותר לפי התב"ע בגדר סטייה ניכרת, התכנון מהווה הגדלת נפח הבניין ולא הומלץ מבחינה אדריכלית. תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון.
 - כוללת הגבהת הבניין בכ-1.4 מ' מעבר לגובה המותר ללא כל הצדקה לכך.
 - המרתף נוגד הוראות התב"ע ותכנית ע1 לעניין הבלטתו מפני הרחוב וחובת חפירתו ברובו באדמה ומהווה קומה לכל דבר. תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון.
 - נערכה בניגוד לתקנות לעניין חישוב השטחים, ללא הצגת כל המידות והמפלסים הנדרשים לבדיקתה, ללא סימון גובה הגדרות ומיקומם, ללא התאמה בין המידות בתנוחת הקומות, ללא הסדר מגרש כפי שנקבע בתיק המידע.

ההחלטה: החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 14-0084-1 מתאריך 04/08/2014

- לא לאשר את הבקשה, שכן היא:
- מהווה הגדלת השטח העיקרי מעבר למסומן במפרט ומותר לפי התב"ע בגדר סטייה ניכרת, התכנון מהווה הגדלת נפח הבניין ולא הומלץ מבחינה אדריכלית. תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון.
 - כוללת הגבהת הבניין בכ-1.4 מ' מעבר לגובה המותר ללא כל הצדקה לכך.
 - המרתף נוגד הוראות התב"ע ותכנית ע1 לעניין הבלטתו מפני הרחוב וחובת חפירתו ברובו באדמה ומהווה קומה לכל דבר. תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון.
 - נערכה בניגוד לתקנות לעניין חישוב השטחים, ללא הצגת כל המידות והמפלסים הנדרשים לבדיקתה, ללא סימון גובה הגדרות ומיקומם, ללא התאמה בין המידות בתנוחת הקומות, ללא הסדר מגרש כפי שנקבע בתיק המידע.

פרוטוקול דיון רשות רישוי החרש 20

גוש: 6977 חלקה: 265	בקשה מספר: 13-2205
שכונה: נוה שאנן	תאריך בקשה: 17/11/2013
סיווג: תוספות בניה/תוספות בניה שונות	תיק בניין: 0459-020
שטח: 4931 מ"ר	בקשת מידע: 201300340
	תא' מסירת מידע: 26/05/2013

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה:

שינויים פנימיים הכוללים: שינויים בתכנון המרתפים+הוספת מרתף עליון + מבנה מערבי בגובה 4 קומות (שלב א').

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י בר לב שושנה)

1. לאשר את הבקשה לשינויים במרתפים ולהקמת שלוש קומות כפולות לשימוש של שרותי רכב ומסחר קמעוני.
2. לאשר שימושי מסחר קמעוני בכל הקומות העל קרקעיות המבוקשות וזאת בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. הצגת תכנית פיתוח בתאום עם מהנדסת רישוי תוך התייחסות לדרישות התבי"ע ובאישור אדריכל העיר:
 - בחזית לדרך השרות המזרחית תותר הקמת קיר עד לגובה קומת המרתף העליון ומעקה על פי דרישות הבטיחות. -יובטח עומק של 1.5 מ' אדמה גננית לנטיעות עצים בהתאם לנספח הנופי
 - יוקצו חצרות מגוננות בהתאם לנספח הנופי או לדרישת אדריכל העיר.
 - תכנית הנטיעות תבטיח רצף עצי צל לאורך רחוב החרש והמעבר המרכזי.
 - מיקום מעבר הולכי הרגל יהיה כמסומן בנספח הבינוי
 - רוחב המעבר המרכזי לא יקטן מ 8 מ'
 - זיקת ההנאה לצורך מעבר מישני לא תקטן מ 4 מ' ולצורך מעבר מרכזי לא תקטן מ 8 מ'.
 - הגבול המזרחי של קירו המעבר המרכזי יהיה כמסומן בנספח הבינוי.
 - כניסות למגדלים יהיו מהכיכר, ישמרו מעברים חופשיים בין רחוב החרש והחצרות המזרחיות.
 - גובה תקרת הקולונדה לרחוב החרש בכל תאי השטח יהיה בגובה 25.80 מ' מעל פני הים.
 - קירו המעבר המרכזי לא יבוצע כחלק מהמגדל אלא רק בקירו של גגון עצמאי.
 - במפלס קהומה הקובעת תותר כניסות לרכב חרום מרח' החרש, וכן מעבר רכב חרום בין המגרשים.
 - הקצהת מקומות לחניית אופניים ומקלחות לעובדים בהתאם לדרישות התבי"ע
 - הצגת חומרי קירו וריצוף בפיתוח השטח שיהיו אחידים בין תאי השטח ויחייבו את ההיתרים הבאים לתאי השטח שבתחום התבי"ע.
- 4.1.2. הצגת תכנית הבניה המבוקשת והוכחה לכך שהיקף השטחים הפתוחים לא יפחת מ 40% משטח תא השטח סעיף 4.1.2
- יא בתבי"ע 3819 (שטח חצר E - בשטח שלא יפחת מ-500 מ"ר)
2. הצגת השטחים העיקריים המבוקשים לפי השימושים המבוקשים מסחר קמעוני ושרותי רכב והתאמתם לדרישת התבי"ע (עד 20% מהשטח העיקרי במגרש יותר לשימוש מסחר קמעוני)
3. התאמת הבניה המבוקשת לקווי הבניין המחייבים בתבי"ע לקו בניין 0 לקומות העליונות לרחוב החרש ולעמודי הקולונדה.
4. הצגת אופן אוורור מרתפים באישור נציג איכות הסביבה במכון הרישוי, אדריכל העיר ובתאום עם מהנדסת הרישוי.
5. הצגת אופן פריקה וטעיה ליחידות המסחריות במרתף העליון.
6. הצגת כתב שיפוי לפי דרישת התבי"ע סעיף 6.12 להנחת דעת היועצת המשפטית
7. הצגת אישור נציג איכות הסביבה במכון הרישוי תוך התייחסות לנושאים הבאים: התאמת חו"ד אקוסטית לדרישות תבי"ע 3819 בנושא סעיף 6.6, חו"ד בנושא זיהום אוויר לבדיקת היחידה הסביבתית (תנאי 6.2.14), איורור מרתפים,



- התייחסות לזיהום קרקע ושימושים במרתף העליון (סעיף 4.1.1).
8. הצגת אישור מחלקת דרכים על גבי התכנית הכוללת את פיתוח השטח המאושר על ידי אדריכל העיר (לפי דרישתם)
 9. הצגת אישור נת"ע
 10. הצגת אישור סופי אגף הנכסים
 11. התאמת מאזן חניה ליעוד השטחים המבוקשים והצגת טבלת מאזן חניה לשלב הבניה הסופי
 12. הצגת אישור נציג התנועה במכון הרישוי תוך התייחסות לנספחי התנועה המפורטים של תב"ע 3819 ו- 3815
 13. הצגת אישור מכון התעדה לנושא עמידה בתקן בניה ירוקה
 14. הצגת אישור נציג האשפה במכון הרישוי תוך התייחסות לסעיף 4.1.2 ח בתב"ע 3819

התחייבויות להוצאת היתר

1. לכך שהאחריות לביצוע שינויים אשר ינבעו מהבניה העל קרקעית ו/או מאישורה של תכנית אחרת, לרבות תיקון לתכנית, תהיה על אחריותו ולא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה כלפי העירייה בנושא זה.
2. הבטחת ביצוע סלילת כביש השירות במלוא רוחבו בקטע הגובל בתא השטח (תב"ע 3819 7.1)
3. הבטחת ביצוע סלילת כביש שירות זמני בקטע הגובל בשני תאי השטח האחרים (תב"ע 3819 סעיף 7.1)
4. הבטחת ביצוע פיתוח השטחים הפתוחים לציבור ע"י מבקש ההיתר
5. הבטחת רישום זיקת הנאה לפי סעיף 6.1 לתב"ע 3819
6. הבטחת ביצוע פיתוח השטחים הפתוחים לציבור בזיקת הנאה ע"י מבקש ההיתר
7. התחייבות להתאמת הבניה לתכנון העתידי המקודם.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. תנאי לקבלת תעודת גמר ביצוע פיתוח השטחים הפתוחים בכל תא שטח עפ"י היתר הבניה, כמפורט בסעיף 4.1.2 יא 'שלבי ביצוע' וביצוע חלק מכביש השרות
2. תנאי לאכלוס - איחוד תאי השטח 101 + 102
3. תנאי לאכלוס - רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 6.11 בתב"ע 3819
4. ההיתר כפוף לכל התנאים בהיתרים הקודמים שכלפיהם מבוקשים השינויים.
5. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין לפני חיבור חשמל.

ההחלטה : החלטה מספר 4

רשות רישוי מספר 0084-14-1 מתאריך 04/08/2014

1. לאשר את הבקשה לשינויים במרתפים ולהקמת שלוש קומות כפולות לשימוש של שרותי רכב ומסחר קמעוני.
2. לאשר שימושי מסחר קמעוני בכל הקומות העל קרקעיות המבוקשות וזאת בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. הצגת תכנית פיתוח בתאום עם מהנדסת רישוי תוך התייחסות לדרישות התב"ע ובאישור אדריכל העיר:
 - בחזית לדרך השרות המזרחית תותר הקמת קיר עד לגובה קומת המרתף העליון ומעקה על פי דרישות הבטיחות. -יובטח עומק של 1.5 מ' אדמה גננית לנטיעות עצים בהתאם לנספח הנופי
 - יוקצו חצרות מגוננות בהתאם לנספח הנופי או לדרישת אדריכל העיר.
 - תכנית הנטיעות תבטיח רצף עצי צל לאורך רחוב החרש והמעבר המרכזי.
 - מיקום מעבר הולכי הרגל יהיה כמסומן בנספח הבינוי
 - רוחב המעבר המרכזי לא יקטן מ 8 מ'
 - זיקת הנאה לצורך מעבר מישני לא תקטן מ 4 מ' ולצורך מעבר מרכזי לא תקטן מ 8 מ'.
 - הגבול המזרחי של קירוי המעבר המרכזי יהיה כמסומן בנספח הבינוי.
 - כניסות למגדלים יהיו מהכיכר, ישמרו מעברים תופשיים בין רחוב החרש והחצרות המזרחיות.
 - גובה תקרת הקולונדה לרחוב החרש בכל תאי השטח יהיה בגובה 25.80 מ' מעל פני הים.
 - קירוי המעבר המרכזי לא יבוצע כחלק מהמגדל אלא רק בקירוי של גגון עצמאי.

במפלס קהומה הקובעת תותר כניסות לרכב חרות מרות החורט, וכך מעבר רכב חרום בין המגרשים. הקצחה מקומות לחניית אופניים ומקלחות לעובדים בתאם לדרישות התביע הצגת חומרי קירוי וריצוף בפיתוח השטח שיהיו אחידים בין תאי השטח ויחייבו את ההיתרים הבאים לתאי השטח שבתחום התביע.

- 4.1.2 הצגת תכנית הבניה המבוקשת והוכחה לכך שהיקף השטחים הפתוחים לא יפחת מ 40% משטח תא השטח סעיף 4.1.2 יא בתביע 3819 (שטח חצר E - בשטח שלא יפחת מ-500 מ"ר)
2. הצגת השטחים העיקריים המבוקשים לפי השימושים המבוקשים מסחר קמעוני ושרותי רכב והתאמתם לדרישת התביע (עד 20% מהשטח העיקרי במגרש יותר לשימוש מסחר קמעוני)
3. התאמת הבניה המבוקשת לקווי הבניין המחייבים בתביע לקו בניין 0 לקומות העליונות לרחוב החרש ולעמודי הקולונדה.
4. הצגת אופן אזורור מרתפים באישור נציג איכות הסביבה במכון הרישוי, אדריכל העיר ובתאום עם מהנדסת הרישוי.
5. הצגת אופן פריקה וטעיה ליחידות המסחריות במרתף העליון.
6. הצגת כתב שיפוי לפי דרישת התביע סעיף 6.12 להנחת דעת היועצת המשפטית
7. הצגת אישור נציג איכות הסביבה במכון הרישוי תוך התייחסות לנושאים הבאים: התאמת חו"ד אקוסטית לדרישות תביע 3819 בנושא סעיף 6.6, חו"ד בנושא זיהום אוויר לבדיקת היחידה הסביבתית (תנאי 6.2.14), איזורור מרתפים, התייחסות לזיהום קרקע ושימושים במרתף העליון (סעיף 6.11.1).
8. הצגת אישור מחלקת דרכים על גבי התכנית הכוללת את פיתוח השטח המאושר על ידי אדריכל העיר (לפי דרישתם)
9. הצגת אישור נת"ע
10. הצגת אישור סופי אגף הנכסים
11. התאמת מאזן החניה ליעוד השטחים המבוקשים והצגת טבלת מאזן חניה לשלב הבניה הסופי
12. הצגת אישור נציג התנועה במכון הרישוי תוך התייחסות לנספחי התנועה המפורטים של תביעות 3819 ו - 3815
13. הצגת אישור מכון התעדה לנושא עמידה בתקן בניה ירוקה
14. הצגת אישור נציג האשפה במכון הרישוי תוך התייחסות לסעיף 4.1.2 ח בתביע 3819

התחייבויות להוצאת היתר

1. לכך שהאחריות לביצוע שינויים אשר ינבעו מהבניה העל קרקעית ו/או מאישורה של תכנית אחרת, לרבות תיקון לתכנית, תהיה על אחריותו ולא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה כלפי העירייה בנושא זה.
2. הבטחת ביצוע סלילת כביש השירות במלוא רוחבו בקטע הגובל בתא השטח (תביע 3819 7.1)
3. הבטחת ביצוע סלילת כביש שירות זמני בקטע הגובל בשני תאי השטח האחרים (תביע 3819 סעיף 7.1)
4. הבטחת ביצוע פיתוח השטחים הפתוחים לציבור ע"י מבקש ההיתר
5. הבטחת רישום זיקת הנאה לפי סעיף 6.1 לתביע 3819
6. הבטחת ביצוע פיתוח השטחים הפתוחים לציבור בזיקת הנאה ע"י מבקש ההיתר
7. התחייבות להתאמת הבניה לתכנון העתידי המקודם.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. תנאי לקבלת תעודת גמר ביצוע פיתוח השטחים הפתוחים בכל תא שטח עפ"י היתר הבנייה, כמפורט בסעיף 4.1.2 יא ישלבי ביצועי וביצוע חלק מכביש השרות
2. תנאי לאכלוס - איחוד תאי השטח 101 + 102
3. תנאי לאכלוס - רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 6.11 בתביע 3819
4. ההיתר כפוף לכל התנאים בהיתרים הקודמים שכלפיהם מבוקשים השינויים.
5. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין לפני חיבור חשמל.