

ד' תשרי תשפ"א
22 ספטמבר 2020

פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0270 תאריך: 20/09/2020 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	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	נתנאל גופ בע"מ	רפידיים 35	0804-059	20-1026	1
9	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	גרופית הנדסה אורחית ועבודות ציבוריות בעמ	סוטיין 6	0544-025	20-1092	2

רשות רישוי

מספר בקשה	20-1026	תאריך הגשה	23/07/2020
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)

כתובת	רפידים 35	שכונה	תל ברוך
גוש/חלקה	6627 חלקה 804	תיק בניין	0804-059
מס' תב"ע	ע1, 2783, 4305	שטח המגרש	7528

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	נתנאל גופ בע"מ	רחוב סוקולוב 48, חולון 5832201
בעל זכות בנכס	נתנאל גופ בע"מ	רחוב סוקולוב 48, חולון 5832201
עורך ראשי	קזס חיים	רחוב פלח הלימון 6, ראש העין 4808617
מתכנן שלד	אזדיאן אבנר	רחוב תפוצות ישראל 6, גבעתיים 5358323
מורשה חתימה מטעם המבקש	נתנאל אריה	רחוב יערי מאיר 12, תל אביב - יפו 6937112
מורשה חתימה מטעם המבקש	נתנאל דני	רחוב שמעוני 9, חולון 5832942

מהות הבקשה: (עיריית צפתי)

מהות עבודות בניה

בתאריך 03/12/2017 הוצא היתר להקמת 13 קוטג'ים נפרדים בתוך מתחם ובכל אחד 2 יח"ד בקיר משותף, סה"כ 26 יח"ד, מעל מרתף משותף, מרתפים מוצמדים ליח"ד כולל ממ"דים, חלל משותף הכולל חדר כושר ובריכת שחיה משותפת, חדרים טכניים. המתחם כולל שני רחובות הולנדיים, פיתוח שטח, גדרות מקיפות, וירידה לחניון תת קרקעי המשותף עבור 52 מ"ח. המתחם כולל 2 טיפוסים בניינים:

לחזית דרומית, 4 קוטג'ים לפי טיפוס B, הכוללים 2 קומות מעל קומת מרתף וחצרות מוצמדות, עבור 2 יח"ד כ"א. ביתר המתחם, 9 קוטג'ים לפי טיפוס A, הכוללים 2 קומות מעל קומת מרתף וחצרות מוצמדות עבור 2 יח"ד כ"א

הבקשה המוגשת הינה לשינויים פנימיים ובחזיתות, במתחם עבור 13 קוטג'ים בקיר משותף (סה"כ 26 יח"ד), הכוללים:

בקומת מרתף 1-: יציקת עמודים יורדים בתחום חדר מכונות בריכה.

טיפוס B:

שינויים במקומות חניה 33-44 ע"י ביטול מבואות אש ושינוי מיקום מעבר הולכי רגל. שינוי מיקום ממ"דים, מדרגות ומעליות, שינויים פנימיים ובחצרות אנגליות. שינוי תכנית מחסנים דירתיים.

טיפוס A:

שינויים במיקום ממ"דים ביח"ד 14 ו-15 בחזית מזרחית לרח' רפידים. שינוי מיקום חדר גנרטור בריכת השחיה והשטחים המשותפים: הסדרת כניסה ויציאה אל הבריכה מתוך אזור החניות, שינוי בתכנית מחסנים דירתיים, ביטול 2 מחסנים והקמת משרד במקומן.

ביטול עמודים יורדים ושינוי מיקום מחיצות, ביטול מבואות אש והקמת מעבר להולכי רגל. שינויים בקומת הקרקע:

טיפוס A:

תוספות שטחים ושינוי מיקום הכניסה לדירות, שינויים פנימיים ושינוי הפתחים, ביטול פטיו, ביטול עמודים במעטפת יח"ד, שינוי מיקום חצרות אנגליות ביח"ד 14 ו-15 בחזית מזרחית לרח' רפידים, ושינוי מיקום משטח דק והרחבת שטחי הפרגולות מעל.

טיפוס B:

תוספות שטחים ושינוי מיקום הכניסה לדירות, שינויים פנימיים ושינוי הפתחים, ביטול פטיו, ביטול עמודים במעטפת יח"ד, הרחבת חצר אנגלית ביח"ד מס' 1 בחזית מזרחית לרח' רפידים, הגדלת משטחי דק והרחבת שטחי הפרגולות מעל.

בקומה א':

טיפוס A:

שינויים פנימיים, ביטול גזוזטראות בחזית צדדית, ביטול מרפסות גג וסגירתן תוך הכללת שטחן בשטח הדירות, תוספת גזוזטראות לכל אורך חזית צדדית (מרפסת שמש).

טיפוס B:

ביטול גזוזטראות בחזית צדדית צפונית והרחבת גזוזטראות בחזית צדדית דרומית לכל אורך החזית, שינויים פנימיים. **בקומת חדרים על הגג, השינויים המבוקשים:**

טיפוס A:

הקטנת תכסית חדרים על הגג ע"י נסיגה בשתי החזיתות הצדדיות, תוספת שטח למרפסות גג בעקבות סגירת מרפסות בקומה א', ביטול גזוזטראות פינתיות ותוספת גזוזטראות בחזית צדדית לכל אורך החזית עם פרגולה מעל. שינויים פנימיים.

טיפוס B:

הקטנת תכסית חדרים על הגג ע"י ביטול הבלטת חדרים בחזית צפונית והכללת שטח זה במרפסת גג, נסיגה בחזית דרומית והרחבת מרפסות גג בחזית דרומית, מעל כל מרפסות הגג מוצעת פרגולה. שינויים פנימיים.

בכל מפלסים של יח"ד, טיפוס A וטיפוס B:

שינוי מיקום גרם מדרגות ומעליות, ביטול פטיו, ביטול עמודים יורדים במעטפת יח"ד ושינויים פנימיים כתוצאה מכך.

מדובר בשינויים פנימיים מהותיים כלפי ההיתר הקיים.

מצב קיים:

מתחם עבור 26 קוטג'ים בשלבי בניה מתקדמים. הקמת השלד הסתיימה. המגרש גובל במערב עם נתיבי איילון, מדרום - מבנה ציבור-בי"ס בשכונת מעוז אביב, מצפון-שצ"פ. בגבול מגרש דרומי קיים קיר בטון. במערב - סוללת עפר הצמודה לנתיבי איילון.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
17-0656	הוגשה בקשה להארכת תוקף החלטת ועדה לבקשה מס' 16-0166 שכללה, הקמת מתחם עבור 26 יח"ד המתוכננים ב-13 קוטג'ים נפרדים ובכל אחד 2 יח"ד בקיר משותף, מעל מרתף משותף למתחם. הבקשה אושרה ברשות רישוי, מולאו כל דרישות הועדה ובתאריך 3.12.2017 הוצא ההיתר.	03/12/2017	17-0551
16-0166	הקמת מתחם עבור 13 קוטג'ים נפרדים ובכל אחד 2 יח"ד בקיר משותף, סה"כ 26 יח"ד, מעל מרתף משותף הכולל 52 מ"ח, מרתפים מוצמדים ליח"ד כולל ממ"דים, חלל משותף הכולל חדר כושר ובריכת שחיה משותפת, חדרים טכניים. המתחם כולל שני רחובות הולנדיים, פיתוח שטח גדרות מקיפות, וירידה לחניון תת קרקעי המשותף. פג תוקף החלטת ועדה, הוגשה בקשה להארכת תוקף.	24/01/2016	
15-1244	בניה חדשה - 26 יח"ד ב 13 קוטג'ים נפרדים מעל מרתף משותף. בקשה נסגרה ע"י עורך בקשה לאור המלצה שלילית של מהנדסת הרישוי (לעניין תוספת קומה, חריגה מקווי בניין ועוד). נערכו מספר פגישות עם מהנדסת הרישוי ובהם תיאום התכנון והגשת חדשה במתכונת מחודשת.	2015	

מסמך	תיאור	תאריך	תביעות משפטיות
	צו מנהלי להפסקת עבודה בגין מסמכים החסרים בתיק מעקב פיקוח.	18/06/2019	61-6-2019-116

בעלויות:

הבקשה אושרה כאשר המגרש ממוקם היה על 3 החלקות הבאות: 374, 378, 382.

חלקה 374 - בבעלות פרטית של 9 בעלים, עם הערת אזהרה לטובת עריית ת"א.
 חלקה 378 וחלקה 382 בבעלות ממ"י.
 על המגרש נערכה תוכנית איחוד וחלוקה עבור החלקה החדשה 804 בגוש 6627 בבעלות פרטית.
 הבקשה חתומה ע"י מורשה חתימה מטעם נתנאל גרופ, המבקשת. נשלחו הודעות לשאר הבעלים ולרמ"י ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 2783 אזור רפידים)

סטייה	מוצע	מותר	
	<p>אושר בהיתר: טיפוס A : 224.7 מ"ר טיפוס B : 218.9 מ"ר כעת מבוקש: טיפוס A : 223.32 מ"ר טיפוס B : 222.97 מ"ר</p> <p>$= A$ 223.32 מ"ר x 18 יח"ד לסוג A = 4019.76 מ"ר $= B$ 222.97 מ"ר x 8 יח"ד לסוג B = 1783.76 מ"ר סה"כ : 5803.52 מ"ר</p> <p>קומת מקורה פתוח : עבור טיפוס A 12.5 מ"ר ליח"ד עבור טיפוס B 10.77 מ"ר ליח"ד ממ"ד לכל יח"ד ממוקם במרתף</p>	<p>225 מ"ר</p> <p>5850 מ"ר</p> <p>40 מ"ר כולל</p> <p>ממ"ד לכל יח"ד</p>	<p>שטחים עיקריים ליח"ד: - על קרקעי</p> <p>סה"כ למגורים: - על קרקעי:</p> <p>שטחי שרות ליח"ד על קרקעי</p>
	<p>A 9.36 מ"ר מטיפוס 18X9.36 יח"ד = 168.48 מ"ר B 7.62 מ"ר לטיפוס 8 X 7.62 מ"ר יח"ד = 60.96 מ"ר סה"כ עבור 26 יח"ד : 229.44 מ"ר</p>	<p>12 מ"ר</p> <p>12 מ"ר x 26 יח"ד = 312 מ"ר</p>	<p>שטח למרפסות - ליח"ד</p> <p>- סה"כ</p>
	<p>5.0 מ'</p> <p>לצד צפון : 7.6 מ' לצד דרום : 8.0 מ' 5.0 מ' 6.0 מ'</p>	<p>5.0 מ'</p> <p>3.0 מ'</p> <p>5.0 מ'</p> <p>6.0 מ'</p>	<p>קווי בניין קדמי מזרחי לרחוב רפידים לצד לאחור (מערב) מרווח בין הבניינים</p>
	<p>26 יח"ד</p>	<p>26 יח"ד</p>	<p>מס' יחידות מותר</p>
	<p>2 קומות + קומת גג חלקית מעל מרתף אשר אושרה בהיתר הקיים</p>	<p>2 קומות מעל מרתף. ללא קומת עמודים. לא יותרו חדרי יציאה לגג</p>	<p>מס' קומות</p>
	<p>גובה אבסולוטי בנקודה הגבוהה ביותר + 31.2 (אוויר במסגרת הקלה בהיתר הקיים)</p>	<p>גובה אבסולוטי 29.5 מ'</p>	<p>גובה במטרים</p>
	<p>בהתאם להיתר הקיים בו אושרו השינויים הנ"ל: - שינוי בנספח הבינוי בנוגע לגובה של הבניינים, העמדה, שינוי זיקות ההנאה להולכי רגל ורכב-כביש משולב ברוחב 5 מ'</p>	<p>- בהתאם לנספח בינוי מחייב לעניין גבהים, קווי בניין, מס' מבנים - מרחק בין בניינים 6 מ' - גובה קומת קרקע</p>	<p>תוכנית בינוי</p>

	תואם לעניין מספר הבניינים וקווי הבניין ומרחק בין בניינים - גובה קומת קרקע כ 0.9 מ' מעל פני גובה כביש הגישה	בהתאם גובה כביש גישה (דרך משולבת) חתך 2-2 בנספח הבינוי	
	בהתאם להיתר הקיים : -מגורים -חניה, בריכה, חדר כושר, חדר חשמל אוורור ומיזוג אויר חדר למתקנים משותפים	-מגורים -חניה, בריכה, חדר כושר, מתקנים נלווים	שימושים על קרקעי : תת קרקעי :
	בהתאם להיתר הקיים	חניה תת קרקעית. דרך משולבת על קרקעית	התאמה לנספח תנועה/חניה
	בהתאם להיתר הקיים	- מיגון אקוסטי דירתי - קיר מיגון אקוסטי גובה מינימלי 26.3 מ' לכיוון מערב (לאיילון)	מיגון אקוסטי

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע1+2783):

קומות	שמוש	שטח	קווי בניין	גובה	מרחבים מוגנים
קומת מרתף אחת	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	85% משטח המגרש חילחול המהווה 15% לפחות משטח המגרש	בהתאם וללא שינוי כלפי ההיתר הקיים, הוצג חישוב שטח חלחול המהווה 23%.	בהתאם	מבוקשים שינויים במרווחים עבור הרחבת חצרות אנגליות ושינויים בגרם מדרגות חירום ממרתף למדרגות בנויות, שינויים בפירים ובקירות תמך.
קומת מרתף אחת	שטח המוצע במרתף לא יעלה על שטח הדירה	עבור טיפוס A : 91.56 מ"ר עבור טיפוס B : 91.74 מ"ר	טיפוס A : 61.56 מ"ר טיפוס B : 64.635 מ"ר	בגובה המסומן בנספח הבינוי באיזור חניה: 2.5 מ' נטו באיזור בריכה : 3.5 מ' נטו	ממ"דים מוצעים בקומת המרתף
קומת מרתף אחת	שטח המוצע במרתף לא יעלה על שטח הדירה	עבור טיפוס A : 91.56 מ"ר עבור טיפוס B : 91.74 מ"ר	טיפוס A : 61.56 מ"ר טיפוס B : 64.635 מ"ר	בגובה המסומן בנספח הבינוי באיזור חניה: 2.5 מ' נטו באיזור בריכה : 3.5 מ' נטו	ממ"דים מוצעים בקומת המרתף
קומת מרתף אחת	שטח המוצע במרתף לא יעלה על שטח הדירה	עבור טיפוס A : 91.56 מ"ר עבור טיפוס B : 91.74 מ"ר	טיפוס A : 61.56 מ"ר טיפוס B : 64.635 מ"ר	בגובה המסומן בנספח הבינוי באיזור חניה: 2.5 מ' נטו באיזור בריכה : 3.5 מ' נטו	ממ"דים מוצעים בקומת המרתף
קומת מרתף אחת	שטח המוצע במרתף לא יעלה על שטח הדירה	עבור טיפוס A : 91.56 מ"ר עבור טיפוס B : 91.74 מ"ר	טיפוס A : 61.56 מ"ר טיפוס B : 64.635 מ"ר	בגובה המסומן בנספח הבינוי באיזור חניה: 2.5 מ' נטו באיזור בריכה : 3.5 מ' נטו	ממ"דים מוצעים בקומת המרתף
קומת מרתף אחת	שטח המוצע במרתף לא יעלה על שטח הדירה	עבור טיפוס A : 91.56 מ"ר עבור טיפוס B : 91.74 מ"ר	טיפוס A : 61.56 מ"ר טיפוס B : 64.635 מ"ר	בגובה המסומן בנספח הבינוי באיזור חניה: 2.5 מ' נטו באיזור בריכה : 3.5 מ' נטו	ממ"דים מוצעים בקומת המרתף

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	בנייה במרווחים/בליטות
ללא שינוי כלפי היתר הקיים		+	- גדרות הפרדה/ גדרות
- מבוקשים שינויים בחצרות אנגליות בהתאם לשטח המותר.		+	- חצרות אנגליות
- מבוקשות פרגולות מחומר קל, פלדה ואלומיניום, בחצרות קדמיות של הבניינים בשטח של 30 מ"ר, המהווה כ-20% משטח		+	- פרגולות

<p>החצר המוצמדת. פרגולות על גג הבניין מוצעות לחזית אחורית בתחום קורה היקפית מבטון בשילוב אלומיניום בנסיגה של 1.50 מ' ממעקה הבנין ופרגולה מפלדה לחזית רחוב פנימי בשילוב אלומיניום מוצעת בנסיגה של 0.30 מ' מקו החזית. (ראה הערה מס' 1) שטח המצללה לא יעלה על 50 מ"ר או 1/4 משטח מרפסת הגג, לפי הגדול מביניהם. מוצעות פרגולות בשטח של כ-42 מ"ר ליחיד. ללא שינוי כלפי ההיתר הקיים</p>	<p>+</p> <p>+</p> <p>+</p> <p>+</p>	<p>מפלס הכניסה הקובעת / מילוי אדמה</p>
---	-------------------------------------	--

הערות נוספות:

1. בנושא הפרגולות ונסיגה מחזית הבניין, הובאה חו"ד אדריכל העיר יואב דוד: "הפרגולות פונות אל המירווח שבין המבנים (ולא לחזית הראשית לרחוב), משכך - ראה כי אין מקום לדרוש את הנסיגה הנדרשת במקרים בהם מדובר בפרגולה הפונה למירווח הקדמי, קרי - לחזית הרחוב. ממליץ לאשר כך."

הקלות מבוקשות:

נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות:

תאריך הודעה אחרונה: 09/07/2020

הקלות מבוקשות:

נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות:

1. שינוי רוחב זיקת הנאה
2. הגבהת גדרות בין חצרות עד לגובה 2.00 מ'
3. גובה גדרות כלפי רח' רפידים עד 2.30 מ' ממפלס המדרכה כולל דירוג.

תאריך הודעה אחרונה: 24/02/2016. לא התקבלו התנגדויות.

הקלות שפורסמו במסגרת בקשה קודמת:

4. שינוי בקו בניין קדמי ואחורי במרתף בלבד ל-0 במקום 5 מ' המותר. בקומות עליונות שינוי נקודתי עד 7% ל-4.65 מ' במקום 5 מ' המותר.
 5. הוספה של קומה חלקית אחת מעל ל-2 הקומות המותרות.
 6. שינוי גובה אבסולוטי עד ל-31.20 מ' במקום 29.5 מ' (תוספת 5.8%) בבנין הגבוה ביותר.
- תאריך הודעה אחרונה: 27/07/2015. לא התקבלו התנגדויות.

התיחסות להקלות:

1. הקלה מס' 1 – מבוקש שינוי רוחב זיקת הנאה מדרך משולבת ברוחב 5 מ' לדרך להולכי רגל ברוחב 2 מ', בקטע המערבי בלבד. ניתן להמליץ שכן נשמרת גישה לרכב תפעולי ורכב פינוי אשפה.
2. הקלה מס' 2 אינה מדויקת וכוללת הגבהת גדרות הפרדה וגדרות צפונית ודרומית צדדיות.
3. הקלה מס' 3 אינה נתנת לאישור שכן לפי הנחיות מהנדס העיר ניתן לאשר גדר קדמית 1.5 מ' בלבד.
4. הקלה מס' 4 אינה רלוונטית שכן הבניה מוצעת במסגרת קווי הבניין.
5. לענין הקלות מס' 5,6 - נערך בירור עם יועמ"ש בתאריך 10.11.15: "יתכנית 2783 שאושרה בשנת 2001 שינתה את יעוד השטח עליו היא חלה מאזור חקלאי לאזור מגורים עבור 26 יח"ד צמודות קרקע וקבעה זכויות בניה, גובה וקווי בנין. התכנית קובעת כי גובה הבניה הינו עד 2 קומות, כאשר לא תותר קומת עמודים ולא יותרו חדרי יציאה לגג וכן נקבע גובה אבסולוטי לבנין. כמו כן, התכנית קובעת בסעיף 12 שבה כי תכנית ג תחול בשטחה למעט סעיף 9 שבה, הוא הסעיף המתיר הקמתם של חדרי יציאה לגג, לפיכך זכויות הבניה המותרות בתחום התכנית אינן כוללות את שטחי חדרי היציאה לגג שתכנית ג שחלה באותה עת התירה. הבקשה שהוגשה כוללת הקלה עבור בניה על הגג במסגרת שטחי הבניה המותרים.

עמ' 6

0804-059 20-1026 <ms_meyda>

סעיף 9ח בתכנית קובע כי " הבינוי יהיה בהתאם לנספח הבינוי העקרוני שיחייב רק לגבי גבהים, קווי בנין ומספר בתים". בנספח הבינוי ניתן לראות סימון של בניה על הגג, שנועדה ככל הנראה למתקנים הטכניים, כאשר כאמור נספח הבינוי אינו מחייב בנושא זה. לאור האמור משאין הוראה חד משמעית בתכנית לפיה בניה על הגג הינה בבחינת סטייה ניכרת, או הוראה הקובעת שהבינוי בנספח הבינוי מחייב, נדרשת חוות דעת תכנונית."

מבדיקה תכנונית נראה שאין מניעה להמליץ על בניה על הגג במזכרת הזכויות המותרות, שכן אין השפעה על המגרשים הסמוכים.

חו"ד מכון רישוי

שירלי בר 04/08/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שירלי בר שימו לב: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

תנועה וחניה

השינויים המבוקשים במרתף לעומת היתר מס' 17-0551 (בקשה מס' 17-0656) אינם משנים מספר מקומות חניה. מתוכננים 52 מקומות חניה תיקניים כפי שאושרו בהיתר בניה המקורי. המלצה: לאשר את הבקשה

כיבוי אש

יש לפעול על פי הנחיות העבודה למבנים ברמת סיכון נמוכה. המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

אצירת אשפה

המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

לבקשה זו אין נגיעה לעצים ועל כן לא נדרשת חוות דעת בנושא זה.

מקלוט

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף 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

חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטוריה ולודרסקי 26/03/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש בנוי במלואו: שלד לכל הבניינים בנוי במלואו.

חו"ד נוספות:

אשפה-מכון רישוי - שירלי בר 04/08/2020

אין שינוי בפתרון האשפה מבקשה קודמת, ואין שינוי בכמות יח"ד, האישור הקודם תקף.

מרחבים מוגנים-מכון רישוי - שירלי בר 04/08/2020

מתוכננים שינויים בממ"דים

יש לאשר את תכנון המיגון בפיקוד העורף.

לאחר האישור יש לטעון במערכת רישוי מקוון למגירה 6200 את האישור המקוון של פיקוד העורף. מרכז הרישוי יבחן את האישור לאחר השלמת כל התיאומים בעת טעינת הגירסה לבדיקה סופית.

תנועה וחניה-מכון רישוי - מרינה נלקין 03/08/2020

השינויים המבוקשים במרתף לעומת היתר מס' 17-0551 (בקשה מס' 17-0656) אינם משנים מספר מקומות חניה. מתוכננים 52 מקומות חניה תיקניים כפי שאושרו בהיתר בניה המקורי. המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

כיבוי אש-מכון רישוי - גלית בלס 27/07/2020

תמצית הבקשה להיתר, בהיבטים לכיבוי אש

הבקשה היא תוספות בניה. 13 מבנים דו משפחתיים
סיווג המבנה המבוקש הוא: רגיל (עד 13 מ')
מפלס רצפת הקומה העליונה (ביחס לכניסה הקובעת): +6.65
שימושים מבוקשים: מגורים.

מבוקשת בניה אשר מוגדרת על ידי רשות הכבאות כמבנה ברמת סיכון נמוכה.
על עורך הבקשה לפעול בהתאם להנחיות העבודה למבנים מסוג זה המפורטות בשני מסמכים:
1. תהליך אישור היתר וגמר בניה של מבנים ברמת סיכון נמוכה - מסמך רשות הכבאות
2. תהליך אישור היתר וגמר בניה של מבנים ברמת סיכון נמוכה - יישום בעיריית תל אביב
את המסמכים ניתן להוריד מדף האינטרנט של תחנת כיבוי אש במכון הרישוי בקישור <http://www.tel-aviv.gov.il/FireSafety>.

על עורך הבקשה לפעול בהתאם להנחיות הנ"ל ולהגיש במערכת רישוי מקוון במוצג 501 לאחר ועדה:
1. תכנית בטיחות אש בפורמט DWF

2. סריקה צבעונית של הצהרת עורך הבקשה, חתומה על ידי עורך הבקשה (נספח מספר 2), בקובץ בפורמט PDF.
יש לפתוח פניה להמשך עם הטענת המסמכים.

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

לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים ובחזיתות, במתחם עבור 13 קוטג'ים בקיר משותף (סה"כ 26 יח"ד),
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

הצגת מפת מדידה עבור המגרש לאחר הסדרת איחוד החלקות.

תנאים בהיתר

ההיתר ניתן בכפוף לתנאי ההיתר המקורי מס' 16-0166 ו-17-0656.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו לאשר כל בנייה אחרת בבניין ו/או במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תנאים למתן היתר

1. הצגת מפת מדידה עבור המגרש לאחר הסדרת איחוד החלקות

תנאים בהיתר

1. ההיתר ניתן בכפוף לתנאי ההיתר המקורי מס' 16-0166 ו-17-0656.

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו לאשר כל בנייה אחרת בבניין ו/או במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-20-0270 מתאריך 20/09/2020

לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים ובחזיתות, במתחם עבור 13 קוטג'ים בקיר משותף (סה"כ 26 יח"ד),

עמ' 8
0804-059 20-1026 <ms_meyda>

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

תנאים למתן היתר

הצגת מפת מזדידה עבור המגרש לאחר הסדרת איחוד החלקות.

תנאים בהיתר

ההיתר ניתן בכפוף לתנאי ההיתר המקורי מס' 16-0166 ו-17-0656.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו לאשר כל בנייה אחרת בבניין ו/או במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשות רישוי

	06/08/2020	תאריך הגשה	20-1092	מספר בקשה
	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	בניה חדשה	בניה חדשה	מסלול

הצפון החדש-החלק הדרומי	שכונה	סוטין 6 רחוב בלוך דוד 25	כתובת
0544-025	תיק בניין	310/6217	גוש/חלקה
605	שטח המגרש	א3729	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	גרופית הנדסה אזרחית ועבודות ציבוריות בע"מ	רחוב שד נים 2, ראשון לציון 7546302
בעל זכות בנכס	פולני ורדה	רחוב בלוך דוד 25, תל אביב - יפו 6416131
בעל זכות בנכס	הולנדר צילי	רחוב בלוך דוד 25, תל אביב - יפו 6416131
בעל זכות בנכס	סלור מרדכי	רחוב בלוך דוד 25, תל אביב - יפו 6416131
בעל זכות בנכס	רוזמבלאום קטרין מרי	רחוב בלוך דוד 25, תל אביב - יפו 6416131
בעל זכות בנכס	גרין אדר שלום-ציון	רחוב בלוך דוד 25, תל אביב - יפו 6416131
בעל זכות בנכס	רוזמבלאום לורן	רחוב בלוך דוד 25, תל אביב - יפו 6416131
בעל זכות בנכס	גרין שגיא	רחוב בלוך דוד 25, תל אביב - יפו 6416131
בעל זכות בנכס	סקורצרו איקי	רחוב בלוך דוד 25, תל אביב - יפו 6416131
בעל זכות בנכס	בלום ינקו מקסי	רחוב בלוך דוד 25, תל אביב - יפו 6416131
בעל זכות בנכס	סיטרין שושנה	רחוב בלוך דוד 25, תל אביב - יפו 6416131
בעל זכות בנכס	ארגמן ארגז נטלי	רחוב בלוך דוד 25, תל אביב - יפו 6416131
עורך ראשי	יוקלה מיכל	רחוב ארלוזורוב 111, תל אביב - יפו 62097
מתכנן שלד	גוטמן יעקב	רחוב גרניט 5, פתח תקווה 4951404
מורשה חתימה מטעם המבקש	רחלבסקי עמיר	רחוב שד נים 2, ראשון לציון 7546302

מהות הבקשה: (אדר' רוני רבנר)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת בניין מגורים פינתי קיים בן 4 קומות וח. כביסה על הגג מעל מקלט וח. הסקה במרתף עבור 8 יחידות דיור והקמת בניין מגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף עבור 17 יחידות דיור. המרתף מבוקש במשותף עם המרתף בבניין ברח' בלוך 23 (בקשה 0853-20), עם כניסה משותפת לשני המגרשים מכיוון רח' סוטין. הבניין המבוקש מכיל:</p> <p>בקומות מרתף 2, -1: חניון קונבנציונלי עבור 38 מכוניות ל-2 בנינים גובלים, מחסנים דירתיים וחללים טכניים משותפים.</p> <p>בקומת הקרקע: מבואת כניסה, המפלס התחתון ל-2 יחידות דופלקס, עם ממ"ד וחצר מוצמדת לכל דירה, חללים טכניים משותפים.</p> <p>בקומה 1: המפלס העליון ל-2 יחידות הדופלקס בקומת הקרקע, 1 יח"ד עם ממ"ד וגוזזטרה בחזית ו-1 יח"ד עם ממ"ד, מעברים ומבואות משותפים.</p> <p>בקומה 2: 2 יח"ד עם ממ"ד וגוזזטרה בחזיתות הקדמיות ו-1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת בחזית הצד, מעברים ומבואות משותפים.</p> <p>בקומות 3-5: 2 יחידות דיור בכל קומה, עם ממ"ד ו-2 גוזזטראות לכל דירה בחזיתות הקדמיות, מעברים ומבואות משותפים.</p> <p>בקומה 6: 2 יחידות דיור עם ממ"ד ומרפסות גג בחזיתות הקדמיות.</p>

בקומה 7: 2 יחידות דיור עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה בחזיתות לכל יח"ד.
במפלס הגג העליון: מתקנים טכניים משותפים גישה מגרעין המדרגות הכללי של הבניין.
בחצר: חצר קדמית משותפת, חצרות מוצמדות לדירות במרווחים הצדדים, נישה למז מיס בצמוד לקו המגרש הצדדי מערבי.

מצב קיים:

בניין מגורים פינתי בן 4 קומות וח. כביסה על הגג מעל מקלט וח. הסקה במרתף עבור 8 יחידות דיור.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר המקור	בניין פינתי בן 3 קומות מעל קומת עמודים וח. הסקה מקלט במרתף המכיל: בקומת העמודים-2 יחידות דיור, חדר שירות ושטח פתוח, בקומות א,ב,ג – 2 יחידות דיור וחדר כביסה על הגג.	1953	764

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 9 חלקות-משנה. הבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של 8 מהבעלים, ולכל הבעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב. לא התקבלו התנגדויות.

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

- היתר המקור משנת 1953
- 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.
- בקשת המקור כללה ליקויים. לעורך הבקשה ניתנה אפשרות לתיקון הבקשה בהתאם לדרישות ולצורך התאמה לתכניות התקפות. המפורט בטבלת ההתאמות מתייחס לגרסה מתוקנת מ- 14/06/2020:

מספר קומות	מוצר	מותר	סטייה
מספר קומות	6 ו-2 קומות חלקיות. (כולל קומת קרקע עם רצועה מפולשת)	6 ו-2 קומות חלקיות. (כולל קומת קרקע עם רצועה מפולשת)	
שטחים	בהתאם להוראות התכנית.	בקומה טיפוסית השטח התחום בקווי הבניין המותרים, למעט 2 קומות עליונות הבנויות בנסיגה וקומת קרקע חלקית. תתאפשר בנייה מעבר לקו בניין קדמי בשיעור של 0.5 מ' ועד 50% מרוחב החזית לכל גובהה בכפוף לנסיגה מקו בניין בשטח זהה.	שטחים טיפוסית
שטחי שרות	34.34%	לכל הפחות 20% מסך כל השטחים הבנויים. (=373.62 מ"ר)	
קווי בניין	0.50 מ' בחריגה מהוראות התכנית. ניתן לאשר. ראה הערה מס' 2	4.00 מ'.	קדמי לרחוב בלוד
	0.50 מ' בחריגה מהוראות התכנית. ניתן לאשר. ראה הערה מס' 2	3.50 מ'.	קדמי לרחוב סוטין
		3.00 מ'.	לצדדים
	0.38 מ' בחריגה מהוראות התכנית. לא ניתן לאשר. יתבקש לתיקון כתנאי	רצועה מפולשת בעומק 3.00 מ' מקו הבניין הקדמי, האורך שלא יפחת ממחצית החזיתות	קומת קרקע

סטייה	מוצע	מותר	
טכני. 0.29 מ' בחריגה מהוראות התכנית. יתבקש לתיקון כתנאי טכני.	2.71 מ' לחזית הקדמית לרח' סוטין. 2.00 מ' לחזית הקדמית לרחוב בלוד.	הקדמיות ברצף (=17.80 מ') ויכלול את פינת הבניין לקרן הרחובות. נסיגה 3.00 מ' קדמית ראשית ו-2.00 מקווי החזית הקדמית הנותרת.	קומה מס' 6 קומה מס' 7
	1.60 מ' בהתאם להוראות התכנית. עד 12.10 מ"ר למרפסת. בממוצע של 7.51 מ"ר ליח"ד.	הבלטה של 1.6 מ' מקו בניין קדמי ואחורי. לא יותרו מרפסות גזוזטרה בהמשך למרפסת גג. עד 14 מ"ר למרפסת עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים ובלבד ששטחן הממוצע של המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר.	מרפסות קווי בניין למרפסות מרפסות גג שטח
	17 יח"ד	22 יח"ד לפי מקדם 90 מ"ר	מס' יחידות מותר
	3.30 מ' 3.30 מ' 3.30 מ' 4.40 מ' 4.20 מ' עבור פיר המעלית	3.30 מ' 3.30 מ' 3.30 מ' 4.50 מ' כולל מתקנים טכניים על הגג העליון. 5.00 מ' יאושר עבור פיר מעלית ומדרגות בלבד.	גובה במטרים (מפני מפלס עד פני מפלס שמעליו) קומת קרקע קומה טיפוסית קומות גג
	מוצעת קומת קרקע עם שטחים מוקצים למבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות וחדר אשפה וחדר גז.	בקומת הקרקע יוקצו שטחים לשרות כלל הדיירים בבניין: מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז.	קומת קרקע
	בהתאם להוראות התכנית. בהתאם להוראות התכנית.	כל יחידת דיור תחויב במסתור כביסה ובפתרון למזגנים. לא תותר הבלטתם מחזיתות הבניין. עומק מזערי של המסתור יהיה 0.60 מ'. אורך מינימלי 2.00 מ'.	מסתורי כביסה ומזגנים גודל מינימלי לפי מדיניות אדריכל העיר
	בהתאם להוראות התכנית.	לא תותר הצמדת חצר במרווח הקדמי לדירת קרקע וכן לא תותר גישה ישירה מהדירה לחצר הקדמית. בחזית קדמית יאושרו חלונות בלבד.	חצרות
	בהתאם להוראות התכנית.	יוצג פתרון סולרי עבור כל	מתקנים סולאריים

סטייה	מוצע	מותר	
	בהתאם להוראות התכנית.	יחידות הדיור בבניין. לא ימוקמו דודי מים על הגג העליון.	מיקום דודי מים
	בהתאם להוראות התכנית.	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	
	2 קומות	2 + 4 עבור חנייה	קומות
	חניה / מתקנים טכניים / מחסנים	חניה/ מחסנים דירתיים (אחד לכל דירה, עד 12 מ"ר) / משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים.	שימוש
	תכסית המרתף המבוקש בשתי החלקות יחד היא 964.53 מ"ר, המהווים כ- 85% משטח המגרשים.	80% לפי תמ"א 34 ותכנית 3729 א'.	תכסית

התאמה לתקנות ולמדיניות אדריכל העיר:

הערות	לא	כן	
		+	פיתוח שטח
		+	אוורור
מוצעות גדרות בגובה העולה על האפשר על פי הנחיות העיצוב/מדיניות הועדה. יתבקש לתיקון כתנאי טכני.	+		גדרות
יש לציין על גבי התכנית "גוון לבחירת האדריכל בהתאם להנחיות מרחביות" על גבי כל חומרי הגמר המבוקשים.	+		חומרי גמר
תכסית המרתף תואמת הוראות התכנית. במגרש זה קיימים מספר רב של עצים לשימור במרווחים הצדדיים הדורשים הרחקת מרתפים למען שימורם ועל כן ניתן לאשר שטח חלחול מוצע בחזית הקדמית.		+	חלחול
		+	מפלס הכניסה לבניין
במקרה זה כרכוב זה חלק מההבלטה המותרת מקו הבניין הקדמי		+	כרכוב

הערות נוספות:

1. מבוקש חניון משותף לחלקה הנדונה בבקשה זו ולחלקה 310 (רח' בלוך 25). הכניסה למרתף המשותף תהיה במגרש נשוא הבקשה מרח' סוטיץ, נדרש רישום זיקת הנאה לטובת המגרש הגובל לשימוש במרתף וגם הוצב תנאי לקבלת היתר כי ההיתרים יוצאו בו-זמני.

2. על פי הוראות התכנית "תתאפשר בנייה מעבר לקו בנין קדמי בשיעור של 0.50 מ' ועד 50% מאורך החזית לכל גובהה בכפוף לנסיגה מקו בניין קדמי בשטח זהה". מבוקשת בנייה בשיעור של 0.50 מ' מעבר לקו בניין קדמי הן לרחוב בלוך והן לרחוב סוטיץ בהתאם להוראות התכנית. ניתן לאשר.

חו"ד מכון רישוי

נדב פרסקו 30/08/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב פרסקו שימו לב: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

תנועה וחניה

חוות דעת לנספח תנועה ותכנית אדריכלית שנטענו ב - 25.8.20
דרישת התקן :

19.31 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

4 מקומות חניה לאופנועים

17 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן :

21 מקומות חניה לרכב פרטי (כולל 1 מקום חניה לרכב נכים) מתוך 38 מקומות חניה בתוך מרתפי חניה המשותפים ל - 2 מגרשים

(בלוך 25 ו בלוך 23 , גוש 6217, חלקות 310,311)

1 מקום חניה לרכב נכים במרתף

4 מקומות חניה לאופנועים במרתף

17 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובמרתף

תכנית פיתוח אושרה ע"י אגף התנועה ונמצאת במסמכי תנועה וחניה
המלצה : לאשר את הבקשה

כיבוי אש

יש להציג נספח בטיחות אש אחרי ועדה
המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : חדר אשפה עם עגלות ומכלים
נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.
המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

איכות הסביבה

התווסף תנאי לקבלת היתר בנושא אוורור מרתפים
התווספו תנאים בהיתר ולגמר לנושאי אקוסטיקה.
המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

גנים ונוף

חוות דעת משותפת ל-20-0853 שלאחר ועדה. נ

מבוקש :

עצים 1-5, 7-14, 16-23, 28, 35-38 מבוקשים לכריתה מתוכם רק עצים 1,4,5,12,17,18,22,23,22,38 עונים להגדרה של
עצים בוגרים (פיצוי נופי 32,201 ש"ח). עצים
עצים 15,24-27, 29-34 - מבוקשים לשימור ומרוחקים מהחפירה המתוכננת

חוות דעת :

העצים המבוקשים לכריתה ממוקמים במרכז מרתף מתוכנן, או ממש בצמוד אליו, ומאושרים לכריתה.
העצים המבוקשים לשימור מרוחקים מהמרתף המתוכנן ומאושרים לשימור.
נעשה מאמץ תכנוני לשמירה על העצים בהיקף עם שמירה על מרחק חפירת הדיפון וניתנים לשימור.

ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.
המלצה : לאשר את הבקשה

מקלוט

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה
המלצה : לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

לא יאושר מסתור מערכות במרווח הקדמי בחזית הרחוב. נדרשים תיקונים בגדר הקדמית.
נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.
המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף 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	הדר חושחש	12.0	30.0	6.0	כריתה	2,543
2	הדר החושחש	8.0	18.0	4.0	כריתה	
3	הדר החושחש	4.0	10.0	1.0	כריתה	
4	ושינגטוניה חסונה	22.0	44.0	3.0	כריתה	13,200
5	ושינגטוניה חסונה	15.0	37.0	4.0	כריתה	9,000
7	פלומריה ריחנית	6.0	15.0	4.0	כריתה	
8	פלומריה ריחנית	6.0	15.0	5.0	כריתה	
9	פלומריה ריחנית	5.0	19.0	5.0	כריתה	
10	דק פרי זקוף	4.0	5.0	1.0	כריתה	
11	פלומריה ריחנית	4.0	10.0	4.0	כריתה	
12	פיקוס השדרות	3.0	24.0	2.0	כריתה	3,256
13	פלפלון דמוי אלה	6.0	16.0	5.0	כריתה	
14	פלפלון דמוי אלה	7.0	16.0	5.0	כריתה	
15	סיגלון עלי-מימוסה	8.0	10.0	3.0	שימור	942
16	אראוקריה רמה	8.0	14.0	4.0	כריתה	
17	סיגלון עלה מימוזה	8.0	17.0	4.0	שימור	2,042
18	סבל פלמטו	3.0	20.0	4.0	כריתה	2,160
19	פיקוס הגומי	4.0	18.0	2.0	כריתה	
20	פלפלון דמוי-אלה	7.0	16.0	5.0	כריתה	
21	הדר החושחש	9.0	18.0	4.0	כריתה	
22	סיגלון עלי-מימוסה	15.0	30.0	6.0	כריתה	5,087
23	שסק יפני	10.0	9.0	2.0	כריתה	
24	ברוש מצוי	16.0	50.0	4.0	שימור	16,014
25	ברוש מצוי	13.0	30.0	3.0	שימור	5,765
26	ברוש מצוי	13.0	21.0	3.0	שימור	2,825
27	ברוש מצוי	13.0	30.0	3.0	שימור	5,765
28	הדר החושחש	7.0	17.0	4.0	כריתה	
29	פלפלון דמוי-אלה	10.0	41.0	8.0	שימור	3,800
30	סיגלון עלי-מימוסה	8.0	37.0	8.0	שימור	9,672
31	סיגלון עלה מימוזה	4.0	7.0	1.0	שימור	346
32	סיגלון עלה מימוזה	6.0	17.0	2.0	שימור	2,042
33	ושינגטוניה חסונה	17.0	50.0	4.0	שימור	6,885
34	שסק יפני	11.0	15.0	3.0	שימור	848
35	פיקוס השדרות	2.0	19.0	1.0	כריתה	
36	פיקוס השדרות	2.0	17.0	1.0	כריתה	
37	פיקוס השדרות	3.0	19.0	2.0	כריתה	
38	מייש בונגה	6.0	14.0	2.0	כריתה	1,969

חו"ד נוספות:

נכסים - מירי גלברט 19/05/2020
חלקה 310 בגוש 6217 בבעלות פרטית.

- המבקש חתם על כתב התחייבות להבטחת זיקת הנאה.
- התקבל תצהיר מהנדס שלא מתוכננים עוגנים, במידה ושיטת הביסוס תשתנה יש לחזור ולקבל את אישור אגף הנכסים.

תנאי לאיכלוס :
רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר בלבד.

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

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים פינתי קיים בן 4 קומות וח. כביסה על הגג מעל מקלט וח. הסקה במרתף עבור 8 יחידות דיור והקמת בניין מגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף עבור 17 יחידות דיור. המרתף מבוקש במשותף עם המרתף בבניין ברח' בלוך 23 (בקשה 0853-20), עם כניסה משותפת לשני המגרשים מכיוון רח' סוטין.

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

תנאים למתן היתר

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. ההיתרים לבקשה זו ולבקשה ברח' בלוך 23, איתה מבוקש המרתף המשותף, ייצאו בו-זמנית.

תנאים בהיתר

השבת מי התהום, במידה וישאבו לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.

תנאים להתחלת עבודות

לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מחלקת הפיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

תנאים לאיכלוס

הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.

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, הדירות בקומת הקרקע כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.

הערות

קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים בהתאם למסומן במסמכי הבקשה להיתר.

הערה : טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תנאים למתן היתר

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. ההיתרים לבקשה זו ולבקשה ברח' בלוך 23, איתה מבוקש המרתף המשותף, ייצאו בו-זמנית.

תנאים בהיתר

1. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.

תנאים להתחלת עבודות

1. 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 לאיכלוס

1. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.

תנאים לתעודת גמר

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, הדירות בקומת הקרקע כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.

הערות

1. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים בהתאם למסומן במסמכי הבקשה להיתר.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 1-20-0270 מתאריך 20/09/2020

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים פינתי קיים בן 4 קומות וח. כביסה על הגג מעל מקלט וח. הסקה במרתף עבור 8 יחידות דיור והקמת בניין מגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף עבור 17 יחידות דיור. המרתף מבוקש במשותף עם המרתף בבניין ברח' בלוך 23 (בקשה 20-0853), עם כניסה משותפת לשני המגרשים מכיוון רח' סוטיין.

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

תנאים למתן היתר

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. ההיתרים לבקשה זו ולבקשה ברח' בלוך 23, איתה מבוקש המרתף המשותף, ייצאו בו-זמנית.

תנאים בהיתר

השבת מי התהום, במידה וישאבו לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.

תנאים להתחלת עבודות

לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מחלקת הפיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

תנאים לאיכלוס

הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.

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, הדירות בקומת הקרקע כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.

הערות

קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים בהתאם למסומן במסמכי הבקשה להיתר.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה