

כ"א תשפ"א  
29 יולי 2021

## פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0184 תאריך: 28/07/2021 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	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	סהר אבישי	בודנהיימר 43	0501-043	21-0816	1
9	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	קידר מבנים בע"מ	ילין דוד 16	0488-016	21-0850	2

## רשות רישוי

	14/06/2021	תאריך הגשה	21-0816	מספר בקשה
	בניין מגורים לא גבוה (עד 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 - החלק הצפוני	שכונה	בודנהיימר 43	כתובת
0501-043	תיק בניין	315/6212	גוש/חלקה
294	שטח המגרש	תמ"א 38/3, א, 1, בי, 3729, א, 117	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	סהר אבישי	רחוב פאגלין עמיחי 5, תל אביב - יפו 6958426
בעל זכות בנכס	ראובן ליאת טובה	רחוב אלכסנדר ינאי 23, תל אביב - יפו 6249813
בעל זכות בנכס	ראובן אייל	רחוב אלכסנדר ינאי 23, תל אביב - יפו 6249813
בעל זכות בנכס	אלטמן שלומית	רחוב בודנהיימר 43, תל אביב - יפו 6200859
עורך ראשי	בר אורין גידי	רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604
מתכנן שלד	מורן גל	רחוב דיסנצ'יק אריה 7, תל אביב - יפו 6935623

### מהות הבקשה: (רוני רבנר)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות (כולל קומת עמודים) ובניה על הגג הבנוי בקיר משותף עם הבניין מדרום בחלקה 316 שחיזוקו נדרש בפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 4 קומות וקומת גג חלקית, ומעל 2 קומות מרתף עבור 4 יח"ד, הכולל:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li><u>1. בקומת מרתף 2-</u> חניה לרכב פרטי וחניה לרכב נכים במתקן חניה אוטומטי תת קרקעי.</li> <li><u>2. בקומת מרתף 1-</u> שטח נלווה ליחידת הדיור בקומת הקרקע עם גישה בגרעין מדרגות פנימי משטח הדירה הכולל ממ"ד, חדר משחקים, חדר רחצה ושירותים ו-3 חצרות אנגליות. 7 מחסנים דירתיים חדר משאבות ומאגר מים בשטח מרתף משותף ליחידות הדיור בבניין גישה מגרעין המדרגות הכללי של הבניין.</li> <li><u>3. בקומת הקרקע:</u> לובי כניסה, חדר אשפה, נישה לבלון גז, גרעין מדרגות, פיר מעלית, המפלס העליון ליחידת דיור, חצר פרטית במרווח הצדי/האחורי ובה 3 חצרות אנגליות.</li> <li><u>4. בקומות 1-3:</u> יחידת דיור בכל קומה עם ממ"ד, מסתור כביסה ו-2 מרפסות גזוזטרה בחזית קדמית ואחורית. בקומה 3 היח"ד הינה המפלס התחתון של דופלקס בקומות 3-4.</li> <li><u>5. בקומה 4 (גג חלקית):</u> המפלס העליון עבור הדופלקס בקומה 3 עם גישה דרך מדרגות פנימיות משטח הדירה, מרפסת גג בחזית הקדמית.</li> <li><u>6. על הגג העליון:</u> בריכה בשטח גג פרטי המוצמד לדופלקס בקומות 3-4 עם גישה בגרעין מדרגות פנימי משטח הדירה, מערכות סולאריות, מעבי מזגנים וגנרטור בשטח גג משותף עם גישה דרך גרם המדרגות הכללי של הבניין.</li> <li><u>7. בכל קומות הבניין:</u> מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית ומתקני תשתית משותפים.</li> <li><u>8. בחצר:</u> פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצר פרטית, משטחים מרוצפים, מעלית הטמנת רכב בשטח הרצועה המפולשת במסגרת קווי הבניין, מתקני תשתית, וגדרות בגבולות המגרש.</li> </ol>

### מצב קיים:

בניין מגורים בן 3 קומות הבנוי בקיר משותף עם הבניין מדרום בחלקה 316

**ממצאי תיק בניין:**

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
			בתיק הבניין לא נמצא היתר הבניין המקורי.

**בעלויות:**

הנכס רשום כבית משותף בעל 4 חלקות משנה, כולן בבעלות אחת. הבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של הבעלים.
---

**התאמה לתב"ע (תוכנית 3729ב' אזור רובע 4, ברחוב שאינו ראשי, בתחום תוכנית שיכונים 117, מחוץ לאזור ההכרזה)**

- בתיק הבניין לא נמצא היתר הבניין המקורי.
- 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.
- בקשת המקור כללה ליקויים. לעורך הבקשה ניתנה אפשרות לתיקון הבקשה בהתאם לדרישות ולצורך התאמה לתכניות התקפות. המפורט בטבלת ההתאמות מתייחס לגרסה מתוקנת מ-21/07/21:

מספר קומות:	מותר	מוצע	סטייה
מספר קומות:	+ 4 קומת גג חלקית	+ 4 קומת גג חלקית	ראה הערה מס' 1
<u>קווי בניין:</u>			
קדמי	4.00 מ'	4.00 מ'	
צדדי	2.50 מ' / 0 בקיר משותף	2.50 מ' / 0 בקיר משותף	
אחורי	4.50 מ'	4.50 מ'	
<u>זכויות בנייה:</u> (תוכנית נפחית)	במסגרת קווי הבניין המותרים.	בהתאם להוראות התוכנית.	
<u>שטחי שירות:</u>	מינימום 20% מסך השטחים הכוללים המתוכננים	בהתאם להוראות התוכנית.	
<u>צפיפות:</u>	במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90 = 9 יח"ד	4 יח"ד.	
<u>גובה קומה:</u>	3.30 מ' ברוטו	בהתאם להוראת התוכנית.	
<u>בינוי ופיתוח בקומת הקרקע:</u>	- בינוי מלא/ חלקי של קומת הקרקע לאחר שמירה על רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו בניין קדמי  - יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין ואלו ימוקמו בתחום הבניין, לרבות: שטחים טכניים, חדר אשפה, חדר גז וכול'	3.00 מ'	בהתאם להוראות התוכנית.
<u>קומות גג חלקיות:</u> נסיגות ממעקה הגג	במגרשים בהם חלות תכניות לבנייה נמוכה, קומת הגג תיבנה בנסיגה	3.03 מ'	

סטייה	מוצע	מותר	
	4.50 מ'	שלא תפחת מ-2.00 מ' מקו החזית הקדמית. כולל מעקה הגג העליון- 4.50 מ'	<b>גובה הבניה על הגג</b>  <b>מתקנים טכניים על גג הבניין:</b> <b>שימושים וגישה</b>
	4.50 מ'	על הגג העליון מתקנים טכניים לשירות הבניין והבטחת גישה למתקנים דרך השטחים המשותפים	<b>גובה המתקנים הטכניים</b>  <b>בריכת שחיה</b>
	בהתאם להוראות התוכנית.	כולל מבנה המעלית/ מדרגות - 5.00 מ'	
	בהתאם להוראות התוכנית.	תותר הקמת בריכה על הגג התחתון והעליון בתנאי הבטחת פתרונות למתקנים ומערכות טכניות.	
	בהתאם להוראות התוכנית.	גובה הבריכה לא יעלה על הגובה המרבי המותר בתוכנית זו.	
	בהתאם להוראות התוכנית.	מיקום הבריכה יהיה בנסיגה שלא תפחת מ-1.00 מ' ממעקה הגג.	
	לא מבוקש מעקה לבריכה.	יותר מעקה שקוף לבריכה בהתאם לנדרש על פי תקנות הבטיחות.	
	עד 13.72 מ"ר למרפסת בממוצע של כ-11.50 מ"ר ליחיד	1.60 מ'	<b>מרפסות:</b> <b>הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי</b>  <b>שטח</b>
	בהתאם להוראות התוכנית.	14 מ"ר למרפסת הבולטת מקירות הבניין החיצוניים ובלבד שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע לסך המרפסות בבניין= 48 מ"ר	<b>עיצוב המרפסות</b>
	בהתאם להוראות התוכנית.	לא יותרו מרפסות לסירוגין (מרפסות קופצות)	
		חומרי גמר מרפסות אחיד	
	בהתאם להוראות התוכנית.	התקנת מזגנים לכל יחיד בפיר ייעודי, במרפסת שירות שאינה חורגת מקונטור הבניין או על הגג העליון.	<b>מזגנים:</b>
		נדרש לכל יחיד ובאופן שאינו חורג מקונטור	<b>מסתורי כביסה:</b>

סטייה	מוצע	מותר	
	<p>בהתאם להוראות התוכנית.</p> <p>בהתאם להנחיות מרחביות.</p> <p>בהתאם להנחיות מרחביות.</p>	<p>הבניין. ביחיד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת הקדמית.</p> <p>בהתאם להנחיות המרחביות- עומק 0.60 מ' / אורך 2.00 מ'</p> <p>חפיפה ואחידות לכל גובה הבניין לרבות חומרי הגמר</p>	<b>עיצוב המסתורים</b>
	<p>הוגש אשור התקשרות מקדמי.</p> <p>בהתאם לנדרש.</p> <p>יידרש לשלב בדיקה סופית</p>	<p>אישור מקדמי לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281</p> <p>אישור נגישות המבנה (נספח+ טופס נלווה)</p> <p>נספח יציבות חתום ע"י מתכנן השלד של הפרויקט</p>	<b>הוראות נוספות למתן היתר:</b>

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

סטייה	מוצע	מותר	
	2 קומות מרתף	2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור חניה ושטחי שירות כלליים	<b>מס' קומות:</b>
	קומה 1: - 3.05 מ' קומה 2: - 2.95 מ'	2 קומות עליונות- 4.00 מ' נטו קומות תחתונות- 3.50 מ' נטו	<b>גובה קומות:</b>
	חניה במתקן חנייה אוטומטי, שטח נלווה ליחידת הדיור בקומת הקרקע הכולל ממ"ד, חדר משחקים, חדר רחצה, חצרות אנגליות. שטח מרתף משותף ובו מחסנים דירתיים, חדר משאבות ומאגר מים.	חניה/ מחסנים דירתיים / משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים	<b>שימושים:</b>
	בהתאם להוראות התוכנית.	- מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר למחסן וכמספר יחיד בבניין	<b>מחסנים:</b>
	8% משטח מגרש 15% חלחול מחולקים בין המרווח הקדמי והאחורי.	85% לפי תמ"א 34 ותוכנית 3729 א = 513 מ"ר (15% שטח מחלחל = 90 מ"ר)	<b>תכסית:</b>

**התאמה לתקנות:**

הערות	לא	כן	
		+	אזור
		+	מפלס הכניסה הקובעת עד 0.5 מ' ביחס למפלס המדרכה הסמוכה
		+	גדרות ושערים גדר קדמית לרחוב בגובה 0.70 מ'

הערות	לא	כן	
		+	-גדר בין מגרשים שכנים 1.50 מ'
		+	<b>פיתוח שטח</b> -מפלס רצועת הגינון יהיה כמפלס הרחוב ובכל מקרה, לא יעלה על 0.40 מ' מעל מפלס זה. -רצועת גינון רציפה ככל הניתן וברוחב של לפחות 2.00 מ' מהמרווח הקדמי וכן, דרכי הגישה והשטחים המרוצפים יתוכננו באופן שיתיר שטח גינון זה -עומק שתילה לבתי גידול לעצים מעל מרתפים בעומק 1.2 מ' -יש למקם את מדרגות הכניסה לבניין מעבר לרצועת הגינון בחלקו הפנימי של המרווח הקדמי
מבוקשים חלונות בשטח העולה על 3/4 משטח החזית. ניתן תנאי לתיקון.	+	+	<b>חומרי גמר הבניין</b> חומר הגמר העיקרי יהיה טיח בגוון בהיר/ בטון חשוף/ לבני סיליקט בהירים וכן, יותר חיפוי דקורטיבי לשם הדגשות עיצוביות של החזית.  בחזית הבניין הפונה לרחוב יש לשמור על יחס בין הפתחים לבין חלקי החזית הבנויה שלא יפחת מכ-1/4 ולא יעלה על כ-3/4 משטח החזית
		+	<b>מתקני תשתית וטכניים</b> -ימוקמו בצמוד לגבול המגרש הצדדי ובניצב לרחוב -יש להרחיק את הנישות ב-1.00 מ' מהגדר הקדמית - מתקני אוורור ושחרור עשן ממרתפים יוצמדו לגבול המגרש הצדדי או האחורי בלבד. יש להפנות את פתחי האוורור לכיוון פנים המגרש.
		+	<b>מערכות סולריות</b> מערכת סולריות לכל יח"ד
		+	<b>חצרות אנגליות</b> <b>מיקום:</b> ככלל, לא תאושר בנייה של חצר אנגלית במרווח קדמי, <b>למעט בבית פרטי</b> או בדירה בבניין מגורים משותף שבה חזית אחורית וקדמית בלבד, ובתנאי שתישאר רצועת גינון.  <b>שטח:</b> שטחה של חצר אנגלית, כולל השטח המיועד למדרגות כניסה, ככל שיאושרו, יהיה לכל היותר 10 מ"ר נטו לכל חזית שבה הותר לבנות חצר אנגלית.  <b>עיצוב:</b> חצר אנגלית תהיה מקורה במלואה בסבכה אופקית ללא מעקה, למעט באזור מדרגות הכניסה למרתף, ככל שיאושרו. שבכות ומעקות יהיו עשויים ממתכת בלבד.

### הערות נוספות:

1. על פי הוראות תכנית 3729א', בבניינים בתחום תכנית 177 לבנייה נמוכה, "תנאי למימוש זכויות ונפח הבנייה יהיה בבנייה משותפת בעת ובעונה אחת של המבנים הבנויים בקיר משותף". הבניין המבוקש הינו בקיר משותף שהסמוך לו כבר נמצא בשלבי בנייה לפי היתר מספר 1098-18 משנת 2019 אשר אושר לאחר פרסום אך טרם כניסתה לתוקף של תכנית רובע 4. בהסתמך על חוות דעת השירות המשפטי, ניתן יהיה לראות במבנה בבודנהיימר 41 אשר נמצא בהליך הבנייה כבניה אשר ממלאת אחר התנאי לבניה בו זמנית בקיר משותף כנדרש בהוראות תכנית רובע 4 - ועל כן ניתן להתיר מימוש זכויות לפי התכנית בבניה חדשה עבור המגרש ברחוב בודנהיימר 43.
2. תכנית הבקשה הוגשה בצורה שמקשה על בדיקתה שכן, חסרות מידות בחתכים בקומות המרתף.

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שירלי בר

#### תנועה וחניה

הבקשה כוללת: מבנה החדש בן 4 קומות ובהן 4 יחידות דיור (2 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו-2 יח"ד מעל 120 מ"ר).  
דרישת התקן:  
5 מקומות חניה לרכב פרטי  
1 מקום חניה לאופנועים  
4 מקומות חניה לאופניים  
מתוכנן:  
5 מקומות חנייה לרכב פרטי במתקן חניה אוטומטי.  
1 מקום חניה לאופנועים ברצועת צד צפון, קומת קרקע.  
4 מקומות חניה לאופניים במחסנים דירתיים במרתף 1-.  
חוות דעת: פתרון המוצע עונה לדרישות- מאושר.  
המלצה: לאשר את הבקשה

#### אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם מכלים  
רוחב דלת חדר האשפה יהיה נטו 120 ס"מ (לא כפי שהוצג בתכנית).  
יבוצעו כל פרטי החדר הנדרשים: ברז, ניקוז, ספרינקלר, צינור הגנה בין דלת החדר וחניית האופנוע וכו'.  
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.  
אין עצים במגרש, כל העצים במגרשים השכנים. כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה של 2 עצים במגרש השכן כמפורט בטבלה זו, אחד מהם עץ בוגר ושניהם צמודים לגבול המגרש ולמרתף המבוקש.  
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל העצים המיועדים לכריתה הוא 2570 ₪.  
יש לנטוע במגרש 3 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.  
יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 470 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.  
מבוקשת כריתה של עץ מס' 116, 140 במגרש השכן לצורך הבנייה.  
על מבקש ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון.  
נוסף תנאי לתחילת עבודות.  
גדר אחורית נשארת ללא שינוי על מנת לוודא שאין פגיעה בעצים הסמוכים במגרש השכן.  
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 וכיבוי אש בהתאם למהות הבקשה).

#### טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
89	פיקוס בנימינה	4.0	41.0	3.0	שימור	7,601
116	פיקוס חלוד	11.0	21.0	5.0	כריתה	2,326
135	פלפלון דמוי אלה	7.0	50.0	10.0	שימור	1,884

## טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
140	פלפלון דמוי אלה	8.0	18.0	5.0	כריתה	244
152	פלפלון דמוי אלה	6.0	33.0	8.0	שימור	246
157	פלפלון דמוי אלה	7.0	55.0	7.0	שימור	2,280

### חו"ד נוספות:

**נכסים - ענת איבגי 23/02/2021**  
חלקה 315 בגוש 6212 בבעלות פרטית.

הוטען תצהיר מהנדס בגין אי שימוש בעוגנים.

במידה ותוגשנה תכניות לא תואמות במערכת המקוונת ובתאום הנדסי לנושא חפירה ודיפון עם עוגנים פולימרים/בלי עוגנים פולימרים הבקשות תדחנה.

יש לשוב לרישוי בניה ולבקש מחדש היתר לחפירה ודיפון ולהגיש תכניות תואמות בשתי המערכות.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

### תאום הנדסי - אריאל פרקש 09/07/2020

מצ"ב דוח קרקע והצהרת מהנדס לאי קיום עוגנים. ניתן לאשר את תחנת תיאום הנדסי.

## חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות (כולל קומת עמודים) ובניה על הגג הבנוי בקיר משותף עם הבניין מדרום בחלקה 316 שחיזוקו נדרש בפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 4 קומות וקומת גג חלקית, ומעל 2 קומות 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

- 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 נזק, במידה ויגרם 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
  - הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
- הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה

### הערות

קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים כמסומן בתוכניות הבקשה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות (כולל קומת עמודים) ובניה על הגג הבנוי בקיר משותף עם הבניין מזרוע בחלקה 316 שחיזוקו נדרש בפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 4 קומות וקומת גג חלקית, ומעל 2 קומות 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
2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה

#### הערות

קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים כמסומן בתוכניות הבקשה.

הערה : טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

## רשות רישוי

	22/06/2021	תאריך הגשה	21-0850	מספר בקשה
	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') חפירה ו/או דיפון בנייה חדשה תמ"א 38	בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה	בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה	מסלול

הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	ילין דוד 16	כתובת
0488-016	תיק בניין	859/6213	גוש/חלקה
752	שטח המגרש	תמ"א 38/3, א, 1ע, 3729, א, 195	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב החרושת 19, רעננה 4365610	קידר מבנים בע"מ	מבקש
רחוב כהן הרמן 1, תל אביב - יפו 6438501	לחובר יצחק	בעל זכות בנכס
ת.ד. 1, תל אביב - יפו 6100001	גלבוט מלכה	בעל זכות בנכס
רחוב מגן קלמן אלוף 5, תל אביב - יפו 6107077	קלעי אבנר	בעל זכות בנכס
רחוב אפשטיין יצחק 8, תל אביב - יפו 6296211	שפירא מרים	בעל זכות בנכס
רחוב צה"ל 79, קרית אונו 5545153	אקשטין מרדכי	בעל זכות בנכס
רחוב וילנסקי משה 4, תל אביב - יפו 6962319	היינריך בנימין	בעל זכות בנכס
רחוב ביאליק 11, ירושלים 9622117	יודסין רפאל	בעל זכות בנכס
ת.ד. 1, תל אביב - יפו 6100001	לחובר עודד	בעל זכות בנכס
ת.ד. 1, רמת גן 5210001	לחובר יואב	בעל זכות בנכס
ת.ד. 1, תל מונד 4065001	לחובר רוט עידית	בעל זכות בנכס
ת.ד. 1, גני תקווה 55900	ילין עינת	בעל זכות בנכס
רחוב בבלי 16, תל אביב - יפו 6233116	לדרמן אורי	בעל זכות בנכס
רחוב בבלי 16, תל אביב - יפו 6233116	לדרמן טליה	בעל זכות בנכס
ת.ד. 1, תל אביב - יפו 6100001	יניב שלמה	בעל זכות בנכס
רחוב ילין דוד 16, תל אביב - יפו 6296415	פרידברג גליה	בעל זכות בנכס
ת.ד. 1, הרצליה 4610001	וינברג איריס	בעל זכות בנכס
רחוב הסיפן 43, רמת השרון 4724843	איטן מיכל	בעל זכות בנכס
ת.ד. 1, תל אביב - יפו 6100001	גלבוט יצחק	בעל זכות בנכס
רחוב סמטת מנשה 6, רמת גן 5230358	בן חיים בועז	בעל זכות בנכס
ת.ד. 1, תל אביב - יפו 6100001	לחובר רוט יותם	בעל זכות בנכס
רחוב שד ניצה 20, נתניה 4226252	אוסייביץ מריה	בעל זכות בנכס
רחוב דיצה 1, תל אביב - יפו 68116	זית שחף	עורך ראשי
רחוב מרגיה 3, זמר 38828	קטאווי ראמי	מתכנן שלד
ת.ד. 1, רעננה 4310001	קידר טל	מורשה חתימה מטעם המבקש

**מהות הבקשה: (אדר' רבנר רוני)**

מהות עבודות בניה
<p>הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים) וחדר כביסה על הגג מעל מקלט, מחסן וח. הסקה במרתף עבור 11 יח"ד שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה. והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות (כולל קומת קרקע חלקית) ו-2 קומות גג חלקיות, ומעל 3 קומות מרתף עבור 27 יח"ד, הכולל:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <u>ב-3 קומות המרתף</u>: חניה לרכב פרטי וחנית נכים, חניות לאופניים ואופנועים, 14 מחסנים דירתיים, חדרים טכניים ומתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות מאגר מים, חדר משאבות וכול'.</li> <li>2. <u>בקומת הקרקע</u>: לובי כניסה, חדר אשפה, נישת גז, 3 יחידות דיור בקומה. 2 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה וחדר פרטית ו-1 יח"ד עם ממ"ד ומסתור כביסה.</li> <li>3. <u>בקומה 1-2</u>: 5 יח"ד בקומה. 4 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה ו-1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת.</li> <li>4. <u>בקומות 3-5</u>: 3 יח"ד בכל קומה עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה לכל דירה מרפסות הגזוזטרה בחזית הקדמית בקומה 5 מקורות במצללה.</li> <li>5. <u>בקומה 6 (חלקית תחתונה)</u>: 3 יח"ד בקומה, 2 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג בחזית הקדמית מקורה חלקית במצללה, ויח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה בחזית האחורית מקורה במצללה.</li> <li>6. <u>בקומה 7 (חלקית עליונה)</u>: 2 יח"ד בקומה, עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג בחזית האחורית מקורה חלקית במצללה.</li> <li>7. <u>על הגג העליון</u>: מערכות סולאריות, מעבי מזגנים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין בשטח גג משותף.</li> <li>8. <u>בכל קומות הבניין</u>: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעליות ומתקני תשתית משותפים.</li> <li>9. <u>בחצר</u>: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחדרות פרטיות, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי מזרחי, מתקני תשתית, וגדרות בגבולות המגרש.</li> </ol> <p>הבקשה כוללת סימון עוגנים פולימרים זמניים אשר חודרים לחלקות הגובלות לרבות שטחי ציבור.</p>

**מצב קיים:**

בניין מגורים קיים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים) וחדר כביסה על הגג מעל מקלט, מחסן וח. הסקה במרתף עבור 11 יח"ד
--

**ממצאי תיק בניין:**

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
687	1961	בניין מגורים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים) וחדר כביסה על הגג מעל מקלט וח. הסקה במרתף עבור 11 יח"ד
688	1961	תוספת מחסן במרתף

**בעלויות:**

הנכס רשום כבית משותף ובו 13 תתי חלקות, בבעלות פרטית. ע"ג מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת "קידר מבנים בע"מ" באמצעות מורשה החתימה מטעמה. וכן, כל בעלי הזכויות בנכס חתום עו"ד עמית נסים בהתאם לייפוי כוח בלתי חוזר שנחתם בין הצדדים.
---

**התאמה לתכנית 3729א (רובע 4) ברחוב שאינו ראשי ומחוץ לאזור ההכרזה**

- ההיתר המקורי להקמת הבניין הינו משנת 1959
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.

מספר קומות:	מותר	מוצע	סטייה
2 + 6 קומות גג חלקיות			
<b>קווי בניין:</b>			
קדמי	6.00 מ'	5.61 מ'	0.49 מ' בחריגה מקו בניין קדמי בהתאם לסעיף 4.1.2 ה. (5) בהוראות התכנית. ניתן לאשר.
צדדי	3.00 מ'	3.00 מ'	
אחורי	5.00 מ'	5.00 מ'	

	בהתאם להוראות התכנית. כ-367 מ"ר לקומה.	במגרשים בשטח 750 מ"ר ויותר, תכסית הבניה לא תעלה על 50% משטח המגרש במספר הקומות המותר (כולל הנסיגות הנדרשות בקומת הקרקע וקומת הגג החלקית) <b>750 מ"ר X 0.5 = 376 מ"ר</b>	<b>זכויות בניה:</b> (תכנית נפחית)
	בהתאם להוראות התכנית	מינימום 20% מסך השטחים הכוללים המתוכננים	<b>שטחי שירות:</b>
	27 יח"ד	במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90 <b>32 יח"ד</b>	<b>צפיפות:</b>
	3.30 מ'	3.30 מ' ברוטו	<b>גובה קומה:</b>
	בהתאם להוראות התכנית.	-בינוי מלא/ חלקי של קומת הקרקע לאחר שמירה על רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו בניין קדמי	<b>בינוי ופיתוח בקומת הקרקע:</b>
	בהתאם להוראות התכנית.	- יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין ואלו ימוקמו בתחום הבניין, לרבות: שטחים טכניים, חדר אשפה, חדר גז וכולי	
	בהתאם להוראות התכנית.	-תותר הצמדת חצרות ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצדדיים והאחורי	
<b>בהתאם להוראות סעיף 4.1.2 ה-5 במקרים של בליטה נסיגה מבוקשת בקו הבניין הקדמי.</b>	3.00 מ' מקו הבניין הקדמי 2.00 מ' 4.50 מ' 4.50 מ'	3.00 מ' - מקו החזית הקדמית ב- 2 קומות הגג החלקיות 2.00 מ' - מקו החזית האחורית בקומת הגג החלקית העליונה כולל מעקה הגג העליון - 4.50 מ' כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'	<b>קומות גג חלקיות:</b> <b>נסיגות ממעקה הגג</b>  <b>גובה הבניה על הגג</b>  <b>גובה המתקנים הטכניים</b>
	1.60 מ'	1.60 מ'	<b>מרפסות:</b> <b>הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי</b>  <b>שטח</b>
	עד 14 מ"ר למרפסת בממוצע של 9.25 מ"ר ליח"ד	14 מ"ר למרפסת הבולטת מקירות הבניין החיצוניים ובלבד שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע לסך המרפסות בבניין	<b>עיצוב המרפסות</b>
	בהתאם להוראות התכנית.	-לא יותרו מרפסות לסירוגין (מרפסות קופצות) -חומרי גמר מרפסות אחיד	
	בהתאם להוראות התכנית.	בקונטור הקומה העליונה לא כולל מרפסות גזוזטרה ובלטות	<b>מרפסות גג:</b>
	בהתאם להוראות התכנית.	התקנת מזגנים לכל יח"ד בפיר ייעודי, במרפסת שירות שאינה	<b>מזגנים:</b>

		חורגת מקונטור הבניין או על הגג העליון.	
	בהתאם להוראות התכנית.  בהתאם למדיניות אדריכל העיר.  בהתאם להוראות.	נדרש לכל יח"ד ובאופן שאינו חורג מקונטור הבניין. ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת הקדמית.  בהתאם למדיניות אדריכל העיר- עומק 0.60 מ' / אורך 2.00 מ'  חפיפה ואחידות לכל גובה הבניין לרבות חומרי הגמר	<b>מסתורי כביסה:</b>  <b>עיצוב המסתורים</b>
	1.20 מ'  3.00 מ'  בהתאם להוראות התכנית.  בהתאם לתקנות התכנון והבנייה.	נסיגה ממעקה הגג לא תפחת מ 1.20 מ'  גובה המצללה לא יעלה על 3.00 מ' גובה כולל גובה הקורות העליונות.  פירוט חומרי ופרטי מצללה שטח	<b>מצללה על הגג:</b>
<b>יש להציג מערכת סולארית עבור כל יחידות הדיור בבניין, לחלופין יש להציג חו"ד יועץ אינסטלציה שהפתרון המוצע מספק את הצרכים של כל יח"ד בבניין. ניתן תנאי לתיקון</b>	מוצגים 23 פנלים סולאריים עבור 27 יח"ד בבניין בשטח גג משותף עם גישה מגרעין המדרגות הכללי של הבניין.	על הגג העליון מתקנים טכניים לשירות הבניין והבטחת גישה למתקנים דרך השטחים המשותפים.	<b>מתקנים טכניים על גג הבניין:</b> <b>שימושים וגישה</b>
	הוגש אישור התקשרות מקדמי.  בהתאם להוראות.  יוגש לבדיקה סופית.	-אישור לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 (אישור התקשרות מקדמי לפני ועדה + אישור מקדמי שלב א עם פרטי הפרויקט המקנים לו את הניקוד המספיק לקבלת תקן בניה ירוקה עם סיום הביצוע) -אישור נגישות המבנה (נספח + טופס נלווה) -נספח יציבות חתום ע"י מתכנן השלד של הפרויקט	<b>הוראות נוספות למתן היתר:</b>

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

סטייה	מוצע	מותר	
	3 קומות מרתף	2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור חניה ושטחי שירות כלליים	<b>מס' קומות:</b>
	קומה 1 - 3.05 מ' קומה 2 - 2.67 מ' קומה 3 - 2.70 מ'	2 קומות עליונות- 4.00 מ' נטו קומות תחתונות- 3.50 מ' נטו	<b>גובה קומות:</b>
	חניה, מחסנים דירתיים, חדר טראפו, מתקנים טכניים.	חניה/ מחסנים דירתיים / משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה	<b>שימושים:</b>

		לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים	
<b>שטח מחסנים</b>	מוצעים מחסנים בשטח סה"כ של 23 מ"ר שהם כ-6% משטח קומה 3 - (כ-407 מ"ר על פי מדידה גרפית)	בקומות המרתף התחתונות תותר הקמת מחסנים ובלבד ששטחן לא יעלה על 5% משטח אותה קומה	
<b>תכנית:</b>	855	85% לפי תמ"א 34 ותכנית א3729	
<b>חלחול:</b>	15% בחזית המגרש ובמרווח הצד המערבי.	15% רובו בחזית המגרש	
<b>עוגנים</b>	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.	

**התאמה לתקנות התכנון והבניה ומדיניות אדריכל העיר/ הנחיות מרחביות:**

הערות	לא	כן	
		+	<b>אזור</b>
		+	<b>מפלס הכניסה הקובעת</b> עד 0.5 מ' ביחס למפלס המדרכה הסמוכה
		+	<b>גדרות ושערים</b> גדר קדמית לרחוב בגובה 0.70 מ' גדר בין מגרשים שכנים 1.50 מ'
		+	<b>פיתוח שטח</b> -מפלס רצועת הגינון יהיה כמפלס הרחוב ובכל מקרה, לא יעלה על 0.40 מ' מעל מפלס זה. -רצועת גינון רציפה ככל הניתן וברוחב של לפחות 2.00 מ' מהמרווח הקדמי וכן, דרכי הגישה והשטחים המרוצפים יתוכננו באופן שיותיר שטח גינון זה עומק שתילה לבתי גידול לעצים מעל מרתפים בעומק 1.2 מ' -יש למקם את מדרגות הכניסה לבניין מעבר לרצועת הגינון בחלקו הפנימי של המרווח הקדמי -שערים וכניסות
		+	<b>חומרי גמר הבניין</b> חומר הגמר העיקרי יהיה טיח בגוון בהיר/ בטון חשוף/ לבני סיליקט בהירים וכן, יותר חיפוי דקורטיבי לשם הדגשות עיצוביות של החזית.  בחזית הבניין הפונה לרחוב יש לשמור על יחס בין הפתחים לבין חלקי החזית הבנויה שלא יפחת מכ-1/4 ולא יעלה על כ-3/4 משטח החזית
		+	<b>מתקני תשתית וטכניים</b> -ימוקמו בצמוד לגבול המגרש הצדדי ובניצב לרחוב -יש להרחיק את הנישות ב-1.00 מ' מהגדר הקדמית - מתקני אזור ושחרור עשן ממרתפים יוצמדו לגבול המגרש הצדדי או האחורי בלבד. יש להפנות את פתחי האזור לכיוון פנים המגרש.
<b>דוודים</b>	+		דודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום שטחי הדירות/ קומות
<b>מוצגים 26 דודים עבור 27 יח"ד. יש להראות מיקום הדודים עבור כל יחידות הדיור בבניין. ניתן תנאי לתיקון.</b>	+		

**חו"ד מכון רישוי**  
**רן אבן שושן 21/07/2021**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רן ב/גלית בלס (עדכון אשפה ואדריכלות 20/7/21)

**תנועה וחניה**

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 9.9.20 ותכנית אדריכלית מ - 14.4.21  
הבקשה כוללת : מבנה החדש עם 27 יחידות דיור (23 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 4 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר)  
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן :

28.32 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

5 מקומות חניה לאופנועים

27 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן :

29 מקומות חניה לרכב פרטי במרתפי חניה

1 מקום חניה לרכב נכים במרתף

5 מקומות חניה לאופנועים במרתף

27 מקומות חניה לאופניים במרתף בחדר אופניים ומחסנים דירתיים

הוגש נספח תנועה, מתכנן ללציוק הנדסה

חוות דעת :

החניון מתוכנן לפי רמת שרות 2

המלצה : לאשר את הבקשה

**אצירת אשפה**

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : חדר אשפה עם עגלות  
המלצה : לאשר את הבקשה

**גנים ונוף**

מבוקשת בנייה הכוללת מרתפים,

הוטען סקר הכולל 18 עצים מתוכם מס' 10 לשימור במגרש .

שאר העצים במגרש לכריתה , חלקם לא מוגנים / גדמים.

במגרש השכן מבוקשים 6 עצים לשימור , חלקם בקרבת גבול המגרש.

מיפוי יעוד העצים מוצג בתכנית האדריכלית שהוטענה ב 30/7/20 .

הוטענה טבלת יעוד ונתוני העצים בפרטי ההגשה המקוונת.

הוטען מיפרט אגרונומי לעצים לשימור.

הוצגו בתי גידול מעל מרתפים.

יש לתקן חלק מפרטי הגדר שהוצגו בתכנית

למשל לעץ מס' 12.

תמורת העצים המוגנים המיועדים לכריתה ישתלו עצים בגודל 10 לפחות (4") בערך של 19,935 ש"ח.

שימור העצים יתבצע בליווי אגרונום על פי המפרט.

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 תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה וכיבוי אש בהתאם למהות הבקשה).

**טבלת עצים**

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	ברכיכטון אוסטרלי	4.0	4.0	2.0	כריתה	
2	גדם	7.0	35.0	0.	כריתה	
3	פלפלון דמוי אלה	3.0	8.0	3.0	כריתה	
4	פלפלון דמוי אלה	5.0	25.0	4.0	כריתה	2,296
5	פלפלון דמוי אלה	7.0	30.0	6.0	כריתה	3,306
6	פיקוס מעוקם	8.0	25.0	7.0	כריתה	3,532
7	תמר קנרי	5.0	50.0	5.0	כריתה	2,160
8	הדר החושחש	4.0	8.0	3.0	כריתה	
10	ושינגטוניה חסונה	15.0	40.0	3.0	שימור	8,640
11	קליאנדרה ורודת קרקפות	3.0	8.0	2.0	כריתה	
12	ברוש מצוי	8.0	42.0	6.0	שימור	7,976
13	קתרוסית מרובעת	9.0	30.0	6.0	שימור	4,069
14	היביסקוס סיני	1.5	6.0	2.0	כריתה	
15	ושינגטוניה חסונה	15.0	40.0	3.0	כריתה	8,640
16	הדר מינים	3.0	10.0	3.0	שימור	490
17	הדר מינים	3.0	10.0	3.0	שימור	490
18	שסק יפני	7.0	10.0	4.0	שימור	452
19	סיגלון חד עלים	12.0	30.0	8.0	שימור	7,235

**חו"ד נוספות:**

**נכסים - מירי גלברט 30/06/2021**

חלקה 859 בגוש 6213 בבעלות פרטית.

בהתאם לבדיקה בתכניות ההגשה נמצא כי העוגנים הפולימריים המתוכננים המסומנים בתכנית אינם חודרים לחלקות 424, 777 ו-624 בגוש 6213 ביעוד מבנה ציבור.

הוטען כתב התחייבות לשחרור העוגנים הפולימרים מחלקות העירייה.

לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה.

תנאי לעליה לקרקע

יש להפקיד ערבות בנקאית באגף הנכסים לשחרור העוגנים וקבלת אישור אגף הנכסים לכך.

**תאום הנדסי - אורן רחמים 27/04/2021**

לפני תחילת עבודות יש להציג תיאום הנדסי מאושר בתוקף

**חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)**

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים) וחדר כביסה על הגג מעל מקלט, מחסן וח. הסקה במרתף עבור 11 יח"ד שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה. והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות (כולל קומת קרקע חלקית) ו-2 קומות גג חלקיות, ומעל 3 קומות מרתף עבור 27 יח"ד

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

**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

#### ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 0184-01-21-1 מתאריך 28/07/2021

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים) וחדר כביסה על הגג מעל מקלט, מחסן וח. הסקה במרתף עבור 11 יח"ד שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה. והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות (כולל קומת קרקע חלקית) ו-2 קומות גג חלקיות, ומעל 3 קומות מרתף עבור 27 יח"ד

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

#### 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