

י"א אלול תש"פ
 31 אוגוסט 2020

פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0234 תאריך: 30/08/2020 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/בנייה חדשה תמ"א 38	בסט גורדי IG4	אנטוקולסקי 6	0545-006	18-1613	1
10	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	בן מוחה פרלה	רובינשטין יצחק 57	3708-030	20-0983	2

רשות רישוי (דיון נוסף)

מספר בקשה	18-1613	תאריך הגשה	06/11/2018	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	אנטוקולסקי 6 רחוב ליליאן 12	שכונה	הצפון החדש-החלק הדרומי
גוש/חלקה	473/6217, 394/6217	תיק בניין	0545-006
מס' תב"ע	1, מ, 1, מ, 50, 168	שטח המגרש	578

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	בסט גורדי IG4	רחוב חרמון 1, נוף הגליל 1750222
בעל זכות בנכס	עו"ד יושע עמית	רחוב מצדה 9, בני ברק 5120109
עורך ראשי	וסרמן אוהד	רחוב חפץ חיים 8, תל אביב - יפו 6744122
מתכנן שלד	יהודה שרון	רחוב דרך עדן 9, ראשון לציון
מורשה חתימה מטעם המבקש	פלד רון	רחוב חרמון 1, נוף הגליל 1750222
מורשה חתימה מטעם המבקש	אליאס טנוס	רחוב התדהר 2, רעננה 4366504
מורשה חתימה מטעם המבקש	פרץ ציון	רחוב התדהר 2, רעננה 4366504

פירוט שטחים					
תיאור	סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים		סך שטחי שירות		
	מבוקש (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	%	
מעל	1511.58	261.52	604.53	104.59	
מתחת			967.61	167.41	
סה"כ	1511.58	261.52	1572.14	272.00	

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות עבור 11 יח"ד והקמת בניין מגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 3 קומות מרתף עבור 21 יחידות דיור. הבניין חולק מרתף משותף עם המרתף בבניין ברח' ליליאן 10 (בבקשה מס' 18-1918, שהוגשה במקביל) עם כניסה מכיוון רח' ליליאן.</p> <p>הבניין המבוקש מכיל:</p> <p>בקומות מרתף 1-, 2-, 3- : חניון קונבנציונלי, מחסנים דירתיים וחללים טכניים משותפים.</p> <p>בקומת הקרקע: 3 יחידות דיור, עם ממ"ד וחצר מוצמדת לכל דירה, חללים טכניים משותפים.</p> <p>בקומות 1-5: 3 יחידות דיור בכל קומה, עם ממ"ד וגזוזטרה לכל דירה, מעברים ומבואות משותפים.</p> <p>בקומה 6: 2 יחידות דיור עם ממ"ד לכל יחידה, ומרפסות גג.</p> <p>בקומה 7: 2 יחידות דיור עם ממ"ד.</p> <p>במפלס הגג העליון: מתקנים טכניים משותפים.</p> <p>בחצר: רמפת ירידה לחניון, חצר קדמית משותפת, חצרות מוצמדות לדירות במרווחים קדמיים ואחוריים.</p>

מצב קיים:

בניין מגורים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים), קומת מרתף וח. כביסה על הגג עבור 11 יחידות דיור.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
287	1955	בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים, מקלט במרתף וח. כביסה על הגג עבור סה"כ 11 יח"ד

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת ל-12 בעלים, הבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של הבעלים.

התאמה לתב"ע (תכנית 3729א' למגרש ברחוב שאינו ראשי מחוץ לאזור ההכרזה)

- הבניין המקורי נבנה בשנת 1955
- הוגשו המסמכים הנדרשים לביצוע בקרה הנדסית, נבחנה עמידה בדרישות להגשת בקשה לפי תמ"א 38 ונמצא שניתן להגיש את הבקשה לדיון בוועדה במסלול תמ"א 38.
- ב- 15/08/2019 התקיימה במחלקת הרישוי שיחה טלפונית עם עורך הבקשה, אשר במסגרתה נדונו כל הליקויים שבבקשה. בסיכום הפגישה נקבע שעורך הבקשה יגיש תכנית מתוקנת בהתאם להנחיות מחלקת הרישוי. עורך הבקשה תיקן את מרבית הליקויים במפרט הבקשה, להלן ממצאי בדיקת התכנית המתוקנת כמפורט:

מספר קומות	מותר	מוצע	סטייה
מספר קומות	2+6 חלקיות	2+6 חלקיות	
שטחים עיקריים - קומה טיפוסית - סה"כ	שטחי הבניה המרביים מעל הקרקע יהיו על פי תכנית התחומה בין קווי הבניין, מספר הקומות, תכנית הבנייה המותרת על הגג והוראות הבנייה בקומת הקרקע.	בהתאם להוראות התכנית.	
קווי בניין קדמי לרחוב ליליאן	4.00 מ'	4.00 מ'	
קדמי לרחוב אנטוקולסקי	4.00 מ'	4.00 מ'	
לצדדים	3.00 מ'	3.00 מ'	
קומת קרקע	רצועה מפולשת בעומק 3.00 מ' מקו הבניין הקדמי.	בהתאם להוראות התכנית.	
קומה מס' 6 קומה מס' 7	קומות הגג יבנו בנסיגה שלא תפחת מ-3.00 מ' מאחת החזיתות הקדמיות ו-2.00 מ' מהחזית הקדמית הנותרת.	מוצעות 2 קומות גג בנסיגה של 3.00 מ' בחזית לרחוב ליליאן ו-2.00 מ' בחזית לרחוב אנטוקולסקי.	
קומת קרקע: רצועה מפולשת	אורך החזית המפולשת לא יפחת ממחצית מאורך החזיתות הקדמיות ובלבד שתהיה ברצף ותכלול את פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות.	מוצעת חזית מפולשת באורך של כ-16.98 מ' המהווה כ-50% מאורך החזיתות הקדמיות (=33.84 מ')	
חצרות	לא תותר הצמדת חצר במרווח הקדמי לדירת קרקע וכן לא תותר גישה ישירה מהדירה לחצר הקדמית.	מוצעת הצמדת חצרות ליחידות הדיור בקומת הקרקע בחזיתות הצד.	

סטייה	מוצע	מותר	
	מוצעים חלונות ביחידות הדיור בקומת הקרקע הן לרחוב ליליאן והן לרחוב אנטוקולסקי.	בחזית קדמית יאושרו חלונות בלבד.	
	בהתאם להוראות התכנית. בהתאם להוראות התכנית. מוצעות מרפסות בשטח של עד 13.00מ"ר (על פי מדידה גרפית) ובממוצע של כ- 8.8 מ"ר ליחידת דיור.	הבלטה של 1.6 מ' מקו בניין קדמי ואחורי. לא יותרו מרפסות גוזזטה בהמשך למרפסת גג. עד 14 מ"ר ליחיד עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים ובלבד ששטחן הממוצע של המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר ליחידת דיור.	מרפסות קווי בניין למרפסות מרפסות גג שטח
		21 יחיד לפי מקדם 90מ"ר	מס' יחידות מותר
			גובה במטרים (מפני מפלס עד פני מפלס שמעליו) קומת קרקע קומה טיפוסית קומות גג
		3.30 מ' 3.30 מ' 3.30 מ' 4.40 מ' 4.40 מ'	4.50 מ' כולל מתקנים טכניים על הגג העליון. 5.00 מ' יאושר עבור פיר מעלית ומדרגות בלבד.
	מוצעים מסתורי כביסה עבור כל יחידות הדיור בבניין. מוצעים מסתורי כביסה בחזית הפונה לרחוב אנטוקולסקי בשטח המרפסת.	כל יחידת דיור תחויב במסתור כביסה. לא תותר הבלטתם מחזיתות הבניין.	מסתורי כביסה
מבוקשים פאנלים סולאריים הבולטים מגובה מעקה הגג. לא ניתן לאשר.	מוצע פתרון סולארי עבור כל יחידות הדיור בבניין.	יוצג פתרון סולארי עבור כל יחידות הדיור בבניין.	מתקנים סולאריים
	מוצעים דודי מים עבור כל יחידות הדיור בבניין.	לא ימוקמו דודי מים על הגג העליון.	מיקום דודי מים
	מוצעים מזגנים עבור כל יחידות הדיור בבניין.	כל יחיד תחויב בפתרון למזגנים במסתורים ייעודיים או על הגג העליון	מזגנים
	בהתאם להוראות התכנית.	חזיתות הבניין יוצגו על רקע 2 בניינים סמוכים מכל צד בחזית הפונה לרחוב.	התאמה סביבתית

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

סטייה	מוצע	מותר	
-------	------	------	--

סטייה	מוצע	מותר	
	3. כל קומות המרתף משותפות ל-2 הבניינים הגובלים.	4 + 2	קומות
מרתף 1: -0.75 מ' סטייה מרתף 2: -0.40 מ' סטייה. בניגוד להוראות התכנית. לא ניתן לאשר. ראה הערה מס' 1	קומת מרתף 1: -4.75 מ' קומת מרתף 2: -3.90 מ' קומת מרתף 3: -2.50 מ'	2 קומות עליונות: עד 4.00 מ' קומות תחתונות: 3.50 מ' (מרצפת מרתף עד תקרה).	גובה
	קומה 1: - 17 מקומות חניה, 16 מחסנים דירתיים בשטח של עד 11.52 מ"ר (על פי מדידה גרפית) ומאגר מים לכיבוי אש. קומה 2: - 17 מקומות חניה, 16 מחסנים דירתיים בשטח של עד 7 מ"ר (על פי מדידה גרפית) וחללים טכניים קומה 3: - 12 מקומות חניה, 6 מחסנים דירתיים בשטח של עד 7.50 מ"ר (על פי מדידה גרפית) וחללים טכניים.	חניה/ מחסנים דירתיים (אחד לכל דירה, עד 12 מ"ר)/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים.	שימוש
ראה הערה מס' 2	מוצע מרתף בשטח של 1034 מ"ר = כ-85% משטח המגרשים המשותף.	80% 85% לפי תמ"א 34 ותכנית 3729 א'.	תכנית
ראה הערה מס' 2	מוצעים שטחי חלחול בחזית הקדמית והאחורית של המגרשים בשטח של סה"כ כ- 180 מ"ר המהווים כ-15% משטח המגרשים המשותף. בחזית הקדמית מוצעת רצועה של כ-110 מ"ר (=כ-10% משטח המגרש)	מינימום 15% משטח המגרש, שטחים רציפים הממוקמים בחזית המגרש הפונה לרחוב.	חלחול

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	אזור של חלקי הבניין
		+	מרחבים מוגנים
		+	גדרות
הכניסה המוצעת מרחוב אנטוקולסקי בהתאם להוראות התכנית.		+	מפלס הכניסה הקובעת
לפי מדיניות אדריכל העיר: עומק מזערי של המסתור יהיה 0.6 מ'. אורך מינימלי 2.0 מ'.		+	מסתורי כביסה
- מתוכננת רצועת גינון ארוכה ממחצית מהמרווח הקדמי - פיתוח השטח המוצע אינו בהתאם למדיניות הוועדה. מוצעת רצועת גינון ברוחב של 0.80 מ' ברוטו (כולל דפנות) בחזית לרחוב לפני הרמפה. רוחב רצועת הגינון לא יפחת ממטר אחד.	+	+	פיתוח שטח
- ממוקם פילר חשמל בחזית לרחוב. בניגוד למדיניות הוועדה לא ניתן לאשר. - יש להרחיק את המתקנים הטכניים (גמל המים) 1.00 מ' מגבול המגרש לרחוב ולהותיר שטח גינון. - מוצעים פתחי שחרור עשן בחזית הקדמית לרחוב אנטוקולסקי בניגוד למדיניות הוועדה, לא ניתן לאשר. - גובה המתקנים הטכניים לא יעלה על 1.50 מ' ברוטו.	+		מתקנים טכניים

הערות נוספות:

1. גובה המרתף המבוקש בקומה 1- ובקומה 2- חורג מהגובה המותר על פי הוראות תכנית ע'1. יש להתאים גובה
הקומות להוראות התכנית או להציג חוות דעת רלוונטיות שהדבר נדרש לתפקוד המרתף.

עמ' 5

0545-006 18-1613 <ms_meyda>

2. מבוקש חניון משותף למגרש הנדון בבקשה זו ולרח' ליליאן 10. מספר הבקשה שנפתחה לעניין זה ברח' ליליאן 10 הוא 18-1918. הכניסה למרתף המשותף תהיה מרח' ליליאן. גודל שני המגרשים יחד הוא 1223 מ"ר. תכנית המרתף המבוקש בשתי החלקות יחד היא 1034 מ"ר, כ- 85% משטח המגרשים. בחזית מוצע שטח לחלחול של כ-109.57 מ"ר (על פי מדידה גרפית) המהווה כ-10% משטח המגרשים. בהתאם לאמור לעיל, ובתנאי שההיתרים בשתי הבקשות הנ"ל ייצאו במקביל, ניתן לאשר את המרתף כפי שתוכנן.

חו"ד מכון רישוי

עמי סיידוף 18/02/2019

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי עמי סיידוף לאחר תיקון חוות דעת כיבוי אש, מיקלוט ואיכות הסביבה לתשומת לבכם: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

תנועה (חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 6.10.18)

הבקשה כוללת: בניין מגורים חדש עם 21 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

22 מקומות חניה לרכב פרטי (כולל 1 מקום חניה לרכב נכים)

1 מקום חניה לאופנועים

21 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

22 מקומות חניה לרכב פרטי (כולל 1 מקום חניה לרכב נכים) מתוך 47 מקומות חניה המתוכננים במרתפי חניה

משותפים ל - 2 מגרשים

(אנטוקולסקי 6 וליליאן 10, גוש 6217, חלקות 394, 417)

1 מקום חניה לאופנועים

21 מקומות חניה לאופניים

הוגש נספח תנועה, מתכנן ללציוק הנדסה

חוות דעת:

1. החניון מתוכנן לפי רמת שרות 2.

2. בתכנית קומת קרקע בנספח תנועה דרוש להציג תכנון רמפה ירידה לחניון עם המידות, אי תנועה באמצע ורדיוסים סיבוב בכניסה / יציאה

מהחניון

3. יש לבדוק שיפור תמרון ביציאה מהחניון במרתפי חניה ע"י קיטום קירות המחסנים

המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

כיבוי אש

ייבדק על ידי מכון בקרה.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור

דרכים

תכנון המבנה יתבצע 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: חדר אשפה עם עגלות

תיקונים נדרשים: יש לסמן אבן שפה מונמכת / מפרץ בולט לשם פינוי כלי האשפה ויש לסמן זאת בתכניות.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

איכות הסביבה

ייבדק על ידי מכון בקרה.

המלצה : להעביר לוועדה לאישור

גנים ונוף

- הוגשו המסמכים :
- טבלת יעוד העצים
- סקר עצים
- מיפוי יעוד העצים
- נספח עצים

חוות דעת :

עצים 1,14,19,22,23 מבוקשים וניתנים לשימור.
עצים 2-13, 15-18, 20, 21 ממוקמים במגרש, ומאושרים לכריתה (פיצוי נופי 19,488 ש"ח)

המלצה : להעביר לוועדה לאישור

מקלוט

ייבדק על ידי מכון בקרה
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

אדריכלות מכון הרישוי

נדרש לסמן עצים לשתילה
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

קונסטרוקציה

הוגשו המסמכים הנדרשים לביצוע בקרה הנדסית, נבחנה עמידה בדרישות להגשת בקשה לפי לתמ"א 38 ונמצא שניתן להגיש את הבקשה לדיון בוועדה במסלול תמ"א 38.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

סיכום מכון הרישוי

המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף 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

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פיקוס הגומי	11.0	96.0	1.0	שימור	
2	פיקוס הגומי	1.0	18.0	1.0	כריתה	
3	פיטוספורום יפני	1.0	8.0	1.0	כריתה	
4	פיטוספורום יפני	1.0	9.0	1.0	כריתה	
5	איזדרכת מצויה	12.0	33.0	1.0	כריתה	1,196
6	איזדרכת מצויה	2.5	32.0	1.0	כריתה	450
7	איזדרכת מצויה	3.0	23.0	1.0	כריתה	232
8	תמר קנרי	1.8	45.0	1.0	כריתה	1,296
9	תמר קנרי	1.0	1.0	1.0	כריתה	
10	פיקוס השדרות	2.5	15.0	2.5	כריתה	2,051
11	פיקוס השדרות	2.5	17.0	2.5	כריתה	1,869
12	תמר קנרי	2.8	60.0	1.0	כריתה	2,268
13	תות לבן	10.0	42.0	9.0	כריתה	6,203
14	סיגלון עלה מימוסה	12.0	45.0	1.0	שימור	
15	שלטית מקומטת	12.0	25.0	8.0	כריתה	2,041
16	פלפלון בכות	7.0	15.0	6.0	כריתה	827
17	פלפלון בכות	6.0	45.0	6.0	כריתה	2,479
18	רובינייה בת השיטה	1.0	8.0	1.0	כריתה	
19	תבטיה הרדופית	3.5	22.0	2.5	כריתה	638
20	פיקוס השדרות	2.5	20.0	2.5	כריתה	3,323
21	פיקוס השדרות	2.5	19.0	2.5	כריתה	3,090

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
22	פיקוס חלודי	15.0	50.0	1.	שימור	
23	סיסם הודי	15.0	40.0	2.	שימור	

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות עבור 11 יח"ד ובמקומו הקמת בניין מגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 3 קומות מרתף עבור 21 יחידות דיור. הבניין חולק מרתף משותף עם המרתף בבניין ברח' ליליאן 10 (בבקשה מס' 18-1918, שהוגשה במקביל) עם כניסה מכיוון רח' ליליאן.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הצגת אישור בניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית.
3. הוצאת היתר בו זמנית עם בקשה מס' 18-1918 ברחוב ליליאן 10.
4. הסדרת גובה קומות מרתף עליונות בהתאמה להוראות התכנית.
5. יש להרחיק את המתקנים הטכניים 1.00 מ' מגבול המגרש ולהותיר שטח גינון.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. 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, הדירה בקומת הקרקע על כל מפלסיה תהה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
3. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4. אי פגיעה בתשתיות, ברכוש ובנפש. לפני תחילת עבודות הבנייה, הפקדת פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי כל נזק, במידה וייגרם, והחזרת המצב לקדמותו.
5. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
6. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.
7. רישום זיקת הנאה לבעלי החלקה הגובלת ברח' ליליאן 10 לשימוש ברמפה ובמרתפים.

ההחלטה: החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 0247-19-1 מתאריך 04/09/2019

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות עבור 11 יח"ד ובמקומו הקמת בניין מגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 3 קומות מרתף עבור 21 יחידות דיור. הבניין חולק מרתף משותף עם המרתף בבניין ברח' ליליאן 10 (בבקשה מס' 18-1918, שהוגשה במקביל) עם כניסה מכיוון רח' ליליאן.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הצגת אישור בניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית.
3. הוצאת היתר בו זמנית עם בקשה מס' 18-1918 ברחוב ליליאן 10.

4. הסדרת גובה קומות מרתף עליונות בהתאמה להוראות התכנית.
5. יש להרחיק את המתקנים הטכניים 1.00 מ' מגבול המגרש ולהותיר שטח גינון.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. 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, הדירה בקומת הקרקע על כל מפלסיה תהיה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
3. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4. אי פגיעה בתשתיות, ברכוש ובנפש. לפני תחילת עבודות הבנייה, הפקדת פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי כל נזק, במידה וייגרם, והחזרת המצב לקדמותו.
5. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
6. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.
7. רישום זיקת הנאה לבעלי החלקה הגובלת ברח' ליליאן 10 לשימוש ברמפה ובמרתפים.

מהות הדיון הנוסף:

הבקשה מובאת לדיון נוסף לעדכון תנאים להיתר בנושא תיאום מול מכון הבקרה כנדרש בחוק התכנון והבנייה.

נימוקי הדיון הנוסף:

בהתאם לתיקון 101 לחוק התכנון והבנייה, בקשות להיתר יקבלו אישור מכון בקרה לבחירת המבקש, טרם הוצאת ההיתר. הנ"ל לא קיבל ביטוי בהחלטת רשות הרישוי מיום 04.09.2019.

הבקשה מובאת לדיון נוסף לצורך הוספת תנאים למתן היתר כמפורט:

1. קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון בקרה.
2. אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות התכנון והבנייה. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' רוני רבנר)

הוספת תנאי למתן היתר להחלטה שניתנה ב-04.09.2019 על ידי רשות הרישוי, כמפורט:

1. קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון בקרה.
2. אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות התכנון והבנייה. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת.

**ההחלטה (דיון נוסף): החלטה מספר 1
רשות רישוי מספר 1-20-0234 מתאריך 30/08/2020**

הוספת תנאי למתן היתר להחלטה שניתנה ב-04.09.2019 על ידי רשות הרישוי, כמפורט:

1. קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון בקרה.
2. אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות התכנון והבנייה. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת.

תנאים להיתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הצגת אישור בניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית.
3. הוצאת היתר בו זמנית עם בקשה מס' 18-1918 ברחוב ליליאן 10.
4. הסדרת גובה קומות מרתף עליונות בהתאמה להוראות התכנית.
5. יש להרחיק את המתקנים הטכניים 1.00 מ' מגבול המגרש ולהותיר שטח גינון.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. 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, הדירה בקומת הקרקע על כל מפלסיה תהה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
3. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4. אי פגיעה בתשתיות, ברכוש ובנפש. לפני תחילת עבודות הבנייה, הפקדת פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי כל נזק, במידה וייגרם, והחזרת המצב לקדמותו.
5. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
6. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.
7. רישום זיקת הנאה לבעלי החלקה הגובלת ברח' ליליאן 10 לשימוש ברמפה ובמרתפים.

רשות רישוי

מספר בקשה	20-0983	תאריך הגשה	15/07/2020
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)

כתובת	רובינשטיין יצחק 57 רחוב הלר חיים 30	שכונה	(יפו ד' (גבעת התמרים
גוש/חלקה	16/7048	תיק בניין	3708-030
מס' תב"ע	2395, 2710	שטח המגרש	18411.2

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	בן מוחה פרלה	רחוב רובינשטיין יצחק 57, תל אביב - יפו 6821236
בעל זכות בנכס	בן מוחה פרלה	רחוב רובינשטיין יצחק 57, תל אביב - יפו 6821236
עורך ראשי	רדשקובסקי ארקדי	חורשה לובטקין 32, תל אביב - יפו 67290
מתכנן שלד	רדשקובסקי ארקדי	חורשה לובטקין 32, תל אביב - יפו 67290

פירוט שטחים					
תיאור	סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים		סך שטחי שירות		
	מבוקש (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	%	
מעל	2804.59		244.29	0.10	
מתחת			135.47		
סה"כ	2804.59		379.77	0.10	

מהות הבקשה: (אירינה בנדר)

מהות עבודות בניה
שינויים בחדר המדרגות המשותף באגף המערבי לכל גובהו לשם הסדרת מעלית פנימית עם תחנות עצירה בכל הקומות (למעט המרתף) ושינויים בלובי כניסה, בבניין קיים למגורים המורכב מ-2 אגפים בני 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומרתף. האגף השכן הוצג כ"לא שייך לבקשה"

מצב קיים:

הבניין הנדון מורכב מ-2 אגפים בני 4 קומות וחדרי יציאה לגג, מעל קומת העמודים וקומת מרתף עם מקלט, 16 יח"ד באגף, סה"כ 32 יחידות דיור בבניין כולו.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר	הקמת בניין המורכב מ-2 אגפים צמודים בעלי 4 קומות על עמודים, 2 מקלטים בקומת המרתף+ 16 מקומות חניה. ובקומת הקרקע בכל אחד מהאגפים חדר אשפה, מחסן, וחדר מונים	1971	763
היתר	הרחבת הדירות בקומה ראשונה, שניה ושלישית מעל עמודים בשני האגפים, הוספת 8 חדרי יציאה לגג עבור הדירות העליונות, הצבת מערכות סולריות בגגות והגבהת מעקה הגג, תוספת 4 מנהרות מילוט למקלט בקומת הקרקע במסגרת קווי בניין צדדים.	1990	5-63

בעלויות:

הבניין הנדון הינו אחד מתוך 11 בניינים הקיימים בחלקה והנכס רשום כבית משותף עבור כל הבניינים בחלקה. בבניין הנדון - 32 תתי חלקות בבעלות רשות הפיתוח וחלקן -בעלות פרטית. הבקשה חתומה ע"י 24 מבעלי הזכות בבניין הנדון ומתוכן - 12 באגף הנדון (המהווים 75%), ולשאר הבעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתקנות ולתכנית 2710 ו-1ג:

הערות	לא	כן	
			התאמה לתכנית ג1 ו-2710:
- הבלטת המתקנים תואמת את הוראות תכנית ג/1 לענין הגובה המותר של עד 5 מ'		+ +	- מס' תחנות עצירה - גובה מגדל המעלית
מידות המעלית המוצעת 60/110 לעומת 80/120 הנקבעים בתקנות, כאשר על פי הנקבע בתקנות ב בסמכות מהנדס הוועדה לאשר שינוי במידות הנ"ל בשל מידות חדר המדרגות הקיים.	+		מעלית -מידות תא המעלית
בכלל הקומות מוצע רוחב פרוזדור מול כניסה למעלית בין 0.95-0.90 מ', לעומת 1.30 מ'והבקשה הוגשה ללא התייחסות לכך ולא התקבל אישור שירותי הכבאות לכך כפי שנקבע בתקנות	+		-רוחב פרוזדור מול דלת תא המעלית
-לא סומן באופן ברור סוג המעלית ומיקום חדר מכונות.	+		-חדר מכונות
- לא סומן באופן ברור מיקום שחרור עשן	+		-שחרור עשן
-רוחב המדרגות הינו 0.8 מ' לעומת 0.9 מ' הנדרש לפי התקנות (לפי סעיף 3.2.2.2).	+		מדרגות - רוחב מדרגות
		+	-רום מדרגות
- מידות השלחים המוצעות בניגוד לתקנות לעניין רוחבן, הן במדרגות הישרות והן בטרפזיות	+		-שלח המדרגות
הוגש תצהיר מהנדס וחישובים סטטיים		+	חיזוק וחישובים סטטיים

הערות נוספות:

1. אין התאמה בין תנוחות הקומות והחתכים לעניין התייחסות למעלית.
2. במפרט הבקשה בקומת הקרקע בצמוד לחדר המדרגות (נושא הבקשה) באגף הנדון סומנו 2 מחסנים. אולם בהיתר משנת 1971 מסומן רק המחסן המזרחי ובמחסן והמערבי- חדר אשפה והבקשה הוגשה ללא התייחסות לכך וללא פתרון חלופי לפינוי אשפה.

חו"ד מחלקת פיקוח:

אולג כושצ'ר 02/06/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבן

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אירינה בנדר)

לא לאשר את הבקשה לשינויים בחדר המדרגות המשותף באגף המערבי לכל גובהו לשם הסדרת מעלית פנימית עם תחנות עצירה בכל הקומות (למעט המרתף) ושינויים בלובי כניסה בבניין קיים למגורים, שכן:

- הוגשה בניגוד לתקנות לעניין מידות תא המעלית, רוחב פרוזדור, רוחב מהלך מדרגות ומידות השלחים במדרגות הטרופזיות, אך הוגשה ללא התייחסות לכך כפי שנקבע בתקנות וללא אישור כיבוי אש.

עמ' 12

3708-030 20-0983 <ms_meyda>

-הוגשה בסטייה למאושר בהיתר תוך סימון מחסן בחדר המאושר לפינוי אשפה, אך הוגשה ללא התייחסות לכך ולא ניתן פתרון חלופי לפינוי אשפה.

- הוגשה ללא התאמה בין חלקי המפרט השונים שלא מאפשר בחינה מרחבית באופן מלא.

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 1-20-0234 מתאריך 30/08/2020

לא לאשר את הבקשה לשינויים בחדר המדרגות המשותף באגף המערבי לכל גובהו לשם הסדרת מעלית פנימית עם תחנות עצירה בכל הקומות (למעט המרתף) ושינויים בלובי כניסה בבניין קיים למגורים, שכן:

- הוגשה בניגוד לתקנות לעניין מידות תא המעלית, רוחב פרוזדור, רוחב מהלך מדרגות ומידות השלחים במדרגות הטרופזיות, אך הוגשה ללא התייחסות לכך כפי שנקבע בתקנות וללא אישור כיבוי אש.

-הוגשה בסטייה למאושר בהיתר תוך סימון מחסן בחדר המאושר לפינוי אשפה, אך הוגשה ללא התייחסות לכך ולא ניתן פתרון חלופי לפינוי אשפה.

- הוגשה ללא התאמה בין חלקי המפרט השונים שלא מאפשר בחינה מרחבית באופן מלא.