

ג' תשרי תשפ"ב
09 ספטמבר 2021

פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0231 תאריך: 05/09/2021 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/בנייה חדשה תמ"א 38	אפסילון בלוד תל אביב בע"מ	בלוד דוד 42	0544-042	21-0898	1
10	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	יצחק עופר חברה לבנין ופתוח בע"מ	ויצמן 123	0472-123	21-0989	2
19	רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין		פאגלין עמיחי 5	2350-005		3

רשות רישוי

מספר בקשה	21-0898	תאריך הגשה	06/07/2021
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בנייה חדשה תמ"א 38 מרתפים

כתובת	בלוך דוד 42	שכונה	הצפון החדש-החלק הדרומי
גוש/חלקה	408/6217	תיק בניין	0544-042
מס' תב"ע	1, 3729 א	שטח המגרש	557

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אפסילון בלוך תל אביב בע"מ	רחוב שלמה בן פתחיה הלוי 5, ירושלים
בעל זכות בנכס	עמית חנן	ת.ד. 1107, קריית שדה התעופה* 701000
בעל זכות בנכס	שוורץ צביה	ת.ד. 1107, קריית שדה התעופה* 701000
בעל זכות בנכס	קנול יורם	ת.ד. 1107, קריית שדה התעופה*
בעל זכות בנכס	קנול שרה	ת.ד. 1107, קריית שדה התעופה* 701000
בעל זכות בנכס	לוין אינה	ת.ד. 1107, קריית שדה התעופה*
בעל זכות בנכס	ווקס הלל	ת.ד. 1107, קריית שדה התעופה* 701000
בעל זכות בנכס	טימן מוריס סימון	ת.ד. 1107, קריית שדה התעופה*
בעל זכות בנכס	טימן מיכאלה	ת.ד. 1107, קריית שדה התעופה*
בעל זכות בנכס	שליסברג שרה	ת.ד. 1107, קריית שדה התעופה* 701000
בעל זכות בנכס	לוין איתמר	ת.ד. 1107, קריית שדה התעופה*
בעל זכות בנכס	אפסילון בלוך תל אביב בע"מ	רחוב שלמה בן פתחיה הלוי 5, ירושלים
עורך ראשי	אלון בן נון	רחוב שד"ל 7, תל אביב - יפו 6578111
מתכנן שלד	בן דוד אילן	רחוב בר כוכבא 16, בני ברק 5126107
מורשה חתימה מטעם המבקש	מזרחי בני	רחוב שלמה בן פתחיה הלוי 5, ירושלים

מהות הבקשה: (אדר' הילה גל)

מהות עבודות בניה	
1.	הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.
2.	הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 3 קומות מרתף עבור 18 יח"ד, הכולל:
•	קומת המרתף -1: שטח נלווה ל-2 הדירות בקומת הקרקע עבור חדר משחקים, ממ"ד וחצר אנגלית, מקומות חניה לרכב פרטי במתקן חניה אוטומטי, חניות לאופניים, מחסן, חדר משאבות, חדר מאגר מים
•	קומת מרתף -2, -3: מקומות חניה לרכב פרטי במתקן חניה אוטומטי, חללים טכניים.
•	סה"כ בשתי קומות המרתף 19 מקומות חניה במתקן אוטומטי ע"י מעלית הטמנה.
•	בקומת הקרקע: תא קליטת רכב מעלית הטמנה, לובי כניסה, חדר אשפה, נישת בלוני גז, 2 דירות גן עם חצר פרטית במרווח אחורי וצדי ומדרגות גישה פנימיות לשטח נלווה בקומת המרתף.
•	בקומה א', ג': 3 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה.
•	בקומות ב', ד', ה': בכל קומה 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לכל דירה.
•	בקומה ו (חלקית תחתונה): 1 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג בחזית הקדמית ומצללה ו-1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה בחזית האחורית.
•	בקומה ז (חלקית עליונה): 1 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג קטנה קדמית, ו-1 יח"ד עם מרפסת גג עורפית לרבות מצללה.
•	על הגג העליון: שטח גג מרוצף דק עם ג'קוזי, מערכות סולאריות, מעבים, מתקנים טכניים והמשך גרם

- המדרגות הכללי של הבניין.
- בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית, מסתורי כביסה לכלל היח"ד, מתקני תשתית משותפים.
- בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, חניות אופניים וחניות אופנועים, משטחים מרוצפים, מתקני תשתית וגדרות בגבולות המגרש.

מצב קיים:

בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית וקומת מרתף עבור מקלט. סה"כ: 8 יח"ד בבניין.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	היתר להקמת בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת חלקית ומרתף עבור מקלט וחדר כביסה על הגג. סה"כ בבניין 8 יח"ד (2 בקומת עמודים מפולשת חלקית ו-3 בכל קומה טיפוסית).	1955	607

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 9 תתי חלקות בבעלות פרטית. ע"ג מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת " אפסילון בלוך תל אביב בע"מ " באמצעות מורשה החתימה מטעמה (מזרחי בני) וחותמת החברה לפי פרוטוקול חתום. וכן, בשם חלק מבעלי הזכויות בנכס חתום עו"ד בהרב עודד ושות' בהתאם לייפוי כוח בלתי חוזר שנחתם בין הצדדים ובהתאם להסכם שנחתם בין בעלי הזכויות לחברה המבקשת. נשלחו הודעות ליתרת בעלי הזכות בנכס ולחלקות הגובלות לפי תקנה 36 ולא התקבלו התנגדויות.

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

- ההיתר המקורי להקמת הבניין הינו משנת 1955
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.

סטייה	מוצע	מותר	
	2 + 6 קומות גג חלקיות	2 + 6 קומות גג חלקיות	מספר קומות:
			קווי בניין:
	4.00 מ' בקרקע 4.00 מ' בקומות הטיפוסיות	4.00 מ'	קדמי
	3.00 מ'	3.00 מ'	צדדי
	5.00 מ'	5.00 מ'	אחורי
	בהתאם למותר.	במסגרת קווי הבניין המותרים בהתאם למס' הקומות המותר, תכנית נפחית.	זכויות בנייה: (תכנית נפחית)
לפי מדידה גרפית נראה שיש עמידה בסעיף, אך לפי גיליון שטחים לא. נדרש לתקן גיליון חישובי שטחים לעניין שטחי שירות על קרקעיים והוכחת עמידת הבניין בסעיף המדובר.	בהתאם למותר לפי מדידה גרפית.	מינימום 20% מסך השטחים הכוללים המתוכננים (מ"ר ~391)	שטחי שירות:

	18 יחידות דיור	במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90 1958/~90 מ"ר = 22~ יח"ד	<u>צפיפות:</u>
	3.30 מ'	3.30 מ' ברוטו	<u>גובה קומה:</u>
	בהתאם למותר	-בינוי מלא/ חלקי של קומת הקרקע לאחר שמירה על רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו בניין קדמי	<u>בינוי ופיתוח בקומת הקרקע:</u>
	בהתאם למותר	- יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין ואלו ימוקמו בתחום הבניין, לרבות: שטחים טכניים, חדר אשפה, חדר גז וכול'	
	מתוכננות חצרות פרטיות לדירות הקרקע במרווח הצדדי והאחורי	-תותר הצמדת חצרות ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצדדיים והאחורי	
	3.00 מ' בהתאם.	3.00 מ' - מקו החזית הקדמית ב- 2 קומות הגג החלקיות.	<u>קומות גג חלקיות:</u> נסיגות ממעקה הגג
	2.00 מ' בהתאם.	2.00 מ' - מקו החזית האחורית בקומת הגג החלקית העליונה	
	4.50 מ'	כולל מעקה הגג העליון - 4.50 מ'	גובה הבניה על הגג
	4.50 מ'	כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'	גובה המתקנים הטכניים
	1.60 מ'	1.60 מ'	<u>מרפסות:</u> הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי
	שטחי המרפסות בהתאם למותר עד 14 מ"ר. ממוצע לא עולה על 12 מ"ר	14 מ"ר למרפסת הבולטת מקירות הבניין החיצוניים ובלבד שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע לסך המרפסות בבניין = 216 מ"ר	שטח
	בהתאם למותר	-לא יותרו מרפסות לסירוגין (מרפסות קופצות)	עיצוב המרפסות
	בהתאם למותר.	-חומרי גמר מרפסות אחיד	
	בהתאם למותר על גג עליון .	התקנת מזגנים לכל יח"ד בפיר ייעודי, במרפסת שירות שאינה חורגת מקונטור הבניין או על הגג העליון.	<u>מזגנים:</u>
	בהתאם למותר	נדרש לכל יח"ד ובאופן שאינו חורג מקונטור הבניין.	<u>מסתורי כביסה:</u>

	בהתאם למותר בהתאם למותר	ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת הקדמית. בהתאם להנחיות המרחביות- עומק 0.60 מ" / אורך 2.00 מ' חפיפה ואחידות לכל גובה הבניין לרבות חומרי הגמר	עיצוב המסתורים
	בהתאם.	בהתאם לתקנות התכנון והבניה- 50 מ"ר או 1/4 משטח הגג, הכל לפי הגדול יותר	מצללות : שטח
	בהתאם. בהתאם.	לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות לפי הנחיות מרחביות - המרווח הפתוח בין חלקי הפרגולה האטומים יהיה לפחות 40% משטחה, מחולק שווה בכל השטח המקורה	גובה מרווחי קורות המצללה
	מתוכננים מתקנים טכניים על גג וגישה דרך גרם המדרגות הכללי של הבניין, בהתאם.	על הגג העליון מתקנים טכניים לשירות הבניין והבטחת גישה למתקנים דרך השטחים המשותפים	מתקנים טכניים על גג הבניין: שימושים וגישה
	מתוכנן חניון תת קרקעי שהגישה אליו דרך תא קליטה מעלית הטמנה במסגרת קווי הבניין במרווח צדי של המגרש, בהתאם.	החניה תהיה תת קרקעית והנגישות אליה תהיה אחת ותוצמד ככל הניתן לדופן הצדית של המגרש. באם נדרש אזור המתנה הוא ימוקם בתחום המגרש.	חניה:
	- הוגש אישור התקשרות מקדמי *אישור סופי נרשם כתנאי בהיתר -בהתאם לנדרש -יידרש לשלב בדיקה סופית	-אישור מקדמי לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 -אישור נגישות המבנה (נספח+ טופס נלווה) -נספח יציבות חתום ע"י מתכנן השלד של הפרויקט	הוראות נוספות למתן היתר:

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

מותר	מוצע	סטייה
-------------	-------------	--------------

	3 קומות מרתף	2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור חניה ושטחי שירות כלליים	מס' קומות:
	בהתאם למותר	2 קומות עליונות- 4.00 מ' נטו קומות תחתונות- 3.50 מ' נטו	גובה קומות:
	חניות רכב, חניות לאופניים, שטחי שירות משותפים, חדרים טכניים, מחסן, מאגרי מים, חדר משאבות וכולי	חניה/ מחסנים דירתיים / משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים	שימושים:
נדרש להגדיר מחסן דירתי או משותף כתנאי טכני.	נצפו 2 חללי אחסון בשטח של עד 12 מ"ר	- מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר למחסן וכמספר יח"ד בבניין	מחסנים:
	בהתאם. מוצע כ- 100 מ"ר שטח מחלחל נטו המהווה 17% משטח המגרש. שטחי החלחול מתוכננים לכיוון המרווח הקדמי והצדדי כאשר יש תוואי עצים לשימור אשר נמצאים בתחום שטח המגרש הצדדיים גם.	85% לפי תמ"א 34 ותכנית 3729 א = 473 ~ מ"ר (15% שטח מחלחל = 83 ~ מ"ר)	תכסית:

התאמה לתקנות התכנון והבניה ומדיניות אדריכל העיר/ הנחיות מרחביות:

הערות	לא	כן	
למעט מצללה קדמית בקומת גג חלקית עליונה שאינה מקרה דבר (מצללה מעל מצללה בקומה חלקית תחתונה) לא בהתאם לפרק בנייה במרווחים, יידרש לבטל כתנאי טכני.		+	בנייה במרווחים
		+	מפלס הכניסה הקובעת עד 0.5 מ' ביחס למפלס המדרכה הסמוכה
		+	גדרות ושערים -גדר קדמית לרחוב בגובה 0.70 מ' -גדר בין מגרשים שכנים 1.50 מ'
		+	פיתוח שטח -מפלס רצועת הגיגון יהיה כמפלס הרחוב ובכל מקרה, לא יעלה על 0.40 מ' מעל מפלס זה. -רצועת גיגון רציפה ככל הניתן וברחוב של לפחות 2.00 מ' מהמרווח הקדמי וכן, דרכי הגישה והשטחים המרוצפים יתוכננו באופן שיתיר שטח גיגון זה -עומק שתילה לבתי גידול לעצים מעל מרתפים בעומק 1.2 מ' -יש למקם את מדרגות הכניסה לבניין מעבר לרצועת הגיגון בחלקו הפנימי של המרווח הקדמי
		+	חומרי גמר הבניין חומר הגמר העיקרי יהיה טיח בגוון בהיר/ בטון חשוף/ לבני סיליקט בהירים וכן, יותר חיפוי דקורטיבי לשם הדגשות עיצוביות של החזית
		+	מתקני תשתית וטכניים -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.
נדרש כתנאי טכני להציג אישור יועץ אינס' למספר קולטי השמש או להפחית בהתאם למס' יח"ד.	+		מערכות סולריות מערכת סולריות לכל יח"ד
		+	דוודים דודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום שטחי הדירות/ קומות
		+	אשפה דלתות חדר האשפה לא ייפתחו אל המדרכה

הערות נוספות:

עורך הבקשה קיבל זמן לתיקון הבקשה והתאמתה לתב"ע התקפה/הנחיות מרחביות.

חו"ד מכון רישוי

שירלי בר 29/07/2021

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שירלי בר

תנועה וחניה

הבקשה כוללת: מבנה החדש בן 7 קומות ובהן יחידות דיור 18 (17 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו-1 יח"ד מעל 120 מ"ר).

דרישת התקן:

19 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

4 מקומות חניה לאופנועים

18 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

19 מקומות חניה לרכב פרטי במתקן חניה אוטומטי.

1 מקום חניה לרכב נכים במתקן חניה אוטומטי באישור מורשה נגישות ערן סויקה.

4 מקומות חניה לאופנועים בפיתוח קומת קרקע.

18 מקומות חניה לאופניים- 5 מקומות בפיתוח קומת קרקע + 13 מקומות במרתף 1-.

חוות דעת: פתרון תנועת המוצע עונה לדרישות- מאושר.

המלצה: לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם עגלות

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 של 2 עצים בוגרים כמפורט בטבלה זו, הממוקמים באזור החניון ומעלית החניון. ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 6307 ₪.

יש לנטוע במגרש 3 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.

יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 4207 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.

במגרש קיימים 3 עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.

ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.

המלצה: לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון רישוי

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	סיגלון חד-עלים	8.0	26.0	4.0	שימור	6,792
2	סיגלון חד-עלים	6.0	18.0	4.0	שימור	3,256
3	קטרוסית מרובעת	8.0	38.0	4.0	שימור	8,706
4	פלפלון דמוי אלה	8.0	48.5	5.0	כריתה	2,689
5	פלפלון דמוי אלה	6.0	33.0	3.0	שימור	1,241
6	מילה סורית	8.0	46.0	4.0	כריתה	3,618
7	פלפלון דמוי אלה	10.0	35.0	4.0	שימור	2,769
8	קטרוסית מרובעת	13.0	59.0	6.0	שימור	15,740
9	קטרוסית מרובעת	16.0	80.0	12.0	שימור	14,469

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' הילה גל)

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה ו הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 3 קומות מרתף עבור 18 יח"ד, הכולל:

- קומת המרתף 1- שטח נלווה ל-2 הדירות בקומת הקרקע עבור חדר משחקים, ממ"ד וחצר אנגלית, מקומות חניה לרכב פרטי במתקן חניה אוטומטי, חניות לאופניים, מחסן, חדר משאבות, חדר מאגר מים
- קומת מרתף 2-, 3-: מקומות חניה לרכב פרטי במתקן חניה אוטומטי, חללים טכניים.
- סה"כ בשתי קומות המרתף 19 מקומות חניה במתקן אוטומטי ע"י מעלית הטמנה.
- בקומת הקרקע: תא קליטת רכב מעלית הטמנה, לובי כניסה, חדר אשפה, נישת בלוני גז, 2 דירות גן עם חצר פרטית במרווח אחורי וצדי ומדרגות גישה פנימיות לשטח נלווה בקומת המרתף.
- בקומה א, ג: 3 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה.
- בקומות ב, ד, ה: בכל קומה 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לכל דירה.
- בקומה ו (חלקית תחתונה: 1 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג בחזית הקדמית ומצללה ו-1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה בחזית האחורית.

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

תנאים למתן היתר

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
2. עמידה בדרישות רשות העתיקות בהתאם למכתבם
3. בעל היתר יהיה אחראי לכך שהבריכה/ג'קוזי על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.

תנאים להתחלת עבודות

1. קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבנייה.
2. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל היתר 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 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
3. מילוי דרישות מחלקת ביוב
4. מילוי דרישות חברת מי אביבים
5. על עורך הבקשה להגיש אל היחידה לאיכות הבניה של מכון הרישוי תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש. את טופס ההצהרה יש להדפיס מתוך נספח מספר 3 במסמך רשות הכבאות "תהליך אישור היתר וגמר בניה של מבנים ברמת סיכון נמוכה - מסמך רשות הכבאות שאותו ניתן להוריד מדף האינטרנט של תחנת כיבוי אש במכון הרישוי בקישור <http://www.tel-aviv.gov.il/FireSafety>.

הערות

קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0231-21-1 מתאריך 05/09/2021

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה ו הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 3 קומות מרתף עבור 18 יח"ד, הכולל:

- קומת המרתף -1: שטח נלווה ל-2 הדירות בקומת הקרקע עבור חדר משחקים, ממ"ד וחצר אנגלית, מקומות חניה לרכב פרטי במתקן חניה אוטומטי, חניות לאופניים, מחסן, חדר משאבות, חדר מאגר מים
- קומת מרתף -2,-3: מקומות חניה לרכב פרטי במתקן חניה אוטומטי, חללים טכניים.
- סה"כ בשתי קומות המרתף 19 מקומות חניה במתקן אוטומטי ע"י מעלית הטמנה.
- בקומת הקרקע: תא קליטת רכב מעלית הטמנה, לובי כניסה, חדר אשפה, נישת בלוני גז, 2 דירות גן עם חצר פרטית במרווח אחורי וצדי ומדרגות גישה פנימיות לשטח נלווה בקומת המרתף.
- בקומה א,ג: 3 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה.
- בקומות ב,ד,ה: בכל קומה 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לכל דירה.
- בקומה ו (חלקית תחתונה: 1 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג בחזית הקדמית ומצללה ו-1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה בחזית האחורית.

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

תנאים למתן היתר

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
2. עמידה בדרישות רשות העתיקות בהתאם למכתבם
3. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה/ג'קוזי על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.

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 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
3. מילוי דרישות מחלקת ביוב
4. מילוי דרישות חברת מי אביבים

עמ' 9

0544-042 21-0898 <ms_meyda>

5. על עורך הבקשה להגיש אל היחידה לאיכות הבניה של מכון הרישוי תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש. את טופס ההצהרה יש להדפיס מתוך נספח מספר 3 במסמך רשות הכבאות "תהליך אישור היתר וגמר בניה של מבנים ברמת סיכון נמוכה - מסמך רשות הכבאות שאותו ניתן להוריד מדף האינטרנט של תחנת כיבוי אש במכון הרישוי בקישור <http://www.tel-aviv.gov.il/FireSafety>.

הערות

קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשות רישוי

	21/07/2021	תאריך הגשה	21-0989	מספר בקשה
	בנייה חדשה תמ"א 38	בניה חדשה	בניה חדשה	מסלול

הצפון החדש - החלק הצפוני	שכונה	ויצמן 123	כתובת
0472-123	תיק בניין	140/6212	גוש/חלקה
753.34	שטח המגרש	תמ"מ 2/5, תמ"א 3/38, ע1, 1865, 3729	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב אלון יגאל 157, תל אביב - יפו 6744365	יחזק עופר חברה לבנין ופתוח בע"מ	מבקש
רחוב ויצמן 123, תל אביב - יפו 6226419	גולדשטימיט צבי	בעל זכות בנכס
רחוב אלון יגאל 67, תל אביב - יפו 6744317	זוהר הדסה	בעל זכות בנכס
רחוב אלון יגאל 67, תל אביב - יפו 6744317	זוהר בנימין	בעל זכות בנכס
רחוב אלון יגאל 67, תל אביב - יפו 6744317	ישראלי יואל	בעל זכות בנכס
רחוב אלון יגאל 67, תל אביב - יפו 6744317	וולף דני	בעל זכות בנכס
רחוב אלון יגאל 67, תל אביב - יפו 6744317	ברקאי רחל	בעל זכות בנכס
רחוב אלון יגאל 67, תל אביב - יפו 6744317	גרין ויקטוריה	בעל זכות בנכס
רחוב ויצמן 123, תל אביב - יפו 6226419	טרויגוט זהבה	בעל זכות בנכס
רחוב אלון יגאל 67, תל אביב - יפו 6744317	לידור מטרי אורנה	בעל זכות בנכס
רחוב ויצמן 123, תל אביב - יפו 6226419	קנגון אמיר	בעל זכות בנכס
רחוב אלון יגאל 67, תל אביב - יפו 6744317	גז ששי	בעל זכות בנכס
רחוב אלון יגאל 67, תל אביב - יפו 6744317	ברש דוד	בעל זכות בנכס
רחוב אלון יגאל 67, תל אביב - יפו 6744317	גז דניאלה	בעל זכות בנכס
רחוב אלון יגאל 67, תל אביב - יפו 6744317	ברש רננה	בעל זכות בנכס
רחוב אלון יגאל 67, תל אביב - יפו 6744317	סטרול חנה	בעל זכות בנכס
רחוב אלון יגאל 67, תל אביב - יפו 6744317	חיימי אורית	בעל זכות בנכס
רחוב אלון יגאל 67, תל אביב - יפו 6744317	שריד ליהיא	בעל זכות בנכס
רחוב אלון יגאל 67, תל אביב - יפו 6744317	עמית תומר	בעל זכות בנכס
רחוב אלון יגאל 67, תל אביב - יפו 6744317	בוגיו נתנאל יעקב	בעל זכות בנכס
רחוב חומה ומגדל 26, תל אביב - יפו 6777126	ינקוביץ יואש	עורך ראשי
רחוב נחלת יצחק 28, תל אביב - יפו 6744822	חיים ויחיאל שטינברג מהנדסים בע"מ	מתכנן שלד
דרך בגין מנחם 144, תל אביב - יפו 6492102	צרלין רועי	מורשה חתימה מטעם המבקש

מהות הבקשה: (אדר' רוני רבנר)

מהות עבודות בניה

הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים) וחדר כביסה על הגג עבור 15 יח"ד, שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים בן 8 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 30 יחידות דיור. הכולל:

1. **בקומות המרתף:** חניה לרכב פרטי, חניה לרכב נכים, חניה לאופנועים, חניה לאופניים, 11 מחסנים דירתיים וחדרים טכניים כגון ח. חשמל, מאגרי מים וח. משאבות, לרבות ח. טרפו.
2. **בקומת הקרקע:** 2 יחידות דיור בקומה. 1 יח"ד עם ממ"ד ומסתור כביסה, ו-1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה וחצר מוצמדת, חדר עגלות וחללים טכניים משותפים.
3. **בקומות 2, 3:** 4 יחידות דיור בכל קומה. 1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה וגזוזטרה בחזית הקדמית, 1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה וגזוזטרה בגריעה בחזית הצד, 1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה וגזוזטרה בחזית האחורית ו-1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ו-2 גזוזטראות בחזית האחורית ובגריעה במרווח הצד. מעברים ומבואות משותפים.
4. **בקומה 4, 5, 7, 8:** 3 יחידות דיור בכל קומה. 1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה וגזוזטרה בחזית הקדמית, 2 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ו-2 גזוזטראות בחזית האחורית ובגריעה במרווח הצד, מעברים ומבואות משותפים.
5. **בקומה 6:** 5 יחידות דיור בקומה, 1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה וגזוזטרה בחזית הקדמית, 2 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה וגזוזטרה בגריעה במרווח הצד, 2 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה וגזוזטרה בחזית האחורית, מעברים ומבואות משותפים.
6. **בקומה 9 (קומת הגג החלקית):** 3 יחידות דיור עם ממ"ד ומרפסת גג לכל יחידה, מעברים ומבואות משותפים.
7. **במפלס הגג העליון:** פנלים סולאריים, מעבי מזגנים, גנרטור.
8. **בחצר:** רמפת ירידה לחניון מרחוב ויצמן, חצר קדמית משותפת, חצר מוצמדת ליחידת הדיור במרווחי הצד ומאחור.

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

מצב קיים:

בניין מגורים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים), מקלט ו-2 משרדים בקומת מרתף וחדר כביסה על הגג עבור 15 יחידות דיור.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
539	1953	בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים, מקלט במרתף וחדר כביסה על הגג עבור סה"כ 15 יח"ד
290	1955	שינויים והוספת שני משרדים וח"ד במרתף

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת ל-15 תתי חלקות בבעלות פרטית, הבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של 13 בעלי תתי חלקות בבניין. נשלחו הודעות לפי תקנה 36 לבעלי הזכויות בנכס שאינם חתומים וכן, הודעות ליידוע החלקות הגובלות לעניין התקנת עוגני קרקע זמניים ולא התקבלו התנגדויות.

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

- הבניין המקורי נבנה בשנת 1953.
- 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.

מספר קומות	מותר	מוצע	סטייה
מספר קומות	+8 קומת גג חלקית	+8 קומת גג חלקית	
שטחים עיקריים - קומה טיפוסית - סה"כ	- שטחי הבניה המרביים מעל הקרקע יהיו על פי תכנית התחומה בין קווי הבניין, מספר הקומות, תכנית הבנייה המותרת על הגג	- בהתאם להוראות התוכנית.	

סטייה	מוצע	מותר	
	בהתאם להוראות התוכנית. בהתאם להוראות התוכנית	והוראות הבנייה בקומת הקרקע. - במגרשים בשטח 750 מ"ר ומעלה תכסית הבנייה לא תעלה על 50% משטח המגרש. (כ-377 מ"ר) - לפחות 20% מסך השטחים הכוללים	שטחי שירות
	3.00 מ' 3.00 מ' 5.55 מ' 3.00 מ' בחזית הקדמית 2.00 מ' בחזית האחורית	3.50 מ' (לאחר הפקעה) 3.00 מ' 5.00 מ' קומת הגג יבנו בנסיגה שלא תפחת מ-3.00 מ' מהחזית הקדמית ו-2.00 מ' בחזית האחורית	קווי בניין קדמי לרחוב ויצמן לצדדים אחורי קומת הגג החלקית
	בהתאם להוראות התוכנית. בהתאם להוראות התוכנית. בהתאם להוראות התוכנית.	- רצועה מפולשת בעומק 3.00 מ' מקו הבניין הקדמי. לא תותר הצמדת חצר במרווח הקדמי לדירת קרקע וכן לא תותר גישה ישירה מהדירה לחצר הקדמית. בחזית קדמית יאושרו חלונות בלבד.	קומת קרקע: רצועה מפולשת חצרות
	1.60 מ' בחזית קדמית. 1.44 מ' בחזית אחורית. בהתאם להוראות התוכנית. עד 12.41 למרפסת בממוצע של 6.14 מ"ר ליח"ד.	הבלטה של 1.6 מ' מקו בניין קדמי ואחורי. לא יותרו מרפסות גוזזטרה בהמשך למרפסת גג. עד 14 מ"ר עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים ובלבד ששטחן הממוצע של המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר ליחידת דיור.	מרפסות קווי בניין למרפסות מרפסות גג שטח
	30 יח"ד.	37 יח"ד לפי מקדם 90 מ"ר	מס' יחידות מותר
	3.30 מ' 3.30 מ' 3.30 מ' 4.50 מ'	3.30 מ' 3.30 מ' 3.30 מ' 4.50 מ' כולל מתקנים טכניים על הגג העליון.	גובה במטרים (מפני מפלס עד פני מפלס שמעליו) קומת קרקע קומה טיפוסית קומות גג

סטייה	מוצע	מותר	
	5.5.00 מ'	5.00 מ' יאושר עבור פיר מעלית ומדרגות בלבד.	
	בהתאם להוראות התוכנית.	כל יחידת דיור תחויב במסתור כביסה. לא תותר הבלטתם מחזיתות הבניין.	מסתורי כביסה
	בהתאם להוראות התוכנית.	יוצג פתרון סולארי עבור כל יחידות הדיור בבניין.	מתקנים סולאריים
	מוצעים דודים לכל יחידות הדיור במסתורי הכביסה.	לא ימוקמו דודי מים על הגג העליון.	מיקום דודי מים
	בהתאם להוראות התוכנית, במסתורי כביסה ועל הגג העליון.	כל יחיד תחויב בפתרון למזגנים במסתורים ייעודיים או על הגג העליון	מזגנים
	בהתאם להוראות התוכנית.	חזיתות הבניין יוצגו על רקע 2 בניינים סמוכים מכל צד בחזית הפונה לרחוב.	התאמה סביבתית
	-הוגש אישור התקשרות מקדמי. - בהתאם להוראות. - יתבקש לבדיקה סופית. - בהתאם להוראות. - בהתאם להוראות. - ייכתב כתנאי להיתר - ייכתב כתנאי להיתר - ייכתב כתנאי בהיתר. הוגש אישור רשות העתיקות לתכנון המוצע בתנאים	-אישור לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 -אישור נגישות המבנה -נספח יציבות חתום ע"י מתכנן השלד של הפרויקט. -אישור רשות נחל הירקון -אישור רשות הניקוז -נספח לניהול מי נגר (חו"ד הידרולוגית) -כתב התחייבות לוועדה המחוזית והמקומית בגין הצפות העלולות להיגרם בשל מיקום המגרש בתחום זה -רישום הערה לפי תקנה 27 בגין מיקום המגרש בתחום האמור הבקשה במסגרת אתר ארכיאולוגי של רשות העתיקות	הוראות נוספות למתן היתר: מגרשים הכלולים בתחום פשט הצפה בהתאם לתמ"מ 2/5 ותמ"א 3/ב/34 אישור רשות העתיקות

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

סטייה	מוצע	מותר	
	3 קומות	4 + 2	קומות
	קומה 1: - 3.30 מ' קומה 2: - 3.32 מ' קומה 3: - 3.50 מ'	2 קומות עליונות: עד 4.00 מ' קומות תחתונות: 3.50 מ' (מרצפת מרתף עד תקרה).	גובה
	חניה, מחסנים דירתיים,	חניה/ מחסנים דירתיים (אחד לכל דירה, עד 12 מ"ר)/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע	שימוש

מותר	מוצע	סטייה
חפשי/ חדר משחקים.		
שטח מחסנים בקומות התחתונות	לא יעלה על 5% משטח הקומה. 4.80% בהתאם להוראות התוכנית.	
תכסית	85% לפי תמ"א 34 ותוכנית 3729 א'.	בהתאם להוראות התוכנית. כ-84.30% משטח המגרש.
חלחול	מינימום 15% משטח המגרש, שטחים רציפים הממוקמים בחזית המגרש הפונה לרחוב.	כ-15.70% משטח המגרש.
עוגנים	בהתאם לסעיף 63 (8) לחוק תותר התקנת עוגני קרקע זמניים.	מוצעים עוגנים זמניים, נשלחו הודעות על פי הוראות החוק, לא התקבלו התנגדויות. בוצע תיאום מוקדם אל מול נכסים.

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
מפלס הכניסה הקובעת עד 0.5 מ' ביחס למפלס המדרכה הסמוכה	+	
גדרות ושערים גדר קדמית לרחוב בגובה 0.70 מ' גדר בין מגרשים שכנים 1.50 מ'	+	+
פיתוח שטח 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	+	+
חומרי גמר הבניין 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	+	+
מתקני תשתית וטכניים -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.	+	+
מערכות סולריות מערכת סולריות לכל יחיד	+	

הערות	לא	כן	
		+	דוודים דודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום שטחי הדירות/ קומות

הערות נוספות:

הבקשה הוגשה עם חו"ד שלילית של מכון הרישוי בתחנות אשפה ואדריכלות.

חו"ד מכון רישוי

גלית בלס 02/09/2021

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי גלית בלס (לאחר תיקונים אשפה ואדריכל)

תנועה וחניה

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 20.10.20 ותכנית אדריכלית מ - 13.5.21
הבקשה כוללת : מבנה החדש עם 30 יחידות דיור (28 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 2 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר)
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן :

31 מקומות חניה לרכב פרטי

2 מקומות חניה לרכב נכים

6 מקומות חניה לאופנועים

30 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן :

31 מקומות חניה לרכב פרטי במרתפי חניה

2 מקומות חניה לרכב נכים במרתף

6 מקומות חניה לאופנועים

30 מקומות חניה לאופניים

הוגש נספח תנועה, מתכנן אריה פלנר

חוות דעת :

החניון מתוכנן לפי רמת שרות 2

המלצה : לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : חדר אשפה עם עגלות

מבנה חדר האשפה ופתחו תואמים את הדרישות.

התאמה להנחיות מרחביות תבדק לשלב תעודת גמר.

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 עצים המיועדים לכריתה הוא 20,739 ₪.

יש לנטוע במגרש 3 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.

יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 18,639 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.

מבוקשת כריתה של עצים מסי' 15-10 ו-22 במגרש השכן לצורך הבניה.

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.

הוטען סקר ובו 29 עצים, טבלה ומיפוי תואמים :

עצים 1-3 (3 יח') בשטח ציבורי לשימור.

עצים 10-15 ו-22 (7 יח') במגרש שכן מבוקשים לכריתה, בערך של 2,206 ש"ח - בצמידות לדיפון מרתף.

עץ 20 במגרש שכן מבוקש לשימור.

יתרת העצים (18 יח') במגרש, מתוכם 14 בוגרים, 9 מבוקשים לכריתה בערך של 20,739 ש"ח.
 עצים 4 ו- 27-29 (4 יח') בתחום המסעה - 13,989 ש"ח.
 עץ 23 בתחום מרתף חניה - 5,124 ש"ח.
 ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.
 המלצה: לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

תכנון 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 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	מיש בונגה	3.0	5.0	1.2	שימור	90
2	מיש בונגה	3.0	5.0	1.2	שימור	90
3	מיש בונגה	4.0	5.0	1.2	שימור	90
4	פיקוס השדרות	7.5	30.0	6.0	כריתה	7,630
5	פיקוס השדרות	8.0	67.0	5.0	שימור	11,398
6	פיקוס השדרות	8.0	116.0	5.0	שימור	26,453
7	פיקוס השדרות	9.0	55.0	7.0	שימור	169,140
8	פלפון דמוי אלה	4.0	26.0	3.5	שימור	1,358
9	אראוקריה רמה	4.0	26.0	3.5	כריתה	
10	תות לבן	7.0	12.5	3.0	כריתה	106
11	הדר החושחש	3.0	15.0	2.0	כריתה	75
12	הדר החושחש	3.0	12.0	2.0	כריתה	90
13	חרוב מצוי	8.0	30.0	4.5	כריתה	1,695
14	פיקוס השדרות	3.5	12.0	2.5	כריתה	134
15	תות לבן	7.0	52.0	3.0	כריתה	106
16	פיקוס בנימינה	11.0	24.0	4.0	כריתה	434
17	הרדוף הנחלים	4.0	11.0	2.5	כריתה	
18	פיקוס בנימינה	1.5	5.0	1.0	כריתה	
19	פלפון דמוי אלה	7.5	30.0	4.5	כריתה	452
20	ברוש מצוי	16.0	65.0	4.0	שימור	13,531
21	פלפון דמוי אלה	7.0	22.0	7.0	כריתה	243
22	דורנטה מצויה	3.0	5.0	2.5	כריתה	
23	ברוש מצוי	16.0	40.0	4.0	כריתה	5,124
24	מנגו הודי	2.2	7.0	1.5	כריתה	
25	שקד מצוי	5.0	15.5	4.0	כריתה	
26	אזדרכת מצויה	12.0	21.0	3.0	כריתה	
27	אזדרכת מצויה	12.0	21.0	3.0	כריתה	553
28	אזדרכת מצויה	12.0	20.0	3.0	כריתה	502
29	תות לבן	13.0	68.0	5.0	כריתה	6,098

חו"ד נוספות:

נכסים - ענת איבגי 18/05/2021
 חלקה 140 בגוש 6212 בבעלות פרטית.

הוטען כתב התחייבות לשחרור עוגנים והועבר מקור חתום לאגף הנכסים.

תנאי לתחילת עבודות :

יש להפקיד ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים ולקבל את הסכמת אגף הנכסים לכך.

תנאי לאכלוס/גמר :

- להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין כתנאי לקבלת תעודת גמר.
- הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה כתנאי לקבלת תעודת גמר.

לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר בלבד.

הסדר קרקע - מיכל תהן 07/03/2021

התצ"ר נחתמה בידי יו"ר הוועדה המקומית, אין מניעה להוצאת היתר בניה.

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 עבור 15 יח"ד, שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים בן 8 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 30 יחידות דיור.

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

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. מילוי דרישות וקבלת אישורם הסופי של רשות נחל הירקון לתכנון המוצע.

תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים
2. רמת הקרינה מחדר הטראפו תהה על פי דין.

תנאים להתחלת עבודות

1. יש להזמין את רשות העתיקות בטרם תחילת העבודות.
2. קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבנייה.
3. 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
 - ג. המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית תמ"מ 2/5 ותמ"א 3/34/ב (בבניה חדשה בתוספות בנייה)
2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה

התחייבויות להוצאת היתר

עמידה בדרישות רשות העתיקות בהתאם למכתבם מיום 3/12/2020 בשל מיקומו של המגרש בתחום אתר עתיקות מוכרז.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

החלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 0231-21-1 מתאריך 05/09/2021

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים) וחדר כביסה על הגג עבור 15 יח"ד, שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים בן 8 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 30 יחידות דיור.

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

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. מילוי דרישות וקבלת אישורם הסופי של רשות נחל הירקון לתכנון המוצע.

תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים
2. רמת הקרינה מחדר הטראפו תהה על פי דין.

תנאים להתחלת עבודות

1. יש להזמין את רשות העתיקות בטרם תחילת העבודות.
2. קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבנייה.
3. 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
 - ג. המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית תמ"מ 2/5 ותמ"א 3/34/ב (בבניה חדשה בתוספות בנייה)
2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה

התחייבויות להוצאת היתר

עמידה בדרישות רשות העתיקות בהתאם למכתבם מיום 3/12/2020 בשל מיקומו של המגרש בתחום אתר עתיקות מוכרז.

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

מען הנכס	שטח	חלקת משנה	גוש/חלקה
רחוב פאגלין עמיחי מס' 5	2075 מ"ר		505 / 6632

חוו"ד מהנדס העיר (ע"י אדר' ויקטוריה וולודרסקי)

מבוקש לרשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 1.06.2021 החתום ע"י מודד מוסמך יאיר נחמיאס להיתרי בניה מס' 12-0136 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 16.05.2012 ואחרים, כמפורט להלן:

פרוט אי ההתאמות	חלקת משנה
תוספת בנייה בשטח 51.85 מ"ר בניית מחסן בשטח 5.45 מ"ר בניית תוספת (סגירת שטח) 3.1 מ"ר	2
תוספת בנייה בשטח 26.25 מ"ר בניית מחסן בשטח 5.75 מ"ר	3
הגדלת דירה 8.65 מ"ר ע"ח מסתור כביסה תוספת למחסן "קכו" בשטח 1.45 מ"ר	33
תוספת בנייה בשטח 3.65 מ"ר	34

החלטת רשות רישוי מספר 05/09/2021 מתאריך 1-21-0231

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 1.06.2021 החתום ע"י מודד מוסמך יאיר נחמיאס להיתרי בניה מס' 12-0136 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 16.05.2012 ואחרים, כמפורט להלן:

פרוט אי ההתאמות	חלקת משנה
תוספת בנייה בשטח 51.85 מ"ר בניית מחסן בשטח 5.45 מ"ר בניית תוספת (סגירת שטח) 3.1 מ"ר	2
תוספת בנייה בשטח 26.25 מ"ר בניית מחסן בשטח 5.75 מ"ר	3
הגדלת דירה 8.65 מ"ר ע"ח מסתור כביסה תוספת למחסן "קכו" בשטח 1.45 מ"ר	33
תוספת בנייה בשטח 3.65 מ"ר	34