

ט' כסלו תשפ"א
25 נובמבר 2020

פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0335 תאריך: 24/11/2020 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

רשות רישוי

ע"י מ"מ, עו"ד ליאור שפירא	מ"מ ראש העירייה ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	דורון ספיר, עו"ד	
	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	בניה חדשה/בניין דירה/קוטגי	נקר כהן דניאל	יד לבנים 4	0637-004	20-1359	1

רשות רישוי

מספר בקשה	20-1359	תאריך הגשה	14/10/2020
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין דירה/קוטג'

כתובת	שדרות יד לבנים 4 רחוב הפורצים 5	שכונה	יד אליהו
גוש/חלקה	65/7097	תיק בניין	0637-004
מס' תב"ע	ג1, 9040, 367, 3366, 2323	שטח המגרש	190

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	נקר כהן דניאל	שדרות יד לבנים 4, תל אביב - יפו 6706942
בעל זכות בנכס	נקר כהן דניאל	שדרות יד לבנים 4, תל אביב - יפו 6706942
עורך ראשי	מן עידית	רחוב 3361 39, תל אביב - יפו 66849
מתכנן שלד	מאיר יובל	רחוב אבא אחימאיר 1, גדרה 7052601

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות		סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים				
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
	6.37	12.10		75.29	143.05	מעל
						מתחת
	6.37	12.10		75.29	143.05	סה"כ

מהות הבקשה: (מרינה בוז'קר)

מהות עבודות בניה
<p>1. הריסת בניין מגורים קיים חד קומתי עם דירה אחת הבנוי בקירות משותפים עם הבניינים בחלקות הסמוכות. 2. הקמת בניין חדש עבור יח"ד אחת מורחבת בן 2 קומות וחדר יציאה לגג עם מזרקות פנימיות. על הגג העליון מתקנים טכניים. בחצר: פרגולה באזור כניסה לדירה, ריצוף, גינון, נטיעות וגדרות.</p>

מצב קיים:

בניין מגורים בן קומה אחת עם יחידת דיור אחת. הבניין קיים בהיתר.
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים אחרונים
	תוספת שטח +ממ"ד	11/12/1997	6-971035
	תוספת שטח	19/04/1999	99- 0335

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית והבקשה חתומה ע"י בעל הנכס הרשום

התאמה לתב"ע (תכנית 3366, 2691 ו-2323 אזור מגורים א1, טיפוס א'51 יד אליהו, מזרח)

מותר	מוצע	סטייה
שטחים עיקריים		
לפי תכנית 2323 (נספח בינוי)	97 מ"ר (51 מ"ר קיים בקומת הקרקע + 46 מ"ר התוספת בקומה השנייה)	66.66 מ"ר 41.77 מ"ר

סטייה	מוצע	מותר	
	108.43 מ"ר 9 מ"ר נטו + שטח שירות	11.40 מ"ר סה"כ 108.40 מ"ר 9 מ"ר נטו + שטח קירות	לפי תכנית 3366 תוספת 6% משטח המגרש שטח עיקרי סה"כ שטחי שרות ממ"ד
	12 מ' בקומת הקרקע 13.2 מ' בקומה השנייה 7.6 מ' קיר משותף	12 מ' 5 מ' קיר משותף	קווי בניין תב"ע 2323 ו-3366 לרחוב יד לבנים לשביל חכם שמעון בצדדים
	2	2	מס' קומות

בנייה על הגג: חדר יציאה לגג מכח ג1

סטייה	מוצע	מותר	
	80%	80% משטח קומת הקרע	שטח קומה שנייה
	כ- 35 מ"ר (64%)	40 מ"ר או 65% הקטן	שטח/ תכסית
	2.53 מ' 4.6 מ'	3 מ' נטו 5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון	גובה
0.20 מ'	2.8 מ' לרח' יד לבנים 1.00 מ' לשביל חכם שמעון	2 מ' בחזית 1.20 מ' לאחור	נסיגות

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	- גודל חדרים - רוחב מדרגות פנים - אזור
לא הוצג פרט בתוך קו בניין		+	מצללה בחצר: - היחס בים שטח אטום למשטח המצללה - בליטה מקו בניין
עולה על 1/3 משטח מרפסת הגג לא הוצג פרט 1.25 מ'	+	+	מצללה בגג - שטח - היחס בים שטח אטום למשטח המצללה - נסיגה מקו החזיתות
1.5 מ' . גובה גדר קדמית נמדד מפינה גבוהה ברחוב בניגוד להנחיות מרחביות	+		פיתוח שטח/גדרות

חו"ד מכון רישוי

גלית בלס 21/10/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי גלית בלס

שימו לב: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

תנועה וחניה

הבקשה כוללת: מבנה החדש בן 2 קומות ובהן יחידת דיור 1
דרישת התקן: 2 מקומות חניה
מתוכנן: 0 מקומות חניה
חסר: 2 מקומות חניה
חוות דעת:

גודל המגרש ומדיניות העיריה למגרשים בהם בניה נמוכה וצמוד קרקע ברובע 9 לא ניתן לתכנן חניה במגרש המלצה:

פתרון חלופי להסדר 2 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח', היות והנכס מצוי באזור חניה אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים (לדוגמה חניון פארק תעסוקה ונופש יד אליהו)
המלצה: לאשר את הבקשה

כיבוי אש

יש לפעול על פי הנחיות העבודה למבנים ברמת סיכון נמוכה.
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: מסתור אשפה
תיקונים נדרשים: המסתור ימוקם באופן מוצנע שאינו נצפה מהרחוב, ניתן למקם את מסתור האשפה בניצב לגדר המגרש.
נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

איכות הסביבה

התווספו תנאים בהיתר לנושאים: זיהום קרקע
המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

הזונה טבלת עצים ובה עץ 1 לשימור.
מפוי תואם.
במגרש 123 מ"ר פנוי, מסומנים 2 עצים חדשים לשתילה, בנוסף על העץ לשימור.
שטח לא מקורה במגרש/חלקה: 123.00 כמות עצים חדשים המוצעים לשתילה: 3
ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.
המלצה: לאשר את הבקשה

מקלוט

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה
המלצה: לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

יש להציג בתוכנית הפיתוח את חיבור המגרש לחשמל, למים ולגז. אין להפנות את פתחי המתקנים אל הרחוב.
נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים
יש לעיין בחוות הדעת המלאות של תחנות מכון הרישוי באמצעות מערכת סטאטוס תיקי רישוי ומידע בקישור:
http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya/login.asp

שרון צ'רניאק 27/07/2020

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.

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
2	לימון	3.0	1.	3.0	שימור	

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י מרינה בוז'קר)

לאשר את הבקשה ל:

1. הריסת בניין חד קומתי קיים,
2. הקמת בניין חדש בצורה מורחבת, בן 2 קומות וחדר יציאה לגג מכח תכנית ג1, עם מדרגות פנימיות בין המפלסים, עבור יח"ד אחת (קוטג'), לפי תכניות 3366, 2691 ו-2323
3. לאשר פתרון חלופי להסדר 2 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח', היות והנכס מצוי באזור חניה אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים (לדוגמה חניון פארק תעסוקה ונופש יד אליהו).

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון ותנאים טכניים.

תנאים בהיתר

1. המבנה מצוי באזור בו חלה חובת ביצוע בדיקות קרקע וביצוע בדיקות גז קרקע.
2. בטרם תחילת העבודות יש לפנות בנושא זה למשרד להגנת הסביבה ולפעול בהתאם להנחיותיו.
3. מי שנמצא חייב במיגון נגד גזי קרקע שוכר את שירותיו של יועץ מיגון מוסמך להכנת מפרט איטום ואחראי לביצוע כל הוראות המשרד להגנת הסביבה.

תנאים להתחלת עבודות

המבנה מצוי באזור בו חלה חובת ביצוע בדיקות קרקע וביצוע בדיקות גז קרקע בטרם תחילת העבודות יש לפנות במשרד להגנת הסביבה.

תנאים לאיכלוס

יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור רכז עצים באגף שפ"ע כי נשתלו במגרש 2 עצים חדשים בגודל 10 (" 4) לפחות.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תנאים בהיתר

1. המבנה מצוי באזור בו חלה חובת ביצוע בדיקות קרקע וביצוע בדיקות גז קרקע.
 1. בטרם תחילת העבודות יש לפנות בנושא זה למשרד להגנת הסביבה ולפעול בהתאם להנחיותיו.
 2. מי שנמצא חייב במיגון נגד גזי קרקע שוכר את שירותיו של יועץ מיגון מוסמך להכנת מפרט איטום ואחראי לביצוע כל הוראות המשרד להגנת הסביבה.

תנאים להתחלת עבודות

1. המבנה מצוי באזור בו חלה חובת ביצוע בדיקות קרקע וביצוע בדיקות גז קרקע בטרם תחילת העבודות יש לפנות במשרד להגנת הסביבה

תנאים לאיכלוס

1. יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור רכז עצים באגף שפ"ע כי נשתלו במגרש 2 עצים חדשים בגודל 10 (" 4) לפחות.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

לאשר את הבקשה ל:

1. הריסת בניין חד קומתי קיים,
2. הקמת בניין חדש בצורה מורחבת, בן 2 קומות וחדר יציאה לגג מכח תכנית ג1, עם מדרגות פנימיות בין המפלסים, עבור יח"ד אחת (קוטג'), לפי תכניות 3366, 2691 ו-2323.
3. לאשר פתרון חלופי להסדר 2 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח', היות והנכס מצוי באזור חניה אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים (לדוגמה חניון פארק תעסוקה ונופש יד אליהו).

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון ותנאים טכניים.

תנאים בהיתר

1. המבנה מצוי באזור בו חלה חובת ביצוע בדיקות קרקע וביצוע בדיקות גז קרקע.
2. בטרם תחילת העבודות יש לפנות בנושא זה למשרד להגנת הסביבה ולפעול בהתאם להנחיותיו.
3. מי שנמצא חייב במיגון נגד גזי קרקע שוכר את שירותיו של יועץ מיגון מוסמך להכנת מפרט איטום ואחראי לביצוע כל הוראות המשרד להגנת הסביבה.

תנאים להתחלת עבודות

המבנה מצוי באזור בו חלה חובת ביצוע בדיקות קרקע וביצוע בדיקות גז קרקע בטרם תחילת העבודות יש לפנות במשרד להגנת הסביבה.

תנאים לאיכלוס

יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור רכז עצים באגף שפ"ע כי נשתלו במגרש 2 עצים חדשים בגודל 10 (") (4 לפחות).

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה