

פרוטוקול

רשות רישוי

ישיבה: 1-11-0005 תאריך: 26/01/2011 שעה: 12:30
באולם ישיבות ועדת המשנה לתכנון ולבניה במינהל ההנדסה. בשד' בן גוריון 68 תל-אביב - יפו, קומה ג חדר 302

	מ"מ וסגן ראש העירייה	דורון ספיר - יו"ר
מ"מ מהנדס העיר	סגן מהנדס העיר ומנהל אגף תבע	אדרי' עודד גבולי
מ"מ המשנה ליועמ"ש	סגן בכיר ליועמ"ש	עו"ד הראלה אברהם-אוזן
	מזכיר ועדת בניין עיר	עו"ד אילן רוזנבלום
	מרכז הועדה	אייל אסיג

מס' דף	מהות הבקשה	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	תוספת בניה/הוספת שטח	אוגרית 9	0815-009	10-1360	1
3	תוספת בניה/הרחבות דיור	מנדלי מוכר ספרים 6	0095-006	11-0035	2
4	תוספת בניה/הרחבות דיור	טיומקין 15	0055-015	10-1829	3
6	תוספת בניה/הוספת שטח	לפין 4	0372-004	11-0040	4
7	בניה ללא תוספת שטח/גגון	מקור חיים 57	0414-140	11-0063	6
8	תוספת בניה/הוספת שטח	צמחי היהודים 18	0990-014	11-0046	7
9	תוספת בניה/תוספת קומות	אדירים 13	2072-013	10-1474	8
11	תוספת בניה/הרחבות דיור	בלום ליאון 29	2019-027	11-0043	9
12	בניה חדשה/בניין גבוה	נמיר מרדכי 78	0800-078	10-1798	5

פרוטוקול דיון רשות רישוי אוגרית 9

גוש : 6627 חלקה : 218	בקשה מספר : 10-1360
שכונה : תל-ברוך, מעוז אביב	תאריך בקשה : 30/08/2010
סיווג : תוספת בניה/הוספת שטח	תיק בניין : 0815-009
שטח : 965 מ"ר	בקשת מידע : 200902367
	תא' מסירת מידע : 21/10/2009

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה בקומת גג, בשטח של 64.39 מ"ר ושינויים פנימיים.
המקום משמש כיום למגורים בהיתר (מר)

ח"ד מהנדס העיר (ע"י זלוטורניסקי צביה)

לא לאשר את הבקשה שכן :

1. תוספת שטח של 2.5% (12 מ"ר) לכל קומה + שטח מקורה בין 3 קירות ע"י גגון/פרגולה בקומת קרקע בגדר סטיה נכרת.
2. גובה רום הגג 7.25 מ' מעל הגובה המותר לפי תכנית ג-1 (7.0 מ') ובגדר סטיה ניכרת.
3. הממ"ד המוצע מנוגד לתקנות.
4. לא הוצג דוד בחלל עלית הגג ולא הוצגו תכניות עתידיות ע"פ הוראות תכנית ג-1.
5. הגדרות המוצעות מעל 1.5 מ' ובניגוד למותר ע"פ התקנות.
6. דלתות נישת פחי אשפה בגדר בגבול המגרש הפונה לרחוב מחוץ לגבול המגרש הקדמי ונפתחות לכוון הרחוב בניגוד למותר.
7. בחצר מוצע מחסן (קיים) בניגוד למותר ע"פ התב"ע.
8. לא הוצג פתרון לאוורור השירותים.
9. לא הוצגה הסכמה לבניה בקיר משותף.
10. לא הוצג פתרון לבניה כוללת על הגג.
11. חישוב השטחים נעשה בצורה לא נכונה.

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 11-0005-1 מתאריך 26/01/2011

לא לאשר את הבקשה שכן :

1. תוספת שטח של 2.5% (12 מ"ר) לכל קומה + שטח מקורה בין 3 קירות ע"י גגון/פרגולה בקומת קרקע בגדר סטיה נכרת.
2. גובה רום הגג 7.25 מ' מעל הגובה המותר לפי תכנית ג-1 (7.0 מ') ובגדר סטיה ניכרת.
3. הממ"ד המוצע מנוגד לתקנות.

4. לא הוצג דוד בחלל עלית הגג ולא הוצגו תכניות עתידיות ע"פ הוראות תכנית ג-1.
5. הגדרות המוצעות מעל 1.5 מ' ובניגוד למותר ע"פ התקנות.
6. דלתות נישת פחי אשפה בגדר בגבול המגרש הפונה לרחוב מחוץ לגבול המגרש הקדמי ונפתחות לכוון הרחוב בניגוד למותר.
7. בחצר מוצע מחסן (קיים) בניגוד למותר ע"פ התב"ע.
8. לא הוצג פתרון לאוורור השירותים.
9. לא הוצגה הסכמה לבניה בקיר משותף.
10. לא הוצג פתרון לבניה כוללת על הגג.
11. חישוב השטחים נעשה בצורה לא נכונה.

* * * * *

פרוטוקול דיון רשות רישוי מנדלי מוכר ספרים 6

גוש: 6905 חלקה: 56	בקשה מספר: 11-0035
שכונה: צפון ישן-דרום מע.	תאריך בקשה: 05/01/2011
סיווג: תוספת בניה/הרחבות דיון	תיק בניין: 0095-006
שטח: מ"ר	בקשת מידע: 201001525
	תא' מסירת מידע: 25/07/2010

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה:

תוספת בניה בקומה : 1, 2, לחזית, לאחור, בשטח של 11.03 מ"ר
הגדלת מרפסות ל- 14 מ"ר בקומה א' ו- ב'

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 11-0005-1 מתאריך 26/01/2011

לאור ממצאי מחלקת הפיקוח על הבנייה, לא לאשר את הבקשה, שכן היא אינה מתאימה למציאות.

* * * * *

פרוטוקול דיון רשות רישוי טיומקין 15

גוש: 6941 חלקה: 88	בקשה מספר: 10-1829
שכונה: רח לינקולן, סביבתו	תאריך בקשה: 21/11/2010
סיווג: תוספת בניה/הרחבות דיון	תיק בניין: 0055-015
שטח: 533.22 מ"ר	בקשת מידע: 201000448
	תא' מסירת מידע: 25/03/2010

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה:

תוספת בניה בקומה: גג, לחזית, לצד, בשטח של 44.36 מ"ר, שטח הדירה/המשרד לאחר התוספות יהיה 161.84 מ"ר המקום משמש כיום למגורים בהיתר

ח"ד מהנדס העיר (ע"י ברט גבריאלה)

א. לקבל את ההתנגדות ולא לאשר הקמת מחסן בחצר, שכן מדובר בשטח משותף ולא התקבלה הסכמת בעלי הזכות בנכס;

ב. לאשר את הבקשה להגדלת דירת הגג הקיימת, בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים הבאים:

1. עדכון והשלמת המפרט, כולל סימון של כל המידות הנדרשות, השלמת סימון שינויים כלפי היתרים קודמים בצורה מדויקת, השלמת צבע, סימון מפלסים, ועפ"י הערות רישוי ע"ג מפרט הבקשה שהוגשה.
2. ביטול בניה מעל מרפסות המהווה תוספת בניה ומנוגדת להוראות תכנית "ס".
3. הצגת פרטי הפרגולה בקני"מ 1:20, הוספת פרטי חדר מחוץ כולל הקונסטרוקציה עפ"י אישור פיקוד העורף.
4. ביטול מחסן המבוקש בחצר המשותפת.
5. התאמת גובה קומה של התוספת המבוקשת למדיניות הועדה (עד 3.30 מ') ותכנון גג התוספת בצורה מקצועית, כולל עובי תקרת בטון, מעקה, בידוד, שיפועים, פרט חיבור בין קיים לחדש וכדומה..
6. תאום מסגרת הבניה עבור דירת הגג כולל ביצוע נסיגה בחזית עפ"י הוראות תכנית "ס", השלמת פיתוח שטח המגרש, תיקון והשלמת חזיתות הבניין, עיצוב החזיתות, מתן פתרון גישה לגג העליון, באישור אדריכל הרישוי;
7. הצגת פירוט המצב הקונסטרוקטיבי של המבנה ואת שיטת החיזוק הנדרש בפני רעידת אדמה, כולל סימון ע"ג מפרט הבקשה של המרכיבים לחיזוק המבנה הקיים בגין התוספת, הצגת החישובים הסטטיים הנלווים, המהווים חלק בלתי נפרד מההיתר ובהתאם לדרישות תקן ישראל 413.
8. דו"ח קרקע ואישור החישובים הסטטיים מהווים תנאי להוצאת היתר הבניה.
9. הצגת הסכמת בעלי הזכות על המגרש עבור מרכיבי החיזוק המהווים שינוי ברכוש המשותף.
9. רישום סטטוס מעודכן של הבקשה למעלית בעת הוצאת ההיתר, ביטול פתיחת דלת כלפי הפיר המבוקשת בבקשה המקבילה למעלית.
10. מתן התחייבויות, אשר ירשמו כתנאים בהיתר:
 - לשיפוץ המבנה להנחת דעת מהנדס העיר לפי הנחיות לשיפוץ של חב' ש.מ.מ וביצוע בפועל של שיפוצים בחלקי החיצוניים של הבניין ביחס לגודל התוספת.
 - לביצוע חיזוק הבניין בפני רעידת אדמה בהתאם לתקן ישראלי המתאים. התאמה ומילוי הוראות תקן 413, לרבות בדיקת עמידות הבניין הקיים כנגד רעידות אדמה לפי דרישות ת.ג. 2413, לפי תצהיר של מהנדס לגבי מצבו הסיסמי של הבניין הקיים, שיטת החיזוק והפתרון לתוספת המבוקשת, ובהתאם למוסכם עם כל בעלי הזכות בנכס.
11. מתן ערבות בנקאית אוטונומית ע"י בעל ההיתר להבטחת קיום תנאי ההיתר.
12. השתתפות בקרן החניה עבור 0.3 מקומות חניה הנדרשים עבור הגדלת דירת הגג מעל ל- 120 מ"ר.

הערה:

ההיתר אינו בא לאשר כל בניה קיימת בבנין הנ"ל ובתחום המגרש ואשר אינה כלולה בהיתר זה.

**ההחלטה : החלטה מספר 3
רשות רישוי מספר 0005-11-1 מתאריך 26/01/2011**

א. לקבל את ההתנגדות, ולא לאשר הקמת מחסן בחצר, שכן מדובר בשטח משותף ולא התקבלה הסכמת בעלי הזכות בנכס.

ב. לאשר את הבקשה להגדלת דירת הגג הקיימת, בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים הבאים:

1. עדכון והשלמת המפרט, כולל סימון של כל המידות הנדרשות, השלמת סימון שינויים כלפי היתרים קודמים בצורה מדויקת, השלמת צבע, סימון מפלסים, ועפ"י הערות רישוי ע"ג מפרט הבקשה שהוגשה.
2. ביטול בניה מעל מרפסות המהווה תוספת בניה ומנוגדת להוראות תכנית "ס".
3. הצגת פרטי הפרגולה בקני"מ 1:20, הוספת פרטי חדר מחוזק כולל הקונסטרוקציה עפ"י אישור פיקוד העורף.
4. ביטול מחסן המבוקש בחצר המשותפת.
5. התאמת גובה קומה של התוספת המבוקשת למדיניות הועדה (עד 3.30 מ') ותכנון גג התוספת בצורה מקצועית, כולל עובי תקרת בטון, מעקה, בידוד, שיפועים, פרט חיבור בין קיים לחדש וכדומה..
6. תאום מסגרת הבניה עבור דירת הגג כולל ביצוע נסיגה בחזית עפ"י הוראות תכנית "ס", השלמת פיתוח שטח המגרש, תיקון והשלמת חזיתות הבניין, עיצוב החזיתות, מתן פתרון גישה לגג העליון, באישור אדריכל הרישוי;
7. הצגת פירוט המצב הקונסטרוקטיבי של המבנה ואת שיטת החיזוק הנדרש בפני רעידת אדמה, כולל סימון ע"ג מפרט הבקשה של המרכיבים לחיזוק המבנה הקיים בגין התוספת, הצגת החישובים הסטטיים הנלווים, המהווים חלק בלתי נפרד מההיתר ובהתאם לדרישות תקן ישראל 413.
8. דו"ח קרקע ואישור החישובים הסטטיים מהווים תנאי להוצאת היתר הבניה.
9. הצגת הסכמת בעלי הזכות על המגרש עבור מרכיבי החיזוק המהווים שינוי ברכוש המשותף.
10. רישום סטטוס מעודכן של הבקשה למעלית בעת הוצאת ההיתר, ביטול פתיחת דלת כלפי הפיר המבוקשת בבקשה המקבילה למעלית.
11. מתן התחייבויות, אשר ירשמו כתנאים בהיתר:
 - לשיפוץ המבנה להנחת דעת מהנדס העיר לפי הנחיות לשיפוץ של חב' ש.מ.מ וביצוע בפועל של שיפוצים בחלקי החיצוניים של הבניין ביחס לגודל התוספת.
 - לביצוע חיזוק הבניין בפני רעידת אדמה בהתאם לתקן ישראלי המתאים. התאמה ומילוי הוראות תקן 413, לרבות בדיקת עמידות הבניין הקיים כנגד רעידות אדמה לפי דרישות ת.י. 2413, לפי תצהיר של מהנדס לגבי מצבו הסיסמי של הבניין הקיים, שיטת החיזוק והפתרון לתוספת המבוקשת, ובהתאם למוסכם עם כל בעלי הזכות בנכס.
12. מתן ערבות בנקאית אוטונומית ע"י בעל ההיתר להבטחת קיום תנאי ההיתר.
13. השתתפות בקרן החניה עבור 0.3 מקומות חניה הנדרשים עבור הגדלת דירת הגג מעל ל- 120 מ"ר.

הערה:

ההיתר אינו בא לאשר כל בניה קיימת בבנין הנ"ל ובתחום המגרש ואשר אינה כלולה בהיתר זה.

* * * * *

פרוטוקול דיון רשות רישוי לפין 4

גוש : 7227 חלקה : 73	בקשה מספר : 11-0040
שכונה : שבזי ונוה צדק	תאריך בקשה : 05/01/2011
סיווג : תוספת בניה/הוספת שטח	תיק בניין : 0372-004
שטח : 231 מ"ר	בקשת מידע : 200800987
	תא' מסירת מידע : 01/04/2008

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
הארכת תוקף החלטה לתוספת בניה ושינוי שם המבקש.

ח"ד מהנדס העיר (ע"י אנטוניו מיקי)

לאשר את הבקשה ל:

1. הארכת תוקף החלטת ועדת המשנה לשנה נוספת עד לתאריך 10.6.2011, בתנאי ההחלטה המקורית ובתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר.
2. שינוי שם המבקש מ-שלום זביב ז"ל ל-ישראל שורק.
- 3.

ההחלטה : החלטה מספר 4

רשות רישוי מספר 11-0005-1 מתאריך 26/01/2011

לאשר את הבקשה ל:

1. הארכת תוקף החלטת ועדת המשנה לשנה נוספת עד לתאריך 10.6.2011, בתנאי ההחלטה המקורית ובתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר.
2. שינוי שם המבקש מ-שלום זביב ז"ל ל-ישראל שורק.

* * * * *

**פרוטוקול דיון רשות רישוי
מקור חיים 57 שלמה 140**

גוש : 6973 חלקה : 189	בקשה מספר : 11-0063
שכונה : שפירא והסביבה	תאריך בקשה : 10/01/2011
סיווג : בניה ללא תוספת שטח/גגון	תיק בניין : 0414-140
שטח : 212 מ"ר	בקשת מידע : 200902537
	תא' מסירת מידע : 04/01/2010

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה :
שינויים פנימיים הכוללים : חיזוק ע"י קורות ועמודים
חיזוק המבנה והחלפת גג אסבסט לגג קל
המקום משמש כיום למסחר ומגורים בהיתר

ההחלטה : החלטה מספר 6

רשות רישוי מספר 11-0005-1 מתאריך 26/01/2011

לאור ממצאי מחלקת הפיקוח על הבנייה, לא לאשר את הבקשה, שכן היא אינה מתאימה למציאות.

* * * * *

**פרוטוקול דיון רשות רישוי
צמחי היהודים 18 ברודי חיים 6**

גוש: 6769 חלקה: 87	בקשה מספר: 11-0046
שכונה: רמת-אביב	תאריך בקשה: 06/01/2011
סיווג: תוספת בניה/הוספת שטח	תיק בניין: 0990-014
שטח: 8774 מ"ר	בקשת מידע: 200800663
	תא' מסירת מידע: 06/03/2008

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
הארכת תוקף היתר לתוספת בניה.

חו"ד מהנדס העיר (ע"י אנטוניו מיקי)

לאשר את הבקשה להארכת תוקף היתר מס' 09-0450 מיום 9.12.2009 לשנתיים נוספות מתאריך 9.12.2010, כפוף להערות והתנאים המפורטים בהיתר המקורי, ובתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר.

**ההחלטה : החלטה מספר 7
רשות רישוי מספר 11-0005-1 מתאריך 26/01/2011**

לאשר את הבקשה להארכת תוקף היתר מס' 09-0450 מיום 9.12.2009 לשנתיים נוספות מתאריך 9.12.2010, כפוף להערות והתנאים המפורטים בהיתר המקורי, ובתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר.

* * * * *

פרוטוקול דיון רשות רישוי אדירים 13

גוש: 6335 חלקה: 295	בקשה מספר: 10-1474
שכונה: צהלה, גני.ורמ.צהלה	תאריך בקשה: 16/09/2010
סיווג: תוספת בניה/תוספת קומות	תיק בניין: 2072-013
שטח: 483 מ"ר	בקשת מידע: 201000509
	תא' מסירת מידע: 11/03/2010

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה, תוספת קומה נוספת לבניין, הכולל 1 יח"ד בשטח של 69.85 מ"ר. שטח הדירה לאחר התוספות יהיה 192.92 מ"ר.
המקום משמש כיום למגורים בהיתר (מר)

ח"ד מהנדס העיר (ע"י זלוטורניסקי צביה)

לאשר את הבקשה, בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. תיקון חישוב השטחים והכללת כל השטחים הנדרשים בהתאם למסומן במפרט הבקשה שנבדק.
2. סימון רוחב כניסה לחניה בתכנית ובפריסה וכן ציון מיקום פח האשפה.
3. התאמת הפרגולה לתקנות (ביטול בין 3 קירות) והצגת פרט התואם את תקנות התכנון והבניה מבחינת היחס בין אטום לפתוח.
4. הצגת פתרון לגישה לחדרון בקומת הקרקע.
5. הצגת הייעודים של כל החדרים ובלבד שיתאימו לתקנות וליעודים המותרים למגורים.
6. הצגת עצים חדשים לנטיעה בשטח החצר לפי חישוב של עץ לכל 50 מ"ר פנויים בחצר.
7. הצגת מערכת סולארית ע"ג גג הבניין.
8. הצגת חישובים סטטיים הכוללים חישובים לעמידות בפני רעידות קרקע.

הערות

היתר זה אינו מקנה כל אישור לכל בניה בבניין /או בחצר שאינו נכלל בהיתר.

ההחלטה: החלטה מספר 8

רשות רישוי מספר 11-0005-1 מתאריך 26/01/2011

לאשר את הבקשה, בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. תיקון חישוב השטחים והכללת כל השטחים הנדרשים בהתאם למסומן במפרט הבקשה שנבדק.
2. סימון רוחב כניסה לחניה בתכנית ובפריסה וכן ציון מיקום פח האשפה.
3. התאמת הפרגולה לתקנות (ביטול בין 3 קירות) והצגת פרט התואם את תקנות התכנון והבניה מבחינת היחס בין אטום לפתוח.
4. הצגת פתרון לגישה לחדרון בקומת הקרקע.
5. הצגת הייעודים של כל החדרים ובלבד שיתאימו לתקנות וליעודים המותרים למגורים.
6. הצגת עצים חדשים לנטיעה בשטח החצר לפי חישוב של עץ לכל 50 מ"ר פנויים בחצר.
7. הצגת מערכת סולארית ע"ג גג הבניין.
8. הצגת חישובים סטטיים הכוללים חישובים לעמידות בפני רעידות קרקע.

הערות

היתר זה אינו מקנה כל אישור לכל בניה בבניין ו/או בחצר שאינו נכלל בהיתר.

* * * * *

**פרוטוקול דיון רשות רישוי
בלום ליאון 29**

גוש : 6768 חלקה : 4	בקשה מספר : 11-0043
שכונה : רמת-אביב	תאריך בקשה : 06/01/2011
סיווג : תוספת בניה/הרחבות דיון	תיק בניין : 2019-027
שטח : 1673 מ"ר	בקשת מידע : 200803086
	תא' מסירת מידע : 20/11/2008

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
הארכת תוקף החלטה לתוספת בניה.

ח"ד מהנדס העיר (ע"י אנטוניו מיקי)

לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת ועדת המשנה לשנה נוספת עד לתאריך 16.12.2011 בתנאי ההחלטה המקורית
ובתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר.

ההחלטה : החלטה מספר 9
רשות רישוי מספר 11-0005-1 מתאריך 26/01/2011

לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת ועדת המשנה לשנה נוספת עד לתאריך 16.12.2011 בתנאי ההחלטה המקורית
ובתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר.

* * * * *

פרוטוקול דיון רשות רישוי נמיר מרדכי 78

גוש: 6108 חלקה: 720	בקשה מספר: 10-1798
שכונה: תחנת רכבת צפון	תאריך בקשה: 16/11/2010
סיווג: בניה חדשה/בניין גבוה	תיק בניין: 0800-078
שטח: 6.736 מ"ר	בקשת מידע: 200901938
	תא' מסירת מידע: 01/11/2009

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

ח"ד מהנדס העיר (ע"י יוסף ברקאי)

לאשר את הבקשה להקמת בניין מגורים בן 26 קומות מעל קומת כניסה וקומת גג חלקית ואגף נמוך בן 7 קומות וקומת חלקית מעל קומת כניסה ו21 קומות מרתף, בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. התחייסות להערות מהנדס הרישוי ע"ג המפרט שהוגש לבדיקה.
2. הצגת התחום המותר לבניה למגדל עפ"י תשריט העיצוב האדריכלי ועל גביו גבולות מיקום המבנה המוצע.
3. התאמת פרגולות מוצעות על גג מבנה נמוך לדרישות תכנית העיצוב והצגת התאמתן לתקנות החוק (בניה במרווחים).
4. הצגת כל מידות הפרוזדורים והפתחים והתאמתם לתקנות החוק (חלק ג' בטיחות אש בבניינים - פרק ב' מרכיבי דרך המוצא טבלה 3.2.1.3).
5. הצגת פתרונות אוורור לחדרי שירותים כנדרש בתקנות החוק.
6. הכללת כל השטחים מעל גובה 1.20 מ' בחישוב השטחים, כולל שטחים מתחת לרמפה ובריכה במרתף תחתון.
7. הצגת התאמת הבנין המוצע לקווי הבניין המחייבים בתב"ע, כולל חלקי הבניין הנמוך בשני מפלסים. הצגת התאמה לנסיגות לפי הוראות התב"ע.
8. התאמת היציעים לתקנות החוק לענין זה, (1/3 משטח החדר בה היא נמצאת).
9. התאמת גובה מרתפים להוראות תב"ע ע'1 לענין הגובה המירבי המותר.
10. הצגת פתרון ברור להצללת הבריכות המוצעות כנדרש בתקנות החוק או חו"ד של גורם מקצועי הממחיש הצללה באופן אחר (למשל ע"י המבנה) בין השעות 10:00 ל 16:00 כמופיע בתקנות החוק.
11. איכה"ס - יש להמציא לנו המלצות לצמצום פוטנציאל החשיפה לרוח מוגברת שתוכן ע"י יועץ אקלים מוסמך תוך התיחסות מפורטת לשטחים הפתוחים ולאזור בריכות השחיה.
12. נתיבי איילון - הצגת פתרון הנדסי אחר לעוגנים זמניים שלא בתחום זכות הדרך.
13. מחלקת תנועה - אישור סופי יינתן לאחר החלטת הועדה על גבי תכנית ההגשה מתוקנת סופית.
14. עמידה בכל התנאים המפורטים בחו"ד של ניהול הפרוייקט ואדריכל האתר.
15. אישור אדריכל הפיתוח לענין התאמת הפיתוח המבוקש לתכנית הפיתוח הכללית למתחם (מפלסים, חומרי גמר וכו')
16. אישור מנהל הפרוייקט העירוני לתכניות וביצוע תיקונים לפי הערותיו מיום ה 26.09.10 (הערות פטריק אלקיים, חברת יהל מהנדסים).
17. השלמת תיקונים והתאמות של אלמנטים בחזית המבנה עפ"י דרישת אדריכל העיר.
18. הצגת הצעה חליפית לעיצוב סיומת הבניין לעקרונות בניה ירוקה, לרבות התייחסות לנושאי אנרגיה, בידוד מעטפת, חומרי גמר, מים וכו'.
19. נטיעת העצים החדשים תעשה בצורה מקצועית, כאשר כל עץ יהיה בקוטר של 3" לפחות, ומעוצבים במשתלה;
20. הצגת תחום זיקת ההנאה בצורה ברורה ושמירה על מילוי קרקע של 1.5 מ' בתחומה.
21. הצגת אישור סופי מאגף תנועה, לאחר החלטת הועדה, לתכנית הגשה מתוקנת סופית.
22. הצגת אישור סופי מכיבוי אש, לאחר החלטת הועדה, לתכנית הגשה סופית.
23. הצגת אישור סופי מנתיבי איילון לחלופת עיגון שאינה בתחום הדרך.
24. הצגת חישוב שטח השפ"פ שלא יקטן מ2500 מ"ר כפי המופיע בתכנית העיצוב האדריכלי.
25. הצגת התאמת פריסת גדרות להוראות תכנית העיצוב האדריכלית (0.7 מ') ולענין עומק מילוי הקרקע לפי הוראות התב"ע.
26. הצגת אישור אדריכל האתר לפתרון ניקוז צובר הגז המוצע ולתכנון המוצע לרמפת החניה ולהריסת הגדר הקיימת בין המגרשים.
27. הצגת טבלאות מאזן חניה.
28. הצגת מקומות חניה לאורחים, במפלסי המרתפים, בשיעור של 20% ממספר יחידות הדיור ומתן התייבות בעל היתר שהחניות לא יוצמדו ליחידות הדיור והצגת רישום תקנה 27 על החניות הני"ל.
29. הצגת הבריכות על הגג כשטח רווחה לכל דיירי הבניין ורישום השטח כשטח משותף לפי תקנה 27.
30. הצגת פרטי הצללה של הבריכות המוצעות לפי תקנות החוק לרבות שטחים נוספים הדרושים לפי התקנות והכללת השטחים במסגרת השטחים העיקריים המותרים לפי הענין.
31. הצגת אישור סופי של אדריכל העיר וצוות מרכז.
32. התאמת מספר הקומות לתקנות התב"ע 26 קומות וקומת גג חלקית ומספר הקומות למבנה הנמוך 7 קומות וקומת גג חלקית.
33. התאמת גובה קומות באגף הנמוך לתקנות התכנית. (3.4 מ' לקומות מגורים - 1 - 6.8 מ' לקומת הכניסה)
34. הצגת פרט חיבור האבן והתייחסות לעובי הקירות כולל האבן הן בחישוב השטחים והן ביחס לקוי הבנין.
35. הצגת תצהיר עורך הבקשה על נכונות חישוב השטחים והתאמתן לתקנות החוק
36. סימון השטחים המשותפים בתנחות הקומות ומתן התייבות לרישום חדרי המדרגות הכללי, לובי כניסה, המרתפים עם חנית אורחים (מלבד מקומות חניה תקינים ומחסנים דירתיים), חדרי המתקנים הטכניים, הגג העליון, המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם - כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, הגשת מפרט נוסף שבו השטחים המשותפים יצבעו בצבע רקע שונה והצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין לפני חיבור חשמל.
37. הגשת שני מפרטים נוספים, צבועים, לרישום תקנה 27 לגבי חנית אורחים.

1. ההיתר כפוף לנאי ההיתר הקודם שניתן במקום לדיפון וחפירה.
2. הוראת ביצוע בהתאם לקובץ הנחיות פרק 12 אצירת אשפה. לפני אכלוס המבנה לתאם סופית עם אגף התברואה את המתקנים לאצירת אשפה.
3. על חדר השנאים לקבל היתר סוג מהמשרד להגנת הסביבה. החשיפה לקרינה אלקטרומגנטית במקום בו שוהים בני אדם לא תעלה מעל 2 מיליגאוס בממוצע ל - 24 שעות.
4. המפרט הטכני של מערכת אוורור החניון התת קרקעי יהיה נספח להיתר הבניה. יש להתקין גלאי CO העומדים בתקן הגרמני VDI 2053 או התקן הספרדי UNE23300 לשימוש בחניונים תת-קרקעיים. במידה ועקב המיקום המוצע של פתחי יציאת האוויר ממערכת האוורור, תגרם חשיפה של עוברים ושבים, שכנים או דיירי הבניין לאוויר הנפלט מהחניון, יש להפוך את כיוון זרימת האוויר בחניון כך שאוורור החניון ייעשה תוך הכנסת אוויר חיצוני דרך פתחי האוורור לתוך החניון ופליטתו דרך הרמפות של החניון המשמשים לכניסה ויציאה של כלי רכב. יש לסמן בהגשה כולל בחתך את מיקום ארובת גנרטור חירום ולהרחיקה ממגורים, שכנים ועוברים ושבים.
5. חו"ד אקוסטית של ע. לבני מס' 12-100397 מיום 18.7.10 תהיה נספח להיתר הבניה. מערכות מכאניות: ינקטו באמצעים המומלצים להפחתת רעש ממערכות מכאניות לרבות מתקני מערכת מיזוג האוויר, מפוחי אוורור החניון התת קרקעי, חדר משאבות הבריקה, חדר גנרטור ודחסנית האשפה. פעילות בשפ"פ ובאזור מסביב לבריקה: חל איסור על הצבת רמקולים, עריכת אירועים מוסיקאליים והשמעת מוסיקה מכל סוג שהוא בשטחים הפתוחים לרבות באזור מסביב לבריקה. בין השעות 14:00-16:00 לא תהיה פעילות רועשת באזור הבריקה. תחבורה: יותקן מיגון דירתי להפחתת רעש מתנועת כלי רכב עפ"י הנחיות האקוסטיקאי, כך שבתוך חדרי מגורים עם חלונות סגורים לא יעלה מפלס הרעש מעל 40 דציבל בשעת השיא של הרעש. ינקטו בכל האמצעים למניעת מטרדי רעש בשלב הבניה. יהיה פיקוח עליון של האקוסטיקאי על הביצוע ויש לקבל את אישורו שכל האמצעים ננקטו כנדרש כתנאי לקבלת תעודת גמר.
6. בשלב מתן תעודת גמר יש להמציא לדני חרמון, עוזר אחראי תעשיות היתר רעלים לבריקת השחיה ולזמן אותו לביקורת. הטלפון שלו: 7253809.
7. כיבוי אש - לאחר אישור הועדה, התכניות יוגשו לאישור.
8. עמידה בתנאי רשות העתיקות.
9. עמידה בכל התנאים המפורטים בחו"ד של ניהול הפרוייקט ואדריכל האתר.
10. אישור אדריכל נוף וחברת יהל מהנדסים לדוגמאות בשטח של פרטי ריצופים, תאורה ריהוט וסוגי עצים (התואמים לתכנית העיצוב)
11. אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר ולחיפוי מעטפת הבניין לדוגמאות שיבוצעו באתר לפני הביצוע.
12. ביצוע עבודות בהתאם לדרישות רשות העתיקות המפורטים במכתבם/אישורם מתאריך: 25/11/09
13. עמידה בכל הוראות תכנית העיצוב האדריכלית 1750 א' לעניין אקוסטיקה.
14. פתרון תאורת מגדל כתנאי לאכלוס.

הערות

ההיתר הוא למבוקש בלבד ואינו מהווה היתר לבניה אחרת או שימוש אחר במבוקש.

ההחלטה: החלטה מספר 9

רשות רישוי מספר 0005-11-1 מתאריך 26/01/2011

לאשר את הבקשה להקמת בניין מגורים בן 26 קומות מעל קומת כניסה וקומת גג חלקית ואגף נמוך בן 7 קומות וקומה חלקית מעל קומת כניסה 21 קומות מרתף, בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. התייחסות להערות מהנדס הרישוי ע"ג המפרט שהוגש לבדיקה.
2. הצגת התחום המותר לבניה למגדל עפ"י תשריט העיצוב האדריכלי ועל גביו גבולות מיקום המבנה המוצע.
3. התאמת פרגולות מוצעות על גג מבנה נמוך לדרישות תכנית העיצוב והצגת התאמתן לתקנות החוק (בניה במרווחים).
4. הצגת כל מידות הפרוזדורים והפתחים והתאמתם לתקנות החוק (חלק ג' בטיחות אש בבניינים - פרק ב' מרכיבי דרך המוצא טבלה 3.2.1.3)
5. הצגת פתרונות אורור לחדרי שירותים כנדרש בתקנות החוק.
6. הכללת כל השטחים מעל גובה 1.20 מ' בחישוב השטחים, כולל שטחים מתחת לרמפה ובריכה במרתף תחתון.
7. הצגת התאמת הבנין המוצע לקווי הבניין המחייבים בתב"ע, כולל חלקי הבניין הנמוך בשני מפלסים. הצגת התאמה לנסיגות לפי הוראות התב"ע.
8. התאמת היציעים לתקנות החוק לענין זה, (1/3 משטח החדר בה היא נמצאת).
9. התאמת גובה מרתפים להוראות תב"ע ע"1 לענין הגובה המירבי המותר.
10. הצגת פתרון ברור להצללת הבריכות המוצעות כנדרש בתקנות החוק או חו"ד של גורם מקצועי הממחיש הצללה באופן אחר (למשל ע"י המבנה) בין השעות 10:00 ל 16:00 כמופיע בתקנות החוק.
11. איכה"ס - יש להמציא לנו המלצות לצמצום פוטנציאל החשיפה לרוח מוגברת שתוכן ע"י יועץ אקלים מוסמך תוך התייחסות מפורטת לשטחים הפתוחים ולאזור בריכות השחיה.
12. נתיבי איילון - הצגת פתרון הנדסי אחר לעוגנים זמניים שלא בתחום זכות הדרך.
13. מחלקת תנועה - אישור סופי יינתן לאחר החלטת הועדה על גבי תכנית ההגשה מתוקנת סופית.
14. עמידה בכל התנאים המפורטים בחו"ד של ניהול הפרוייקט ואדריכל האתר.
15. אישור אדריכל הפיתוח לענין התאמת הפיתוח המבוקש לתכנית הפיתוח הכללית למתחם (מפלסים, חומרי גמר וכו')
16. אישור מנהל הפרוייקט העירוני לתכניות וביצוע תיקונים לפי הערותיו מיום ה 26.09.10 (הערות פטריק אלקיים, חברת יהל מהנדסים).
17. השלמת תיקונים והתאמות של אלמנטים בתזית המבנה עפ"י דרישת אדריכל העיר.
18. הצגת הצעה חליפית לעיצוב סיומת הבניין לעקרונות בניה ירוקה, לרבות התייחסות לנושאי אנרגיה, בידוד מעטפת, חומרי גמר, מים וכו'
19. נטיעת העצים החדשים תעשה בצורה מקצועית, כאשר כל עץ יהיה בקוטר של 3" לפחות, ומעוצבים במשתלה;
20. הצגת תחום זיקת ההנאה בצורה ברורה ושמירה על מילוי קרקע של 1.5 מ' בתחומה.
21. הצגת אישור סופי מאגף תנועה, לאחר החלטת הועדה, לתכנית הגשה מתוקנת סופית
22. הצגת אישור סופי מכיבוי אש, לאחר החלטת הועדה, לתכנית הגשה סופית.
23. הצגת אישור סופי מנתיבי איילון לחלופת עיגון שאינה בתחום הדרך.
24. הצגת חישוב שטח השפ"פ שלא יקטן מ-2500 מ"ר כפי המופיע בתכנית העיצוב האדריכלי.
25. הצגת התאמת פריסת גדרות להוראות תכנית העיצוב האדריכלית (0.7 מ') ולענין עומק מילוי הקרקע לפי הוראות התב"ע.
26. הצגת אישור אדריכל האתר לפתרון ניקוז צובר הגז המוצע ולתכנון המוצע לרמפת החניה ולהריסת הגדר הקיימת בין המגרשים.
27. הצגת טבלאות מאזן חניה.
28. הצגת מקומות חניה לאורחים, במפלסי המרתפים, בשיעור של 20% ממספר יחידות הדיור ומתן התחייבות בעל ההיתר שהחניות לא יוצמדו ליחידות הדיור והצגת רישום תקנה 27 על החניות הנ"ל.
29. הצגת הבריכות על הגג כשטח רווחה לכל דיירי הבניין ורישום השטח כשטח משותף לפי תקנה 27.
30. הצגת פרטי הצללה של הבריכות המוצעות לפי תקנות החוק לרבות שטחים נוספים הדרושים לפי התקנות והכללת השטחים במסגרת השטחים העיקריים המותרים לפי הענין.
31. הצגת אישור סופי של אדריכל העיר וצוות מרכז.
32. התאמת מספר הקומות לתקנות התב"ע 26 קומות וקומת גג חלקית ומספר הקומות למבנה הנמוך 7 קומות וקומת גג חלקית.
33. התאמת גובה קומות באגף הנמוך לתקנות התכנית. (3.4 מ' לקומות מגורים - 1 - 6.8 מ' לקומת הכניסה)
34. הצגת פרט חיבור האבן והתייחסות לעובי הקירות כולל האבן הן בחישוב השטחים והן ביחס לקוי הבנין.
35. הצגת תצהיר עורך הבקשה על נכונות חישוב השטחים והתאמתן לתקנות החוק
36. סימון השטחים המשותפים בתנוחות הקומות ומתן התחייבות לרישום חדרי המדרגות הכללי, לובי כניסה, המרתפים עם חנית אורחים (מלבד מקומות חניה תקינים ומחסנים דירתיים), חדרי המתקנים הטכניים, הגג העליון, המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם - כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, הגשת מפרט נוסף שבו השטחים המשותפים יצבעו בצבע רקע שונה והצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין לפני חיבור חשמל.
37. הגשת שני מפרטים נוספים, צבועים, לרישום תקנה 27 לגבי חנית אורחים.

1. ההיתר כפוף לנאי ההיתר הקודם שניתן במקום לדיפון וחפירה.
2. הוראת ביצוע בהתאם לקובץ הנחיות פרק 12 אצירת אשפה. לפני אכלוס המבנה לתאם סופית עם אגף התברואה את המתקנים לאצירת אשפה.
3. על חדר השנאים לקבל היתר סוג מהמשרד להגנת הסביבה. החשיפה לקרינה אלקטרומגנטית במקום בו שוהים בני אדם לא תעלה מעל 2 מיליגאוס בממוצע ל - 24 שעות.
4. המפרט הטכני של מערכת אוורור החניון התת קרקעי יהיה נספח להיתר הבניה. יש להתקין גלאי CO העומדים בתקן הגרמני VDI 2053 או התקן הספרדי UNE23300 לשימוש בחניונים תת-קרקעיים. במידה ועקב המיקום המוצע של פתחי יציאת האוויר ממערכת האוורור, תגרם חשיפה של עוברים ושבים, שכנים או דיירי הבניין לאוויר הנפלט מהחניון, יש להפוך את כיוון זרימת האוויר בחניון כך שאוורור החניון ייעשה תוך הכנסת אוויר חימום דרך פתחי האוורור לתוך החניון ופליטתו דרך הרמפות של החניון המשמשים לכניסה ויציאה של כלי רכב. יש לסמן בהגשה כולל בחתך את מיקום ארובת גרטור חירום ולהרחיקה ממגורים, שכנים ועוברים ושבים.
5. חו"ד אקוסטית של ע. לבני מס' 12-100397 מיום 18.7.10 תהיה נספח להיתר הבניה. מערכות מכאניות: ינקטו באמצעים המומלצים להפחתת רעש ממערכות מכאניות לרבות מתקני מערכת מיזוג האוויר, מפוחי אוורור החניון התת קרקעי, חדר משאבות הבריקה, חדר גרטור ודחסנית האשפה. פעילות בשפ"פ ובאזור מסביב לבריקה: חל איסור על הצבת רמקולים, עריכת אירועים מוסיקאליים והשמעת מוסיקה מכל סוג שהוא בשטחים הפתוחים לרבות באזור מסביב לבריקה. בין השעות 14:00-16:00 לא תהיה פעילות רועשת באזור הבריקה. תחבורה: יותקן מיגון דירתי להפחתת רעש מתנועת כלי רכב עפ"י הנחיות האקוסטיקאי, כך שבתוך חדרי מגורים עם חלונות סגורים לא יעלה מפלס הרעש מעל 40 דציבל בשעת השיא של הרעש. ינקטו בכל האמצעים למניעת מטרדי רעש בשלב הבניה. יהיה פיקוח עליון של האקוסטיקאי על הביצוע ויש לקבל את אישורו שכל האמצעים ננקטו כנדרש כתנאי לקבלת תעודת גמר.
6. בשלב מתן תעודת גמר יש להמציא לדני חרמון, עוזר אחראי תעשיות היתר רעלים לבריקת השחיה ולזמן אותה לביקורת. הטלפון שלו: 7253809.
7. כיבוי אש - לאחר אישור הועדה, התכניות יוגשו לאישור.
8. עמידה בתנאי רשות העתיקות.
9. עמידה בכל התנאים המפורטים בחו"ד של ניהול הפרוייקט ואדריכל האתר.
10. אישור אדריכל נוף וחברת יהל מהנדסים לדוגמאות בשטח של פרטי ריצופים, תאורה ריהוט וסוגי עצים (התואמים לתכנית העיצוב)
11. אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר ולחיפוי מעטפת הבניין לדוגמאות שיבוצעו באתר לפני הביצוע.
12. ביצוע עבודות בהתאם לדרישות רשות העתיקות המפורטים במכתבם/אישורם מתאריך: 25/11/09
13. עמידה בכל הוראות תכנית העיצוב האדריכלית 1750 א' לעניין אקוסטיקה.
14. פתרון תאורת מגדל כתנאי לאכלוס.

הערות

ההיתר הוא למבוקש בלבד ואינו מהווה היתר לבניה אחרת או שימוש אחר במבוקש.

* * * * *