

כ"ד כסלו תשפ"ב
28 נובמבר 2021

פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0301 תאריך: 24/11/2021 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	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	קרני יגאל	בינט מאיר 24	2004-024	21-1437	1

רשות רישוי

מספר בקשה	21-1437	תאריך הגשה	02/11/2021
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	בינט מאיר 24	שכונה	קרית שאול
גוש/חלקה	268/6615	תיק בניין	2004-024
מס' תב"ע	תג"פ/321, 2754	שטח המגרש	643

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קרני יגאל	רחוב בינט מאיר 24, תל אביב - יפו 6909112
מבקש	קרני קמינר מימי	רחוב בינט מאיר 24, תל אביב - יפו 6909112
בעל זכות בנכס	קרני יגאל	רחוב בינט מאיר 24, תל אביב - יפו 6909112
בעל זכות בנכס	קרני קמינר מימי	רחוב בינט מאיר 24, תל אביב - יפו 6909112
עורך ראשי	בן פורת מעיין	שדרות עמנואל הרומי 4, תל אביב - יפו 6264510
מתכנן שלד	בן זקן אלמוג	רחוב רמב"ם 15, באר שבע 8420959

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

מהות עבודות בניה
הקמת בריכת שחייה לא מקורה במרווח הקדמי בשטח של כ-67 מ"ר וחדר מכונות תת קרקעי בשטח של כ-15 מ"ר בבניין מגורים קיים, חד קומתי עם גג רעפים (ללא ניצול חלל הגג) מעל מרתף, עבור יח"ד אחת (קוטג'). הבקשה כוללת: הסדרת מעקה בטיחותי במרחק של 1.0 מ' מהבריכה, מסתור אשפה בגבול מגרש קדמי-צפוני והריסת קיר קיים בניצב לגדר הקדמי.

מצב קיים:

המגרש פינתי, לכיוון מערב פונה לרח' בינט מאיר ולכיוון הצפוני לשביל גישה הקושר הינו בין רח' בינט לחלקות המזרחיות הגובלות מס' 267 ומס' 82. במגרש הנדון (268) קיים בניין מגורים חד קומתי עם גג רעפים (ללא ניצול חלל הגג) מעל מרתף עבור יח"ד אחת (קוטג').

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור	מסמך
03-0290	01/06/2003	בניין חדש למגורים חד-קומתי עם גג רעפים (ללא ניצול חלל) מעל מרתף עבור יח"ד אחת (קוטג')	

בעלויות:

הנכס בבעלות רמ"י ובחכירת המבקשים. הבקשה הוגשה בחתימת המבקשים – החוכרים. נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' לרמ"י ולבעלי חלקות הגובלות (לפי הוראות תב"ע 2754 להקמת בריכות שחייה בבתים פרטיים) ולא התקבלו התנגדויות.
--

התאמה לתב"ע (תכנית 2754 אזור קרית שאול)

מיקום	מותר	מוצע	סטייה
הקמת בריכת שחיה בכל תחום המגרש כולל קו	הבריכה מוצעת במרווח הקדמי הפונה לרח' בינט, במרחק	בהתאם למדיניות לא תוקם בריכת שחייה במרווח הקדמי כאשר ניתן לסטות ממדיניות זו במקרים המתאימים	

מותר	מוצע	סטייה
בניין 0 מ'	שלכ-1.70 מ' מגבול המגרש הקדמי ומגבול המגרש הצדדי הדרומי.	
לא קובעת	כ-67 מ"ר	הוצגו פרטי הברכה
מתקנים טכניים	חדר מכונות תת קרקעי בשטח של כ-15 מ"ר	
גדר בטיחות	1.05 מ'	
התאמה להנחיות המרחביות	בריכת שחיה מוצעת במרווח הקדמי במרחק של כ-2 מ' מגבול המגרש לרח' בינט	בהתאם למדיניות לא תוקם בריכת שחיה במרווח הקדמי כאשר ניתן לסטות ממדיניות זו במקרים המתאימים במקרה שבנדון מדובר המגרש פינתי הפונה לכיוון מערב לרח' בינט ולכיוון הצפוני לשביל ציבורי להולכי רגל מהווה גישה מגרשים אחרים. יש לציין שבגבול המגרש הקדמי לרח' בינט קיימת צמחיה סבוכה, ולכן ניתן להמליץ לאשר הקמת בריכת שחיה במרווח הקדמי.

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן
		+
בנייה במרווחים/בליטות		+
פיתוח שטח /גדרות	+	
בריכות שחיה		+

הערות נוספות:

יש לציין שרח' בינט מאיר בצדו המערבי מול המגרש שבנון, פונה לבית עלמין קרית שאול.

חו"ד מכון רישוי

נדב פרסקו 07/11/2021

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב פרסקו

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: מסתור אשפה יש להציג קירות סביב המסתור. לכיוון אחד לא שורטט קיר. יש להציג דלת הזזה בלבד למסתור. נוספו תנאים טכניים. המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש. כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו. מבוקשים 3 עצים בוגרים לכריתה, בשל הימצאותם במיקום מתוכנן של חדר המכונות עבור הברכה. שאר העצים המבוקשים לכריתה אינם בוגרים. ערך הפיצוי הנופי עבור כלל העצים המיועדים לכריתה הוא 8440.30 ₪, והוא ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר. ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי. המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי
המלצה: לאשר את הבקשה

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה וכיבוי אש בהתאם למהות הבקשה).

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
43	צאלון נאה	6.5	30.0	5.5	שימור	5,358
50	אראוקריה רמה	7.5	30.0	2.5	שימור	4,951
51	ברוש מצוי	6.0	11.0	1.0	שימור	
52	ברוש מצוי	6.0	11.0	1.0	שימור	
53	ברוש מצוי	7.5	20.0	1.0	שימור	2,532
54	ברוש מצוי	7.5	20.0	1.0	שימור	2,532
55	ברוש מצוי	7.0	18.0	1.0	שימור	2,051
85	ברוש מצוי	5.5	8.0	5.0	שימור	
86	ברוש מצוי	7.0	13.0	5.0	שימור	
87	ברוש מצוי	7.0	13.0	5.0	שימור	
88	ברוש מצוי	6.5	10.0	5.0	שימור	
89	ברוש מצוי	5.5	16.0	1.5	שימור	
105	הדר המנדרין	3.0	6.0	1.5	כריתה	
106	הדר הלימון	3.0	6.0	1.5	כריתה	
107	מנגו הודי	3.0	6.0	2.0	כריתה	
108	דולב אדרי	8.0	34.0	6.0	שימור	4,530
132	ברוש מצוי	7.5	20.0	2.0	כריתה	3,376
133	ברוש מצוי	7.5	20.0	2.0	כריתה	2,532
134	ברוש מצוי	7.5	15.0	1.5	כריתה	
135	ברוש מצוי	7.5	20.0	2.0	כריתה	2,532
136	מגנוליה גדולת-פרחים	2.5	6.0	1.5	כריתה	
1001	פלפלון דמוי-אלה	5.5	10.0	2.5	כריתה	
1002	פלפלון דמוי-אלה	5.5	10.0	2.5	כריתה	
1003	אלביציה צהובה	7.0	30.0	5.0	שימור	3,866
1004	פיקוס השדרות	8.0	30.0	7.0	שימור	14,854

חו"ד מחלקת פיקוח:

אהרון מיכאלי 15/06/2021

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אלנה דוידזון/נעמי מוסקוביץ)

לאשר את הבקשה להקמת בריכת שחייה בלתי מקורה עם חדר מכונות תת קרקעית במרווח הקדמי ומעקה בטיחות במרחק של 1.0 מ' מהברכה, בבניין קיים חד קומתי עם גג רעפים ללא ניצול חלל הגג, מעל מרתף ליח"ד אחת (קוטג') בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. שמירת הצמחייה הסבוכה הקיימת בחזית לרחוב בינט מאיר.
3. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות.

תנאים לתעודת גמר

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.

הערות

ההיתר הינו למפרט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1
רשות רישוי מספר 0301-21-1 מתאריך 24/11/2021

לאשר את הבקשה להקמת בריכת שחייה בלתי מקורה עם חדר מכונות תת קרקעית במרווח הקדמי ומעקה בטיחות במרחק של 1.0 מ' מהברכה, בבניין קיים חד קומתי עם גג רעפים ללא ניצול חלל הגג, מעל מרתף ליח"ד אחת (קוטג') בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. שמירת הצמחייה הסבוכה הקיימת בחזית לרחוב בינט מאיר.
3. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות.

תנאים לתעודת גמר

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.

הערות

ההיתר הינו למפרט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה