

י"ח תמוז תשפ"א
28 יוני 2021

פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0157 תאריך: 27/06/2021 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	
	מנהלת מכון הרישוי	איריס גלאי	
	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	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	זונדל ירון	הגולן 40	0914-040	21-0712	1
5	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	כהן אביבה	הא באייר 26	0567-026	21-0690	2
8	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	קרן ק.ר נדלן בע"מ	פייבל 12	0524-012	18-1184	3

רשות רישוי

מספר בקשה	21-0712	תאריך הגשה	27/05/2021
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)

כתובת	הגולן 40	שכונה	רמת החייל
גוש/חלקה	472/6638	תיק בניין	0914-040
מס' תב"ע	תתל/ג71, ג1, ג1, 347, 3407	שטח המגרש	816

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	זונדל ירון	רחוב הגולן 40, תל אביב - יפו 6971841
בעל זכות בנכס	זונדל ירון	רחוב הגולן 40, תל אביב - יפו 6971841
עורך ראשי	כהן דניאל	ת.ד. 430, תל אביב - יפו 61003
מתכנן שלד	כהן דניאל	ת.ד. 430, תל אביב - יפו 61003

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים פנימיים ביח"ד קיימת בקומה העליונה באגף המערבי, בניית חדר יציאה לגג בשטח 40 מ"ר עם מדרגות פנימיות מתוך הדירה, פתיחת דלת לחדר יציאה לגג מחדר המדרגות הכללי והקמת פרגולה מעץ בשטח של כ-22 מ"ר על מרפסת הגג, בבניין מגורים קיים בן 2 קומות צמודות קרקע בחזית לכיוון לרח' בגולן ו-3 קומות מעל מרתף גלוי המכיל מקלט ו-4 מחסנים בחזית לכיוון ראול ולנברג.</p> <p>בבניין קיימות 6 יח"ד מהם רק 4 אושרו לפי היתר.</p> <p>כ"כ הבקשה כוללת העתקת המזגנים הקיימים בחזיתות דרומית לכיוון רח' ראול ולנברג וצדדית מערבית של הדירה הנדונה והעברתם לגג העליון והעתקת קולטי השמש והדודים הקיימים מעל חדר המדרגות לגג העליון.</p> <p>הערה: לפי היתר 13-0734 מתאריך 30/7/2013 אושרה בניית חדר יציאה לגג ופרגולה על מרפסת הגג לדירה הנדונה, אך לפי התכנית הגשה ניתן להבין שההיתר לא מומש.</p>

מצב קיים:

<p>המגרש נמצא בין רחוב הגולן ורח' ראול ולנברג, כאשר רח' הגולן גבוה בכ-5.50 מ' כלפי רח' ראול ולנברג. על המגרש קיים בניין מגורים שבחזית לרח' הגולן הינו בן 2 קומות בחזית הפונה לרח' ראול ולנברג הינו בן 3 קומות מעל קומת מרתף גלוי עם שטח פתוח בין עמודים, למקלט ו-4 מחסנים.</p> <p>לפי היתרים בבניין אושרו 4 יח"ד בלבד, בפועל קיימות בבניין 6 יח"ד (2 יח"ד קיימות ללא היתר בקומת עמודים שנסגרה מעל מרתף)</p>

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	<p>בקשב מס' 17-0926 לשימוש חורג כלפי ההיתר מ-3 מחסנים קיימים ל-2 משרדים למקצוע חופשי לצמיתות, בשטח של כ-79 מ"ר עם כניסות נפרדות כ"א בקומת הקרקע אך בפועל מדובר בקומת המרתף לפי ההיתר משנת 1990. הבקשה כוללה שינוי במיקום מקומות החניה הקיימים במגרש והוספת 4 מקומות חניה חדשים.</p> <p>בפועל (כלפי ההיתר משנת 1990) השינויים 2 חדרים, חדר שירותים ומטבחון עבור משרד אחד;</p> <p>- סגירת שטח פתוח בין עמודים וקירות הקיימים לצורך הסדרת המשרד השני עם מטבחון, וחדר שירותים;</p> <p>- הסדרת 2 מחסנים נוספים (אחד מהם מבוקש אישור בדיעבד) והשני לא שייך לבקשה;</p>	2017	

	<p>- בוצעה ללא היתר חלל סגור בשטח של 43.69 מ"ר שמסומן ע"ג מפרט כחלל עם מילוי חול ולא שייך לבקשה ; (כל השינויים בוצעו בפועל והשטח שבו מבוקשים כעת המשרדים משמשת למגורים ללא היתר, כמו כן קומת העמודים נבנתה במלואה ללא היתר (בשטח של כ-250 מ"ר) עבור 2 יח"ד).</p> <p>להלן החלטת הועדה: בהתאם לחוות דעת היועצת המשפטית, לפיה מאחר והבקשה להיתר כוללת תוספת בנייה המגדילה את שטח המרתף הקיים הרי שלא ניתן לאשר אותה שכן, הוראות סעיף 10 בתוכנית ע1 עוסקת בתוספת שימוש עבור משרדים למרתף קיים ולא בתוספת בנייה למרתף קיים. כאשר לא ניתן לאשר את תוספת הבנייה לפי תוכנית ע1 שכן, המרתף אינו עומד בהוראות תוכנית ע'1 מאחר והינו מרתף גלוי, לקבל את התנגדויות ולא לאשר את הבקשה, שכן : - קומת העמודים (מעל המרתף) נבנתה במלואה ללא היתר, עבור 2 יח"ד, בנייה זו מהווה תוספת שטח מעבר לשטחים המותרים והגדלת הצפיפות מעבר למותר, ומהווים סטייה ניכרת. - השטח הבנוי במרתף מהווה שטח עיקרי נוסף (בפועל משמשת למגורים - 2 יח"ד) מעבר לשטחים המותרים והגדלת הצפיפות מעבר למותר ומהווה סטייה ניכרת. - לא ניתן לאשר שימוש חורג בשטח שקיים ללא היתר. - המחסנים הדירתיים נרשמו בבעלות פרטית בניגוד להתחייבות שניתנה בעת הוצאת היתר בשנת 1990. - הבקשה לא מתייחסת ל-2 מחסנים נוספים הקיימים בקומת המרתף וחלל סגור בשטח 43.69 מ"ר. (אחד המחסנים בשטח מעל 12 מ"ר בניגוד להראות תב"ע ע1) - ההגשה אינה תואמת הוראות תב"ע ע1 לעניין רישום המשרדים המבוקשים בבעלות משותפת או לחילופין הסכמת כל הבעלים.</p> <p>על סירוב הועדה לאשר את הבקשה הוגש ערר ע"י המבקשים. הערר נדחתה תאריך 23.3.2019.</p>		
13-1641	<p>בקשה לאישור בדיעבד של מגורים ממחסנים במרתף למגורים נדחתה ע"י הועדה שכן :</p> <p>-שטח המרתף שאושר כמחסנים הפך לדירת מגורים ללא היתר ומהווה תוספת שטח עיקרי מעבר למותר ובגדר סטייה ניכרת ; בנוסף לכך בבניין הוספו 2 דירות נוספות בשטח שנמצא בבעלות המבקש – סה"כ 3 יחידות מעבר למותר ובגדר סטייה ניכרת גם מבחינת הקומות, המותרות לבניה.</p>	2013	
12-2100	בניית חדר יציאה לגג מוצמד לדירה המערבית בקומה שניה. הדירה הנדונה	30/07/2013	13-0734
	<p>תוספת בניה בחצר אחורית (הוגדרה כפרגולה) של קומת המרתף נדחתה ע"י הועדה שכן :</p> <p>מדובר בתוספת שטח לבניין ולא במצללה כמוגדר בתוכן הבקשה. הבניה המוצעת מחוץ לקו בנין אחורי ומהווה סטייה ניכרת. שטח המרתף שאושר כמחסנים הפך לדירת מגורים ללא היתר ולכן מהווה תוספת שטח מעבר למותר ותוספת יחידת דיוור מעבר למותר-קרי- סטייה ניכרת.</p> <p>בשטח החצר הוקמו מחסנים ללא היתר מחוץ לקווי בנין המותרים ומהווים סטייה ניכרת מבחינת השטחים המותרים ומבחינת קווי הבניין המותרים כאחד.</p>	2010	
	4 מחסנים בקומת מרתף כפוף להתחייבות לרישום המחסנים ע"ש דיירי הבניין. לפי ההיתר הנ"ל אושר שטח פתוח בין עמודים וקירות המחסנים וחדר נוסף ללא יעוד.	12/03/1990	2/29
	גדר סורגים בגבול המגרש וגדר הפרדה בין היחידות, השלמת בנית גדר מזרחי ואחורי.	13/11/1988	2/134
	הוספת תקרת בטון וקיר תומך בקומה התחתונה	02/04/1978	933
	הקמת בנין חדש למגורים בן 2 קומות ומקלט בקומה התחתונה, ל-4	05/02/1974	791

עמ' 3

0914-040 21-0712 <ms_meyda>

	יח"ד ו-4 מקומות חניה בחצר.	
--	----------------------------	--

	מספר טביעות עוד משנת 2000 על בניה ללא היתר, שימוש מרתף למגורים, צווי הריסה וצווי מניעת פעולות ואי קיום צוים הנ"ל.	תביעות משפטיות
--	---	----------------

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 6 תת חלקות בבעלות פרטית (תת חלקות 1-2 הינם בקומת הקרקע ובמרתף – בחלקי הבניין שנבנו ללא היתר- בבעלות פרטית).
 חלקות 3-6 הינם עבור 4 יח"ד שבקומות א'-ב'. הבקשה הנדונה הוגשה בחתימת המבקשים בעלית דירה המערבית בקומה ב' – תת חלקה 5.
 נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' ולא התקבלו התנגדויות.

בנייה על הגג: חדר יציאה לגג מכח ג1

סטייה	מוצע	מותר	
	40 מ"ר	40 מ"ר	שטח/ תכסית
	4.0 מ'	5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון (בבניה עם גג שטוח)	גובה
	2.80 מ'	גובה נטו לפי גובה קומה טיפוסית (2.80 מ') ולא יותר מ-3 מ'.	
	לרח' ראול ולנברג 2 מ' לרח' הגולן 5.18 מ'	2 מ' בחזית ל-2 הרחובות	נסיגות
	צד מזרחי קיר משותף צד מערבי 1.92 מ'	1.20 מ' לצד/אחור	
מוצע פתיחת דלת לחדר יציאה לגג מחדר המדרגות הכללי.	פתח בגג מחדר המדרגות הראשי. לא קיים חדר יציאה לגג ביח"ד המזרחית, הוצג תכ' עתידית.	גישה לשטח משותף התאמה לגגות הקיימים	בינוי

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
מוצעת פרגולה מעץ, במרחק 2 מ' ממעקה הגג בחזית לכיוון רח' הגולן, 1.20 מ' ממעקה צדדית- מערבית ואינה בולטת לחזית רח' ראול ולנברג (צד המזרחי בקיר משותף).		+	מצללה על הגג: - שטח המצללה - קווי בניין/נסיגות בגג

חו"ד מחלקת פיקוח:

אהרון מיכאלי 19/04/2021

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אלנה דוידזון/נעמי מוסקוביץ)

לאשר את הבקשה לשינויים ביח"ד קיימת בקומה העליונה באגף המערבי ובניית חדר יציאה לגג בשטח 40 מ"ר עם מרפסת גג ופרגולת מעץ, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים בהיתר

1. רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין שהדירה באגף המערבי עם חדר היציאה לגג מוצמד אליה הינה יח"ד אחת (דירת דו-פלקס) שלא ניתן לפצל בעתיד בכל צורה שהיא.
2. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

הערות

1. ההיתר הינו לפמורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0157-21-1 מתאריך 27/06/2021

לאשר את הבקשה לשינויים ביח"ד קיימת בקומה העליונה באגף המערבי ובניית חדר יציאה לגג בשטח 40 מ"ר עם מרפסת גג ופרגולת מעץ , בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים בהיתר

1. רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין שהדירה באגף המערבי עם חדר היציאה לגג מוצמד אליה הינה יח"ד אחת (דירת דו-פלקס) שלא ניתן לפצל בעתיד בכל צורה שהיא.
2. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

הערות

1. ההיתר הינו לפמורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשות רישוי

מספר בקשה	21-0690	תאריך הגשה	20/05/2021
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)

כתובת	הא באייר 26 רחוב חברה חדשה 13	שכונה	הצפון החדש-סביבת ככר המדינה
גוש/חלקה	1305/6213	תיק בניין	0567-026
מס' תב"ע	1815, 2710, 600, 1815	שטח המגרש	462

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	כהן אביבה	רחוב לוחמי גליפולי 62, תל אביב - יפו 6706844
בעל זכות בנכס	כהן אביבה	רחוב לוחמי גליפולי 62, תל אביב - יפו 6706844
בעל זכות בנכס	כהן גדעון	רחוב לוחמי גליפולי 62, תל אביב - יפו 6706844
בעל זכות בנכס	בן מאיר יורם	רחוב לוחמי גליפולי 64, תל אביב - יפו 6706800
עורך ראשי	נחמיאס מיטל	ת.ד. 792, אליכין 3890800
מתכנן שלד	נווה רועי	רחוב משעול האתרוג 4, שדרות 8708059

מהות הבקשה: (אדר' רוני רבנר)

מהות עבודות בניה
שינויים ותוספות בקומת המסחר והיציע בחנות הדרום מזרחית של בניין בן 5 קומות מעל קומת קרקע למסחר ויציעים ומעל קומת מרתף חלקית, הכוללים:
1. <u>בקומת הקרקע המסחרית</u> - שינוי בחלוקת השטחים של החנות הדרומית כולל שינוי במיקום מדרגות עלייה ליציע ביחס למאושר בהיתר.
2. <u>בקומת היציע</u> - אישור בדיעבד לתוספת של כ- 17 מ"ר לשטח יציע קיים בהיתר ובנייה חדשה בשטח של כ- 5.5 מ"ר לגלריה קיימת.

מצב קיים:

בניין קיים למסחר ומגורים בן 5 קומות מעל קומת קרקע מסחרית וקומת ביניים ליציעים, מעל קומת מרתף חלקית הכולל מקלט.
--

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
439	7.8.69	לבניין בית בן 6 קומות, קומת ביניים וקומת מרתף. במרתף- מקלט וכול' בקומה א- 2 חנויות בקומת הביניים- 2 יציעים לחנויות. לחנות נשואת הבקשה גלריה בשטח של כ-42 מ"ר. ובקומות ב-ו- 10 דירות מגורים

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 33 תתי חלקות. המבקשים שהינם בעלי הזכות בנכס בת.ח 4-5 חתומים ע"ג מפרט הבקשה. לשאר בעלי הזכויות בנכס נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ולא התקבלו התנגדויות.
--

התאמה לתכנית 600, 1815, 1815-ב- סביבת כיכר המדינה, רחוב שאינו ראשי, מחוץ לאזור ההכרזה

מותר	מוצע	סטייה
------	------	-------

סטייה	מוצע	מותר	שטחים עיקריים
כ- 18מ"ר חריגה מהשטח המקסימלי המותר לגלריה.	מוצע יציע קיים + שטח לאישור בדיעבד + בנייה חדשה בשטח של כ- 40מ"ר	תוספת יציעים לפי תקנות התכנון והבניה. במקרה הנ"ל חנות ששטחה עולה על 50 מ"ר- השטח המקסימלי של רצפת היציע יהיה עד 40% משטח החנות סה"כ: כ- 22.40 מ"ר	
לא מתקיימת הוראה בנוגע להשארות מרחק מינימלי של 1 מ' לפחות בין הקיר החיצוני של החנות בחזית לבין היציע. לא ניתן לאשר.	מוצע חלל למערכות טכניות המשכי לגלריה בעובי של כ- 1.00מ' בצמוד לחזית הבניין. קיימת גישה בהיתר לגלריה גם דרך חדר המדרגות הכללי	המרחק המינימאלי בין הקיר החיצוני של החנות בחזית ובין היציע יהיה 1 מ' לפחות לא תותרנה כניסות מחדר המדרגות הראשי, הגישה תהיה דרך השטחים המסחריים	הוראות בניוי

הערות נוספות:

1. הוגש תצהיר מתכנן שלד מתאריך 26/06/2019 על עמידות המבנה לגבי התוספת המבוקשת וכי אין צורך בחיזוק לבניין.
2. המבוקש הינו שינויים פנימיים בלבד ואין כלל נגיעה בחזיתות המבנה ובמראה הבניין.
3. בתיק המידע נתבקש תוספת שטח לגלריה קיימת של כ- 5 מ"ר ובמסגרת הבקשה הנ"ל הוגש תוספת שטח לגלריה בשטח גדול יותר של כ- 22 מ"ר אשר לא ניתן לאשר כפי שצוין לעיל.
4. חישוב השטחים שהוגש לבקשה שגוי שכן מחושבים שטחי הבניין כולו כולל חלקים שאינם נוגעים לתוכנית.
5. מבוקשת בנייה בתוך פיר אוורור מרכזי. לא ניתן לאשר.

חו"ד מכון רישוי

רינת ברקוביץ' 17/06/2021

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רינת ברקוביץ'

אצירת אשפה

עבור תוספת בדיעבד של גלריה ושינויים פנימיים אין דרישות. המלצה: לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

עבור תוספת בדיעבד של גלריה ושינויים פנימיים אין דרישות. המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה 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: <https://www5.tel-aviv.gov.il/RishuyBniyaToshav/LicensingRequestPages/LicensingRequestLogin.aspx>

חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטור זמיר 03/03/2021

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

1. שטח היציע המוצע (קיים + מבוקש לאישור בדיעבד + בנייה חדשה) כ- 18מ"ר חריגה מהשטח המקסימלי לגלריה על פי תקנות התכנון והבניה.

עמ' 7

0567-026 21-0690 <ms_meyda>

2. לא מתקיימת הוראת התכנית בנוגע להשארות מרחק מינימלי של 1 מ' לפחות בין הקיר החיצוני של החנות בחזית לבין היציע בשל סגירת של חלל למערכות טכניות.
 3. מבוקשת בנייה החוסמת פיר אוורור מרכזי. לא ניתן לאשר.
- הערה: הודעה על טיוטת חו"ד מהנדס העיר נמסרה לעורך הבקשה.

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 0157-21-1 מתאריך 27/06/2021

לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

4. שטח היציע המוצע (קיים + מבוקש לאישור בדיעבד + בנייה חדשה) כ- 18מ"ר חריגה מהשטח המקסימלי לגלריה על פי תקנות התכנון והבנייה.
 5. לא מתקיימת הוראת התכנית בנוגע להשארות מרחק מינימלי של 1 מ' לפחות בין הקיר החיצוני של החנות בחזית לבין היציע בשל סגירת של חלל למערכות טכניות.
 6. מבוקשת בנייה החוסמת פיר אוורור מרכזי. לא ניתן לאשר.
- הערה: הודעה על טיוטת חו"ד מהנדס העיר נמסרה לעורך הבקשה.

רשות רישוי (דיון נוסף)

	24/07/2018	תאריך הגשה	18-1184	מספר בקשה
	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38 מרתפים	בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה	בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה	מסלול

הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	פייבל 12	כתובת
0524-012	תיק בניין	355/6108	גוש/חלקה
751	שטח המגרש	ע1, מ1, מ, 50	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב הארד 3, תל אביב - יפו 6971056	קרן ק.ר נדלן בע"מ	מבקש
רחוב הארד 3, תל אביב - יפו 6971056	קרן ק.ר נדלן בע"מ	בעל זכות בנכס
רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604	בר אורין גידי	עורך ראשי
רחוב רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235	שילר ערן	מתכנן שלד
רחוב הארד 3, תל אביב - יפו 6971056	רבינוביץ גדעון	מורשה חתימה מטעם המבקש
רחוב הארד 3, תל אביב - יפו 6971056	מורן יואב	מורשה חתימה מטעם המבקש

מהות הבקשה: (אדר' חן קורלנדסקי)

מהות עבודות בניה
<p>1. הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת קרקע מפולשת שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.</p> <p>2. הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 3 קומות מרתף עבור 20 יח"ד, הכולל:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ב-3 קומות המרתף- 24 מקומות חניה (כולל חניית נכים), חניות לאופניים ואופנועים, 20 מחסנים דירתיים ומתקנים טכניים ושירות משותפים. • בקומת הקרקע- לובי כניסה, חדר אשפה ו-2 דירות גן עם ממ"ד לכל דירה וחצרות פרטיות. • בקומות 1-3- בכל קומה 3 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גזוזטרה. • בקומה 4- 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גזוזטרה ומפלס תחתון של יח"ד שהמשכה בקומה חמישית. • בקומה 5- 3 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גזוזטרה (אחת היח"ד בעלת מפלס תחתון בקומה הרביעית). • בקומה 6 (גג חלקית)- 3 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסות גג בחזית הקדמית ומצללה מבטון מעליהן ומרפסות גזוזטרה בחזית האחורית. • בקומה 7 (גג חלקית)- יח"ד אחת הכוללת ממ"ד ומרפסת גג בחזית האחורית. • על הגג העליון- מערכות סולאריות, מעבי מזגנים ומתקנים טכניים עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין. • בכל קומות הבניין- מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, 2 מעליות ומתקני תשתית וטכניים משותפים. • בחצר- פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, חניות אופניים, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי דרומי וגדרות בגבולות המגרש.

מצב קיים:

בניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת קרקע מפולשת לחניות ומקלט במרתף, עבור 8 יחידות דיור.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
לא נמצא היתר מילולי עם מספר (לפיה ניתן אישור לתמא 38 בתחנת קונסטרוקציה)	1962	היתר להקמת בניין בן 4 קומות מעל קומת קרקע מפולשת לחניות ומקלט בקומת המרתף החלקי. 2 יח"ד בכל אחת מ-4 הקומות הטיפוסיות, סה"כ 8 יח"ד.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 11 תתי חלקות, כולן בבעלות פרטית. ע"ג מפרט הבקשה חתומים החברה המבקשת "קרן ק.ר נדלן בע"מ" באמצעות מורשיי חתימה מטעמה (רבינוביץ גדעון ומורן יואב) וחותרת החברה לפי פרוטוקול חתום, וכן, הנ"ל חתומים גם בשם בעלי הזכויות בנכס בהתאם לייפוי כוח תכנוני שנחתם בין הצדדים (על מסמך ייפוי כוח חתומים רוב בעלי הזכויות בנכס למעט בעלי ת.ח 1,2,7).
לבעלי הזכות שאינם חתומים מ-ת.ח 1, 2, 7 נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ולא התקבלו התנגדויות (נשלחו הודעות גם ליורשים של בעלים שנפטרו והוצגו צווי ירושה)

התאמה לתכנית 3729א (רובע 4) - המגרש נמצא ברחוב שאינו ראשי מחוץ לאזור ההכרזה

- ההיתר המקורי להקמת הבניין הינו משנת 1962
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.

מספר קומות:	מותר	מוצע	סטייה
2 + 6	2 + 6	2 + 6	
קווי בניין:			
קדמי לרחוב פייבל (לפי תכנית 50)	6.00 מ'	6.00 מ'	
צדי	3.00 מ'	3.00 מ'	
אחורי	5.00 מ'	5.00 מ'	
זכויות בנייה: (תכנית נפחית)	במגרשים בשטח 750 מ"ר ויותר, תכסית הבניה לא תעלה על 50% משטח המגרש (כולל הנסיגות הנדרשות בקומת הקרקע וקומת הגג החלקית) 751 מ"ר = 0.5X375.5 מ"ר	כ- 341 מ"ר לפי מדידה גרפית, בהתאם למותר	
שטחי שירות:	מינימום 20% מסך השטחים הכוללים המתוכננים (506 מ"ר)	בהתאם למותר	
צפיפות:	במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90 2546/90 מ"ר = 28 יח"ד	20 יחידות דיור	
גובה קומה:	3.30 מ' ברוטו	בהתאם למותר	
בינוי ופיתוח בקומת הקרקע:	- בינוי מלא/ חלקי של קומת הקרקע לאחר שמירה על רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו בניין קדמי	מוצע בינוי חלקי בהתאם לתכסית המותרת לבניה ורצועה מפולשת של 3.00 מ'	
	- בקומת הקרקע יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים ובניין ואלו ימוקמו בתחום הבניין, לרבות: שטחים טכניים, חדר אשפה, חדר	תוכנן חדר אשפה בתחום הבניין ונישת גז בצמוד לגבול המגרש הצפוני קדמי	*יש לתכנן נישה לבלוני גז בתחום הבניין

	בהתאם למותר, אושר ע"י תחנת תנועה וחניה	גז וכולי	
	מוצמדות חצרות פרטיות ל-2 יח"ד שבקומת הקרקע	ת-תכנון חניית אופניים לכל יחידת דיור בתחום המגרש	
		ת-תותר הצמדת חצרות ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצדדיים והאחורי	
			קומות גג חלקיות:
		3.00 מ' - לחזית קדמית ב-2 קומות הגג החלקיות	נסיגות ממעקה הגג
		2.00 מ' - לחזית אחורית בקומת הגג החלקית העליונה	
	0.50 מ'	כולל מעקה הגג העליון - 4.50 מ'	גובה הבניה על הגג
		כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'	גובה המתקנים הטכניים
			מרפסות:
	1.60 מ' מקו הבניין הקדמי	1.60 מ'	הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי
	1.60 מ' מקו הבניין האחורי (למעט מרפסת אחת בקומה ראשונה המגיעה ל-1.65 מ')		
	מוצעות מרפסות בשטח של עד 14 מ"ר לרוב יח"ד ובהתאם לממוצע	14 מ"ר למרפסת הבולטת מקירות הבניין החיצוניים ובלבד שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע לסך המרפסות בבניין = 240 מ"ר	שטח
	בקומה 4 ובקומות הגג החלקית התחתונה (קומה 6) מוצעות מרפסות אחוריות שאינן חופפות לשאר הקומות.	לא יותרו מרפסות לסירוגין (מרפסות קופצות)	עיצוב המרפסות
			מרפסות גג:
	בהתאם למותר	בקונטור הקומה העליונה לא כולל מרפסות גזוזטרה ובלטות	
			מזגנים:
	19 מעבי מזגנים	התקנת מזגנים לכל יח"ד בפיר ייעודי, במרפסת שירות שאינה חורגת מקונטור הבניין או על הגג העליון.	
			מסתורי כביסה:
	מוצעים לכל הדירות מסתורי כביסה ובהתאם למידות הנדרשות לפי מדיניות הועדה המקומית/ הנחיות מרחביות.	נדרש לכל יח"ד ובאופן שאינו חורג מקונטור הבניין.	
		ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת הקדמית.	
			מצללות שטח:
	מוצעת מצללה מבטון מעל מרפסת גג קדמית בקומת הגג החלקית התחתונה בשטח של כ- 40 מ"ר.	בהתאם לתקנות התכנון והבניה- 50 מ"ר או 1/4 משטח הגג, הכל לפי הגדול יותר	
	בהתאם למותר	ללא סגירה בקירות ובצמוד לדירת הגג/ חדר היציאה לגג	בינוי ומיקום
		1.20 מ' ממעקה קדמי או אחורי	נסיגות ממעקה גג
	1.25 מ'		

<p>0.30 מ' *יש להציג פרטי פרגולה</p>	<p>3.30 מ' מרווחי הקורות מבדיקת המפרט בהתאם למותר אך, לא הוצגו פרטי פרגולה בהתאם</p>	<p>לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות בהתאם למדיניות הועדה המקומית/ הנחיות מרחביות- המרווח הפתוח בין חלקי הפרגולה האטומים יהיה לפחות 40% משטחה, מחולק שווה בכל השטח המקורה</p>	<p>גובה מרווחי קורות המצללה</p>
	<p>מתוכננים מתקנים טכניים על גג עליון וגישה דרך גרם המדרגות הכללי של הבניין, לרבות מעבי מזגנים ומערכות סולריות כמספר יח"ד המוצעות. (דודי האגירה של המערכות הסולריות מתוכננים בשטחי הדירות בהתאם למדיניות הועדה המקומית/ הנחיות מרחביות)</p>	<p>על הגג העליון מתקנים טכניים לשירות הבניין והבטחת גישה למתקנים דרך השטחים המשותפים</p>	<p>מתקנים טכניים על גג הבניין: שימושים וגישה</p>
	<p>מתוכנן חניון תת קרקעי שהגישה אליו דרך רמפה במרווח הצדדי דרומי בצמוד לגבול המגרש. תכנון החניה מאושר ע"י בוחנת התנועה במכון הרישוי- ראה חוות דעת בהמשך.</p>	<p>החניה תהיה תת קרקעית והנגישות אליה תהיה אחת ותוצמד ככל הניתן לדופן הצדית של המגרש. באם נדרש אזור המתנה הוא ימוקם בתחום המגרש. * כל זאת בכפוף לאישור תחנת תנועה וחניה</p>	<p>חניה:</p>

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

סטייה	מוצע	מותר	
	3 קומות מרתף	2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כלליים	מס' קומות:
0.50 מ' - הנמכת קומת המרתף התחתון בחלק המוגבה מעבר ל-3.50 מ' המותרים או הוכחה שהנ"ל נדרש לתפקוד הבניין	בהתאם למותר למעט, באזור מחסן מס' 20 גובה המרתף התחתון הינו כ- 4.00 מ' נטו לפי מדידה גרפית	2 קומות עליונות- 4.00 מ' נטו קומות תחתונות- 3.50 מ' נטו	גובה קומות:
	חניות, חניית נכים, חניות לאופניים ולאופנועים, שטחי שירות משותפים, חדרים טכניים ומחסנים דירתיים כמספר יחידות הדיור בבניין	חניה/ מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים	שימושים:
-1% חסר שטח של כ- 7 מ"ר לחלחול מי נגר	מוצע כ- 105.6 מ"ר שטח מחלחל המהווה כ-14% משטח המגרש. רוב השטח המחלחל המוצע מתוכנן לכיוון המרווח הצדי צפוני והקדמי בהתאם למדיניות הועדה המקומית/ הנחיות מרחביות.	80% 85% לפי תמ"א 34 ותכנית 3729 א = 638.3 מ"ר (15% שטח מחלחל = 112.6 מ"ר)	תכסית:

1. בבקשה זו הוגש ערר כנגד אי מתן החלטה בבקשה בהתאם לתקנות תנך 45 יום. במסגרת פרוטוקול הישיבה בוועדת הערר שמספרו 2017264 מתאריך ה- 14.3.19 הוחלט לדחות את הערר.
2. במסגרת מסמכי הבקשה הוגשו המסמכים הבאים:
 - הצהרה כי תכנון המרתף יעשה ללא עוגנים.
 - אישור נגישות המבנה להיתר (נספח נגישות וטופס נלווה)
 - אישור מקדמי שלב א לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 המכיל את פרטי המבנה והניקוד הניתן לו (61 נק') המספיקות לו לקבלת תקן בניה ירוקה בהמשך עם סיום הביצוע.
3. מדיניות הוועדה המקומית/ הנחיות מרחביות- תיקונים נדרשים לבקשה:
 - גדרות- התאמת גובה הגדרות למותר באזור זה, עד 0.7 מ' לגדר הקדמית הגובלת עם הרחוב ועד 1.5 מ' לגדרות הגובלות למגרשים השכנים.
 - פיתוח שטח- יש לתכנן 15% שטחי חלחול כנדרש (התכנון המוצע משאיר שטח של 14% עבור חלחול) וכן, עומק שתילה לבתי גידול לעצים מעל מרתפים של 1.5 מ'.
 - מתקנים טכניים ותשתיות- הרחקת הנישה למד המים ב1.00 מ' מהגדר הקדמית, תכנון נישת גז בתחום הבניין כנדרש מהוראות התכנית ולא בצמוד לגבול המגרש כפי שתוכנן.

חו"ד מכון רישוי :

נדב פרסקו 15/10/2018 :

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון על ידי נדב פרסקו

תנועה

דרישת התקן :

23 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

4 מקומות חניה לאופנועים

20 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן :

23 מקומות חניה לרכב פרטי ב-2 קומות מרתף ברמת שרות 2.

1 מקום חניה לרכב נכים במרתף 1-.

4 מקומות חניה לאופנועים ב-2 קומות מרתף.

20 מקומות חניה לאופניים- 2 מקומות בקומת קרקע ושאר במחסנים דירתיים.

המלצה : להעביר לוועדה לאישור

כיבוי אש

דרישה להציג נספח אחרי ועדה.

המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לנספח

דרכים

תכנון המבנה יתבצע על פי מפלסים קיימים.

המלצה : להעביר לוועדה לאישור

עבודות עירייה בתחום תנועה ודרכים

לא נדרש דבר.

המלצה : להעביר לוועדה לאישור

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : חדר אשפה עם עגלות ומכל

המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

גנים ונוף

ייעוד עצים על פי טבלת עצים מצורפת.

ניתן תנאי בהיתר לדילול נוף וחיתוך שורשים.

ניתנו תנאים לאכלוס לנטיעות לליווי אגרונום.

ניתן תנאי להתחלת עבודה למינני אגרונום.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

מקלט

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

אדריכלות פיתוח

נדרשים תיקונים בפיתוח.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

קונסטרוקציה

הוגשו המסמכים הנדרשים לביצוע בקרה הנדסית, נבחנה עמידה בדרישות להגשת בקשה לפי לתמ"א 38 ונמצא שניתן להגיש את הבקשה לדיון בוועדה במסלול תמ"א 38.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

סיכום מכון הרישוי

המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים
יש לעיין בחוות הדעת המלאות של תחנות מכון הרישוי באמצעות מערכת סטאטוס תיקי רישוי ומידע בקישור :
http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya/login.asp

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	דקל וושינגטוניה	9.0	40.0	1.0	כריתה	2,916
2	חלבוב דמוי קוטינוס	4.0	18.0	1.0	כריתה	
3	חלבוב דמוי קוטינוס	4.0	15.0	1.0	כריתה	
4	יתרופית תמימה	3.0	15.0	1.0	כריתה	
5	יתרופית תמימה	3.0	15.0	1.0	כריתה	
6	פיקוס צר עלים	2.0	8.0	1.0	כריתה	
7	פיקוס צר עלים	2.0	8.0	1.0	כריתה	
8	תויה איזמרגד	2.5	15.0	1.0	כריתה	
9	דקל וושינגטוניה	12.0	40.0	1.0	כריתה	3,888
10	אלביציה ורודה	3.0	10.0	2.0	שימור	
11	פלומירה ריחנית	1.5	8.0	1.0	שימור	
12	זית אירופאי	1.5	10.0	1.0	שימור	
13	זית אירופאי	3.0	15.0	2.0	שימור	
14	איקליפטוס המקור	12.0	100.0	5.0	שימור	36,738
15	איקליפטוס המקור	12.0	50.0	5.0	שימור	9,185
16	איקליפטוס המקור	12.0	50.0	6.0	שימור	9,185
17	איקליפטוס המקור	14.0	30.0	5.0	שימור	3,306
18	איקליפטוס המקור	12.0	40.0	6.0	שימור	5,878
19	איקליפטוס המקור	12.0	40.0	5.0	שימור	5,878
20	איקליפטוס המקור	6.0	40.0	4.0	שימור	5,878
21	איקליפטוס המקור	10.0	40.0	6.0	שימור	5,878
22	איקליפטוס המקור	12.0	45.0	5.0	שימור	7,440
23	איקליפטוס המקור	12.0	100.0	6.0	שימור	36,738
24	איקליפטוס המקור	12.0	45.0	4.0	שימור	7,440
25	בוגונוויליה	2.0	10.0	1.0	כריתה	
26	בוגונוויליה	2.0	10.0	1.0	כריתה	
27	דרצנה מרגינטה	2.0	10.0	5.0	כריתה	

חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטור זמורו 25/07/2018:

תכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי.

חו"ד נוספות:

- (1) מולאו כל הדרישות.
- (2) התקבל תצהיר ממהנדס שאין עוגנים במידה ושיטת הביסוס תשתנה יש לחזור לאגף הנכסים לקבלת אישור.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' חן קורלנדסקי)

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קרקע מפולשת שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה. ובמקומו הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית עם לובי משותף ומתקנים טכניים ומעל 3 קומות מרתף עבור 24 מקומות חניה, חניות לאופניים ואופנועים, מחסנים דירתיים ומתקני שירות משותפים.
סה"כ יתקבל בניין בן 8 קומות עבור 20 יחידות דיור.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. יש לתכנן נישה לבלוני גז בתחום הבניין ולא כפי שתוכנן בצמוד לגבול המגרש הצידי, בהתאם להוראות תכנית 3729 א.
3. התאמת גובה הבנייה על הגג כולל מעקה גג עליון עד 4.50 מ' (למעט בתחום חדר המדרגות בו ניתן להגיע לגובה של 5.00 מ'), בהתאם להוראות תכנית 3729 א.
4. התאמת גובה המצללה המוצעות מעל מרפסת גג למותר עד 3.00 מ' והצגת פרט פרגולה, בהתאם להוראות תכנית 3729 א.
5. התאמת גובה קומת המרתף התחתונה למותר עד 3.50 מ', בהתאם להוראות תכנית ע"1 או לחילופין הוכחה שהנ"ל נדרש לתפקוד הבניין.
6. הסדרת שטח לחלחול מי נגר כנדרש של 15% ביחס לשטח המגרש (מוצע 14% שטח מחלחל), בהתאם להוראות תכנית 3729 א ותמ"א 34.
7. התאמת התכנון המוצע למדיניות הועדה המקומית/ הנחיות מרחביות לעניין: -התאמת גובה הגדרות למותר עד 0.7 מ' קדמי ו-1.5 מ' לגדרות הצד הגובלות עם המגרשים השכנים. -הצגת עומק שתילה מעל מרתפים של 1.5 מ' לבתי גידול לעצים. -הרחקת נישות למתקני תשתית ב- 1.00 מ' מהגדר הקדמית.
8. הסדרת תכנון המרפסות בחזית האחורית מבחינת שטח המותר וחפיפה מלאה בכל הקומות ללא מרפסות קופצות, בהתאם להוראות תכנית 3729 א.

תנאים בהיתר

1. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמות.
2. הצגת פתרון מאושר ע"י הידרולוג לצורך שאיבת מי תהום והחזרתם במידה ונמצאו תקינים לתת הקרקע, ובהתאם לאישור משרד הבריאות ורשות המים לכך, הכל לפי הוראות תמ"א 34.
3. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם בהתאם להוראות תמ"א 34.
4. 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, דירת הדופלקס שבקומה רביעית על כל מפלסיה מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
5. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.

ההחלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 0159-19-1 מתאריך 13/06/2019

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קרקע מפולשת שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה. ובמקומו הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית עם לובי משותף ומתקנים טכניים ומעל 3 קומות מרתף עבור 24 מקומות חניה, חניות לאופניים ואופנועים, מחסנים דירתיים ומתקני שירות משותפים.
סה"כ יתקבל בניין בן 8 קומות עבור 20 יחידות דיור.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. יש לתכנן נישא בלונז גז בתחום הבניין ולא כפי שתוכנן בצמוד לגבול המגרש הצידי, בהתאם להוראות תכנית 3729 א.
3. התאמת גובה הבנייה על הגג כולל מעקה גג עליון עד 4.50 מ' (למעט בתחום חדר המדרגות בו ניתן להגיע לגובה של 5.00 מ'), בהתאם להוראות תכנית 3729 א.
4. התאמת גובה המצללה המוצעות מעל מרפסת גג למותר עד 3.00 מ' והצגת פרט פרגולה, בהתאם להוראות תכנית 3729 א.
5. התאמת גובה קומת המרתף התחתונה למותר עד 3.50 מ', בהתאם להוראות תכנית ע'1 או לחילופין הוכחה שהני"ל נדרש לתפקוד הבניין.
6. הסדרת שטח לחלחול מי נגר כנדרש של 15% ביחס לשטח המגרש (מוצע 14% שטח מחלחל), בהתאם להוראות תכנית 3729 א ותמ"א 34.
7. התאמת התכנון המוצע למדיניות הועדה המקומית/ הנחיות מרחביות לעניין: -התאמת גובה הגדרות למותר עד 0.7 מ' קדמי 1.51 מ' לגדרות הצד הגובלות עם המגרשים השכנים. -הצגת עומק שתילה מעל מרתפים של 1.5 מ' לבתי גידול לעצים. -הרחקת נישות למתקני תשתית ב- 1.00 מ' מהגדר הקדמית.
8. הסדרת תכנון המרפסות בחזית האחורית מבחינת שטחן המותר וחפיפה מלאה בכל הקומות ללא מרפסות קופצות, בהתאם להוראות תכנית 3729 א.

תנאים בהיתר

1. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמות.
2. הצגת פתרון מאושר ע"י הידרולוג לצורך שאיבת מי תהום והחזרתם במידה ונמצאו תקינים לתת הקרקע, ובהתאם לאישור משרד הבריאות ורשות המים לכך, הכל לפי הוראות תמ"א 34.
3. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם בהתאם להוראות תמ"א 34.
4. 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, דירת הדופלקס שבקומה רביעית על כל מפלסיה מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
5. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.

מהות הדיון הנוסף:

תיקון החלטת רשות רישוי מספר 1-19-0159 מתאריך 13/06/2019 בנוגע למספר יחידות הדיור בבניין לאחר שנעשה שינוי קל בתמהיל הדירות והוקטנו מספר היחידות 20 יחידות דיור ל-19 יחידות דיור.

נימוקי הדיון הנוסף:

הבקשה הינה בשלב טרם הוצאת ההיתר והשינוי שנעשה להקטנת מספר יחידות הדיור לא השפיע על כלל התכנון שהוצע ואושר למעט, שינוי קל בחלוקת השטחים. הבדיקה הסופית והתכנית הסופית החתומה הינן בהתאמה לשינוי הנ"ל, בוצעו כל התנאים להוצאת ההיתר שנכתבו בהחלטת רשות הרישוי מתאריך 13.6.2019, וכן, וקיבל את כל האישורים הנדרשים בהתאמה ל-19 יחידות דיור.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' חן קורלנדסקי)

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קרקע מפולשת שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה. ובמקומו הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית עם לובי משותף ומתקנים טכניים ומעל 3 קומות מרתף עבור 23 מקומות חניה (כולל חניית נכה), חניות לאופניים ואופנועים, מחסנים דירתיים ומתקני שירות משותפים. סה"כ יתקבל בניין בן 8 קומות עבור 19 יחידות דיור.

ההחלטה (דיון נוסף): החלטה מספר 3
רשות רישוי מספר 1-21-0157 מתאריך 27/06/2021

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קרקע מפולשת שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.

ובמקומו הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית עם לובי משותף ומתקנים טכניים ומעל 3 קומות מרתף עבור 23 מקומות חניה (כולל חניית נכה), חניות לאופניים ואופנועים, מחסנים דירתיים ומתקני שירות משותפים.
סה"כ יתקבל בניין בן 8 קומות עבור 19 יחידות דיור.

תנאים להיתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. יש לתכנן נישה לבלוני גז בתחום הבניין ולא כפי שתוכנן בצמוד לגבול המגרש הצידי, בהתאם להוראות תכנית 3729 א.
3. התאמת גובה הבנייה על הגג כולל מעקה גג עליון עד 4.50 מ' (למעט בתחום חדר המדרגות בו ניתן להגיע לגובה של 5.00 מ'), בהתאם להוראות תכנית 3729 א.
4. התאמת גובה המצללה המוצעות מעל מרפסת גג למותר עד 3.00 מ' והצגת פרט פרגולה, בהתאם להוראות תכנית 3729 א.
5. התאמת גובה קומת המרתף התחתונה למותר עד 3.50 מ', בהתאם להוראות תכנית ע'1 או לחילופין הוכחה שהני"ל נדרש לתפקוד הבניין.
6. הסדרת שטח לחלחול מי נגר כנדרש של 15% ביחס לשטח המגרש (מוצע 14% שטח מחלחל), בהתאם להוראות תכנית 3729 א ותמ"א 34.
7. התאמת התכנון המוצע למדיניות הועדה המקומית/ הנחיות מרחביות לעניין:
 - התאמת גובה הגדרות למותר עד 0.7 מ' קדמי ו1.5 מ' לגדרות הצד הגובלות עם המגרשים השכנים.
 - הצגת עומק שתילה מעל מרתפים של 1.5 מ' לבתי גידול לעצים.
 - הרחקת נישות למתקני תשתית ב- 1.00 מ' מהגדר הקדמית.
8. הסדרת תכנון המרפסות בחזית האחורית מבחינת שטחן המותר וחפיפה מלאה בכל הקומות ללא מרפסות קופצות, בהתאם להוראות תכנית 3729 א.

תנאים בהיתר

1. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמות.
2. הצגת פתרון מאושר ע"י הידרולוג לצורך שאיבת מי תהום והחזרתם במידה ונמצאו תקינים לתת הקרקע, ובהתאם לאישור משרד הבריאות ורשות המים לכך, הכל לפי הוראות תמ"א 34
3. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם בהתאם להוראות תמ"א 34.
4. 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, דירת הדופלקס שבקומה רביעית על כל מפלסיה מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
5. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.