

י"ב אלול תש"פ
 01 ספטמבר 2020

פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0235 תאריך: 27/08/2020 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	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	גלזמן אורפז	בריג אמיל 8	1320-008	20-0987	1
4	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	פרץ ציון	ליליאן 10	0548-010	18-1918	2

רשות רישוי

מספר בקשה	20-0987	תאריך הגשה	16/07/2020
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	בריג אמיל 8 רחוב בריג אמיל 8א	שכונה	הדר-יוסף
גוש/חלקה	354/6636	תיק בניין	
מס' תב"ע	ע1, ל, ג1, 3570, 254, 2204א, 2204	שטח המגרש	1115

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	גלזמן אורפז	רחוב בריג אמיל 8, תל אביב - יפו 6970154
מבקש	גלזמן אוריה	רחוב בריג אמיל 8, תל אביב - יפו 6970154
עורך ראשי	פידל איתי	רחוב מקדונלד 12, רמת גן 52514
מתכנן שלד	שטיינברג חיים	רחוב נחלת יצחק 28, תל אביב - יפו 6744822

מהות הבקשה: (עיריית צפתי)

מהות עבודות בניה

הצמדת מ"ח אחד עבור חניית נכה לדירה מס' 1 בקומת הקרקע, בבניין בן 7 קומות וקומה חלקית על הגג מעל 2 קומות מרתף משותף עבור 41 מ"ח ו-31 מחסנים דירתיים עבור 31 יח"ד בבניין. מ"ח מוצע בקומת מרתף 1-, בסמוך למבואת המרתף.

מצב קיים:

על מגרש פינתי, הגובל בחזיתו הדרום מזרחי ברחוב בריג אמיל, קיים בניין למגורים בן 2 אגפים המחוברים ביניהם, 7 קומות + קומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור 31 יח"ד, 41 מ"ח.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
17-0640	היתר שינויים מהיתר מס' 14-1066, עבור שינויים פנימיים בקומות הבניין ללא תוספת שטח, שינויים בפתחים בחזיתות.	22/05/2017	17-0413
14-1844	הריסת הבניה הקיימת על המגרש ובניית בניין חדש בן 7 קומות מעל 2 קומות מרתף, עבור 31 יח"ד.	11/09/2014	14-1066
15-0730	שינויים כלפי היתר 14-1066 בכל הקומות ובקומות המרתף	15/07/2015	15-1263

הערה: תיק הבניין משויך לרח' קהילת ורשא 79א', לפי כתובת זו ניתנו ההיתרים בבניין.

בעלויות:

המגרש נמצא בבעלות מינהל מקרקעי ישראל ובחכירה פרטית של בעלי הזכויות וחברת גברון בניה. הבקשה חתומה ע"י המבקשים הרשומים בהערת אזהרה על החכירה של חברת גברון בניה וע"י מיופה כוחם של חברת גברון. נשלחו הודעות אל המינהל ואל יתר החוכרים בנכס ולא התקבלו התנגדויות.

הערות נוספות:

1. סעיף 2 לתקנות התכנון והבניה (הצמדת מקומות חניה), התשנ"ו-1996 קובע כי "לכל דירה מותר להצמיד עד פי 1.5 ממספר מקומות החניה הקבועים לדירה בתקן, ולכל הפחות 2 מ"ח."
2. סעיף 5 לתקנות התכנון והבניה (הצמדת מקומות חניה), התשנ"ו-1996 מוסיף ומורה כי "רשות הרישוי המקומית תחליט בבקשה להצמיד מקומות חניה במספר העולה על הקבוע בתקנות אלו, תוך 30 יום מיום הגשת הבקשה."
3. סעיף 158א(ב) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 קובע, כי "לא יוצמדו לדירה אחת יותר משני מקומות חניה אלא בהתאם להוראות שנקבעו בתקנות או באישור רשות הרישוי המקומית ולא תאשר רשות הרישוי המקומית הצמדה כאמור אלא אם כן שוכנעה שהשימוש המיועד לדירה מחייב שיוצמד לה יותר משני מקומות חניה."
4. בבניין אושרו וקיימים 41 מ"ח, הנדרשים ע"פ תקן ומוצמדים אל 31 יח"ד בבניין, הצמדת מ"ח נוסף אל דירה מס' 1, כלול במניין החניות הקיימות.
לפי ההיתר בבנין הנדון אושרו 12 יח"ד בשטח עד 90 מ"ר נדרש תקן עבורן -מ"ח 1 +
19 יח"ד בשטח מעל 90 מ"ר נדרש תקן עבורן 1.5 מ"ח בהתאם להוראות תב"ע 3750 החלה על המקום = 12 יח"ד X 1 מ"ח + 19 יח"ד X 1.5 מ"ח = 40.5 מ"ח, דהיינו 41 מ"ח אושרו בהיתר עבור 31 יח"ד.
5. מדובר על הצמדת מ"ח אחד מעבר ל-2 מ"ח **טוריים** המוצמדים לדירה מס' 1 לפי הסכם מכר, (חנייה מס' 14 וחניה מס' 15 במפלס -1), עדיין לא נעשה רישום הבית המשותף לנסח טאבו. כעת מבקשים להצמיד את חניה מס' 13 במפלס -1, עבור חניית נכה הנדרשת עבור בן המשפחה **במסגרת התקן המאושר הדרוש**.
כמו כן מצורפים הסכם מכר מצד חברת גברון בע"מ, עבור מכירת 1 מ"ח אשר יוצמד לדירה ומסמכים המוכיחים כי הנדרש עבור רכב נכה המשמש את בן המשפחה ותעודת נכה. לבקשה צורף מסמך בקשה המופנה אל רשות הרישוי לאישור הצמדת מ"ח אחד אל הדירה עבור חניית נכה.
כפי שצוין בסעיף 2 לתקנות התכנון והבניה: לכל דירה מותר להצמיד עד 1.5 ממ"ח הקבועים בתקן ולכל הפחות 2 מ"ח. לדירה הנדונה אושר תקן 1.5 מ"ח X 1.5 = 2.25 מ"ח אשר ניתן להצמיד לדירה ולעגל עד 3 מ"ח.
לפיכך ניתן להמליץ על הצמדת מ"ח נוסף לדירה הנדונה, סה"כ 3 מ"ח.

מס' דירה מבקשת	שטח הדירה	מס' חניות ע"פ תקן	מס' חניות מוצמדות	מס' חניות מבוקשות	הצדקה תכנונית
1	111 מ"ר	1.5	2	1, סה"כ 3 מ"ח לדירה הנדונה	עבור רכב נכה המשמש את בן המשפחה

חו"ד מכון רישוי ע"י אלכסנדרה גרשטיין

נושא הצמדת חניה נוספת ליחידה מס' 1 בנסח הטאבו אינה נכללת בתחום טיפול תחנת תנועה במכון הרישוי

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י עיריית צפתי)

לאשר את הבקשה להצמדת מ"ח; נוסף (חניה מס' 13), בקומת מרתף (1-) עבור דירה מס' 1 בקומת הקרקע, מעבר ל-2 מ"ח המוצמדים לדירה הנדונה, סה"כ 3 מ"ח.

לאשר את הבקשה להצמדת מ"ח; נוסף (חניה מס' 13), בקומת מרתף (1-) עבור דירה מס' 1 בקומת הקרקע, מעבר ל-2 מ"ח המוצמדים לדירה הנדונה, סה"כ 3 מ"ח.

רשות רישוי (דיון נוסף)

מספר בקשה	18-1918	תאריך הגשה	31/12/2018	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	ליליאן 10	שכונה	הצפון החדש-החלק הדרומי
גוש/חלקה	417/6217	תיק בניין	0548-010
מס' תב"ע	ע1, מ1, מ, 50, 168	שטח המגרש	645

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	פרץ ציון	רחוב התדהר 2, רעננה 4366504
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

פירוט שטחים					
תיאור	סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים		סך שטחי שירות		
	מבוקש (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	%	
מעל	1896.28	294.00	666.32	103.31	
מתחת			1118.12	173.35	
סה"כ	1896.28	294.00	1784.45	276.66	

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות עבור 12 יח"ד והקמת בניין מגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 3 קומות מרתף עבור 23 יחידות דיור הבניין חולק מרתף משותף עם המרתף בבניין ברח' אנטוקולסקי 6, (בבקשה מס' 18-1613, שהוגשה במקביל) עם כניסה משותפת 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: 2 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: 3 יחידות דיור עם ממ"ד לכל יחידה, ומרפסות גג.</p> <p>בקומה 7: 3 יחידות דיור עם ממ"ד ומרפסת גג ליחידת הדיור העורפית.</p> <p>במפלס הגג העליון: מתקנים טכניים משותפים.</p> <p>בחצר: רמפת ירידה לחניון, חצר קדמית משותפת, חצרות מוצמדות לדירות במרווחים צדדיים.</p>

מצב קיים:

בניין מגורים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים), קומת מרתף וח. כביסה על הגג עבור 12 יחידות דיור.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
665	1955	בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים, מקלט במרתף וח. כביסה על הגג עבור סה"כ 12 יח"ד

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת ל-12 בעלים, הבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של הבעלים פרט לבעלים של תתי חלקות מס' 7 ו-9.

נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ולא התקבלו התנגדויות.

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	
זכויות בנייה עיקרי + שירות	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'	
לצדדים	3.00 מ'	3.00 מ'	
לאחור	5.00 מ'	5.00 מ'	
קומת קרקע	רצועה מפולשת בעומק 3.00 מ' מקו הבניין הקדמי.	בהתאם להוראות התכנית.	
קומה מס' 6	3.00 מ' מקו חזית קדמי.	3.00 מ'	
קומה מס' 7	נסיגה 3.00 מ' קדמית ו- 2.00 מ' אחורית מקווי החזית בהתאמה.	בהתאם להוראות התכנית.	
מרפסות קווי בניין למרפסות	הבלטה של 1.6 מ' מקו בניין קדמי ואחורי.	בהתאם להוראות התכנית.	
מרפסות גג	לא יותרו מרפסות גוזזטרה בהמשך למרפסת גג.	בהתאם להוראות התכנית.	
שטח	עד 14 מ"ר ליח"ד עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים ובלבד ששטחן הממוצע של המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר ליחידת דיור.	מוצעות מרפסות בשטח של עד 12.20 מ"ר (על פי מדידה גרפית) ובממוצע של כ- 6.5 מ"ר ליחידת דיור.	

סטייה	מוצע	מותר	
	23 יח"ד.	28 יח"ד לפי מקדם 90 מ"ר	מס' יחידות מותר
			גובה במטרים (מפני מפלס עד פני מפלס שמעליו)
	3.30 מ'	3.30 מ'	קומת קרקע
	3.30 מ'	3.30 מ'	קומה טיפוסית
	3.30 מ'	3.30 מ'	קומות גג
	4.40 מ'	4.50 מ' כולל מתקנים טכניים על הגג העליון. 5.00 מ' יאושר עבור פיר מעלית ומדרגות בלבד.	ברוטו
	פיר מעלית ומדרגות 4.40 מ'		
	בהתאם להוראות התכנית.	קומת קרקע מלאה למעט רצועה מפולשת של 3.00 מ' מדוד מקו הבניין הקדמי.	קומת הקרקע: בינוי
	בהתאם להוראות התכנית.	יוקצו שטחים הנדרשים לשירות כלל דיירי הבניין: מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר גז.	שימושים
	מוצעות חצרות מוצמדות ליחידות הדיור בקומת הקרקע בחזיתות הצד ובחזית האחורית. בהתאם להוראות התכנית.	לא תותר הצמדת חצר במרווח הקדמי לדירת קרקע וכן לא תותר גישה ישירה מהדירה לחצר הקדמית.	חצרות
	מוצע חלון ליחידת הדיור הדרום מערבית בקומת הקרקע לחזית לרחוב.	בחזית קדמית יאושרו חלונות בלבד.	
	בהתאם להוראות התכנית.	<u>קומה 6</u> 3.00 מ' מהחזית הקדמית.	קומות הגג החלקיות נסיונות
	בהתאם להוראות התכנית.	<u>קומה 7</u> 3.00 מ' מהחזית הקדמית. 2.00 מ' מהחזית האחורית.	
	בהתאם להוראות התכנית.	כל יחידת דיור תחויב במסתור כביסה. לא תותר הבלטתם מחזיתות הבניין.	מסתורי כביסה
	מוצעות מערכות סולאריות כל יחידות דיור בבניין.	יוצג פתרון סולרי עבור כל יחידות הדיור בבניין.	מתקנים סולאריים
	מוצעים דודי מים במסתורי הכביסה עבור כל יחידות הדיור.	לא ימוקמו דודי מים על הגג העליון.	מיקום דודי מים
	מוצעים מזגנים במסתורי הכביסה עבור כל יחידות הדיור.	כל יח"ד תחויב בפתרון למזגנים במסתורים ייעודיים או על הגג העליון	מזגנים
	חזיתות מוצגות ביחד עם	חזיתות הבניין יוצגו על רקע	התאמה סביבתית

סטייה	מוצע	מותר	
	הבניינים הסמוכים.	2 בניינים סמוכים מכל צד בחזית הפונה לרחוב.	

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

סטייה	מוצע	מותר	
	3. כל קומות המרתף משותפות ל-2 הבניינים הגובלים.	4 + 2	קומות
	קומת מרתף -1 : 3.85 מ' קומת מרתף -2 : 2.50 מ' קומת מרתף -3 : 2.50 מ'	2 קומות עליונות : עד 4.00 מ' קומות תחתונות : 3.50 מ' (מרצפת מרתף עד תקרה).	גובה
	<u>קומה 1</u> : -17 מקומות חניה, 16 מחסנים דירתיים בשטח של עד 11.52 מ"ר (על פי מדידה גרפית) ומאגר מים לכיבוי אש. <u>קומה 2</u> : -17 מקומות חניה, 16 מחסנים דירתיים בשטח של עד 7 מ"ר (על פי מדידה גרפית) וחללים טכניים <u>קומה 3</u> : -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' 1	מוצע מרתף בשטח של 1034 מ"ר = כ-85% משטח המגרשים המשותף.	80% 85% לפי תמ"א 34 ותכנית 3729 א'.	תכסית
ראה הערה מס' 1	מוצעים שטחי לחלול 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	
		+	אורור של חלקי הבניין
		+	מרחבים מוגנים
גובה הגדר למגרשים השכנים הינו 1.65 מ'. בניגוד למדיניות הוועדה. לא ניתן לאשר.	+		גדרות
עד 0.5 מ' מפני המדרכה לפי הנחיות מרחביות.		+	מפלס הכניסה הקובעת
לפי מדיניות אדריכל העיר: עומק מזערי של המסתור יהיה 0.6 מ'. אורך מינימלי 2.0 מ'.		+	מסתורי כביסה
פיתוח השטח המוצע אינו בהתאם למדיניות הוועדה. רוחב רצועת הגינון לא יפחת מ-1.00 מ'. מוצעת רצועת גינון ברוחב 0.80 מ'. לא ניתן לאשר.	+		פיתוח שטח
- ממוקם פילר חשמל בחזית לרחוב. ניגוד למדיניות הוועדה לא ניתן לאשר. - יש להרחיק את גמל המים 1.00 מ' מגבול המגרש לרחוב ולהותיר שטח גינון. - מוצעים פתחי שחרור עשן בחזית הקדמית בניגוד למדיניות הוועדה, לא ניתן לאשר.	+		מתקנים טכניים

הערות נוספות:

1. מבוקש חניון משותף למגרש הנדון בבקשה זו ולרח' אנטוקולסקי 6. מספר הבקשה שנפתחה לעניין זה ברח' אנטוקולסקי 6 הוא 1613-18. 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.

הקלות מבוקשות:

תכנון פרקטי של חניון ללא שימוש באמצעים מכניים משותף עבור רחוב ליליאן 10 ואנטוקולסקי 6. לא נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבנייה. תאריך הודעה אחרונה: 03/03/2019

התייחסות להקלות:

על פי תכנית 3729 א' החלה עת המגרש, סעיף 6.6.9: "תותר הקמת מרתפי חניה או מתקן חניה משותפים למגרשים הגובלים בתנאי הסדרת כניסה משותפת ואישום זיקת הנאה הדדית". בשל כך לא נדרש פרסום הקלה ולשם כך בקשה זו מתייתרת.

חו"ד מכון רישוי

עמי סיידוף 26/02/2019

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

תנועה

הבקשה כוללת: בניין מגורים חדש עם 23 יחידות דיור (20 יחידות בשטח עד 120 מ"ר ו- 3 יחידות בשטח מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

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

5 מקומות חניה לאופנועים

23 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

25 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)

5 מקומות חניה לאופנועים

23 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 וחדר משאבות

המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

כיבוי אש

ייבדק על ידי מכון בקרה

המלצה: להעביר לוועדה לאישור

זרכים

תכנון המבנה יתבצע על פי מפלסים קיימים.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור ב

עבודות עירייה בתחום תנועה ודרכים

לא נדרש דבר.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : חדר אשפה עם עגלות ומיכלים
תיקונים נדרשים : קיימת היצרות בשביל הגישה. נדרש לתכנן דרך ברוחב נטו של 160 ס"מ לפחות לכל אורך שביל הפינוי
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

איכות הסביבה

ייבדק על ידי מכון בקרה
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

גנים ונוף

הבקשה משותפת לאנטוקולסקי 6 (הגשה 10739)

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

חוות דעת :
עצים 1,14,19,22,23 מבוקשים לשימור.

עצים 2-13, 15-18, 20, 21 כולם במגרש. מאושרים לכריתה (פיצוי נופי 19,488 ש"ח)

סיכום :
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

מקלוט

ייבדק על ידי מכון בקרה
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

אדריכלות מכון הרישוי

לא יאושר שילוב מתקנים טכניים השייכים למבנה בחזית הפונה לרחוב. יש לסובב אותם ב-90 מעלות כך שהפתח שלהם יהיה בניצב לחזית המגרש.
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	73.0	1.	שימור	
2	פיקוס הגומי	1.0	18.0	1.	כריתה	
3	פיטוספורוס יפני	1.0	5.0	1.	כריתה	
4	פיטוספורוס יפני	1.0	3.0	1.	כריתה	
5	איזדרכת מצויה	12.0	33.0	8.	כריתה	1,196

טבלת עצי

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
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	1.8	1.0	כריתה	
10	פיקוס השדרות	2.5	15.0	2.5	כריתה	
11	פיקוס השדרות	2.5	17.0	2.5	כריתה	
12	תמר קנרי	2.8	60.0	1.0	כריתה	2,268
13	תות לבן	10.0	42.0	9.	כריתה	6,203
14	סיגלון עלה מימוסה	12.0	45.0	1.	שימור	
15	שלטית מקומטת	12.0	25.0	8.	כריתה	2,041
16	פלפלון בכות	7.0	15.0	6.	כריתה	
17	פלפלון בכות	6.0	45.0	6.	כריתה	2,479
18	רוביניה בת השיטה	1.0	8.0	0.	כריתה	
19	תבטיה הרדופית	3.5	15.0	2.5	שימור	
20	פיקוס השדרות	2.5	20.0	2.5	כריתה	3,323
21	פיקוס השדרות	2.5	19.0	2.5	כריתה	
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)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות עבור 12 יח"ד והקמת בניין מגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 3 קומות מרתף עבור 23 יחידות דיור הבניין חולק מרתף משותף עם המרתף בבניין ברח' אנטוקולסקי 6, (בבקשה מס' 18-1613, שהוגשה במקביל) עם כניסה משותפת 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. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים
4. הוצאת היתר בו זמנית עם בקשה מס' 18-1613, ברח' אנטוקולסקי 6 המבוקש.

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.
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 הגבלת ברחוב אנטוקולסקי 6 לשימוש ברמפה ובמרתפים.

תנאים להיתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הצגת אישור בניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית.
3. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים
4. הוצאת היתר בו זמנית עם בקשה מס' 18-1613, ברח' אנטוקולסקי 6 המבוקש.

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.
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 הגבלת ברחוב אנטוקולסקי 6 לשימוש ברמפה ובמרתפים.

ההחלטה : החלטה מספר 4

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

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות עבור 12 יח"ד והקמת בניין מגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 3 קומות מרתף עבור 23 יחידות דיור הבניין חולק מרתף משותף עם המרתף בבניין ברח' אנטוקולסקי 6, (בבקשה מס' 18-1613, שהוגשה במקביל) עם כניסה משותפת 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. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים
4. הוצאת היתר בו זמנית עם בקשה מס' 18-1613, ברח' אנטוקולסקי 6 המבוקש.

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.
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 הגבלת ברחוב אנטוקולסקי 6 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. הני"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 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 2
רשות רישוי מספר 0235-20-1 מתאריך 27/08/2020

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

3. קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון בקרה.
4. 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. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים
4. הוצאת היתר בו זמנית עם בקשה מס' 18-1613, ברח' אנטוקולסקי 6 המבוקש.

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.
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 הגבלת ברחוב אנטוקולסקי 6 לשימוש ברמפה ובמרתפים.