

י"ב אלול תש"פ
 01 ספטמבר 2020

פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0231 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	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	קבוצת מוגרבי-ארדיטי	דה האז 30	0478-025	18-1181	1
10	רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין		דבורה הנביאה 2	0802-104		2

רשות רישוי (דיון נוסף)

מספר בקשה	18-1181	תאריך הגשה	24/07/2018	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	דה האז 30 רחוב פנקס דוד צבי 25	שכונה	הצפון החדש - החלק הצפוני
גוש/חלקה	928/6212	תיק בניין	0478-025
מס' תב"ע	תמ"א 4/ב34, תמ"א 3/38, ע1, מ, ג, בי, 50, 471, 211, 179	שטח המגרש	1019

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קבוצת מוגרבי-ארדיטי	רחוב דיזנגוף 61, תל אביב - יפו 6433233
בעל זכות בנכס	קרן קיימת לישראל	רחוב הקרן הקיימת 1, ירושלים 9242801
עורך ראשי	גל מרום	רחוב גרוזנברג 18, תל אביב - יפו 6581121
מתכנן שלד	בן דוד אילן	רחוב בר כוכבא 16, בני ברק 5126107
מורשה חתימה מטעם המבקש	ארדיטי אדי דוד	רחוב בודנהיימר 12, תל אביב - יפו 6200821
מורשה חתימה מטעם המבקש	מוגרבי משה יגאל	רחוב סטימצקי אביגדור 4, תל אביב - יפו 6963904

פירוט שטחים					
תיאור	סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים		סך שטחי שירות		מותר (מ"ר)
	מבוקש (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	%	
מעל	3387.03	332.39	883.03	86.66	
מתחת			1708.78	167.69	
סה"כ	3387.03	332.39	2591.81	254.35	

מהות הבקשה: (אדר' הילה גל)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת בניין קיים במגרש שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים, בן 7 קומות ו-1 קומות גג חלקית מעל קומת קרקע חלקית ו-3 קומות מרתף, עבור 38 יח"ד, הכוללים:</p> <p>בקומות המרתף: חניה עם גישה דרך רמפה מרחוב דה האז, חדרי אופניים, חדרי טכניים.</p> <p>בקומת קרקע: מבואת כניסה, חדר אשפה, ממ"ק, 1 יח"ד עם ממ"ד וגינה פרטית מוצמדת, 1 יח"ד קדמית.</p> <p>בקומות 1-2: 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לכל דירה ו-4 יח"ד עם גזוזטרה לכל אחת וממ"ק.</p> <p>בקומות 3-7: בכל קומה 4 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לכל דירה.</p> <p>בקומה 8 גג חלקית: 2 יח"ד הכוללות ממ"ד ומרפסת גג לכל דירה, 1 יח"ד הכוללת ממ"ד וגזוזטרה, מצללה.</p> <p>על הגג עליון: מערכות סולאריות ומתקנים טכניים עם גישה באמצעות 2 גרעיני המדרגות.</p> <p>בחצר: חצרות משותפות, פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גינות ונטיעות, נישת גז, ספסלים, גדרות בגבולות המגרש ומצפון רמפת ירידה למרתף חניה.</p>

מצב קיים:

<p>על המגרש בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע בנויה חלקית ומרתף עם 2 מקלטים. הבניין בן 2 אגפים בעל 2 חדרי מדרגות נפרדים, באגף המערבי 8 יח"ד (2 בק"ק, 2 בקומה טיפוסית א-ג) ובאגף המזרחי 7 יח"ד (1 בק"ק, 2 בקומה טיפוסית א-ג) סה"כ בבניין 15 יח"ד.</p>

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	בנין מגורים הבנוי בשני אגפים נפרדים, בן 3 קומות מעל קומת עמודים, 2 מקלטים במרתף, ו-2 חדרי כביסה על הגג עבור סה"כ 15 יח"ד.	1950	792

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 15 חלקות משנה, כאשר תת חלקה אחת הינה בבעלות קק"ל, הבקשה חתומה ע"י מיופה כוח מטעם בעלי הזכות בנכס ועל ידי מיופה כוח מטעם המבקש. נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ובוצעו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק, ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתכנית 3729 א' רובע 4 מחוץ לתחום אזור ההכרזה, רחוב ראשי, מגרש גדול.
- ההיתר המקורי משנת 1950.
- החישובים הסטטיים נבדקו על ידי יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.

מס' קומות	מותר	מוצע	סטייה
מס' קומות	8 קומות + קומת גג חלקית	8 קומות + קומת גג חלקית	
<u>זכויות בנייה (תכנית נפחית):</u>	תכסית עד 50% משטח המגרש (1019 מ"ר/2 = 509.5 מ"ר לקומה)	תכסית הבנייה הינה ~509 מ"ר לפי מדידה גרפית, בהתאם.	
<u>גובה קומה:</u>	3.30 מ' ברוטו	בכל הקומות עד 3.30 מ' בהתאם למותר.	
<u>צפיפות:</u>	לפי מקדם צפיפות של 90 מהשטחים הכוללים (4788~מ"ר) = 53 יח"ד	38 יח"ד	
<u>שטחי שירות:</u>	20% מהשטחים המתוכננים לפחות יוקצו לשטחי שירות.	כ-35% בהתאם.	
<u>קווי בניין:</u>			
קדמי דרומי לרחוב פנקס	4.00 מ'	4.00 מ'	
קדמי דרומי לרחוב דה האז	4.00 מ'	4.00 מ'	
צדדי מזרחי	3.00 מ'	3.00 מ'	
צדדי מערבי	3.00 מ'	3.00 מ'	

	<p>1.60 מ' מקו הבניין הקדמי ואחורי.</p> <p>406 מ"ר שטחי מרפסות עד 14 מ"ר, בהתאם.</p>	<p>הבלטה של 1.6 מ' מקו בניין קדמי ואחורי.</p> <p>עד 14 מ"ר עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים ובלבד ששטחן הממוצע של המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר (456 מ"ר).</p> <p>שטח מרפסות העולה על האמור לעיל יחושב כשטח עיקרי.</p>	<p>מרפסות:</p> <p>קווי בניין למרפסות</p> <p>שטח</p>
<p>ביח"ד בקומת הקרקע מבוקשת ויטרינה בחזית קדמית, לא ניתן לאשר.</p>	<p>בהתאם.</p> <p>בהתאם.</p> <p>בהתאם.</p> <p>לא בהתאם.</p>	<p>יותר בינוי מלא או חלקי של קומת הקרקע בתנאי שתשמר בחזית הבניין הפונה לרחוב רצועה מפולשת שלא תפחת מ-3.0 מ' מקו הבניין.</p> <p>בבניין פינתי אורך הרצועה המפולשת לא יפחת ממחצית מאורך החזיתות הקדמיות ובלבד שתהיה בצרף ותכלול את פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות.</p> <p>בקומת הקרקע יוקצו שטחים הנדרשים לשרות כלל הדיירים.</p> <p>בתחום המגרש יוקצה שטח לחניית אופניים.</p> <p>תותר הצמדת שטחי חוץ מגוננים ליח"ד בקומת קרקע במרווחים צדיים ואחורי.</p>	<p>בינוי בקומת הקרקע:</p> <p>קומת גג חלקית:</p> <p>נסיגות</p> <p>גובה הבניה על הגג</p> <p>גובה המתקנים הטכניים</p> <p>מזגנים</p>
	<p>בהתאם.</p> <p>בהתאם.</p> <p>4.50 מ' בהתאם.</p> <p>4.60 מ' בהתאם למותר.</p>	<p>קומת הגג תבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3.00 מ' מקו הבניין הקדמי המותר.</p> <p>ו-2.00 מ' מקו החזית הקדמית הנותרת.</p> <p>כולל מעקה הגג העליון 4.50 מ'</p> <p>כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'</p>	
	<p>בהתאם.</p>	<p>יתוכננו מזגנים לכל יח"ד וימוקמו כך שלא יובלטו ממישור חזית הבניין:</p>	

		- בפיר ייעודי - במרפסת שירות - על הגג העליון	
מסתורי כביסה	לא בהתאם.	לכל יח"ד יתוכנן מסתור כביסה במישור חזיתות הבניין. מסתורי כביסה לא יוצבו בחזית הקדמית.	
לא הוצגו מסתורי כביסה לכלל היח"ד. יש להציג פתרון למסתור כביסה ל-2 יח"ד בקומות 1-2.			
מצללות	בהתאם. לא בהתאם. לא בהתאם	נסיגה ממעקה הגג של 1.20 מ'. גובה הכולל לא יעלה על 3.00 מ'. פירוט חומרי ופרטי מצללה.	
מבוקשת מצללה לחזית צדית צפונית אשר לא ניתן לבדוק את גובהה מאחר ולא הוצג מפלסה. לא פורטו חומרי ופרטי המצללה.		תותר הקמת מצללה בשטח ובמרווחים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.	
	בהתאם.		

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

קומות	גובה קומות	שימוש	תכסית
2-4 קומות	מרתף עליון לא יגדל מ 4.00 מ'	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע המשמש כחדר משחקים.	85% משטח המגרש = 866 מ"ר.
3 קומות	בהתאם. בהתאם.	חניה, חדרים טכניים, בהתאם.	860 מ"ר בהתאם.
סטייה	מוצע	מותר	

הערות נוספות:

- התאמה להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה המקומית ולתקנות התכנון והבניה:
 - לא הוצגו דודי שמש לכלל היח"ד, יש להציג מיקום בהתאם להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה המקומית.
 - מבוקש כרכוב בקומת גג חלקית עליונה המקרה מרפסת גג, כך שהיטל שטחו הופך לעיקרי, לא הוכח כי נותרו שטחים לניצול, לא ניתן לאשר.
- לא הוצג תצהיר מתכנן שלד לעמידות הבניין בעומסים הנדרשים (נספח 9).

הקלות מבוקשות:

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

1. הקמת עוגנים זמניים לצורכי חפירה
2. הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 9 קומות במקום 4 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת
3. פטור ממרפסות שירות
4. תוספת בניה עד 25 מ"ר מכח תמ"א 38, לכל דירה שהייתה קיימת במבנה שנהרס. סך הכל תוספת של 375 מ"ר עבור 15 יחידות דיור
5. הקמת בריכות שחייה פרטית ו/או בריכת השתקפות ו/או בריכת זרמים ו/או בריכת זרמי אויר ומים (ג'קוזי), כהגדרתן בתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) תש"ל-1970, בקומות הגג ו/או בקומת הגג התחתונה ו/או בקומת הקרקע.

תאריך הודעה אחרונה: 17/09/2018
ולא התקבלו התנגדויות.

התייחסות להקלות:

1. **סעיף 1:** באשר להקמת עוגנים זמניים- לפי סעיף 10/5 ח' בתכנית ע' 1 (בהתאם לסעיף 83 (8) - תותר התקנת עוגני קרקע זמניים לצורך ובמהלך ביצוע החפירה והדיפון, אל מתחת לקרקע הגובלת במגרש הבניה, על כן אין צורך בבקשת הקלה זו, יחד עם זאת, בבקשה הנדונה לא הוצגה התייחסות לעוגנים זמניים ולכן לא תאושר הקמתם שלא בהיתר.
2. **סעיפים 2-4:** תכנית 3729 א' החלה על האזור מאפשרת את כלל הסעיפים הכתובים לעיל, אי לכך אין צורך בבקשת הקלות.
3. **סעיף 5:** נתבקשה בריכת נוי בקומת הקרקע ולא בריכות שחייה פרטית ו/או בריכת השתקפות ו/או בריכת זרמים ו/או בריכת זרמי אויר ומים (ג'קוזי), כהגדרתן בתקנון התכנון והבניה, לפיכך הקלה זו איננה רלוונטית.

חו"ד מכון רישוי

רינת ברקוביץ' 01/11/2018

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון על ידי רינת ברקוביץ'

תנועה

חוות דעת מתייחסת לנספח תנועה מתוקן שצורף לבקשה במערכת מקוונת ביום 05/11/2018:
הבקשה כוללת: מבנה החדש בן 9 קומות ובהן 38 יחידות דיור (37 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו-1 יחידת דיור בשטח מעל 120 מ"ר).

דרישת התקן:

- 39 מקומות חניה לרכב פרטי
- 2 מקומות חניה לרכב נכים
- 8 מקומות חניה לאופנועים
- 38 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

- 39 מקומות חניה לרכב פרטי ב-2 קומות מרתף, מהם 8 מקומות חניה במתקנים במרתף 2-
- 2 מקומות חניה לרכב נכים במרתף 1- ללא אישור מורשה נגישות,
- 4 מקומות חניה לאופנועים במרתף 1-
- 38 מקומות חניה לאופניים- 8 מקומות בפיתוח השטח + 30 מקומות ב-2 קומות מרתף, מתכנן תנועה אנה מדגש הנדסה.

חסרים:

1. 4 מקומות חניה לאופנועים,
2. מסמך חתום על ידי מורשה נגישות מתו"ס ובו קביעה של מספר המקומות הנדרשים ואישור לתכנון המוצע.

חוות דעת:

1. תקן חניה לאופנועים הינו 5: 1 ולא 10: 1, לכן יש לתקן חישוב בטבלת מאזן חניה ולהציג פתרון עפ"י דרישת התקן הנכון.
2. יש להציג מפרט מתקני חניה ביתר פירוט ולהוכיח שמידות תאי חניה במתקנים עונים להנחיות תכנון חניה של משרד התחבורה, פרק ה'.

3. יש להטעין למגירה 1500 מסמך חתום על ידי מורשה נגישות מתו"ס ובו קביעה של מספר המקומות הנדרשים ואישור לתכנון המוצע.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים בהתאם לחוות דעת.

כיבוי אש

דרישה להציג נספח אחרי ועדה.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

זרכים

תכנון המבנה יתבצע על פי מפלסים קיימים.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

עבודות עירייה בתחום תנועה וזרכים

לא נדרש דבר.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם עגלות.
תיקונים נדרשים: ניתנו הנחיות מפורטות בתחנה.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים: אוורור מרתפים, אקוסטיקה.
התווספו תנאים בהיתר לנושאים: חדר טרפו.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

גנים ונוף

מגרש ובקרבתו קיימים 14 עצים / שיחים:
מיקום העצים - מס' 3,5,6,8-11 במגרש מתוכם מס' 11 לא מוגן,
מס' 7,12-14 במדרכה, מס' 1,2,4 אצל שכנים.
לסיכום,
מס' 3,5,6,8-10 (6 יח') מיועדים לכריתה ותמורתם ישתלו עצים בערך של 24,891 ש"ח.
מס' 1,2,4,7,12-14 (7 יח') מיועדים לשימור, מתוכם מס' 4 בליווי אגרונום לא תבוצע כל חפירה בקירבתו.
ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, נטיעות, פיצוי נופי.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

מקלוט

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

אדריכלות פיתוח

תוכנית הפיתוח סותרת את ההנחיות המרחביות של עיריית תל אביב. התקיים דיון בהשתתפות אדריכל העיר, מחלקת השימור ומכון הרישוי.
יש להציג תכנון העונה על דרישת ההנחיות המרחביות המאושרות, לרבות בנושא הגדר, רצועת הגינון והפיתוח בתחום המרווח הקידמי. יש להשלים את שאר הדרישות בוגע לגדר קדמית, שבילים, מתקני עזר, פתחי אוורור ונטיעת עצים בוגרים.
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	קליסטמון אשון	8.0	37.0	6.0	שימור	
2	אזדרכת מצויה	2.5	20.0	2.5	שימור	
3	אזדרכת מצויה	14.0	44.0	9.0	כריתה	1,702
4	פיקוס השדרות	15.0	60.0	15.0	שימור	
5	ושינגטוניה חסונה	10.0	60.0	0.	כריתה	1,680
6	אלמוגן רחב עלים	7.0	55.0	3.5	כריתה	5,471
7	פיקוס חלודי	12.0	75.0	10.0	שימור	
8	פיקוס השדרות	2.5	18.0	2.0	כריתה	4,239
9	פיקוס השדרות	2.5	15.0	2.0	כריתה	4,239
10	ושינגטוניה חסונה	12.0	68.0	0.	כריתה	7,560
11	הדר מנדרינה	1.0	14.0	1.0	כריתה	
12	פיקוס חלודי	5.5	40.0	6.0	שימור	
13	ברכיכטון צפצפתי	4.5	19.0	3.0	שימור	
14	מגלון אפריקני (הרפיפילום)	2.2	13.0	2.0	שימור	

חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטוריה ולודרסקי 26/07/2018

תוכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש טרם נהרס (בניין קיים), טרם בנוי.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' הילה גל)

לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים במגרש שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים, בן 7 קומות ו-1 קומות גג חלקית מעל קומת קרקע חלקית ו-3 קומות מרתף, עבור סה"כ 38 יח"ד.

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 מסתור כביסה ל-2 יח"ד בקומות 1-2 בהתאם לנדרש.
3. הצגת פרטי המצללות המבוקשות וגובה מצללה צפונית בהתאם להוראות התב"ע.
4. ביטול כרכוב בקומת גג חלקית עליונה או הפיכתו למצללה בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
5. הצגת אישור בניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית.
6. במקרה של חפירת מרתף 2 קומות ויותר לפי תמ"א 34:
7. ביטול ויטרינה של יח"ד בקומת הקרקע לחזית קדמית.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. רישום בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין - הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לענין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
2. בניית מרתפים עד גבולות המגרש - קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים - לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3. במקרה של חפירת מרתף 2 קומות ויותר לפי תמ"א 34: השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.

ההחלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 19-0224-1 מתאריך 14/08/2019

לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים במגרש שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים, בן 7 קומות ו-1 קומות גג חלקית מעל קומת קרקע חלקית ו-3 קומות מרתף, עבור סה"כ 38 יח"ד.

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 מסתור כביסה ל-2 יח"ד בקומות 1-2 בהתאם לנדרש.
3. הצגת פרטי המצללות המבוקשות וגובה מצללה צפונית בהתאם להוראות התב"ע.
4. ביטול כרכוב בקומת גג חלקית עליונה או הפיכתו למצללה בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
5. הצגת אישור בניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית.
6. במקרה של חפירת מרתף 2 קומות ויותר לפי תמ"א 34 :
7. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.
7. ביטול ויטרינה של יח"ד בקומת הקרקע לחזית קדמית.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. רישום בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין-
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. בניית מרתפים עד גבולות המגרש-
- קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים
- לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3. במקרה של חפירת מרתף 2 קומות ויותר לפי תמ"א 34 :
השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.

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 14.08.2019.

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 שמואל זלצר)

הוספת תנאי למתן היתר להחלטה שניתנה ב-14.08.2019 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 0231-20-1 מתאריך 27/08/2020

הוספת תנאי למתן היתר להחלטה שניתנה ב-14.08.2019 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 מסתור כביסה ל-2 יח"ד בקומות 1-2 בהתאם לנדרש.
3. הצגת פרטי המצללות המבוקשות וגובה מצללה צפונית בהתאם להוראות התב"ע.
4. ביטול כרכוב בקומת גג חלקית עליונה או הפיכתו למצללה בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

5. הצגת אישור בניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית.
6. במקרה של חפירת מרתף 2 קומות ויותר לפי תמ"א 34 :
- הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.
7. ביטול ויטרינה של יח"ד בקומת הקרקע לחזית קדמית.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. רישום בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין -
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. בניית מרתפים עד גבולות המגרש -
- קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים
- לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3. במקרה של חפירת מרתף 2 קומות ויותר לפי תמ"א 34 :
השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.

התקנות

רשות רישוי

בקשה לרישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב -2011

פרטי הנכס

גוש/חלקה	חלקת משנה	שטח	מען הנכס
948 / 6623		1602 מ"ר	רחוב דבורה הנביאה מס' 2-2 א

חוו"ד מהנדס העיר (ע"י אינג' אהרון מיכאלי)

מבוקש לרשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 02.07.2020 החתום ע"י הנד' מעיין שושן להיתרי בניה מס' 09-1053 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 20.10.2010 ואחרים, כמפורט להלן:

פרוט אי ההתאמות	חלקת משנה
1	פתיחת כניסה נוספת במפלס תחתון של הדירה יצירת יחידות נפרדות במפלס תחתון של הדירה
7	פתיחת כניסה נוספת במפלס תחתון של הדירה יצירת יחידות נפרדות במפלס תחתון של הדירה
10	פתיחת כניסה נוספת במפלס תחתון של הדירה יצירת יחידה נפרדת במפלס תחתון של הדירה

החלטת רשות רישוי מספר 1-20-0231 מתאריך 27/08/2020

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 02.07.2020 החתום ע"י הנד' מעיין שושן להיתרי בניה מס' 09-1053 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 20.10.2010 ואחרים, כמפורט להלן:

פרוט אי ההתאמות	חלקת משנה
1	פתיחת כניסה נוספת במפלס תחתון של הדירה יצירת יחידות נפרדות במפלס תחתון של הדירה
7	פתיחת כניסה נוספת במפלס תחתון של הדירה יצירת יחידות נפרדות במפלס תחתון של הדירה
10	פתיחת כניסה נוספת במפלס תחתון של הדירה יצירת יחידה נפרדת במפלס תחתון של הדירה