

י"ט שבט תשפ"א
01 פברואר 2021

פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0018 תאריך: 01/02/2021 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

רשות רישוי

	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 מגורים גבוה (מעל 13 מ')	דמרי גלים בע"מ	שרת משה 60	0566-060	20-0623	1

פרוטוקול החלטות רשות רישוי שרת משה 60

גוש : 6213 חלקה : 514	בקשה מספר : 20-0623
שכונה : הצפון החדש-סביבת ככר	תאריך בקשה : 10/05/2020
סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	תיק בניין : 0566-060
שטח : 766 מ"ר	בקשת מידע : 201802445
	תא' מסירת מידע : 03/01/2019

מבקש הבקשה : דמרי גלים בע"מ
בן גוריון דוד 1, בני ברק *

עורך הבקשה : פרדו יניב
הרצל 117, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש) : 5, שטח הריסה (מ"ר) : 1,348.25,
במרתפים : מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר,
בקומת הקרקע : חדר אשפה,
בקומות : כמות קומות מגורים : 7, כמות יח"ד מבוקשות : 22,
על הגג : קולטי שמש,
בחצר : גינה, כמות מקומות חניה : 29, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 67.82,

ההחלטה (דיון נוסף) : החלטה מספר 1 רשות רישוי מספר 1-21-0018 מתאריך 01/02/2021

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת קרקע מפולשת שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.
ובמקומו הקמת בניין מגורים חדש, בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף הכוללים : 28 מקומות חניה (8 מקומות במתקני חניה), חנית נכים, חניות לאופניים ואופנועים, מחסנים דירתיים ומתקנים טכניים ושירות משותפים.

סה"כ יתקבל בניין בן 8 קומות עבור 24 יחידות דיור

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

תנאים למתן היתר
תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים בהיתר
אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים

תנאים להתחלת עבודות
לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

תנאים לתעודת גמר

- הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין :
 - שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
 - המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
- הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות

הערות

קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 0151-20-1 מתאריך 01/07/2020

לא לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת קרקע מפולשת שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.

ובמקומו הקמת בניין מגורים חדש, בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף עבור 28 מקומות חניה (8 מקומות במתקני חניה), חנית נכיס, חניות לאופניים ואופנועים, מחסנים דירתיים ומתקנים טכניים ושירות משותפים.
סה"כ יתקבל בניין בן 8 קומות, עבור 24 יח"ד.

מהסיבות הבאות:

1. מתוכננת קומה אחת שהינה בחריגה ממספר הקומות המרבי המותר, בתחום תכנית 398 לבניה נמוכה ובניגוד להוראות תכנית 3729א.
 2. כתוצאה מתוספת קומה מעבר למספר הקומות המותר, נוספו לבניין כ- 323 מ"ר שהינם בחריגה משטחי הבניה המותרים לפי הוראות התכנית ומהווים סטייה ניכרת.
 3. מתוכננת רצועה מפולשת של 2.50 מ' מקו הבניין הקדמי בניגוד לנדרש רצועה של 3.0 מ' לפי הוראות התכנית.
 4. לא נשמרה הנסיגה האחורית של 2.0 מ' ממעקה הגג בקומת הגג החלקית (מכיוון שתוכננו הנסיגות בגג לפי תכנון של 2 קומות גג חלקיות אשר לא ניתן לאשר).
 5. מתוכננת הבלטה בחריגה של כ- 0.05 מ' מההבלטה המותרת של עד 0.50 מ' מקו הבניין הקדמי ובשל כך, נוצרה גם חריגה של כ- 0.06 מ"ר בשטח ההבלטה ביחס לנסיגה בשטח זהה מקו הבניין הקדמי.
 6. תוכננה נישת גז בצמוד לגבול המגרש המזרחי ולא בתחום קומת הקרקע, בניגוד להוראות התכנית.
 7. חלק מהמרפסות הקדמיות מתוכננות בחריגה של כ- 0.05 מ' מההבלטה המותרת של עד 1.60 מ' מקו הבניין הקדמי.
 8. המרפסות האחוריות לא תוכננו בחפיפה מלאה האחת מעל השנייה (בקומה 6 מתוכננת מרפסת שאינה בחפיפה מלאה לקומות שמתחתיה).
 9. מתוכננת מרפסת גג שהינה בחריגה מקונטור הקומה העליונה שמתחתיה.
 10. לא תוכננו מסתורי כביסה לכל הדירות בבניין (לדירות העורפיות לא תוכננו מסתורים כלל) וכן, לא הוצג מיקום לתליית כביסה לדירות הקרקע בתחום שטח החצר. בנוסף, לא הוצגו מסתורי הכביסה בחזיתות ולכן לא ניתן לבחון את חומרי גמר המסתורים.
 11. חלק מגובה קומת המרתף העליונה עולה על הגובה המותר של עד 4.00 מ' בכ- 0.85 מ' בניגוד להוראות תכנית ע'1, וללא כל הוכחה שהנ"ל נדרש לתפקודו של הבניין.
 12. אי התאמות למדיניות אדריכל העיר/ הנחיות מרחביות:
 - גדר קדמית עולה בחלקה על הגובה הנדרש של עד 0.7 מ'
 - לא הוצג עומק שתילה של לפחות 1.2 מ' לעצים מעל מרתפים ולא הוצג עומק שתילה בחלקים בהם אין מרתף כעומק אינסופי כנדרש.
 - נישות לתשתיות לא הורחקו ב- 1.0 מ' לפחות מהגדר הקדמית.
 - לא הוצגו כלל מיקום דודים לדירות בתחום שטחי הדירות/ מסתורים.
 - לא צוין גוון הטיח הנבחר אשר צריך להיות בגוון בהיר בכל חזיתות המבנה.
- הערה: נימוקים לדחיית הבקשה נשלחו במייל לעורך הבקשה ולמבקש.