

י"ט חשוון תשפ"ב
25 אוקטובר 2021

פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0258 תאריך: 20/10/2021 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 גבוה (מעל 13 מ')	חן ואיתי גינדי התחדשות עירונית בע"מ	ילין דוד 14	0488-014	21-1129	1
10	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	קונסטבלר מנואל פרנק	מרשל לואי 28	0510-028	21-1142	2

רשות רישוי

	22/08/2021	תאריך הגשה	21-1129	מספר בקשה
	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	בניה חדשה	בניה חדשה	מסלול

הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	ילין דוד 14	כתובת
0488-014	תיק בניין	821/6213	גוש/חלקה
754	שטח המגרש	תמ"א 3/38, א, 195, 3729	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב ז'בוטינסקי 7, רמת גן 5252007	חן ואיתי גינדי התחדשות עירונית בע"מ	מבקש
רחוב מצדה 9, בני ברק 5120109	פוקס הולנדר אופירה	בעל זכות בנכס
רחוב מצדה 9, בני ברק 5120109	סבר בת שבע	בעל זכות בנכס
רחוב מצדה 9, בני ברק 5120109	רוזין טל	בעל זכות בנכס
רחוב מצדה 9, בני ברק 5120109	פירט ארז מאיר	בעל זכות בנכס
רחוב מצדה 9, בני ברק 5120109	יהודה הילה	בעל זכות בנכס
רחוב מצדה 9, בני ברק 5120109	גולן שגיא	בעל זכות בנכס
רחוב מצדה 9, בני ברק 5120109	רוזנקרץ מנחם צבי	בעל זכות בנכס
רחוב מצדה 9, בני ברק 5120109	שלתיאל יעקב צבי	בעל זכות בנכס
רחוב מצדה 9, בני ברק 5120109	וייס ענת	בעל זכות בנכס
רחוב מצדה 9, בני ברק 5120109	שלתיאל רחל נעמי	בעל זכות בנכס
רחוב מצדה 9, בני ברק 5120109	רוזין גיא	בעל זכות בנכס
רחוב מצדה 9, בני ברק 5120109	קרינר אליעזר	בעל זכות בנכס
רחוב שלם 3, רמת גן 5221550	גנות שלומי	עורך ראשי
רחוב הרכבת 58, תל אביב - יפו 6777016	משולמי רון	מתכנן שלד
רחוב ז'בוטינסקי 7, רמת גן 5252007	חן גינדי	מורשה חתימה מטעם המבקש

מהות הבקשה: (אדר' רוני רבנר)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות (כולל קומת קרקע בנויה חלקית) מעל מקלט במרתף עבור 8 יח"ד שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה. והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות (כולל קומת קרקע חלקית) ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף עבור 22 יח"ד, הכולל:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <u>ב-2 קומות המרתף</u>: חניה לרכב פרטי, חנית לנכים, חניות לאופניים ואופנועים, 19 מחסנים דירתיים, חדרים טכניים ומתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות מאגר מים, חדר משאבות וכול'. 2. <u>בקומת הקרקע</u>: לובי כניסה, חדר אשפה, נישא לבלוני גז, 3 יחידות דיור בקומה, 2 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה וחצר פרטית ויח"ד עם ממ"ד וחצר צמודה. 3. <u>בקומות 1-5</u>: 3 יח"ד בכל קומה עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה לכל דירה. 4. <u>בקומה 6 (חלקית תחתונה)</u>: 3 יח"ד בקומה, 2 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג מקורה חלקית במצללה ויח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה בחזית האחורית. 5. <u>בקומה 7 (חלקית עליונה)</u>: 1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה, בריכה בשטח מרפסת גג בחזית הקדמית ומרפסת גג בחזית האחורית. 6. <u>על הגג העליון</u>: מערכות סולאריות, מעבי מזגנים, גנרטור, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של

הבניין בשטח גג משותף.

7. **בכל קומות הבניין:** מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעליות ומתקני תשתית משותפים.
8. **בחצר:** פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי מערבי, מתקני תשתית, וגדרות בגבולות המגרש.

מצב קיים:

בניין מגורים קיים בן 4 קומות (כולל קומת קרקע בנויה חלקית) על הגג מעל מקלט במרתף עבור 8 יח"ד

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
77	1958	בניין מגורים קיים בן 4 קומות (כולל קומת קרקע בנויה חלקית) על הגג מעל מקלט במרתף עבור 8 יח"ד

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 12 תתי חלקות, בבעלות פרטית. ע"ג מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת "חן ואיתי גינדי התחדשות עירונית בע"מ" באמצעות מורשה החתימה מטעמה. וכן, בשם 11 מבעלי הזכויות בנכס חתום עו"ד רועי שובל בהתאם לייפוי כוח בלתי חוזר שנחתם בין הצדדים. נשלחו הודעות לפי תקנה 36 לבעלי הזכויות בנכס שאינם חתומים ולא התקבלו התנגדויות.

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

- ההיתר המקורי להקמת הבניין הינו משנת 1958
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.
- בקשת המקור כללה ליקויים. לעורך הבקשה ניתנה פעמים אפשרות לתיקון הבקשה בהתאם לדרישות ולצורך התאמה לתכניות התקפות. המפורט בטבלת ההתאמות מתייחס לגרסה מתוקנת פעם שניה מ-17/10/2021:

מספר קומות:	מותר	מוצע	סטייה
2 + 6 קומות גג חלקיות	2 + 6 קומות גג חלקיות	2 + 6 קומות גג חלקיות	
קווי בניין קדמי לרחוב ילין דוד	6.00 מ'	5.54 מ'	0.46 מ' בחריגה מקו בניין קדמי, בחזית לרח' ילין דוד
לצדדים	3.00 מ'	במרווח הצד המזרחי 3.00 מ' במרווח הצד המערבי 3.00 מ'	בהתאם לסעיף 4.1.2 ה (5) בהוראות התוכנית. ניתן לאשר.
לאחור	5.00 מ'	5.00 מ'	
זכויות בנייה: (תוכנית נפחית)	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) 754 מ"ר X 0.5 = 377 מ"ר	מבוקשת בניה בתכסית של כ- 362.50 מ"ר = כ-48% משטח המגרש.	
שטחי שירות:	מינימום 20% מסך השטחים הכוללים המתוכננים	בהתאם להוראות התוכנית.	
צפיפות:	במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90 33 יח"ד	23 יח"ד	
גובה קומה:	3.30 מ' ברוטו	3.30 מ'	
בינוי ופיתוח בקומת הקרקע:	-בינוי מלא/ חלקי של קומת הקרקע לאחר שמירה על רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו בניין קדמי.	בהתאם להוראות התוכנית.	

	<p>מוצע חדר אשפה ונישת גז בתחום קומת הקרקע בהתאם להוראות התוכנית.</p> <p>- מוצעת הצמדת חצרות ליחידות הדיור במרווחי הצד והאחורי, בהתאם להוראות התוכנית.</p> <p>- בהתאם להוראות התכנית.</p> <p>- בהתאם להוראות התכנית.</p>	<p>- יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין ואלו ימוקמו בתחום הבניין, לרבות: שטחים טכניים, חדר אשפה, חדר גז וכולי</p> <p>-תותר הצמדת חצרות ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצדדיים והאחורי</p> <p>- לא תותר גישה ישירה מהדירה לחצר הקדמית.</p> <p>- בחזית קדמית יאושרו חלונות בלבד.</p>	
	<p>3.00 מ' מקו הבניין הקדמי</p> <p>2.20 מ'</p> <p>4.50 מ'</p> <p>5.00 מ'</p>	<p>3.00 מ' - מקו החזית הקדמית ב-2 קומות הגג החלקיות (במקרה של הבלטה מקו הבניין הקדמי תימדד הנסיגה מקו הבניין המקורי לפני ההבלטה)</p> <p>2.00 מ' - מקו החזית האחורית בקומת הגג החלקית העליונה</p> <p>כולל מעקה הגג העליון - 4.50 מ'</p> <p>כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'</p>	<p>קומות גג חלקיות:</p> <p>נסיגות ממעקה הגג</p> <p>גובה הבניה על הגג</p> <p>גובה המתקנים הטכניים</p>
		<p>-על הגג העליון מתקנים טכניים לשירות הבניין והבטחת גישה למתקנים דרך השטחים המשותפים.</p> <p>תותר הקמת בריכה על הגג התחתון והעליון בתנאי הבטחת פתרונות למתקנים ומערכות טכניות.</p> <p>גובה הבריכה לא יעלה על הגובה המרבי המותר בתכנית זו.</p> <p>מיקום הבריכה יהיה בנסיגה שלא תפחת מ-1.00 מ' ממעקה הגג.</p> <p>יותר מעקה שקוף לבריכה בהתאם לנדרש על פי תקנות הבטיחות.</p>	<p>מתקנים טכניים על גג הבניין:</p> <p>שימושים וגישה</p> <p>בריכת שחיה</p>
	<p>1.60 מ'</p> <p>עד 12 מ"ר למרפסת בממוצע של 8.72 מ"ר ליח"ד.</p>	<p>1.60 מ'</p> <p>14 מ"ר למרפסת הבולטת מקירות הבניין החיצוניים ובלבד</p>	<p>מרפסות:</p> <p>הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי</p> <p>שטח</p>

	בהתאם להוראות.	שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע לסך המרפסות בבניין = 264 מ"ר	עיצוב המרפסות
	בהתאם להוראות התכנית.	בתוואי הקומה העליונה לא כולל מרפסות גזוזטרה ובליטות	מרפסות גג:
	על הגג העליון. בהתאם להוראות התוכנית.	התקנת מזגנים לכל יח"ד בפיר ייעודי, במרפסת שירות שאינה חורגת מקונטור הבניין או על הגג העליון.	מזגנים:
	בהתאם להוראות התכנית.	נדרש לכל יח"ד ובאופן שאינו חורג מקונטור הבניין. ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת הקדמית.	מסתורי כביסה:
	בהתאם להוראות התכנית. בהתאם למדיניות אדריכל העיר.	בהתאם למדיניות אדריכל העיר- עומק 0.60 מ' / אורך 2.00 מ' חפיפה ואחידות לכל גובה הבניין לרבות חומרי הגמר	עיצוב המסתורים
	בהתאם להוראות התכנית.	על הגג העליון מתקנים טכניים לשירות הבניין והבטחת גישה למתקנים דרך השטחים המשותפים.	מתקנים טכניים על גג הבניין: שימושים וגישה
	הוגש אישור התקשרות מקדמי בהתאם לנדרש 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	הוראות נוספות למתן היתר:

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

מותר	מוצע	סטייה	
2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור חניה ושטחי שירות כלליים	2 קומות מרתף.		מס' קומות:
2 קומות עליונות- 4.00 מ' נטו קומות תחתונות- 3.50 מ' נטו	קומה 1- : 3.85 מ' קומה 2- : 3.85 מ'		גובה קומות:
חניה/ מחסנים דירתיים / משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים	חניה, מחסנים דירתיים, מתקנים טכניים.		שימושים:
עד 85% לפי תכנית א'3729.	82% 18% שטחי חלחול רציפים.		תכסית

חלחול	מינימום 15% משטח המגרש, שטחים רציפים הממוקמים בחזית המגרש הפונה לרחוב.	בחזית הקדמית וחזית הצד המזרחית.
-------	--	---------------------------------

התאמה לתקנות התכנון והבניה ומדיניות אדריכל העיר/ הנחיות מרחביות:

הערות	לא	כן	
		+	אזור
		+	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 שיותר 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
לא נראה חומר החיפוי על החזיתות באופן ברור. יש לציין על גבי כל החזיתות את חומר החיפוי המבוקש כולל סימון שטחים מדויק בהתאם להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה. ניתן תנאי לתיקון	+		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 אזור ושחרור עשן ממרתפים יוצמדו לגבול המגרש הצדדי או האחורי בלבד. יש להפנות את פתחי האזור לכיוון פנים המגרש.
		+	מערכות סולריות מערכת סולריות לכל יח"ד
		+	דוודים דודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום שטחי הדירות/ קומות

הערות:

1. השטח נשוא הבקשה נכלל בתחום אתר עתיקות, הוגש אישור רשות העתיקות כי אין התנגדות להגשת הבקשה
2. הוגש כתב התחייבות חתום ע"י מתכנן השלד כי המרתף יבוצע ללא שימוש בעוגנים.

ח"ד מכון רישוי

שרה לסקה 17/10/2021

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שרה שרה אדרי

תנועה וחניה

חוות דעת מתוקנת לנספח תנועה שנטען ב - 13/10/21 ותכנית אדריכלית מ - 17/10/21
הבקשה כוללת : מבנה החדש עם 22 יחידות דיור (20 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 :

23 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקומות חניה לרכב נכים

5 מקומות חניה לאופנועים
22 מקומות חניה לאופניים
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן :

23 מקומות חניה לרכב פרטי במרתפי חניה
1 מקומות חניה לרכב נכים במרתף
5 מקומות חניה לאופנועים בקומת קרקע ובמרתף
22 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובמרתף
הוגש נספח תנועה, מתכנן ללציוק הנדסה

חוות דעת :

מתוכננים שינויים גיאומטריים במדרכה בכניסה לחניון, לכן דרוש לאשר תכנית פיתוח באגף התנועה ולטעון תכנית המאושרת במסמכי תנועה וחניה לפני מתן היתר 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 / העתקה / שימור של עצים כמפורט בטבלה זו.

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 31,764 ₪. יש לנטוע במגרש 3 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ. יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 29,664 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.

עץ דקל מספר 60 גדל בתחום קווי בניין ואינו ניתן להעתקה בשל גובהו. עצי ברוש מספר 66, 71 אינם ניתנים לשימור לאור מגבלות רדיוס מגן הנדרש לשורשים וקרבתם לקווי הבניין.

מבוקשת כריתה של עץ מס' 122 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.

במגרש קיימים 2 עצים המיועדים לשימור בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.
יש לכלול בתכנית הראשית (מוצג 100) תכנון פרט גדר שאינו פוגע בשורשי העצים לשימור (15, 75).

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
---	-----	------	----------	-----------	------	----------

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
3	יוקה	4.0	30.0	2.0	העתקה	4,526
5	שסק יפני	6.0	15.0	4.0	כריתה	
6	אוגניה חד פרחית	4.0	10.0	4.0	כריתה	
7	הדר החושחש	4.0	15.0	4.0	כריתה	
15	סיגלון עלה מימו	8.0	30.0	5.0	שימור	4,526
60	דקל ושינטוניה	12.0	50.0	2.0	כריתה	4,860
66	ברוש מצוי	13.0	50.0	5.0	כריתה	9,429
70	פיקוס הגומי	2.0	5.0	2.0	כריתה	
71	ברוש מצוי	15.0	50.0	3.0	כריתה	9,429
73	פיקוס הגומי	3.0	10.0	2.0	כריתה	
75	קתרוסית מרובעת	10.0	45.0	6.0	שימור	5,728
87	דקל ושינטוניה	3.0	40.0	3.0	העתקה	1,080
90	שסק יפני	4.0	15.0	3.0	כריתה	
110	ברוש לימוני	5.0	10.0	3.0	כריתה	
116	דקל ושינטוניה	15.0	40.0	2.0	העתקה	4,680
122	פלפלון	6.0	60.0	6.0	כריתה	8,046

חו"ד נוספות:

תאום הנדסי - אילנית הדסי 27/06/2021
אין עוגנים - הוצג הצהרת מהנדס

נכסים - מירי גלברט 31/03/2021
חלקה 821 בגוש 6213 בבעלות פרטית.

- התקבל תצהיר מהנדס שלא מתוכננים עוגנים, 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. לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות (כולל קומת קרקע בנויה חלקית) מעל מקלט במרתף עבור 8 יח"ד שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה. והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות (כולל קומת קרקע חלקית) ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף עבור 22 יח"ד.

תנאים למתן היתר

- מתוכננים שינויים גיאומטריים במדרכה בכניסה לחניון, לכן דרוש לאשר תכנית פיתוח באגף התנועה ולטעון תכנית המאושרת במסמכי תנועה וחניה לפני מתן היתר

תנאים בהיתר

- מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
- אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים
- בעל היתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
- דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
- תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 31,764 ש.
- העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.

תנאים להתחלת עבודות

- השלמת כל התנאים שניתנו בחות דעת רשות העתיקון והצגת אישור למחלקת הפיקוח.
- לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל היתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

3. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
4. אושרה כריתה של עץ מספר 122 במגרש השכן לצורך הבניה. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון ולהציג:
 1. רישיון כריתה לעץ
 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').
5. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
6. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לתעודת גמר

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. 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
3. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4. תנאי לתעודת גמר ולבדיקת 231 כאשר אין תחנת גנים אבל נדרשות נטיעות:
 - קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.
 5. קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
 6. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.
 7. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0258-21-1 מתאריך 20/10/2021

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות (כולל קומת קרקע בנויה חלקית) מעל מקלט במרתף עבור 8 יח"ד שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה. והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות (כולל קומת קרקע חלקית) ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף עבור 22 יח"ד.

תנאים למתן היתר

1. מתוכננים שינויים גיאומטריים במדרכה בכניסה לחניון, לכן דרוש לאשר תכנית פיתוח באגף התנועה ולטעון תכנית המאושרת במסמכי תנועה וחניה לפני מתן היתר

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים
3. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 31,764 ש.
6. העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.

תנאים להתחלת עבודות

1. השלמת כל התנאים שניתנו בחות דעת רשות העתיקון והצגת אישור למחלקת הפיקוח.
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.
3. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
4. אושרה כריתה של עץ מספר 122 במגרש השכן לצורך הבניה. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון ולהציג:
 1. רישיון כריתה לעץ
 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').
5. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
6. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לתעודת גמר

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. 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
3. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4. תנאי לתעודת גמר ולבדיקת 231 כאשר אין תחנת גנים אבל נדרשות נטיעות:
 - קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפי"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.
 - קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
 - קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפי"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.
7. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

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

מספר בקשה	21-1142	תאריך הגשה	24/08/2021
מסלול	תוספות ושינויים תוספות ושינויים תוספות ושינויים	תוספות בניה שינויים שינויים	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק) פיצול/אחוד/תוספת יח"ד שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	מרשל לואי 28 רחוב מרשל לואי 30	שכונה	הצפון החדש - החלק הצפוני
גוש/חלקה	342/6212 , 341/6212	תיק בניין	0510-028
מס' תב"ע	תמא/1, תמ"א38/3, א, 1ע, בי, 50, 3729א, 117	שטח המגרש	265

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קונסטבלר מנואל	רחוב קויפמן יחזקאל 2, תל אביב - יפו 6801294
בעל זכות בנכס	קרונקוף פרידה	רחוב מרשל לואי 30, תל אביב - יפו 6200008
בעל זכות בנכס	שטנג עדנה	רחוב שז"ר זלמן 44, הוד השרון 4537200
בעל זכות בנכס	אורין דן	רחוב קוסובסקי 52, תל אביב - יפו 6291071
בעל זכות בנכס	פלדמן גרשון	רחוב הכרמל 82, כפר סבא 4423131
בעל זכות בנכס	פלדמן אחישי	רחוב הכרמל 82, כפר סבא 4423131
בעל זכות בנכס	וילה מרשל 28-30 בע"מ	רחוב קויפמן יחזקאל 2, תל אביב - יפו 6801294
עורך ראשי	מסטר דניאל	רחוב בית עובד 9, תל אביב - יפו 6721109
מתכנן שלד	שילר ערן	רחוב רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 69512

מהות הבקשה: (אדר' רוני רבנר)

מהות עבודות בניה

שינויים כלפי היתר מס' 17-0133 (רח' מרשל לואי 28) והיתר מס' 17-0130 (רח' מרשל לואי 30) להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה. והקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית, עבור 6 יחידות דיור, מעל קומת מרתף. הבניין בנוי בקיר משותף ומכיל לובי, חדר מדרגות, מבואות, חדרים טכניים ומרתף משותפים, שיצאו ב-03/05/2017 ו-03/05/2017 בהתאמה, שתוקפם הוארך בהיתר מס' 18-0483 (מרשל לואי 28) והיתר מס' 18-0484 (מרשל לואי 30) לשנתיים נוספות עד ה-03/05/2020, אשר יצאו עבורם היתרי שינויים מס' 19-0732 (מרשל לואי 28) והיתר מס' 19-0735 (מרשל לואי 30) ותוקפם הוארך שוב בהיתרים מס' 20-0286 (מרשל לואי 28) ו-20-0287 (מרשל לואי 30) עד ה-03/05/2023 הנמצאים שניהם בשלב יציקת יסודות במרתף עבור סה"כ 12 יח"ד יחד בשני הבניינים בקיר משותף, הכוללים:

1. איחוד חלקות 341 ו-342 בגוש 6212 בהתאם לחוות דעת תיק המידע לעניין זה מתאריך 20/01/2021.
2. בקומת הקרקע: שינוי פנים ללא שינוי בחזיתות לאיחוד 2 י"ד בקומה ליחידת דיור אחת.
3. בקומה 5: בשתי יחידות הדיור בקומה, שינוי פנים כולל שינויים בחזיתות, הזזת מיקום המדרגות לעליה למפלס הדירות בקומה מעל.
4. בקומה 6, קומת הגג החלקית: בשתי יחידות הדיור בקומה, שינוי פנים כולל שינוי בחזיתות, הריסת קיר החזית האחורית והגדלת שטח יחידות הדיור ע"י ביטול הנסיגה בחזית האחורית, שינוי בחלוקת השטחים הפנימית בין דירה לדירה.
5. בגג העליון: שינוי בתוואי ושטח קומת הגג העליון בשל הרחבת וביטול הנסיגה בחזית האחורית בקומה 6, קומת הגג החלקי.

סה"כ לאחר השינויים יהיו בבניין 11 יח"ד.

מצב קיים:

בניין מגורים אשר נמצא במהלך עבודות בנייה לפי היתר מס' 16-0715 מתאריך 03/01/2017, בן 4 קומות טיפוסיות, עם קומה עליונה וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע ו-2 קומות מרתף בעלות חלל כפול, הבנוי בקיר משותף עם הבניין ממזרח לו בכתובת יהודה המכבי 33, עבור סה"כ 12 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
מרשל לואי 28		
17-0133	03/05/2017	הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה. הקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית, עבור 6 יחידות דיור, מעל קומת מרתף. הבניין בנוי בקיר משותף ומכיל לובי, חדר מדרגות, מבואות, חדרים טכניים ומרתף משותפים עם בניין חדש שיבנה בחלקה סמוכה מס' 341 (לואי מרשל 28 – ראה היתר במקביל), במסגרת תמ"א 38. סה"כ – בניין מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף, בבניין 6 יח"ד.
18-0483	11/07/2018	חידוש היתר מס' 17-0133 מ-03/05/2017 שניתן עבור הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה. הקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית, עבור 6 יחידות דיור, מעל קומת מרתף. הבניין בנוי בקיר משותף ומכיל לובי, חדר מדרגות, מבואות, חדרים טכניים ומרתף משותפים עם בניין חדש שיבנה בחלקה סמוכה מס' 342 (לואי מרשל 30 – ראה היתר במקביל), במסגרת תמ"א 38. שינוי שם מתכנן השלד מ-יובל אכברט ל-ערן שילר לשנתיים נוספות מ 03/05/2018 עד 03/05/2020.
19-0732	02/12/2019	שינויים כלפי היתר מס' 17-0130 מ-03/05/2017 (שתוקפו הוארך לשנתיים נוספות עד ל-03/05/2020), שניתן עבור הקמת בניין חדש למגורים, בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף, הבנוי בקיר משותף וגרעין חדר מדרגות משותף עם הבניין הגובל ממערב, בכתובת מרשל לואי 28 (חלקה מס' 341), סה"כ 6 יח"ד
20-0286	27/04/2020	הארכת תוקף היתר מס' 17-0133 מ-03/05/2017 שניתן עבור הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה. הקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית, עבור 6 יחידות דיור, מעל קומת מרתף. הבניין בנוי בקיר משותף ומכיל לובי, חדר מדרגות, מבואות, חדרים טכניים ומרתף משותפים עם בניין חדש שיבנה בחלקה סמוכה מס' 342 (לואי מרשל 30-ראה היתר במקביל), במסגרת תמ"א 38, לשלוש שנים נוספות מ-03/05/2020 עד 03/05/2023 בהתאם לפסק דין עת"מ 17-12-56322 מיום 24 לאוקטובר 2018 על פיו ניתן לחדש היתר בניה עד סך מצטבר של 6 שנים מיום כניסתו לתוקף. לתקופה הנ"ל תתווסף "התקופה הקובעת" כהגדרתה בתקנות שעת חירום (נגיף הקורונה החדש) (דחיית מועדים בענייני תכנון ובנייה ותנאים למתן תעודת גמר), התש"ף - 2020. שינוי שם בעלי ההיתר מ-צור זיוה, צור יעקב יריב, עופרים אלמי ענת, לוי איילת ל-זילה מרשל 28-30 בע"מ על ידי הנציג מנואל קונסבלר.
מרשל לואי 30		
17-0130	03/05/2017	הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה. הקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית, עבור 6 יחידות דיור, מעל קומת מרתף. הבניין בנוי בקיר משותף ומכיל לובי, חדר מדרגות, מבואות, חדרים טכניים ומרתף משותפים עם בניין חדש שיבנה בחלקה סמוכה מס' 341 (לואי מרשל 28 – ראה היתר במקביל), במסגרת תמ"א 38. סה"כ – בניין מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף, בבניין 6 יח"ד.

<p>חידוש היתר מס' 17-0130 מ-03/05/2017 שניתן עבור הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה. הקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית, עבור 6 יחידות דיור, מעל קומת מרתף. הבניין בנוי בקיר משותף ומכיל לובי, חדר מדרגות, מבואות, חדרים טכניים ומרתף משותפים עם בניין חדש שיבנה בחלקה סמוכה מס' 341 (לואי מרשל 28 – ראה היתר במקביל), במסגרת תמ"א 38. שינוי שם מתכנן השלד מ-יובל אכברט ל-ערן שילר</p> <p>לשנתיים נוספות מ 03/05/2018 עד 03/05/2020.</p>	28/06/2018	18-0484
<p>שינויים כלפי היתר מס' 17-0130 מ-03/05/2017 (שתוקפו הוארך לשנתיים נוספות עד ל-03/05/2020), שניתן עבור הקמת בניין חדש למגורים, בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף, הבנוי בקיר משותף וגרעין חדר מדרגות משותף עם הבניין הגובל ממערב, בכתובת מרשל לואי 28 (חלקה מס' 341), סה"כ 6 יח"ד</p>	11/12/2019	19-0735
<p>הארכת תוקף היתר מס' 17-0130 מ-03/05/2017 שניתן עבור הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה. הקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית, עבור 6 יחידות דיור, מעל קומת מרתף. בניין בנוי בקיר משותף ומכיל לובי, חדר מדרגות, מבואות, חדרים טכניים ומרתף משותפים עם בניין חדש שיבנה בחלקה סמוכה מס' 341 (לואי מרשל 28-ראה היתר במקביל), במסגרת תמ"א 38, לשלוש שנים נוספות מ-03/05/2020 עד 03/05/2023 בהתאם לפסק דין עת"מ 17-12-56322 מיום 24 לאוקטובר 2018 על פיו ניתן לחדש היתר בניה עד סך מצטבר של 6 שנים מיום כניסתו לתוקף.</p> <p>לתקופה הנ"ל תתווסף "התקופה הקובעת" כהגדרתה בתקנות שעת חירום (נגיף הקורונה החדש) (דחיית מועדים בענייני תכנון ובנייה ותנאים למתן תעודת גמר), התש"ף - 2020.</p> <p>שינוי שם בעל ההיתר מ- אלמי-תמ"א 38 בע"מ ע"י הנציג זוהר שלמה ל- וילה מרשל 28-30 בע"מ על ידי הנציג מנואל קונסבלר</p>	12/05/2020	20-0287

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית משותפת, הבקשה חתומה ע"י בעלי הזכות בנכס (להלן המבקשים) וכן ע"י מיופה כוחם של בעלי הזכות בנכס. נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ובוצעו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתכנית 3729 א' רובע 4 - רחוב לא ראשי מחוץ לאזור ההכרזה, לא בתחום פשט הצפה.

- ההיתר המקורי משנת 1951
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.

סטייה	מוצע	מותר	
	<p>הבניינים ערב הריסתם היו בנויים בקיר משותף והמוצע תואם את הקריטריונים לבנייה בקיר משותף. בהיתרי המקור אושרו הבניינים בבניה בקיר משותף עם גרעין מדרגות משותף</p>	<p>בהתאם לחוות דעת תיק המידע לעניין זה מתאריך 20/01/2021 איחוד החלקות המבוקש בהתאם להמלצת מחלקת התכנון: ממליצים על איחוד החלקות בחלקות מרשל לואי 28-30 שכן הבניינים ערב הריסתם היו בנויים בקיר משותף והמבוקש תואם את הקריטריונים לאיחוד חלקות ובניה בקיר משותף של מהנדס העיר</p>	<p>איחוד חלקות: (לפי סעיף 6.4 בהוראות התכנית)</p>
	<p>מוצע איחוד יחידות דיור שאושרו בהיתר 17-0133 ו-17-0130. הצפיפות המבוקשת קטנה משאושר.</p>	<p>במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90</p>	<p>צפיפות:</p>

בהתאם להוראות סעיף 4.1.2 י (4) ניתן לאשר.	מבוקש ביטול הנסיגה האחורית שאושרה בהיתר 17-0133 והיתר 17-0130. נסיגה קדמית מ-3.00 מ'	במגרשים בהם חלות תכניות לבנייה נמוכה, קומת הגג תבנה בנסיגה שלא תפחת מ-2.00 מ' מקו החזית הקדמית	קומת גג חלקית: נסיגות
--	--	--	------------------------------

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
מוצעים חדרי רחצה ושירותים ללא אוורור טבעי מאווררים ע"י אוורור מאולץ.		+	אוורור

הערות נוספות:

1. איחוד החלקות המבוקש בהתאם להמלצת מחלקת התכנון: ממליצים על איחוד החלקות בחלקות מרשל לואי 28-30 שכן הבניינים ערב הריסתם היו בנויים בקיר משותף והמבוקש תואם את הקריטריונים לאיחוד חלקות ובניה בקיר משותף של מהנדס העיר

חו"ד מכון רישוי

מרינה נלקין 14/10/2021

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי מרינה נלקין

תנועה וחניה

דרישת תקן: 12 מקומות חניה לרכב פרטי עבור סה"כ 11 יחידות דיור (8 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר + 3 יח"ד מעל 120 מ"ר).
קיים: 13 מקומות חניה במרתף שאושר בהיתר בניה מס' 17-0133.
המלצה: לאשר את הבקשה.

גנים ונוף

לבקשה זו אין נגיעה לעצים ועל כן לא נדרשת חוות דעת בנושא זה.

מרחבים מוגנים

מבוקש איחוד דירות בקומת קרקע עם ממ"ק במרתף, יש להגיש אישור פיקוד העורף למבוקש אחרי ועדה. לאחר האישור יש לטעון במערכת רישוי מקוון למגירה 6200 את האישור המקוון של פיקוד העורף. מרכז הרישוי יבחן את האישור לאחר השלמת כל התיאומים בעת טעינת הגירסה לבדיקה סופית. 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).

חו"ד מחלקת פיקוח:

אהרון מיכאלי 15/07/2021

תוכנית תואמת את המצב בשטח בניין בבניה: המבוקש טרם בנוי יוצקים יסודות במרתף.

חו"ד נוספות:

נכסים - מירי גלברט 25/07/2021

חלקות 341,342 בגוש 6212 בבעלות פרטית.

מבדיקה בתוכנית נמצא כי מתוכנן ההעתקה של הארונות החשמל מהמדרכה למגרש הפרטי.

תנאי לתעודת גמר:

בדיקה ששטח המדרכה פנוי וללא ארונות חשמל לחלקה 133 בגוש 6212. לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר בלבד.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

לאשר את הבקשה לשינויים כלפיי היתר מס' 17-0133 (רח' מרשל לואי 28) והיתר מס' 17-0130 (רח' מרשל לואי 30) להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה. והקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית, עבור 6 יחידות דיור, מעל קומת מרתף. הבניין בנוי בקיר משותף ומכיל לובי, חדר מדרגות אחד, מבואות, חדרים טכניים ומרתף משותפים, שיצאו ב-03/05/2017 ו-03/05/2017 בהתאמה, שתוקפם הוארך בהיתר מס' 18-0483 (מרשל לואי 28) והיתר מס' 18-0484 (מרשל לואי 30) לשנתיים נוספות עד ה-03/05/2020, אשר יצאו עבורם היתרי שינויים מס' 19-0732 (מרשל לואי 28) והיתר מס' 19-0735 (מרשל לואי 30) ותוקפם הוארך שוב בהיתרים מס' 20-0286 (מרשל לואי 28) ו-20-0287 (מרשל לואי 30) עד ה-03/05/2023 הנמצאים שניהם בשלב יציקת יסודות במרתף עבור סה"כ 12 יח"ד יחד בשני הבניינים בקיר משותף, הכוללים:

1. איחוד חלקות 341 ו-342 בגוש 6212 בהתאם לחוות דעת תיק המידע לעניין זה מתאריך 20/01/2021.
2. ביטול יח"ד בקומת הקרקע ע"י איחוד 2 יח"ד.
3. ביטול הנסיגה בחזית האחורית בקומת הגג בהתאם להוראות סעיף 4.1.2.4 י.

סה"כ לאחר השינויים יהיו בבניין 11 יח"ד.

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

תנאים למתן היתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה.
2. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.

תנאים להתחלת עבודות

הגשת תצ"ר לאחראית הסדר קרקע ואישור ע"י יו"ר הוועדה המקומית.

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. הדירות בקומה העליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהיו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
2. רישום סופי של התצ"ר בטאבו.

הערות

ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם לרבות תוקפו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 0258-21-1 מתאריך 20/10/2021

לאשר את הבקשה לשינויים כלפיי היתר מס' 17-0133 (רח' מרשל לואי 28) והיתר מס' 17-0130 (רח' מרשל לואי 30) להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה. והקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית, עבור 6 יחידות דיור, מעל קומת מרתף. הבניין בנוי בקיר משותף ומכיל לובי, חדר מדרגות אחד, מבואות, חדרים טכניים ומרתף משותפים, שיצאו ב-03/05/2017 ו-03/05/2017 בהתאמה, שתוקפם הוארך בהיתר מס' 18-0483 (מרשל לואי 28) והיתר מס' 18-0484 (מרשל לואי 30) לשנתיים נוספות עד ה-03/05/2020, אשר יצאו עבורם היתרי שינויים מס' 19-0732 (מרשל לואי 28) והיתר מס' 19-0735 (מרשל לואי 30) ותוקפם הוארך שוב בהיתרים מס' 20-0286 (מרשל לואי 28) ו-20-0287 (מרשל לואי 30) עד ה-03/05/2023 הנמצאים שניהם בשלב יציקת יסודות במרתף עבור סה"כ 12 יח"ד יחד בשני הבניינים בקיר משותף, הכוללים:

4. איחוד חלקות 341 ו-342 בגוש 6212 בהתאם לחוות דעת תיק המידע לעניין זה מתאריך 20/01/2021.

5. ביטול יח"ד בקומת הקרקע ע"י איחוד 2 יח"ד.
6. ביטול הנסיגה בחזית האחורית בקומת הגג בהתאם להוראות סעיף 4.1.2.י (4)

סה"כ לאחר השינויים יהיו בבניין 11 יח"ד.

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

תנאים למתן היתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.

תנאים להתחלת עבודות

הגשת תצ"ר לאחראית הסדר קרקע ואישור ע"י יו"ר הוועדה המקומית.

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. הדירות בקומה העליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
2. רישום סופי של התצ"ר בטאבו.

הערות

ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם לרבות תוקפו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה