

ח' סיון תשפ"א
19 מאי 2021

פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0100 תאריך: 12/05/2021 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/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	דרור שרמן את יעו יזמות ובניה בע"מ	מטמון כהן 8	0572-012	21-0398	1
10	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	דרור שרמן את יעו יזמות ובניה בע"מ	מטמון כהן 10	0566-017	21-0399	2
19	רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין		פלורנטין 11	3564-011		3

רשות רישוי

	14/03/2021	תאריך הגשה	21-0398	מספר בקשה
	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') חפירה ו/או דיפון בנייה חדשה תמ"א 38 מרתפים	בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה	בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה	מסלול

הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	מטמון כהן 8 רחוב חדרה 12	כתובת
0572-012	תיק בניין	166/6213	גוש/חלקה
771	שטח המגרש	תמ"א 34ב/4, תמ"א 38/3א, ע1, איי, 50, א3729	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	דרור שרמן את יעז יזמות ובניה בע"מ	רחוב הארבעה 8, תל אביב - יפו 6473908
בעל זכות בנכס	בר אילן	רחוב מטמון כהן 8, תל אביב - יפו 6209408
בעל זכות בנכס	וקסנפלד בת שבע	רחוב מטמון כהן 8, תל אביב - יפו 6209408
בעל זכות בנכס	ונסקי לאה	רחוב מטמון כהן 8, תל אביב - יפו 6209408
בעל זכות בנכס	ינון יואל	רחוב מטמון כהן 8, תל אביב - יפו 6209408
בעל זכות בנכס	ינון מיכה	רחוב מטמון כהן 8, תל אביב - יפו 6209408
בעל זכות בנכס	ריפשוטוס עדה	רחוב מטמון כהן 8, תל אביב - יפו 6209408
בעל זכות בנכס	טנצר מלמן ברטה	רחוב מטמון כהן 8, תל אביב - יפו 6209408
בעל זכות בנכס	שפיור שרה	רחוב הא באייר 40, תל אביב - יפו 6215015
בעל זכות בנכס	מנדלסון חיים	רחוב הפלמ"ח 14, פתח תקווה 4920528
בעל זכות בנכס	מלמן יוסף	רחוב מטמון כהן 8, תל אביב - יפו 6209408
בעל זכות בנכס	קמפלר דיצה	רחוב הפלמ"ח 14, פתח תקווה 4920528
בעל זכות בנכס	ירון דניאל יעקב	רחוב מטמון כהן 8, תל אביב - יפו 6209408
בעל זכות בנכס	ירון עדי לביאה	רחוב מטמון כהן 8, תל אביב - יפו 6209408
בעל זכות בנכס	בר דבורה	רחוב מטמון כהן 8, תל אביב - יפו 6209408
בעל זכות בנכס	בן יהודה בתיה	רחוב מטמון כהן 8, תל אביב - יפו 6209408
בעל זכות בנכס	לאמי איווט	רחוב מטמון כהן 8, תל אביב - יפו 6209408
עורך ראשי	זית שחף	רחוב דיצה 1, תל אביב - יפו 68116
מתכנן שלד	יהודאי אלון	רחוב היוזמים 6, אור יהודה 6037313
מורשה חתימה מטעם המבקש	שרמן דרור	רחוב גרשום 3, רמת גן 5228625
מורשה חתימה מטעם המבקש	רייפמן תומר	רחוב הארבעה 8, תל אביב - יפו 6473908

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

מהות עבודות בניה
הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות, 11 יחידות דיור, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת במקומו בניין מגורים בן 8 קומות (כולל קומת קרקע ו-2 קומות עליונות חלקיות), מעל 2 קומות מרתף המיועדות לחניה ומתקנים טכניים, עבור סה"כ 21 יחידות דיור. כניסה לחניה באמצעות רמפה מרחוב חדרה.

הבניין המבוקש מכיל:

בקומות מרתף 2, -1: חניון קונבנציונלי עבור 22 מכוניות, מחסנים דירתיים וחללים טכניים משותפים.
בקומת הקרקע: 2 יחידות דיור, 1 יח"ד עם ממ"ד וחצר מוצמדת, ו-1 יח"ד עם ממ"ד. חללים טכניים משותפים.
בקומות 1-5: 3 יחידות דיור בכל קומה, עם ממ"ד וגזזטרה לכל דירה, בקומה חמישית מקורות הגזזטראות בפרגולה בנויה, מעברים ומבואות משותפים.
בקומה 6: 2 יחידות דיור עם ממ"ד ומרפסת גג בחזית הקדמית מקורה בפרגולה בנויה לכל יחידה, מעברים ומבואות משותפים.
בקומה 7: 2 יחידות דיור בקומה, עם ממ"ד ומרפסת גג מקורה בפרגולה בנויה, מעברים ומבואות משותפים.
במפלס הגג העליון: שטח גג פרטי המוצמד ליחידת הדיור בקומה 7 עם גישה בגרם מדרגות פנימי, שטח גג משותף ובו מתקנים טכניים משותפים עם גישה מגרעין המדרגות הכללי של הבניין.
בחצר: חצר קדמית משותפת, חצר מוצמדת לדירה במרווח הצד, נישא למד מים בצמוד לגדר הצד המזרחית.
 הבקשה כוללת סימון עוגנים פולימרים זמניים אשר חוזרים לחלקות הגובלות לרבות שטחי ציבור.

מצב קיים:

בניין מגורים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים), מקלט וח. הסקה במרתף וחדר כביסה על הגג עבור 11 יחידות דיור.

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
בניין בן 4 קומות (כולל קומת עמודים) וח. כביסה על הגג מעל מקלט במרתף. עבור 9 יח"ד.	1957	315
תוספת מעלית פנימית בתוך פיר המדרגות הקיים וח מכונות מעלית על הגג.	1996	3-960797

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 11 חלקות משנה, הבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של 8 מהבעלים להם 73.48% בעלות ברכוש המשותף ולכל בעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36. ולא התקבלו התנגדויות.

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

- הבניין המקורי נבנה בשנת 1957
- התקבל אישור עקרוני מטעם אגף הנכסים לשימוש בעוגנים זמניים לכיוון שטחים ציבוריים.
- ניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה הנדונה ע"י בוחן קונסטרוקציה במכון הרישוי.
- בקשת המקור כללה ליקויים. לעורך הבקשה ניתנה אפשרות לתיקון הבקשה בהתאם לדרישות ולצורך התאמה לתכניות התקפות. המפורט בטבלת ההתאמות מתייחס לגרסה מתוקנת מ-28/04/2021:

מספר קומות	מותר	מוצע	סטייה
מספר קומות	2 +6 קומות גג חלקיות	2 +6 קומות גג חלקיות	
תכסית	במגרשים בשטח 750מ"ר ומעלה תכסית הבנייה לא תעלה על 50% משטח המגרש. (=385.50מ"ר)	בהתאם להוראות התכנית.	
שטחי שרות	לכל הפחות 20% מסך כל השטחים הבנויים.	בהתאם להוראות התכנית.	
קווי בניין קדמי לרחוב מטמון כהן	6.00 מ'	6.00 מ'	6.00 מ'
קדמי לרחוב חדרה	6.00 מ'	6.00 מ'	6.00 מ'
לצדדים	3.00 מ'	3.00 מ'	3.00 מ'
קומת הגג החלקית	קומת הגג יבנו בנסיגה	3.00 מ' לחזית למטמון הכהן	

סטייה	מוצע	מותר	
	בהתאם להוראות התכנית.	לחצר הקדמית. בחזית קדמית יאושרו חלונות בלבד.	
יש להתאים הנראה בחזית לתוכניות ולהראות את המסתור המבוקש בשטח המרפסת ופרט התואם מדיניות אדריכל העיר. ניתן תנאי לתיקון	- בהתאם להוראות התכנית - ליחידות הדיור החזיתיות בלבד מוצע מסתור כביסה בשטח המרפסת בחזית לרחוב. - בהתאם להוראות התכנית. -בהתאם למדיניות אדריכל העיר.	- כל יחידת דיור תחויב במסתור כביסה ובפתרון למזגנים. - לא תותר הצבת מסתור כביסה בחזית לרחוב. ביחיד הפונות לחזית קדמית בלבד יותר פתרון בתחום המרפסת. - לא תותר הבלטתם מחזיתות הבניין. עומק מזערי של המסתור יהיה 0.6 מ'.	מסתורי כביסה גודל מינימלי לפי מדיניות אדריכל העיר
	בהתאם להוראות התכנית. 1.20 מ	3.00 מ' כולל גובה הקורה. 1.20 ממעקה מרפסת הגג.	מצללות גובה נסיגות
	מוצעים 20 פאנלים סולאריים עבור 21 יחידות דיור. צורפה חווי"ד יועץ אינסטלציה מה- 27/04/2021 כי הפתרון המוצע מספק את דרישות כל יחידות הדיור בבניין.	יוצג פתרון סולרי עבור כל יחידות הדיור בבניין.	מתקנים סולאריים
	בהתאם להוראות התכנית.	לא ימוקמו על הגג העליון.	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
	הוגש אישור התקשרות מקדמי. -בהתאם לנדרש -בהתאם לנדרש	-אישור לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 -אישור נגישות המבנה -נספח יציבות חתום ע"י מתכנן השלד של הפרויקט.	הוראות נוספות למתן היתר:

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

סטייה	מוצע	מותר	קומות
	2 קומות מרתף	4 + 2	

סטייה	מוצע	מותר	
קומה 1- : 1.65 מ' בחריגה מהוראות התכנית במעבר הרמפה. יש הצדקה תכנונית.	קומה 1- : 5.65 מ' קומה 2- : 3.25 מ'	2 קומות עליונות : עד 4.00 מ' קומות תחתונות : 3.50 מ' (מרצפת מרתף עד תקרה).	גובה
	חניה, מחסנים דירתיים, מתקנים טכניים.	חניה/ מחסנים דירתיים (אחד לכל דירה, עד 12 מ"ר) / אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים.	שימוש
ניתן לאשר, ראה הערה מס' 2	82% 18% שטחי חלחול, בפינות המגרש בחזיתות הקדמיות, פתרון החלחול אינו רציף.	85% לפי תמ"א 34 ותכנית 3729 א'. מינימום 15% משטח המגרש, שטחים רציפים הממוקמים בחזית המגרש הפונה לרחוב.	תכסית חלחול
	מוצעים עוגנים זמניים, נשלחו הודעות על פי הוראות החוק, והתקבלו התנגדויות. בוצע תיאום מוקדם אל מול נכסים.	בהתאם לסעיף 63 (8) לחוק תותר התקנת עוגני קרקע זמניים.	עוגנים

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	אזור של חלקי הבניין
		+	גדרות
		+	מפלס הכניסה הקובעת
		+	פיתוח שטח
		+	מתקנים טכניים
		+	מרחבים מוגנים
מוצעים חומרי גמר ללא ציון גוון. יש להתאים גוון חומרי הגמר למדיניות אדריכל העיר. יינתן תנאי לתיקון.	+		חומרי גמר

הערות נוספות:

- תוכנית ההיתר המקורי לבניין מס' 315 משנת 1957 הנמצאת בתיק הבניין הינה חלקית. לא נמצאו התוכניות עבור כל קומות הבניין. בהיתר המילולי כתוב כי בבניין 9 יחידות דיור סה"כ (3 יחידות דיור בכל קומה טיפוסית א-ג) ובקומת הקרקע שטח פתוח וגדר. על פי ההיתר לתוספת מעלית בפיר המדרגות הפנימי בבניין נראה כי בקומת הקרקע קיימת בנייה עבור 2 יחידות דיור. לא נמצא ההיתר לבניה הנ"ל בתיק הבניין.
- במגרש מוצעים 18% שטחי חלחול. מרבית שטחי החלחול מוצעים בפינות המגרש הקדמיים לרחוב מטמון הכהן וחדרה. ב-02/06/2020 התקיימה פגישת יעוץ מוקדם עם עורך הבקשה בשאלת תכנון המרתף והשאר שטחי החלחול. התכנון המוצע אושר והינו על פי הנחיות מרחביות/מדיניות הועדה.
- תוכנית הבקשה הוגשה בצורה חסרה המקשה על בדיקתה. לא נראים מפלסי הפתוח ומפלסי גובה הגדרות בתוכנית קומת הקרקע. יינתן תנאי לתיקון.

חו"ד מכון רישוי

שירלי בר 22/04/2021

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שירלי בר

עמ' 6

0572-012 21-0398 <ms_meyda>

שימו לב: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

תנועה וחניה

הבקשה כוללת: מבנה החדש בן 8 קומות ובהן 21 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר. דרישת התקן:

21 מקומות חניה לרכב פרטי
1 מקום חניה לרכב נכים
4 מקומות חניה לאופנועים
21 מקומות חניה לאופניים
מתוכנן:

21 מקומות חניה לרכב פרטי ב-2 קומות מרתף ברמת שירות. 2.
1 מקום חניה לרכב נכים במרתף 2- באישור מורשה נגישות סילביה ליבוביץ לשם.
4 מקומות חניה לאופנועים ב-2 קומות מרתף.
21 מקומות חניה לאופניים- 6 מקומות בפיתוח קומת קרקע + 15 מקומות -2 קומות מרתף.
חוות דעת:

פתרון תנועת עונה לדרישות המלצה: לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

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

גנים ונוף

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפריטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי. כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה של 2 עצים בוגרים כמפורט בטבלה זו, ו-3 נוספים שאינם מוגנים על מנת לאפשר תכנון חניון ולשמר עצים בעלי ערך נופי גבוה יותר. ערך הפיצוי הנופי עבור עצים המיועדים לכריתה הוא 21,487 ₪. יש לנטוע במגרש 6 עצים בערך של 700 ₪ לעץ. יתרת ערך הפיצוי הנופי עבור העצים המיועדים לכריתה ע"ס 17,287 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך פיתוח גנים ונוף ברחבי העיר. ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי. המלצה: לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

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

בקרת תכנ תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה, מרחבים מוגנים וכיבוי אש בהתאם למהות הבקשה). הועברה לעורך הבקשה רשימת תיקונים לפני ועדה. במידה ותיקונים אלו יושלמו עד למועד שנקבע תעודכן חוות דעת זו.

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	אראוקריה רמה	10.0	45.0	6.0	שימור	5,426
2	היביסקוס סיני על גזע	3.0	15.0	4.0	כריתה	1,507

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
3	אראוקריה רמה	14.0	35.0	6.0	שימור	4,924
4	פלפלון דמוי אלה	6.0	37.5	6.0	כריתה	2,374
5	צאלון נאה	9.0	50.0	10.0	שימור	25,120
6	ווינגטוניה חוטית	18.0	50.0	4.0	כריתה	12,960
7	פיקוס השדרות	4.0	17.0	2.0	כריתה	2,323
8	פיקוס השדרות	4.0	17.0	2.0	כריתה	2,323
9	פיקוס הגומי	20.0	80.0	6.0	שימור	28,938
10	אזדרכת מצויה	20.0	28.5	6.0	שימור	1,231
11	אזדרכת מצויה	20.0	37.0	8.0	שימור	1,558

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות, 11 יחידות דיור, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת במקומו בניין מגורים בן 8 קומות (כולל קומת קרקע ו-2 קומות עליונות חלקיות), מעל 2 קומות מרתף המיועדות לחניה ומתקנים טכניים, עבור סה"כ 21 יחידות דיור. כניסה לחניה באמצעות רמפה מרחוב חדרה. הבניין המבוקש מכיל:

בקומות מרתף 2, -1: חניון קונבנציונלי עבור 22 מכוניות, מחסנים דירתיים וחללים טכניים משותפים.

בקומת הקרקע: 2 יחידות דיור, 1 יח"ד עם ממ"ד וחצר מוצמדת, ו-1 יח"ד עם ממ"ד. חללים טכניים משותפים.

בקומות 1-5: 3 יחידות דיור בכל קומה, עם ממ"ד וגזוזטרה לכל דירה, בקומה חמישית מקורות הגזוזטראות בפרגולה בנויה, מעברים ומבואות משותפים.

בקומה 6: 2 יחידות דיור עם ממ"ד ומרפסת גג בחזית הקדמית מקורה בפרגולה בנויה לכל יחידה, מעברים ומבואות משותפים.

בקומה 7: 2 יחידות דיור בקומה, עם ממ"ד ומרפסת גג מקורה בפרגולה בנויה, מעברים ומבואות משותפים.

במפלס הגג העליון: שטח גג פרטי המוצמד ליחידת הדיור בקומה 7 עם גישה בגרם מדרגות פנימי, שטח גג משותף ובו מתקנים טכניים משותפים עם גישה מגרעין המדרגות הכללי של הבניין.

בחצר: חצר קדמית משותפת, חצר מוצמדת לדירה במרווח הצד, נישא למד מים בצמוד לגדר הצד המזרחית.

הבקשה כוללת סימון עוגנים פולימרים זמניים אשר חודרים לחלקות הגובלות לרבות שטחי ציבור.

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

- קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבנייה.
- לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק, במידה וייגרם, מהצבת עוגני הקרקע הזמניים, והחזרת המצב לקדמותו.

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
- 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. קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבנייה.
2. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק, במידה וייגרם, מהצבת עוגני הקרקע הזמניים, והחזרת המצב לקדמותו.

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 מספר 0100-21-1 מתאריך 12/05/2021

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות, 11 יחידות דיור, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת במקומו בניין מגורים בן 8 קומות (כולל קומת קרקע ו-2 קומות עליונות חלקיות), מעל 2 קומות מרתף המיועדות לחניה ומתקנים טכניים, עבור סה"כ 21 יחידות דיור. כניסה לחניה באמצעות רמפה מרחוב חדרה. הבניין המבוקש מכיל:

בקומות מרתף 2, -1: חניון קונבנציונלי עבור 22 מכוניות, מחסנים דירתיים וחללים טכניים משותפים.

בקומת הקרקע: 2 יחידות דיור, 1 יח"ד עם ממ"ד וחצר מוצמדת, ו-1 יח"ד עם ממ"ד. חללים טכניים משותפים.

בקומות 1-5: 3 יחידות דיור בכל קומה, עם ממ"ד וגזוזטרה לכל דירה, בקומה חמישית מקורות הגזוזטראות בפרגולה בנויה, מעברים ומבואות משותפים.

בקומה 6: 2 יחידות דיור עם ממ"ד ומרפסת גג בחזית הקדמית מקורה בפרגולה בנויה לכל יחידה, מעברים ומבואות משותפים.

בקומה 7: 2 יחידות דיור בקומה, עם ממ"ד ומרפסת גג מקורה בפרגולה בנויה, מעברים ומבואות משותפים.

במפלס הגג העליון: שטח גג פרטי המוצמד ליחידת הדיור בקומה 7 עם גישה בגרם מדרגות פנימי, שטח גג משותף ובו מתקנים טכניים משותפים עם גישה מגרעין המדרגות הכללי של הבניין.

בחצר: חצר קדמית משותפת, חצר מוצמדת לדירה במרווח הצד, נישה למד מים בצמוד לגדר הצד המזרחית.

הבקשה כוללת סימון עוגנים פולימרים זמניים אשר חודרים לחלקות הגובלות לרבות שטחי ציבור.

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. קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבנייה.
2. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק, במידה וייגרם, מהצבת עוגני הקרקע הזמניים, והחזרת המצב לקדמותו.

עמ' 9
0572-012 21-0398 <ms_meyda>

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

רשות רישוי

	14/03/2021	תאריך הגשה	21-0399	מספר בקשה
	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') חפירה ו/או דיפון בנייה חדשה תמ"א 38 מרתפים הריסה	בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה תוספות בניה	בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה תוספות ושינויים	מסלול

הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	מטמון כהן 10 רחוב שרת משה 17	כתובת
0566-017	תיק בניין	174/6213	גוש/חלקה
759	שטח המגרש	תמ"א 38/3, א, ע1, איי, 3729	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב הארבעה 8, תל אביב - יפו 6473908	דרור שרמן את יעז יזמות ובניה בע"מ	מבקש
רחוב מטמון כהן 10, תל אביב - יפו 6209410	ברלי אשירה	בעל זכות בנכס
רחוב מטמון כהן 10, תל אביב - יפו 6209410	צור אילנה	בעל זכות בנכס
רחוב מטמון כהן 10, תל אביב - יפו 6209410	ירון צולר דניאלה	בעל זכות בנכס
רחוב מטמון כהן 10, תל אביב - יפו 6209410	קליבנסקי אסף	בעל זכות בנכס
רחוב מטמון כהן 10, תל אביב - יפו 6209410	פאוסט מרים	בעל זכות בנכס
רחוב מטמון כהן 10, תל אביב - יפו 6209410	רוזנשטוק יצחק איזיק	בעל זכות בנכס
רחוב מטמון כהן 10, תל אביב - יפו 6209410	צולר מיכאל	בעל זכות בנכס
רחוב מטמון כהן 10, תל אביב - יפו 6209410	רוזנשטוק ויטה	בעל זכות בנכס
רחוב מטמון כהן 10, תל אביב - יפו 6209410	שרמן אורלי	בעל זכות בנכס
רחוב מטמון כהן 10, תל אביב - יפו 6209410	וייס לימור	בעל זכות בנכס
רחוב מטמון כהן 10, תל אביב - יפו 6209410	בן שם ארז	בעל זכות בנכס
רחוב מטמון כהן 10, תל אביב - יפו 6209410	פאוסט רפאל	בעל זכות בנכס
רחוב מטמון כהן 10, תל אביב - יפו 6209410	ברהום דוד	בעל זכות בנכס
רחוב מטמון כהן 10, תל אביב - יפו 6209410	שרייבר משה	בעל זכות בנכס
רחוב מטמון כהן 10, תל אביב - יפו 6209410	שרייבר מרים	בעל זכות בנכס
רחוב דיצה 1, תל אביב - יפו 68116	זית שחף	עורך ראשי
רחוב היוזמים 6, אור יהודה 6037313	יהודאי אלון	מתכנן שלד
רחוב גרשום 3, רמת גן 5228625	שרמן דרור	מורשה חתימה מטעם המבקש
רחוב הארבעה 8, תל אביב - יפו 6473908	רייפמן תומר	מורשה חתימה מטעם המבקש

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

מהות עבודות בניה
הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות, 8 יחידות דיור, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת במקומו בניין מגורים בן 8 קומות (כולל קומת קרקע ו-2 קומות עליונות חלקיות), מעל 2 קומות מרתף המיועדות לחניה ומתקנים טכניים, עבור סה"כ 22 יחידות דיור. כניסה לחניה באמצעות רמפה מרחוב משה שרת.

הבניין המבוקש מכיל:
בקומות מרתף 2, -1: חניון קונבנציונלי עבור 26 מכוניות, מחסנים דירתיים וחללים טכניים משותפים.
בקומת הקרקע: 2 יחידות דיור עם ממ"ד וחצר מוצמדת, חללים טכניים משותפים.
בקומות 1-5: 3 יחידות דיור בכל קומה, עם ממ"ד וגזוזטרה לכל דירה, מעברים ומבואות משותפים.
בקומה 6: 3 יחידות דיור בקומה. 2 יחידות דיור עם ממ"ד ומרפסת גג בחזית הקדמית מקורה חלקית בפרגולה בנויה לכל יחידה, ויחידת דיור עם ממד ומרפסת. מעברים ומבואות משותפים.
בקומה 7: 2 יחידות דיור בקומה, יחידת דיור אחת עם ממ"ד, מרפסת גזוזטרה ומרפסת גג מקורה בפרגולה בנויה, ויחידת דיור עם ממ"ד ומרפסת גג. מעברים ומבואות משותפים.
במפלס הגג העליון: שטח גג פרטי המוצמד ליחידת הדיור בקומה 7 עם מדרגות עליה פרטיות משטח הדירה, מתקנים טכניים משותפים בשטח גג משותף עם גישה מגרעין המדרגות הכללי של הבניין.
בחצר: חצר קדמית משותפת, חצרות מוצמדות ליחידות הדיור במרווחי הצד, נישא למד מים בצמוד לגדר הצד הדרומית.
הבקשה כוללת סימון עוגנים פולימרים זמניים אשר חודרים לחלקות הגובלות לרבות שטחי ציבור.

מצב קיים:

בניין מגורים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים) וח. כביסה על הגג מעל מקלט במרתף. עבור 8 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
בניין בן 4 קומות (כולל קומת עמודים) וח. כביסה על הגג מעל מקלט במרתף. עבור 8 יח"ד.	1958	96

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 9 חלקות משנה, הקשה חתומה ע"י 9 מהבעלים להם 89.54% בעלות ברכוש המשותף ולכל בעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 336. ולא התקבלו התנגדויות.

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

- הבניין המקורי נבנה בשנת 1958
- התקבל אישור עקרוני מטעם אגף הנכסים לשימוש בעוגנים זמניים לכיוון שטחים ציבוריים.
- ניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה הנדונה ע"י בוחן קונסטרוקציה במכון הרישוי.

סטייה	מוצע	מותר	
	2 +6 קומות גג חלקיות	2 +6 קומות גג חלקיות	מספר קומות
	בהתאם להוראות התכנית.	במגרשים בשטח 750מ"ר ומעלה תכנית הבנייה לא תעלה על 50% משטח המגרש. (=379.50מ"ר)	תכנית
	בהתאם להוראות התכנית.	לכל הפחות 20% מסך כל השטחים הבנויים.	שטחי שרות
	6.00מ'	6.00מ'	קווי בניין קדמי לרחוב מטמון כהן
	6.00מ'	6.00מ'	קדמי לרחוב שרת משה
	3.00 מ'	3.00 מ'	לצדדים
	3.00מ' מרחוב שרת משה 2.00מ' מרחוב מטמון כהן	קומת הגג יבנו בנסיגה שלא תפחת מ-3.00מ' מאחת החזיתות	קומת הגג החלקית

סטייה	מוצע	מותר	
		הקדמיות ו-2.00מ' מהחזית הקדמית הנותרת.	
	1.60 מקווי הבניין הקדמיים. מוצעת מרפסת גזוזטרה לחזית הצד בתחום קווי הבניין. בהתאם להוראות התכנית.	הבלטה של 1.60מ' מקו בניין קדמי ואחורי. לא יותרו מרפסות גזוזטרה בהמשך למרפסת גג.	מרפסות קווי בניין למרפסות מרפסות גג שטח
	עד 14 מ"ר ליחידת דיור בממוצע של 7 מ"ר ליחיד.	עד 14 מ"ר ליחידת דיור עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים ובלבד ששטחן הממוצע לא יעלה על 12 מ"ר.	
	22 יחיד	32 יחיד לפי מקדם 90 מ"ר	מס' יחידות מותר
			גובה במטרים (מפני מפלס עד פני מפלס שמעליו)
	3.30 מ'	3.30 מ'	קומת קרקע
	3.30 מ'	3.30 מ'	קומה טיפוסית
	3.30 מ' 4.50 מ'	3.30 מ' 4.50 מ' כולל מתקנים טכניים על הגג העליון.	קומות גג
לא ניתן לאשר בניה בתחום הרצועה המפולשת ניתן תנאי לתיקון.	מבוקשות תיבות דואר בתחום הרצועה המפולשת. אורך החזיתות : 29.50מ' (על פי מדידה גרפית). אורך הרצועה המפולשת : 14.62מ'	- רצועה מפולשת בעומק 3.00מ' מקו הבניין הקדמי. - אורך החזית המפולשת לא יפחת ממחצית מאורך החזיתות הקדמיות ובלבד שתהיה ברצף ותכלול את פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות. בקומת הקרקע יוקצו שטחים הנדרשים לשרות כלל הדיירים בבניין שימוקמו בתחום הבניין ולא יותר מיקומם מחוץ לו.	קומת קרקע : רצועה מפולשת
אורך מחצית מהרצועה המפולשת = 14.75. אורך הרצועה המפולשת המוצע קצר בכ-0.1מ', בחריגה מהוראות התכנית. ניתן תנאי לתיקון.	בהתאם להוראות התכנית. בהתאם להוראות התכנית. מוצעת חצרות מוצמדות	לא תותר הצמדת חצר במרווח הקדמי לדירת קרקע וכן לא תותר	חצרות

סטייה	מוצע	מותר	
	ליחידות הדירו במרווחי הצד. בהתאם להוראות התכנית.	גישה ישירה מהדירה לחצר הקדמית. בחזית קדמית יאושרו חלונות בלבד.	
	בהתאם להוראות התכנית. בהתאם להוראות התכנית. בהתאם להוראות התכנית. בהתאם למדיניות אדריכל העיר.	- כל יחידת דיור תחויב במסתור כביסה ובפתרון למזגנים. - לא תותר הצבת מסתור כביסה בחזית לרחוב. ביחיד הפונות לחזית קדמית בלבד יותר פתרון בתחום המרפסת. - לא תותר הבלטתם מחזיתות הבניין. עומק מזערי של המסתור יהיה 0.6 מ'.	מסתורי כביסה גודל מינימלי לפי מדיניות אדריכל העיר
	3.00 מ' 1.20 מ'	3.00 מ' כולל גובה הקורה. 1.20 ממעקה מרפסת הגג.	מצללות גובה נסיגות
	בהתאם להוראות התכנית.	יוצג פתרון סולרי עבור כל יחידות הדיור בבניין.	מתקנים סולאריים
	בהתאם להוראות התכנית.	לא ימוקמו על הגג העליון.	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
	- הוגש אישור התקשרות מקדמי -בהתאם לנדרש -בהתאם לנדרש	-אישור לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 -אישור נגישות המבנה -נספח יציבות חתום ע"י מתכנן השלד של הפרויקט.	הוראות נוספות למתן היתר:

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

סטייה	מוצע	מותר	
	2 קומות	4 + 2	קומות
	קומה 1- : 3.49 מ'	2 קומות עליונות : עד	גובה

סטייה	מוצע	מותר	
	קומה 2- : 3.38מ'	4.00מ' קומות תחתונות : 3.50מ' (מרצפת מרתף עד תקרה).	
	חניה, מחסנים דירתיים, חללים טכניים.	חניה/ מחסנים דירתיים (אחד לכל דירה, עד 12 מ"ר) / אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים.	שימוש
	כ-84.70% (על פי מדידה גרפית)	85% לפי תמ"א 34 ותכנית 3729א'.	תכנית
ראה הערה מס' 1	כ-15%.	מינימום 15% משטח המגרש, שטחים רציפים הממוקמים בחזית המגרש הפונה לרחוב.	חלחול
	מוצעים עוגנים זמניים, נשלחו הודעות על פי הוראות החוק, לא התקבלו התנגדויות. בוצע תיאום מוקדם אל מול נכסים.	בהתאם לסעיף 63 (8) לחוק תותר התקנת עוגני קרקע זמניים.	עוגנים

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	אוורור של חלקי הבניין
		+	גדרות
		+	מפלס הכניסה הקובעת
		+	פיתוח שטח
מוצע גמל מים ללא הרחקה של 1.00מ' מקו המגרש לרחוב בניגוד למדיניות אדריכל העיר. ניתן תנאי לתיקון.	+		מתקנים טכניים
רוב שטח החזית לרחוב מחופה בגוון שאינו בהתאם להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה. ניתן תנאי לתיקון.	+		חומרי גמר

הערות נוספות:

1. לבקשה נערך תאום מוקדם בו נדונה שאלת החלחול. בפגישה סוכם כי בשל אילוצי המגרש הכוללים צורניות מורכבת, שתי חזיתות קדמיות, עץ לשימור ניתן לאשר באופן זה את שטחי החלחול כאשר 10% בחזית קדמית ו-5% במרווח צדי. המוצע בהתאם לסיכום הפגישה:

חו"ד מכון רישוי

גלית בלס 20/04/2021

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

תנועה וחניה

התייחסות לתכנית אדריכלית שנטענה ב - 15.12.20
הבקשה כוללת: מבנה מגורים החדש עם 22 יחידות דיור (15 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 7 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר)
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.
דרישת התקן:
24.31 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים
4 מקומות חניה לאופנועים
22 מקומות חניה לאופניים
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.
מתוכנן :

25 מקומות חניה לרכב פרטי במרתפי חניה, מהם 10 מקומות חניה ע"י מתקני דו חניון
1 מקום חניה לרכב נכים במרתף
4 מקומות חניה לאופנועים במרתף
22 מקומות חניה לאופניים במרתף
הוגש נספח תנועה, מנתכנן ללציוק הנדסה
חוות דעת :

כפי שהיה רשום בתיק מידע דרוש לאשר תכנית תנועתית באגף התנועה ולטעון תכנית המאושרת במסמכי תנועה וחניה
המלצה : לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : חדר אשפה עם עגלות
התאמה לדרישות הנחיות מרחביות תבדק לטופס 4
נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.
המלצה : לאשר את הבקשה

גנים ונוף

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפריטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי.
כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.
עצים 4,5,6,7 (4 יח') מבוקשים לכריתה :
ערך הפיצוי הנופי עבור עצים המיועדים לכריתה הוא 7807 ₪.
יש לנטוע במגרש 7 עצים בערך של 700 ₪ לעץ.

יתרת ערך הפיצוי הנופי עבור העצים המיועדים לכריתה ע"ס 2907 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך
פיתוח גנים ונוף ברחבי העיר.

מבוקשת כריתה של עץ מס' 1 במגרש השכן, בערך של 573 ש"ח, הכריתה נדרשת לצורך הבניה המבוקשת, על המבקש
להסדיר את כריתת עץ זה (הבקשה תוגש מטעם נציגי הבניין השכן כנדרש בטופס 'בקשה והחלטה לגבי כריתת/העתקת
אילן/ות מוגן/ים' של פקיד היערות), נוסף תנאי לתחילת עבודות.

עצים 2,8 בערך של 48,572 ש"ח, מבוקשים להעתקה לשטח ציבורי :
הוטענה סריקה של תכנית ובה פרטי העצים וייעודם, שעליה חתם אגרונום אגף שפ"ע מיום 11.5.2020.
עץ 3 במגרש שכן ועץ 9 במגרש לשימור.
ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.
המלצה : לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

התכנון המוצע עונה לדרישות התחנה
המלצה : לאשר את הבקשה

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

בקרת תכנן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה, מרחבים מוגנים וכיבוי אש בהתאם
למהות הבקשה).
הועברה לעורך הבקשה רשימת תיקונים לפני ועדה. במידה ותיקונים אלו יושלמו עד למועד שנקבע תעודכן חוות דעת זו.

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

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פלפון דמוי אלה	6.0	28.0	6.0	כריתה	573
2	פיקוס הגומי	20.0	80.0	6.0	העתקה	38,584
3	אזדרכת מצויה	20.0	23.0	6.0	שימור	1,093
4	אזדרכת מצויה	15.0	26.0	8.0	כריתה	1,039
5	פלפון דמוי אלה	4.0	10.0	4.0	כריתה	112
6	ברוש מצוי (צריפי+אופקי)	20.0	37.0	4.0	כריתה	5,504
7	תמר קנרי	4.0	80.0	8.0	כריתה	1,152
8	פיקוס הגומי	22.0	47.0	12.0	העתקה	9,988
9	מכנף נאה	22.0	75.0	8.0	שימור	33,915

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות, 8 יחידות דיור, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים בן 8 קומות (כולל קומת קרקע ו-2 קומות עליונות חלקיות), מעל 2 קומות מרתף המיועדות לחניה ומתקנים טכניים, עבור סה"כ 22 יחידות דיור. כניסה לחניה באמצעות רמפה מרחוב משה שרת. הבניין המבוקש מכיל:

1. בקומות מרתף 2, -1: חניון קונבנציונלי עבור 26 מכוניות, מחסנים דירתיים וחללים טכניים משותפים.
2. בקומת הקרקע: 2 יחידות דיור עם ממ"ד וחצר מוצמדת, חללים טכניים משותפים.
3. בקומות 1-5: 3 יחידות דיור בכל קומה, עם ממ"ד וגזוזטרה לכל דירה, מעברים ומבואות משותפים.
4. בקומה 6: 3 יחידות דיור בקומה. 2 יחידות דיור עם ממ"ד ומרפסת גג בחזית הקדמית מקורה חלקית בפרגולה בנויה לכל יחידה, ויחידת דיור עם ממד ומרפסת. מעברים ומבואות משותפים.
5. בקומה 7: 2 יחידות דיור בקומה, יחידת דיור אחת עם ממ"ד, מרפסת גזוזטרה ומרפסת גג מקורה בפרגולה בנויה, ויחידת דיור עם ממ"ד ומרפסת גג. מעברים ומבואות משותפים.
6. במפלס הגג העליון: שטח גג פרטי המוצמד ליחידת הדיור בקומה 7 עם מדרגות עליה פרטיות משטח הדירה, מתקנים טכניים משותפים בשטח גג משותף עם גישה מגרעין המדרגות הכללי של הבניין.
7. בחצר: חצר קדמית משותפת, חצרות מוצמדות ליחידות הדיור במרווחי הצד, נישה למד מים בצמוד לגדר הצד הדרומית.

הבקשה כוללת סימון עוגנים פולימרים זמניים אשר חודרים לחלקות הגובלות לרבות שטחי ציבור.

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

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי
2. רמת הקרינה מחדר טרנספורמציה תהיה ע"פ הדין.

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

1. קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבנייה.
2. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק, במידה וייגרם, מהצבת עוגני הקרקע הזמניים, והחזרת המצב לקדמותו.

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
2. רמת הקרינה מחדר טרנספורמציה תהיה ע"פ הדין.

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

1. קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבנייה.
2. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק, במידה וייגרם, מהצבת עוגני הקרקע הזמניים, והחזרת המצב לקדמותו.

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 2

רשות רישוי מספר 0100-21-1 מתאריך 12/05/2021

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות, 8 יחידות דיור, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים בן 8 קומות (כולל קומת קרקע ו-2 קומות עליונות חלקיות), מעל 2 קומות מרתף המיועדות לחניה ומתקנים טכניים, עבור סה"כ 22 יחידות דיור. כניסה לחניה באמצעות רמפה מרחוב משה שרת. הבניין המבוקש מכיל:

8. בקומות מרתף 2, -1: חניון קונבנציונלי עבור 26 מכוניות, מחסנים דירתיים וחללים טכניים משותפים.
9. בקומת הקרקע: 2 יחידות דיור עם ממ"ד וחצר מוצמדת, חללים טכניים משותפים.
10. בקומות 1-5: 3 יחידות דיור בכל קומה, עם ממ"ד וגזוזטרה לכל דירה, מעברים ומבואות משותפים.
11. בקומה 6: 3 יחידות דיור בקומה. 2 יחידות דיור עם ממ"ד ומרפסת גג בחזית הקדמית מקורה חלקית בפרגולה בנויה לכל יחידה, ויחידת דיור עם ממד ומרפסת. מעברים ומבואות משותפים.
12. בקומה 7: 2 יחידות דיור בקומה, יחידת דיור אחת עם ממ"ד, מרפסת גזוזטרה ומרפסת גג מקורה בפרגולה בנויה, ויחידת דיור עם ממ"ד ומרפסת גג. מעברים ומבואות משותפים.
13. במפלס הגג העליון: שטח גג פרטי המוצמד ליחידת הדיור בקומה 7 עם מדרגות עליה פרטיות משטח הדירה, מתקנים טכניים משותפים בשטח גג משותף עם גישה מגרעין המדרגות הכללי של הבניין.
14. בחצר: חצר קדמית משותפת, חצרות מוצמדות ליחידות הדיור במרווחי הצד, נישא למד מים בצמוד לגדר הצד הדרומית.

הבקשה כוללת סימון עוגנים פולימרים זמניים אשר חודרים לחלקות הגובלות לרבות שטחי ציבור.

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

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי
2. רמת הקרינה מחדר טרנספורמציה תהיה ע"פ הדין.

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

1. קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבנייה.
2. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק, במידה וייגרם, מהצבת עוגני הקרקע הזמניים, והחזרת המצב לקדמותו.

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

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
44 / 7084		594 מ"ר	רחוב פלורנטין מס' 11

חוו"ד מהנדס העיר (ע"י אינג' אולג כושצ'ר)

מבוקש לרשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 28.02.2021 החתום ע"י הנד' חנה כהנא להיתרי בניה מס' 11-0436 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 05.06.2011 כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
38	סככה בשטח 14.12 מ"ר
0 (רכוש משותף)	אי התקנת מערכת סולארית

החלטת רשות רישוי מספר 0100-21-1 מתאריך 12/05/2021

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 28.02.2021 החתום ע"י הנד' חנה כהנא להיתרי בניה מס' 11-0436 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 05.06.2011 כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
38	סככה בשטח 14.12 מ"ר
0 (רכוש משותף)	אי התקנת מערכת סולארית