

י"ט סיון תשפ"א
30 מאי 2021

פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0120 תאריך: 30/05/2021 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	אדר' 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	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	בנק דיסקונט לישראל בע"מ	דוד המלך 2	0481-002	21-0524	1
4	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	בן טבו מיכאל אפרים	כרם התימנים 2	0434-002	21-0610	2

רשות רישוי

מספר בקשה	21-0524	תאריך הגשה	18/04/2021
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	שדרות דוד המלך 2	שכונה	הצפון החדש-החלק הדרומי
גוש/חלקה	652/6111	תיק בניין	0481-002
מס' תב"ע	תתל/71, תמ"א/4, איי, 9077, 50.	שטח המגרש	1144

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	בנק דיסקונט לישראל בע"מ	דרך בגין מנחם 52, תל אביב - יפו 6713701
בעל זכות בנכס	בנק דיסקונט לישראל בע"מ	דרך בגין מנחם 52, תל אביב - יפו 6713701
עורך ראשי	בן שוהם אדיר	רחוב דרך בן גוריון דוד 38, רמת גן 5257354
מתכנן שלד	רימון צדיק מהנדסים בע"מ	רחוב בצלאל 5, רמת גן 5252105
מורשה חתימה מטעם המבקש	קראוס משה עמי	דרך בגין מנחם 52, תל אביב - יפו 6713701

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

מהות עבודות בניה
אישור בדיעבד לשינוי מיקום מעלון מהיתר 18-0175 משנת 2018 באולם בנק דיסקונט בקומת הקרקע וקומת הביניים של בניין מסחר ומשרדים בן 7 קומות והכנסתו לשטח אולם הבנק.

מצב קיים:

אולם בנק דיסקונט בקומת קרקע וקומה א' בבניין מסחר ומשרדים בן 7 קומות (כולל קומת קרקע). קומת הקרקע וקומה א'-משמשות כמסחר(בנק דיסקונט) קומה ב', ג', ד', ה', ו' - משרדים
--

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
18-0175	2018	שינויים בקומת הקרקע הכוללים: הריסת מהלך המדרגות פנימי שבין קומת קרקע וקומה א' והקמתו מחדש במיקום חלופי, הקמת פיר עבור מעלון (פנימי בקומת הקרקע וחיצוני בקומה א') המחבר בין 2 הקומות הנ"ל, שינויי מיקום ויטרינה בחזית לרחוב.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 46 תתי חלקות. החלקה נשואת הבקשה בבעלות בנק דיסקונט בע"מ. הבקשה חתומה ע"י מורשה חתימה מטעם הבעלים. ולכל בעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36' ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	מעלית: מידות פנימיות נטו של תא המעלית: מינימום: 0.80 מ' רוחב X 1.20
מוצע תא מעלית במידות נטו 1.40 מ' X 1.10 מ'		+	

הערות	לא	כן	
			מ' עומק

הערות נוספות:

1. בתיק הבניין לא נמצא היתר הבניין המקורי.

חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטור זמורו 22/04/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בנוי במלואו

חו"ד נוספות:

נכסים - ענת איבגי 31/12/2020

חלקה 652 בגוש 6111 בבעלות פרטית.

הוטמע אישור נת"ע מתאריך ה 21.12.20 לפיו אין התנגדות לאישור הבקשה.

לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה.

הסדר קרקע - ליטל אגאג'ני 20/04/2020

מאחר ומודבר על תוספת מעלית בלבד, אני פוטרת מהצורך בהסדר קרקע.
מה גם שההפקעה אמורה להתבצע ע"י נת"ע

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

לאשר את הבקשה לשינוי מיקום מעלון מהיתר 0175-18 משנת 2018 באולם בנק דיסקונט בקומת הקרקע וקומת הביניים של בניין מסחר ומשרדים בן 7 קומות והכנסתו לשטח אולם הבנק.

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

תנאים למתן היתר

1. מבקש הבקשה אחראי כי המעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי מעליות בעת הוצאת ההיתר.
2. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים בהיתר

מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

תנאים לתעודת גמר

הגשת אישור רשות הכבאות לקבלת תעודת גמר.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0120-21-1 מתאריך 30/05/2021

לאשר את הבקשה לשינוי מיקום מעלון מהיתר 0175-18 משנת 2018 באולם בנק דיסקונט בקומת הקרקע וקומת הביניים של בניין מסחר ומשרדים בן 7 קומות והכנסתו לשטח אולם הבנק.

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

תנאים למתן היתר

1. מבקש הבקשה אחראי כי המעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי מעליות בעת הוצאת ההיתר.
2. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים בהיתר

מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

תנאים לתעודת גמר

הגשת אישור רשות הכבאות לקבלת תעודת גמר.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשות רישוי

מספר בקשה	21-0610	תאריך הגשה	28/04/2021
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')

כתובת	כרם התימנים 2 רחוב תרמ"ב 3	שכונה	כרם התימנים
גוש/חלקה	66/7499	תיק בניין	0434-002
מס' תב"ע	תמ"א 34ב/4, ע1, 9033, 2510	שטח המגרש	200

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	שבת סטיב	רחוב קפלן 85, הרצליה 4660685
מבקש	בן טבו מיכאל אפרים	רחוב ברנר 58, רעננה 4360629
בעל זכות בנכס	שבת סטיב	רחוב קפלן 85, הרצליה 4660685
בעל זכות בנכס	שבת סטפני רות	רחוב קפלן 85, הרצליה 4660685
בעל זכות בנכס	בן טבו מיכאל אפרים	רחוב ברנר 58, רעננה 4360629
עורך ראשי	שור יוסף	רחוב קפלן אליעזר 6, תל אביב - יפו 6473407
מתכנן שלד	צ'ובוטרו שמוליק	רחוב בגין מנחם 9, נתניה 4220109

מהות הבקשה: (יאנה פיצ'וז'קין)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת מבנה קיים בן קומה אחת במגרש פינתי והקמת בניין חדש בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף אחת, כמפורט:</p> <ul style="list-style-type: none"> - חפירת מרתף אחת עבור: 4 מחסנים דירתיים, שטח נלווה למסחר בקומת הקרקע, שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע (חדר משחקים) עם חצר אנגלית וחצר מונמכת. - יחידת מסחר עם ממ"ס מוצמד בחזית לכיוון רחוב תרמ"ב, לובי כניסה לבניין, חדר מדרגות ומעלית, יחידת דיור אחת (מפלס תחתון), חדר אשפה, חדר אופניים ועגלות. - בקומה השנייה – יח"ד אחת עם מרפסת וממ"ד, מפלס עליון של הדירה בקומת הקרקע (כולל ממ"ד ומרפסת). - בקומה השלישית – יחידת דיור אחת בחלק הדרומי של הבניין (כולל ממ"ד ומרפסת), ומפלס תחתון של דירת דופלקס בחלק הצפוני של הבניין (כולל ממ"ד ומרפסת). - בקומת הגג החלקית – מפלס העליון של יח"ד אחת בחלק הצפוני של הבניין בקומה השלישית עם מרפסת גג הצמודה לדירה ופרגולה בצמוד. - על הגג העליון – גג טכני משותף כולל מערכת סולרית. <p>סה"כ מתקבל בניין בן 3 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת מרתף, עבור 4 יח"ד.</p>

מצב קיים:

בניין בן קומה אחת.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	בממצאי תיק בניין לא נמצא היתר מקורי לבניין קיים.		
היתר	הריסת מבנה קיים על המגרש והקמת בנין חדש למגורים בן 3 קומות וקומה העליונה חלקית, עבור 2 יחידת דיור מעל קומת מרתף – ההיתר לא מומש.	02/08/2015	14-1226

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת של שלושה בעלים והבקשה חתומה ע"י שלושת הבעלים.

התאמה לתב"ע (תכנית 2510 אזור כרם התימנים – אזור מגורים א' שיקום ברובע 5, מחוץ לאזור ההכרזה).

מספר קומות	מותר	מוצע	סטייה
3 קומות צמודות קרקע וקומת גג חלקית	3 קומות צמודות קרקע וקומת גג חלקית	3 קומות צמודות קרקע וקומת גג חלקית	
קווי בניין קדמי לרח' תרמ"ב	0.0 מ' - מחייב	0.0 מ'	
קדמי לרח' כרם התימנים	0.0 מ' - מחייב	0.0 מ'	
צדדי מזרחי	0.00 מ' – מחייב (בהתאם לבניין הגובל הבנוי בקו בניין 0)	0.00 מ' - בחלק הקדמי של המגרש ו- 4.5 מ' – בחלק הפנימי של המגרש.	
צדדי צפוני	0.00 מ' – מחייב (בהתאם לבניין הגובל הבנוי בקו בניין 0)	0.00 מ' - בחלק הקדמי של המגרש ו- 5.85 מ' – בחלק הפנימי של המגרש	
זכויות בנייה: אזור מגורים א' שיקום (שטח מגרש 200 מ"ר)			
שטחים עיקריים	לפי תכנית 2510 150% משטח המגרש, המהווים 300 מ"ר + ממ"דים	300 מ"ר + ממ"דים (מחישוב גרפי מאחר וחישוב שטחים שהוגש לבקשה נעשה בצורה לא נכונה)	
שטחי שירות	בקומת הקרקע עד 40 מ"ר בבניין המכיל מעל 4 יח"ד. בכל קומה טיפוסית: מבואות וחדרי מדרגות עד 20 מ"ר סה"כ בקומות שנייה, שלישית וגג חלקית - 60 מ"ר.	כ- 40 מ"ר (לא כולל חדר אשפה ואזור פירים טכניים). כ- 20 מ"ר בכל קומה סה"כ: כ- 60 מ"ר.	
צפיפות	על שטח המגרש עד 140 מ"ר – 2 יח"ד. על כל תוספת עד 55 מ"ר לשטח המגרש – יח"ד אחת – שטח המגרש 200 מ"ר – 4 יח"ד.	4 יח"ד	
שימושים	מגורים עם חזית מסחרית	מגורים עם חזית מסחרית	

סטייה	מוצע	מותר	
	3.15 מ' – 3.5 מ'	3.50 מ'	גובה קומות
	כ- 50% מתכסית הקומה העליונה.	50% מתכסית הקומה העליונה	בנייה על הגג: תכסית
	כ- 3.4 מ' לכיוון רח' כרם התימנים. כ- 3.7 מ' לכיוון רח' התרמ"ב	1.50 מ' ממעקה הגג לחזית הרחוב	נסיגות
	הוצגה גישה לגג העליון הטכני מחדר המדרגות המשותף.	גישה לשטח משותף	בינוי

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

סטייה	מוצע	מותר	
	קומה אחת	2 קומות	קומות
	שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע, 4 מחסנים דירתיים, שטח נלווה למסחר.	בקומה העליונה – שטח נלווה למסחר/ חנייה/ שטחים נלווים משותפים/ מחסנים דירתיים/ שטחים טכניים/ בקומת מרתף התחתונה – שטחי שירות כלליים.	שימוש
חריגה של 2 מ"ר ניתן לתקן ללא שינוי מהותי בתכנון. ייתן כתנאי טכני.	כ- 86% משטח המגרש המהווים כ- 172 מ"ר.	80% משטח המגרש- לפי הוראות תכנית ע"1. לפי תמ"א 34 ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש = 170 מ"ר	תכסית
	4 מ'	4.00 מ'	גובה קומה
	בהתאם להוראות התכנית. גישה לשטח הנלווה לדירות מוצע ע"י מדרגות פנימיות בהתאם למותר.	גודל: כשטח יחידת הדיור אליה הוא מוצמד גישה: גישה תתאפשר משטח הדירה בלבד	שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע
	בהתאם להוראות התכנית.	שטח מחסן דירתי לא יעלה על 12 מ"ר.	מחסן דירתי
	בהתאם להוראות התכנית.	שטחים מוצמדים למסחר ימוקמו בקומת מרתף העליונה ולא יעלו על שטח היחידה אליה הוא מוצמד. גישה מתוך המסחר.	שטח נלווה למסחר

התאמה להנחיות ותקנות:

הערות	לא	כן	
		*	גודל חדרים
		*	אורור

הערות	לא	כן	
שטח אחת המרפסות עולה על 14 מ"ר בניגוד לנקבע בתקנות (14.5) מ"ר), שטח ממוצע של כל המרפסות המוצעות עדיין עומד ב-12 מ"ר ממוצע בהתאם לתקנות. יידרש כתנאי טכני הקטנת מרפסת החורגת בהתאמה לתקנות (לא מהווה שינוי מהותי בתכנון) או לחלופין הכללת השטח העודף במניין שטחים עיקריים מותרים והקטנת שטח בנייה בהתאם. כמו כן קיימת אי התאמה בין חלקי המפרט לעניין הצגת מרפסות המוצעות. ישנה אי התאמה במיקום ובמידות. יינתן כתנאי טכני.	*		מרפסות
לא צוינו חומרי הגמר בחזיתות. בתנאי טכני יידרש סימון חומרי גמר בחזיתות בהתאמה להנחיות המרחביות. בהתאם להדמיה שהוצגה ניתן לראות כי חומר גמר של מרבית החזית הוא טיח. בהתאם להדמיה שהוצגה ניתן לראות כי חומר גמר של מרבית החזית הוא טיח בגוון בהיר. יידרש סימון בתנאי טכני.	*	*	חזית הבניין: היקף הפתחים: חומרי גמר: צבע:
		*	מצללה על הגג: - שטח המצללה - נסיגות בגג
		*	חצר אנגלית
		*	מפלס כניסה קובעת
		*	מסתורי כביסה
הוצגו בלובי כניסה בפתרון דו קומתי (אחד מעל השני).		*	דודי אגירה
		*	מערכת מיזוג אויר
		*	מערכת סולרית
		*	פירים טכניים
לא ניתן לבחון. סומנו קירות סביב חצר פנימית, אך לא הוצגו מפלסים ופריסות.	*		פיתוח השטח/גדרות

הערות לבקשה:

- מוצע מעקה מעל הפרגולה. לא ניתן לאשר את המעקה על הפרגולה ועל כך הובהר לעורך הבקשה בפגישות תיאום מוקדם. הנושא תוקן בהדמיה, אך לא תוקן במפרט הבקשה. יידרש כתנאי טכני.
- קיימת אי התאמה בין חלקי המפרט לעניין הצגת פתחים ומעקות במנח הקומות בחתכים וחזיתות. יידרש כתנאי טכני.

חו"ד מכון רישוי נדב בר 10/03/2021

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב בר.

תנועה וחניה

הבקשה כוללת: מבנה החדש בן 3 קומות ובהן 4 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר-61 מ"ר שטח מסחרי.

דרישת התקן:

5.22 מקומות חניה לרכב פרטי,

4 מקומות חניה לאופניים.

מתוכנן:

0 מקומות חניה לרכב פרטי,
6 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע.

חסרים:
5.22 מקומות חניה לרכב פרטי.

חוות דעת:
1. פתרון חניה לאופניים עונה לדרישות- מאושר.
2. ממדי המגרש וקווי בניין המותרים לא מאפשרים לתכנן חניה לרכבים, לכן פתרון חניה יהיה חלופי- השתתפות בקרן חניה.

המלצה:
להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 5.22 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 9 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים.

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

גנים ונוף
במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל העצים המיועדים לכריתה הוא 3,262 ₪.
יש לנטוע במגרש 1 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.
יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 2,626 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.
המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכלות מכון הרישוי
לא נדרשים תיקונים
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.

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	סייגרוס רומנזוף	6.0	20.0	3.0	כריתה	1,814
2	סייגרוס רומנזוף	5.0	15.0	3.0	כריתה	1,512
3	ציפור גן עדן	3.0	6.0	2.0	כריתה	

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י יאנה פיצ'וקין)

- לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים בן קומה אחת במגרש פינתי והקמת בניין חדש בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף אחת, כמפורט:
- חפירת מרתף אחת עבור: 4 מחסנים דירתיים, שטח נלווה למסחר בקומת הקרקע, שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע (חדר משחקים) עם חצר אנגלית וחצר מונמכת.
 - יחידת מסחר עם ממ"ס מוצמד בחזית לכיוון רחוב תרמ"ב, לובי כניסה לבניין, חדר מדרגות ומעלית, יחידת דיור אחת (מפלס תחתון), חדר אשפה, חדר אופניים ועגלות.

- בקומה השנייה – יח"ד אחת עם מרפסת וממ"ד, מפלס עליון של הדירה בקומת הקרקע (כולל ממ"ד ומרפסת).
- בקומה השלישית – יחידת דיור אחת בחלק הדרומי של הבניין (כולל ממ"ד ומרפסת), ומפלס תחתון של דירת דופלקס בחלק הצפוני של הבניין (כולל ממ"ד ומרפסת).
- בקומת הגג החלקית – מפלס העליון של יח"ד אחת בחלק הצפוני של הבניין בקומה השלישית עם מרפסת גג הצמודה לדירה ופרגולה בצמוד.
- על הגג העליון – גג טכני משותף כולל מערכת סולרית.

סה"כ מתקבל בניין בן 3 קומות וקומות גג חלקית, מעל קומת מרתף, עבור 4 יח"ד.

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 נזק, במידה ויגרם 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
 - ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
 - ד. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 0120-21-1 מתאריך 30/05/2021

לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים בן קומה אחת במגרש פינתי והקמת בניין חדש בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף אחת, כמפורט:

- חפירת מרתף אחת עבור: 4 מחסנים דירתיים, שטח נלווה למסחר בקומת הקרקע, שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע (חדר משחקים) עם חצר אנגלית וחצר מונמכת.
- יחידת מסחר עם ממ"ס מוצמד בחזית לכיוון רחוב תרמ"ב, לובי כניסה לבניין, חדר מדרגות ומעלית, יחידת דיור אחת (מפלס תחתון), חדר אשפה, חדר אופניים ועגלות.
- בקומה השנייה – יח"ד אחת עם מרפסת וממ"ד, מפלס עליון של הדירה בקומת הקרקע (כולל ממ"ד ומרפסת).
- בקומה השלישית – יחידת דיור אחת בחלק הדרומי של הבניין (כולל ממ"ד ומרפסת), ומפלס תחתון של דירת דופלקס בחלק הצפוני של הבניין (כולל ממ"ד ומרפסת).
- בקומת הגג החלקית – מפלס העליון של יח"ד אחת בחלק הצפוני של הבניין בקומה השלישית עם מרפסת גג הצמודה לדירה ופרגולה בצמוד.
- על הגג העליון – גג טכני משותף כולל מערכת סולרית.

סה"כ מתקבל בניין בן 3 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת מרתף, עבור 4 יח"ד.

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 נזק, במידה ויגרם 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
 - ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
 - ד. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה