

ד' שבט תשפ"א
17 ינואר 2021

פרוטוקול

ישיבה: 6-21-0001 תאריך: 13/01/2021 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל
אביב – יפו

רשות רישוי - התנגדות

	מ"מ וסגן ראש העירייה	דורון ספיר - יו"ר	
	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/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	אזורים בנין (1965) בעמ	מלאכי 10	0217-010	20-1526	1

רשות רישוי - התנגדות

	19/11/2020	תאריך הגשה	20-1526	מספר בקשה
	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	בניה חדשה	בניה חדשה	מסלול

הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	מלאכי 10 רחוב מלאכי 12	כתובת
0217-010	תיק בניין	87/6959	גוש/חלקה
524 מ"ר	שטח המגרש	תמ"א 34ב/4, תמ"א 38א/3, ע1, 58, 3616א	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב ארניה אוסוולדו 32, תל אביב - יפו 6107034	אזורים בנין (1965) בעמ	מבקש
רחוב מלאכי 10, תל אביב - יפו 6311406	אהרליך מאשה-אידה מרים	בעל זכות בנכס
רחוב מלאכי 10, תל אביב - יפו 6311406	קלרמן יוסף	בעל זכות בנכס
רחוב מלאכי 10, תל אביב - יפו 6311406	לרנר מקס מרדכי	בעל זכות בנכס
רחוב מלאכי 10, תל אביב - יפו 6311406	לרנר הרמן	בעל זכות בנכס
רחוב מלאכי 10, תל אביב - יפו 6311406	בלטמן ניר	בעל זכות בנכס
רחוב מלאכי 10, תל אביב - יפו 6311406	בלטמן למפרט ליאת	בעל זכות בנכס
רחוב מלאכי 10, תל אביב - יפו 6311406	בצלעלי אמנון	בעל זכות בנכס
רחוב מלאכי 10, תל אביב - יפו 6311406	קלרמן דוד שלמה	בעל זכות בנכס
רחוב מלאכי 10, תל אביב - יפו 6311406	דנון שם טוב	בעל זכות בנכס
רחוב מלאכי 10, תל אביב - יפו 6311406	בלטמן אילנה	בעל זכות בנכס
רחוב מלאכי 10, תל אביב - יפו 6311406	בראון לינדה	בעל זכות בנכס
רחוב מלאכי 10, תל אביב - יפו 6311406	שרייבר ארנה	בעל זכות בנכס
רחוב מלאכי 10, תל אביב - יפו 6311406	דנון אריה	בעל זכות בנכס
רחוב מלאכי 10, תל אביב - יפו 6311406	בלטמן אופיר	בעל זכות בנכס
רחוב מלאכי 10, תל אביב - יפו 6311406	צדקה יהונתן יצחק	בעל זכות בנכס
רחוב מלאכי 10, תל אביב - יפו 6311406	בורנשטיין שושנה	בעל זכות בנכס
רחוב מלאכי 10, תל אביב - יפו 6311406	בורנשטיין מרדכי	בעל זכות בנכס
רחוב חפץ חיים 8, תל אביב - יפו 6744122	וסרמן אוהד	עורך ראשי
רחוב אבן גבירול 14, הרצליה 4648217	ווגמן שלמה אלכס	מתכנן שלד
רחוב ארניה אוסוולדו 14, תל אביב - יפו 6107016	תורג'מן ריטה	מורשה חתימה מטעם המבקש
רחוב ארניה אוסוולדו 14, תל אביב - יפו 6107016	שמחה מאיר	מורשה חתימה מטעם המבקש

מהות הבקשה: (אדר' יניב מיליס)

מהות עבודות בניה
הריסת בניין מגורים קיים שחזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ: 19 יחידות מגורים.

מצב קיים:

בניין מגורים בן 3 קומות מעל מרתף. סה"כ 9 יחידות מגורים.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
265	1957	לבניין בן 2 קומות, קומת עמודים ומקלט במרתף. המכיל: בקומת עמודים, דירה בת 2.5 חדרים וח"ש ו- 2 דירות בנות 1.5 חדרים וח"ש שטח פתוח וגדר, ובקומות א', ב' – 2 דירות בנות 3 חדרים וח"ש ודירה בת 2.5 חדרים וח"ש בכל קומה וחדר כביסה על הגג.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 9 תת חלקות. הבקשה חתומה ע"י החברה המבקשת, "אזורים בנין (1965) בע"מ" באמצעות מורשי חתימה מטעמה (תורג'מן ריטה ושמחה מאיר) וחותמת החברה לפי פרוטוקול חתום, ובנוסף ע"י מיופה כוחם של 8 מתוך 9 בעלי הזכויות בנכס, רועי גפני, עו"ד בהתאם לייפוי כוח תכנוני שנחתם בין הצדדים. לשאר הבעלים נשלחו הודעות לפי תקנה 36' והתקבלה התנגדות.

התאמה לתב"ע 3616א- רובע 3, מגרש ברחוב לא ראשי ולא מסחרי, מחוץ לאזור ההכרזה.

- ההיתר המקורי משנת 1957.
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.

מספר קומות	מותר	מוצע	סטייה
מספר קומות	+ 6 קומת גג חלקית.	+ 6 קומת גג חלקית.	
קווי בניין קדמי צפוני לרחוב מלאכי	4.00 מ'	3.00 מ' לאחר 1.00 מ' הפקעה	
צדדי מזרחי	2.50 מ'	2.50 מ'	
צדדי מערבי	2.50 מ'	2.50 מ'	
אחורי, דרומי	4.50 מ'	4.50 מ'	
זכויות בנייה	תכנית נפחית, בתוך קווי הבניין המותרים ובמסגרת מסי הקומות המותר.	בהתאם להוראות התכנית.	
שטחי שירות	מינימום 20% מסך שטח ברוטו (לפי חישוב שטחים: 1849.95 מ"ר) כ – 370 מ"ר.	לפי חישוב שטחים: 500.12 מ"ר המהווים כ- 27% מסך שטח ברוטו.	
צפיפות מספר יח"ד	שטחים כוללים המוצעים בקווי בניין: קומת קרקע חלקית, ב- 5 קומות טיפוסיות ובקומת גג חלקית - לפי מקדם 80 מ"ר. 22 יח"ד = 80 מ"ר / 1817 מ"ר	19 יח"ד.	
קומת קרקע תכסית	בתכסית הקומות העליונות למעט רצועה מפולשת בעומק של 3.00 מ' מקו הבניין הקדמי.	בהתאם להוראות התכנית.	

	בהתאם להוראות התכנית. בהתאם להוראות התכנית.	מגורים, מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה וחדר גז. תותר הצמדת שטחי חוץ מגוננים לדירות בקומת הקרקע במרווחים הצדדים והאחורי בלבד.	שימושים הצמדת שטחי חוץ
	3.30 מ'.	3.30 מ'	גובה קומה בין רצפות
	מגורים.	מגורים.	שימושים
	1.60 מ' קדמי. 1.60 מ' אחורי. בהתאם להוראות התכנית. בהתאם להוראות התכנית.	עד 1.60 מ' מקו בניין. עד 14 מ"ר למרפסת. לא יעלה על 12 מ"ר.	מרפסות גזוזטרה קדמי ואחורי שטח ממוצע
	בהתאם להוראות התכנית. 3.00 מ'. 2.00 מ'. 4.40 מ'. בהתאם להוראות התכנית. מגרעין המדרגות המשותף.	קונטור קומת הגג לרבות מרפסות הגג יהיה כקונטור הקומה העליונה ללא מרפסות ובליטות. בהתאם לנסיגות - 3.00 מ'. 2.00 מ'. 4.50 מ' ממפלס רצפת קומת הגג כולל מעקה הגג העליון. 5.00 מ' באזור חדר המדרגות הכללי. בקונטור מישור חזית הבניין, לא כולל מרפסות גזוזטרה. גישה לשטח משותף.	קומת גג חלקית <u>תכנית</u> לחזית לאחור גובה בנייה ברוטו כולל מתקנים טכניים מרפסת הגג בינוי
	לפי בדיקה גרפית : ממעקה הגג הקדמי והאחורי - 1.20 מ'. 3.17 מ'.	1.20 מ' ממעקה הגג. 3.00 מ' כולל גובה הקורה.	מצללה על הגג נסיגות ממעקה הגג גובה
	0.17 מ' בניגוד להוראות התכנית. נדרש תיקון כתנאי טכני.		מזגנים
	2 מזגנים עבור הדירות בקומת הקרקע. בניגוד להוראות התכנית. נדרש תיקון כתנאי טכני.	בהתאם להוראות התכנית, לא הוצגו. בקומות הטיפוסיות ובקומת הגג החלקית במסגרת הכביסה.	התקנת מעבה מזגן לכל דירה בפיר ייעודי/ במסתור הכביסה/ על הגג העליון.
	בקומת הקרקע הוצגו 2 פתרונות לתליית כביסה. בשאר הקומות מסתורי כביסה בחזיתות הצד מזרחית ומערבית.	כל דירה חדשה תחויב במסתור כביסה שלא יופנה לחזית הקדמית ברחוב ויתוכנן במישור החזית.	מסתורי כביסה
	1 מתקן סולארי.	על הגג העליון 18 מתקנים	מתקנים

בניגוד להוראות התכנית. נדרש תיקון כתנאי טכני.	סולאריים עבור 19 יח"ד.		סולאריים
---	------------------------	--	----------

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

קומות	מותר	מוצע	סטייה
2 קומות ועד 4 קומות.	2 קומות מרתף.		
גובה <u>לפי התקנות</u> עיקרי שירות	מקסימום 4.00 מ' נטו, מעבר יאושר במידה ודרוש לתפקוד הבניין. מינימום 2.50 מ' מינימום 2.05 מ'	מרתף עליון- 4.45 מ' לצורך חניה וחללים טכניים. מרתף תחתון- 3.17 מ'.	
שימוש	ב 2 הקומות העליונות : חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ שטחים נלווים למגורים.	מרתף 1- : חדר טרפו, חניית רכבים ואופנועים. מרתף 2- : מאגר כיבוי אש, חדר משאבות, מאגר צריכה, חניית רכבים, חניית אופנועים.	
תכסית לפי ע1 לפי תמ"א 34	80% 85% = 445 מ"ר	לפי חישוב שטחים : 444.63 מ"ר.	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
הוגשה סכמת שטחי חלחול. שטח חלחול: 79.47 מ"ר מהווה 15% משטח המגרש.		+	חלחול מי נגר תמ"א 34 15% או יותר שטחים חדירי מים.
בהתאם לתכנית מדידה, גובה מפלס המדרכה: 7.81 מ'. גובה מפלס כניסה מוצע: 8.30 מ'. גובה ב- 0.49 מ' ממפלס המדרכה.		+	מפלס כניסה קובעת מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 0.5 מ' מעל מפלס המדרכה (בצמוד למרכז גבול המגרש).
בהתאם להנחיות המרחביות. מוצעת רצועת גינון כולל חלחול ובתי גידול - לפי מדידה גרפית, ברוחב של כ- 2.75 מ'. לפי מדידה גרפית, אורך המגרש בחזית הפונה לרחוב: כ- 20 מ'. מבוקשים 3 פתחים, הולכי רגל, פינוי אשפה וגישה לחניון תת קרקעי. פתח שחרור עשן מרתפים מוקם בצמוד לגבול המגרש הצדדי, מערבי בצמוד לגמל המים. מופנה כלפי פנים המגרש.		+	פיתוח שטח רצועת גינון בחזית כולל חלחול בתוכה ובתי גידול ברוחב מחצית ממרווח המגרש הקדמי ולא פחות מ- 2.00 מ'. בתי גידול בעומק של לפחות 1.50 מ'. במגרשים שאורכם בחזית הפונה לרחוב גדול מ-15 מ' יותרו עד שלושה פתחים (רכב, הולכי רגל, תשתיות). מתקני אוורור ושחרור עשן של שטח תת קרקעי, יוצמדו לגבול מגרש צדדי או אחורי בלבד, יופנו כלפי פנים המגרש. גודל המתקן וגובהו יהיו מינימליים תוך עמידה בתקנים ובדרישות היחידה לאיכות הסביבה.
הוגשה פריסת גדרות. חוץ מהגדר הקדמית אינה בקני"מ 1:100. נדרש תיקון כתנאי טכני. בתכנית קומת הקרקע הוצגו מפלסים על גבי הגדרות בהיקף המגרש, בגובה 1.20 מ'. גמל מים בצמוד לגבול המגרש הצדדי, מערבי ובמרחק של		+	גדרות גובה הגדר הגובלת ברחוב עד 0.70 מ'. גובה הגדר בין מגרשים שכנים יהיה עד 1.50 מ'. גדרות הצדדיות ונישות למתקני תפעול

1.00 מ' מהמפגש עם הגדר הקדמית.			יורחקו לפחות ב 1.00 מ' מהמפגש עם הגדר הקדמית.
בקומה העליונה, מבוקשות מצללות : <u>בחזית הקדמית</u> – 1.60 מ', חריגה : 0.40 מ'. בניגוד להנחיות המרחביות. נדרש תיקון כתנאי טכני. <u>בחזית האחורית</u> – בהתאם להנחיות המרחביות.	+		מצללה במרפסת שאינה גג עד 40% אל תוך המרווח שבין קו הבניין לגבול המגרש, ובכל מקרה לא תחרוג מקו מעקה המרפסת.
מבוקשות מצללה בחזית הקדמית והאחורית – בהתאם לתקנות התכנון והבנייה. הוצג פרט מצללה בקני"מ 1:25 – תכנית + חתך, לרבות ציון החומר והמרווחים כנדרש בתקנות התכנון והבנייה.		+	מצללה על הגג שטח המצללה, 50 מ"ר או 1/4 משטח המרפסת (הגדול מבניהם). פרט מצללה
בחזיתות הצדדיות, מזרחית ומערבית בהתאם להנחיות המרחביות.		+	מסתור כביסה עומק לא יפחת מ-0.6 מ' אורכו לא יפחת מ-2.0 מ'
לא הוצג לדירות בקומת הקרקע, נדרש תיקון כתנאי טכני. לשאר הדירות הוצגו במסתורי הכביסה.	+		דודי אגירה
		+	אוויר
בקומת הקרקע מבוקש חיפוי גרניט דמוי בטון. שאר קומות הבניין טיח בגוון לבן.		+	חומרי גמר טיח בגוון בהיר/ בטון חשוף/ לבני סיליקט בגוון בהיר

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. בראון לינדה	רחוב מלאכי 10, תל אביב - יפו 6311406	תת חלקה 6, קומה ראשונה, דירה עורפית

עיקרי ההתנגדויות:

1. תכנון של המפתחים ע"י הקבלן, יחשיך עוד יותר את הדירה, וזה יגרום למתנגדת להשתמש בתאורת חשמל במשך היום, ובעתיד לכשתרצה למכור את הנכס, זה יוריד לה מערך המכירה.
2. לא כל המפתחים בתוך הדירה מתאימים לאדם עם כיסא גלגלים.
3. יכול להיות מצב, שהמתנגדת מארחת בסלון ביתה בקומה 3 עורף, ותשמע את השכן מוריד מים מהאסלה, או שריח יגיע ישר לסלון מהשירותים של קומה 4. שינוי התכנון הפנימי בקומה 4 עלול לפגוע ולהוות מטרד.

התייחסות להתנגדויות:

1. לעניין תאורה ואוויר תכנון הפתחים המבוקשים תואם לתקנות התכנון והבנייה ובנוסף תואם למאפייני הבנייה באזור בהתאם להנחיות המרחביות. בחזית הקדמית והאחורית מוצגים פתחים גדולים המאפשרים יציאה ישירה מהדירות אל המרפסות וכמו כן כניסה של אור ואוויר.
2. עבור הבניין המבוקש הוגש אישור מטעם מורשה נגישות.
3. בהתאם לתקנות התכנון והבנייה אין כל מניעה לתכנן שירותים בדירה בקומה שמעל סלון שמתוכנן בדירה שמתחת.
4. הוועדה המקומית עוסקת בעניינים תכנוניים בלבד, לדיון בנושאים קנייניים ניתן לפנות לערכאות המתאימות.

בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חו"ד מכון רישוי

נדב בר 24/12/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב בר.

תנועה וחניה

חוות דעת מעודכנת מתייחסת לנספח תנועה מתוקן שצורף לבקשה במערכת מקוונת ביום 22/12/2020 :
הבקשה כוללת: מבנה החדש בן 6 קומות ובהן 19 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר.

דרישת התקן:

19 מקומות חניה לרכב פרטי
1 מקום חניה לרכב נכים
4 מקומות חניה לאופנועים
19 מקומות חניה לאופניים
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.
מתכנן תנועה אנדריא אלבר.

מתוכנן :

19 מקומות חניה לרכב פרטי, מהם 8 מקומות על גבי מתקני דו חניון, ב- 2 קומות מרתף.
1 מקום חניה לרכב נכים במרתף 2- באישור מורשה נגישות רועי קופר.
4 מקומות חניה לאופנועים ב- 2 קומות מרתף.
20 מקומות חניה לאופניים- 5 מקומות בקומת קרקע+ 15 מקומות ב- 2 קומות מרתף.

חוות דעת :

1. שיפועים של רמפת ירידה למרתף עונים להנחיות תכנון של משרד התחבורה ברמת שירות 3.
2. כדי שמידות חניות שמשפרם: 4, 5, 11,12, יענו להנחיות תכנון ברמת שירות 3 נדרש לקצר קורות סמוכים לחניון מס' 4,5,11,12 ב-1.0 מטר ולקטום/לעגל קירות בסמוך לחניות 1,8.
3. 8 חניות על גבי מתקני חניה מדגם Max Free של חברת Parkomat עונים להנחיות של משרד התחבורה.
4. פתרון חניה לרכב דו גלגלי עונה לדרישות- מאושר.
5. פתרון חניה בתכנית ראשית(100) שונה מהצגתו בנספח תנועה.
בהתאם למפורט לעיל,
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים בהתאם לחוות דעת.

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 מכלים ועגלות.
תיקונים נדרשים : סידור חדר האשפה המאפשר מרווח מתאים לשינוע כלי האצירה, הצגת מפרט מלא לחדר האשפה, הצגת צינור הגנה לאורך תוואי הפיננאי, איסור חנייה והנמכת מדרכה בקצה שביל פיננאי האשפה.
נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.
המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים : אורור מרתפים, אקוסטיקה.
התווספו תנאים בהיתר לנושאים : חדר הטרנספורמציה.
המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

גנים ונוף

בניה חדשה כולל חפירת מרתף.
נטענו המסמכים הבאים :
- סקר עצים + תמונות
- מיפוי יעוד עצים בתכנית הראשית
- טבלת יעוד עצים
מבוקש :
עצים 1,4,6-12,14 מבוקשים לכריתה מתוכם עצים 6-9 במגרש שכנים (9 איננו עץ)
עצים 5,13 מבוקשים לשימור, שניהם במגרש שכנים.

חוות דעת :

העצים המבוקשים לכריתה צמודים לחפירה מתוכננת כאשר עצים 2-3 עצי שער גזומים. מאושרים לכריתה (פיצוי נופי עצים במגרש 8,578 ש"ח)
העצים במגרש שכן מאושרים לכריתה על סמך אישור שכנים (פיצוי נופי 3,456 ש"ח)
העצים לשימור מרוחקים מהחפירה וניתנים לשימור

סיכום :

המלצת התחנה לאשר את הבקשה.

מקלוט

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה.

המלצה: לאשר את הבקשה.

אדריכלות מכון הרישוי

נושאים מרכזיים בחוות הדעת: הצגת פריסת גדר וצמצום פתחים בגדר באמצעות איחוד שבילים וכניסות. נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת. המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

קונסטרוקציה

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. 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

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	רוביניה בת השיטה Robinia pseudoacacia	12.0	40.0	4.0	כריתה	2,413
2	פיקוס השדרות Ficus microcarpa	3.0	15.0	2.0	כריתה	1,357
3	פיקוס השדרות Ficus microcarpa	3.0	15.0	2.0	כריתה	1,357
4	פלומריה ריחנית Plumeria rubra	5.0	20.0	4.0	כריתה	1,357
5	הדר לימון Citrus limon	6.0	15.0	3.0	שימור	1,018
6	סיאגרוס רומנזון Syagrus romanzoffiana	6.0	20.0	3.0	כריתה	1,728
7	סיאגרוס רומנזון Syagrus romanzoffiana	6.0	20.0	3.0	כריתה	1,728
8	דקל טבעות Archontophoenix Cunninghamiana	5.0	15.0	2.0	כריתה	2,880
9	סיאגרוס רומנזון Syagrus romanzoffiana	4.0	15.0	0.	כריתה	
10	סיאגרוס רומנזון Syagrus romanzoffiana	2.0	10.0	1.0	כריתה	384
11	סיאגרוס רומנזון Syagrus romanzoffiana	2.0	10.0	1.0	כריתה	384
12	סיאגרוס רומנזון Syagrus romanzoffiana	2.0	10.0	1.0	כריתה	384
13	פיקוס כינורי Ficus lyrata	6.0	15.0	3.0	שימור	1,018
14	פלפלון דמוי אלה Schinus terebinthifolius	7.0	25.0	4.0	כריתה	942

חו"ד נוספות:

נכסים - מירי גלברט 25/11/2020

חלקה 87 בגוש 6959 בבעלות פרטית.

- המבקש סימן את ההפקעה.

- המבקש סימן את העוגנים הפולימריים.

- המבקש חתם על כתב התחייבות להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה, במידה ותוגשנה תכניות לא תואמות במערכת המקוונת ובתאום הנדסי לנושא חפירה ודיפון עם עוגנים פולימרים/בלי עוגנים פולימרים הבקשות תדחנה. יש לשוב לרישוי בניה ולבקש מחדש היתר לחפירה ודיפון ולהגיש תכניות תואמות בשתי המערכות.

תנאי לתחילת עבודות :
הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.

תנאי לאיכלוס :
- להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.
- הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.

הסדר קרקע - ליטל אגא'ני 06/04/2020
באוגוסט 2019 אושרו מפות ע"י יו"ר הוועדה המקומית, אין מניעה להוצאת היתר בניה.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' יניב מיליס)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל מרתף שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף. סה"כ: 19 יחידות מגורים.
2. לדחות את ההתנגדות שכן,
 - א. לעניין תאורה ואוורור תכנון הפתחים המבוקשים תואם לתקנות התכנון והבנייה ובנוסף תואם למאפייני הבנייה באזור בהתאם להנחיות המרחביות. בחזית הקדמית והאחורית מוצגים פתחים גדולים המאפשרים יציאה ישירה מהדירות אל המרפסות וכמו כן כניסה של אור ואוויר.
 - ב. עבור הבניין המבוקש הוגש אישור מטעם מורשה נגישות.
 - ג. בהתאם לתקנות התכנון והבנייה אין כל מניעה לתכנן שירותים בדירה בקומה שמעל סלון שמתוכנן בדירה שמתחת.
 - ד. רשות הרישוי עוסקת בעניינים תכנוניים בלבד, לדיון בנושאים קנייניים ניתן לפנות לערכאות המתאימות.

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

תנאים למתן היתר
תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים בהיתר
אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.

- 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.
 2. קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבנייה.
 3. הצגת רישיון כריתה לעצים.
 4. אסמכתא לכך שהעצים נכרתו בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').

- תנאים לתעודת גמר**
1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין :
 - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.
 - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
 2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.

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.
2. קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבנייה.
3. הצגת רישיון כריתה לעצים.
4. אסמכתא לכך שהעצים נכרתו בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין :
א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.
ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 0001-21-6 מתאריך 13/01/2021

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל מרתף שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף. סה"כ: 19 יחידות מגורים.
2. לדחות את ההתנגדות שכן,
 - א. לעניין תאורה ואוורור תכנון הפתחים המבוקשים תואם לתקנות התכנון והבנייה ובנוסף תואם למאפייני הבנייה באזור בהתאם להנחיות המרחביות. בחזית הקדמית והאחורית מוצגים פתחים גדולים המאפשרים יציאה ישירה מהדירות אל המרפסות וכמו כן כניסה של אור ואוויר.
 - ב. עבור הבניין המבוקש הוגש אישור מטעם מורשה נגישות.
 - ג. בהתאם לתקנות התכנון והבנייה אין כל מניעה לתכנן שירותים בדירה בקומה שמעל סלון שמתוכנן בדירה שמתחת.
 - ד. רשות הרישוי עוסקת בעניינים תכנוניים בלבד, לדיון בנושאים קנייניים ניתן לפנות לערכאות המתאימות.

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

תנאים למתן היתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים בהיתר

אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.

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.
2. קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבנייה.
3. הצגת רישיון כריתה לעצים.
4. אסמכתא לכך שהעצים נכרתו בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין :
א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.

עמ' 10
0217-010 20-1526 <ms_meyda>

ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה