

כ"ז אב תשע"ט
28 אוגוסט 2019

פרוטוקול

ישיבה: 1-19-0237 תאריך: 14/08/2019 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	
ע"י הלל הלמן	מהנדס העיר/מזכיר הועדה	אדרי' אודי כרמלי	
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	
	מזכיר ועדת בניין עיר	עו"ד אילן רוזנבלום	
	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	חבני שלמה	קדמן גורית 10	4891-010	19-0537	1

רשות רישוי

28/04/2019	תאריך הגשה	19-0537	מספר בקשה
	בניין דירה/קוטג'	בניה חדשה	מסלול

לבנה, ידדיה	שכונה	קדמן גורית 10	כתובת
4891-010	תיק בניין	78/6139	גוש/חלקה
2648	שטח המגרש	תגפ 577, ע 1, ג 1	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	חבני שלמה	רחוב הרב עובדיה בידאני 17, תל אביב - יפו 6767248
בעל זכות בנכס	מנהל מקרקעי ישראל	ת.ד. 7246, תל אביב - יפו 6107201
עורך ראשי	פוך נילי	רחוב פיכמן 1, תל אביב - יפו 69027
מתכנן שלד	סוקולוב יצחק	רחוב שמעוני דוד 12, פתח תקווה 4921554

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות		סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים				
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
	1.32	35.01		8.95	236.92	מעל
	4.35	115.18				מתחת
	5.67	150.19		8.95	236.92	סה"כ

מהות הבקשה: (סרודי רונן)

מהות עבודות בניה
הקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות עם חדר יציאה לגג מעל קומת מרתף, עבור יח"ד אחת. במרתף מוצע ממ"ד וחדר משחקים. בקומת הקרקע מוצעת סככת חניה ל- 2 מקומות.

מצב קיים:

המגרש ריק

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית והבקשה חתומה ע"י בעל הנכס הרשום.
--

התאמה לתב"ע (תכנית תגפ 577)

מותר	מוצע	סטייה
מס' קומות	2	2
שטחי בניה	180 מ"ר	191 מ"ר 11 מ"ר.
קווי בניין	4 מ' 3 מ' 3 מ' 3 מ' 6 מ'	54 מ' 3 מ' 23 מ' 3 מ' מקו אמצע

סטייה	מוצע	מותר	
	1	2	מס' יחידות מותר

בנייה על הגג: חדר יציאה לגג מכח ג1

סטייה	מוצע	מותר	
	56 מ"ר	65% משטח הגג (65 מ"ר)	שטח/ תכסית
	4 מ'	5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון	גובה
	לצפון – 0 מ' למזרח – 0 מ' לדרום – 2 מ', 7 מ' למערב – 0 מ', 2.9 מ'	2 מ' לחזית קדמית או אחורית, 1.2 מ' לשאר החזיתות	נסיגות

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע1):

סטייה	מוצע	מותר	
	1	1	קומות
	לא הוצג שימוש	שטחי שרות כלליים, שטחים נלווים למגורים	שימוש
בחלק המערבי יש חריגה מקונטור הבניין	חורג מקונטור הבניין	לפי קונטור הבניין	תכסית

הערות נוספות:

התכנון תואם ברובו את התכניות התקפות, למעט מספר נושאים כפי שמצויין בטבלה ולהלן:
שטחים: התכנית החלה על המגרש מעניקה זכויות בניה כוללות ללא שטחי שרות, המבוקש חורג בכ-11 מ"ר מהמותר.
מרתף: חלק מהמרתף חורג מתכסית קומת הקרקע. לא הוצגו שימושים במרתף.
בניה על הגג: הנסיגות תואמות את הנדרש לפי תכנית ג1, אולם שטח מרפסת הגג חורג משטח הקומה העליונה. התאמת הגג לקומה העליונה דורש התאמת הנסיגות.

הנושאים הועברו לעורכת הבקשה, והוגשה תכנית מתוקנת למגירה 2500.

חו"ד מכון רישוי**שרה לסקה 24/06/2019**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שרה לסקה בובליל אדר'

תנועה וחניה

=====

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

חוות דעת

=====

תכנית פיתוח מאושרת ע"י אגף התנועה ונמצאת במסמכי תנועה וחניה

המלצה: להעביר לוועדה לאישור

כיבוי אש

=====

יש לפעול על פי הנחיות העבודה למבנים ברמת סיכון נמוכה. המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים

דרכים

=====

המבנה מתוכנן על פי מפלסים קיימים.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור

עבודות עירייה בתחום תנועה ודרכים

=====

לא נדרש דבר.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור

אצירת אשפה

=====

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: מסתור אשפה
נכתבו הנחיות מפורטות בתחנה.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים

גנים ונוף

=====

הוקלדה טבלת עצים. קיימים 4 עצים לשימור במגרשים שכנים.
על פי סיכום עם אגרונום מכון הרישוי אין סכנה לפגיעת העצים הללו על פי התכנון המוצע.
שטח פנוי באזור הבנייה: כ-300 מ"ר. יש להציג נטיעת 6 עצים חדשים בוגרים בקוטר גזע של מינימום 10 ס"מ ("4).

ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים ולנטיעות

המלצה: להעביר לוועדה לאישור

מקלוט

=====

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה
המלצה: להעביר לוועדה לאישור

אדריכלות מכון הרישוי

=====

חוות הדעת האדריכלית תינתן על ידי מחלקת הרישוי.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור

סיכום מכון הרישוי

=====

המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
2	תמר מצוי	6.0	30.0	6.0	שימור	3,528
3	ושינגטוניה	3.0	20.0	3.0	שימור	1,134
4	תמר מצוי	8.0	35.0	6.0	שימור	4,704

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י סרודי רונן)

לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש בן 2 קומות עם עלית גג, מעל קומת מרתף, עבור יח"ד 1.
בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים המפורטים בהמשך.

תנאים אחרי ועדה

1. תיקון מפרט הבקשה והתאמתו לתכנית תגפ577, ע1, ג1 בעניין שטחי הבניה, שטח המרתף והשימושים בו, שטח

הגג והנסיגות בו. בהתאם לתכנית שהוצגה לבוחן התכניות (נמצאת במגירה 2500).

2. תיקון חישוב השטחים בהתאם.
3. פירוט חומרי הגמר בחזיתות בהתאם להנחיות המרחביות ומדיניות הועדה.
4. הצגת המתקנים הטכניים על הגג וגובהם, בהתאם לתכנית ג1.
5. סימון גובה גדרות ומעקות, במיוחד בחניה ובחצרות האנגליות.

תנאים בהיתר

1. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה המקומית פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק שייגרם, במידה וייגרם, והחזרת המצב לקדמותו.

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 19-0237-1 מתאריך 14/08/2019

לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש בן 2 קומות עם עלית גג, מעל קומת מרתף, עבור יח"ד 1. בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים המפורטים בהמשך.

תנאים אחרי ועדה

6. תיקון מפרט הבקשה והתאמתו לתכנית תגפ577, ע1, ג1 בעניין שטחי הבניה, שטח המרתף והשימושים בו, שטח הגג והנסיגות בו. בהתאם לתכנית שהוצגה לבוחן התכניות (נמצאת במגירה 2500).
7. תיקון חישוב השטחים בהתאם.
8. פירוט חומרי הגמר בחזיתות בהתאם להנחיות המרחביות ומדיניות הועדה.
9. הצגת המתקנים הטכניים על הגג וגובהם, בהתאם לתכנית ג1.
10. סימון גובה גדרות ומעקות, במיוחד בחניה ובחצרות האנגליות.