

כ"ו חשוון תשפ"ב
01 נובמבר 2021

פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0269 תאריך: 27/10/2021 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 | 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/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') | אבירים קאסלרוק מהר"ל 8 תל אביב בע"מ | מהר"ל 8 | 0258-008 | 21-1101 | 1 |
| 9 | בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ') | שטב"ן בע"מ | שרת משה 40 | 0566-040 | 21-1151 | 2 |

רשות רישוי

| | | | | |
|--|-----------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|-----------|
| | 10/08/2021 | תאריך הגשה | 21-1101 | מספר בקשה |
| | בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38 | בניה חדשה בניה חדשה | בניה חדשה בניה חדשה | מסלול |

| | | | |
|-----------------------------|-----------|-----------------------|----------|
| הצפון הישן - החלק הצפוני | שכונה | מהר"ל 8 | כתובת |
| 0258-008 | תיק בניין | 64/6955 | גוש/חלקה |
| 359 | שטח המגרש | תמ"א 3/38, ע1, 3616 א | מס' תב"ע |

| כתובת | שם | בעל עניין |
|--------------------------------------|----------------------------------------|---------------------------|
| רחוב זרחין אלכסנדר 10, רעננה 4366238 | אבירים קאסלרוק מהר"ל 8 תל אביב בע"מ | מבקש |
| רחוב מהר"ל 8, תל אביב - יפו 6248108 | ישראל דרור | בעל זכות בנכס |
| רחוב מהר"ל 8, תל אביב - יפו 6248108 | אלגור רות | בעל זכות בנכס |
| ת.ד. 117, גבעת ח"ן 43905 | שפיגל רון | עורך ראשי |
| רחוב רח 1, גיליוליה 4585000 | ראבי לביב | מתכנן שלד |
| רחוב זרחין אלכסנדר 10, רעננה 4366238 | בודוק אבי | מורשה חתימה מטעם המבקש |
| רחוב היצירה 10, רעננה 4366356 | יצחק אבן ארי | מורשה חתימה מטעם המבקש |

מהות הבקשה: (אדר' אריאל אברהם)

| מהות עבודות בניה |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>הריסת בניין מגורים בן 4 קומות שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 מפלסי מרתף, עבור סה"כ: 11 יח"ד הכוללים:</p> <p>ב-3 קומות המרתף: 12 מקומות חניה במתקן חניה אוטומטי בעומק של 7.57 מ' עם כניסה לחניה המוצעת ע"י מעלית רכב הממוקמת בחזית קדמית מערבית, בתחום מעטפת הבניין, וגישה נוספת באמצעות המשך גרעין המדרגות המשותף של הבניין.</p> <p>במרתף עליון (1-): 8 מחסנים, 2 חניות. במרתף אמצעי (2-): חדר מכונות, ומאגר מים, 5 חניות. במרתף תחתון (3-): 5 חניות.</p> <p>בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, חדר בלוני גז, תא קבלה למתקן חניה תת קרקעי, חדר עגלות, וחצר אופניים בחלקו המפולש של הקומה בעורף הבניין.</p> <p>בקומות 1-5 (בכל קומה): 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גזוזטרה בחזית קדמית ועורפית.</p> <p>בקומת הגג החלקית: יחידת דיור אחת עם ממ"ד, מרפסות גג צמודות בחזית ובעורף, ופרגולה מפלדה מעל מרפסות הגג הקדמית והעורפית.</p> <p>על הגג העליון: מערכות סולאריות ו-2 מעבים למיזוג אוויר עם גישה באמצעות גרעין מדרגות הכללי של הבניין.</p> <p>בכל קומות הבניין: גרעין חדר מדרגות ופיר מעלית, מעברים, מבואות ופירי תשתיות.</p> <p>בחצר: פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גינות ונטיעות, גדרות בגבולות מגרש, פילר חשמל בצמוד לגדר צדדית דרומית, ונישה לתשתית מים בצמוד לגדר צדדית צפונית.</p> |

מצב קיים:

בניין מגורים בן 4 קומות- מבוקש להריסה.

ממצאי תיק בניין:

| מסמך | תיאור | שנה | היתרים רלוונטיים |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------------------|
| היתר | לבניין בית בן 2 קומות על קומה א' פנויה חניה ומקלט בקומה תחתונה המכיל בקומה א' – כניסה, ביתן פחי אשפה, שטח מיועד לחניה ל-3 מכוניות, שטח פתח וגדר. ובקומות ב', ג' 2 דירות בנות 3 חדרים וחדר שירות בכל קומה. | 1963 | 779 |
| היתר | להוספת קומה ג' המכילה: 2 דירות בנות 3 חדרים וחדר שירות. | 1964 | 327 |

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 7 חלקות משנה. הבקשה חתומה ע"י מורשה חתימה מטעם מבקש הבקשה וכן באמצעות מיופה כוחם של רוב בעלי הזכויות בנכס. לבעלי הנכס שלא חתמו על הבקשה נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (3616א' - רחוב לא ראשי מחוץ לתחום אזור ההכרזה)

| מספר קומות: | מותר | מוצע | סטייה |
|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-------|
| מספר קומות: | 6 קומות + קומת גג חלקית | 6 קומות + קומת גג חלקית | |
| <u>קווי בניין:</u> <u>קדמי מזרחי לרח'</u> <u>סוקולוב:</u> | 3.00 מ' לאחר ההפקע | 3.00 מ' | |
| <u>לצד דרום:</u> | 2.50 מ' | 2.50 מ' | |
| <u>לצד צפון:</u> | 2.50 מ' | 2.50 מ' | |
| <u>לאחור:</u> | 4.50 מ' | 4.00 מ' | |
| <u>בניה מעבר לקו בניין קדמי</u> | תתאפשר בנייה מעבר לקו בניין קדמי בשיעור של 0.5 מ' ועד 50% מרוחב החזית לכל גובהה. הבלטה זו תתאפשר בכפוף לנסיגה מקו בניין קדמי בשטח זהה, ובתנאים הבאים: א. הבלטת מרפסות בהתאם לקו בניין הקדמי. ב. תשמרנה נסיגות בקרקע וקומת גג מקו הבניין הקדמי. | נסיגות לפי סעיף 4.1.2 ה. (ב6) הבלטה של 0.5 מ' בהתאם למותר | |
| <u>זכויות בנייה:</u> קומה טיפוסית: | בקומות טיפוסיות (למעט קומת קרקע וקומה עליונה חלקית) תכנית נפחית, בתוך קווי בניין לפי התכנית ובמסגרת מסי הקומות המותר. | הבנייה מוצעת בתוך קווי הבניין בהתאם למותר בהוראות התכנית. | |
| שטחי שירות: | 20% מהשטחים המתוכננים (לפחות) יוקצו לשטחי שירות. | 31.70% לפי חישוב עורך הבקשה. 308.16 מ"ר שירות 972.02 מ"ר (שטחים כוללים) | |
| <u>צפיפות:</u> | 12 יח"ד לפי 972.02 מ"ר שטחים כוללים המוצעים בקווי בניין ב-6 קומות וקומה עליונה חלקית) לפי מקדם 80. | 12 יח"ד | |
| <u>גובה קומה (בין רצפות):</u> | עד 3.30 מ' | עד 3.15 מ' בכל קומה. | |

| סטייה | מוצע | מותר | |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | רצועה מפולשת ברוחב 3.00 מ' לאורך כל החזית הקדמית לכיוון רחוב סוקולוב. | סגירת קומת עמודים תוך שמירה על רצועה מפולשת ברוחב 3.00 מ'. | רצועה מפולשת: |
| | 3.00 מ' 2.00 מ' 4.50 מ' (ברוטו) כולל מתקנים טכניים. מוצעת גישה לשטחים טכניים משותפים על הגג באמצעות גרעין המדרגות המשותף של הבניין. | 3.00 מ' 2.00 מ' עד 4.50 מ' ממפלס רצפת קומת הגג ועד למפלס המעקה העליון למעט הגבהה נקודתית עבור מתקנים טכניים ומבנה מעלית על הגג עד 5.00 מ' הבטחת גישה למתקנים טכניים משותפים דרך שטחים משותפים. | קומה גג חלקית: נסיגות ממעקה הגג: לחזית: לאחור: גובה הבנייה ברוטו, כולל מתקנים: בינוי: |
| | כ- 1.60 מ' כ- 1.60 מ' בהתאם למותר. לפי מדידה גרפית סך שטח המרפסות בבניין הינו 106.62 מ"ר. 9.69 מ"ר ממוצע למרפסת. מוצעות מרפסות בחזית קדמית ועורפית בצורה אחידה. | עד 1.60 מ' עד 1.60 מ' עד 14 מ"ר למרפסת. סך שטח מרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר לכל יחיד בבניין. לא יותרו מרפסות בנויות לסירוגין. | מרפסות: קו בניין קדמי לרח' סוקולוב: קו בניין אחורי: שטח: ממוצע שטח: הוראות בינוי: |
| | 1.50 מ' ממעקה גג קדמי מערבי. 1.20 מ' ממעקה גג ערפי מזרחי. 3.00 מ' בחזית קדמית ועורפית. | לא יפחת מ- 1.20 מ' גובה המצללה לא יעלה על 3.00 מ' (כולל גובה הקורות העליונות) | מצללה על הגג: נסיגות בגג: גובה: |
| | מגורים | מגורים | שימושים: |
| | מוצע פתרון מיזוג במסתורים לכלל הדירות בהתאם למותר, ולדירת הגג מוצע פתרון מיזוג בתחום הגג העליון. (ר' גם התייחסות בהמשך בהתאמות). | ניתן להתקין במקומות הבאים – - בפיר ייעודי - במרפסת שירות אשר לא חורגת מקווי בניין. - על הגג העליון. | מזגנים: |
| | במסגרת הבקשה מוצע תכנון של אגף מסתורי כביסה בחזית צדדית צפונית (ר' גם התייחסות בהתאמות). | - לא תותר הבלטת מסתורי כביסה מקווי הבניין - ביחיד הפונות לחזית קדמית, יותר פתרון בתחום המרפסת. | מסתורי כביסה: |

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע 1, 3616 א'):

| סטייה | מוצע | מותר | |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| | 2 קומות עליונות + 1 קומה תחתונה, הכוללים מתקן חניה אוטומטי, בעומק 7.57 מ'. | 2 קומות עליונות + 4 קומות עבור שטחי שירות כלליים. | קומות: |
| | 2.30 מ' במפלס עליון (1-) 2.45 מ' במפלס עליון (2-) 2.45 מ' במפלס תחתון (3-) | 2 קומות עליונות - 4.00 מ' נטו קומות תחתונות - 3.50 מ' נטו | גובה: |
| | במרתף עליון (1-): 8 מחסנים, 2 חניות. במרתף עליון (2-): חדר מכוונות, מאגר מים, 5 חניות. במרתף תחתון (3-): 5 חניות. | חניה/ מחסנים דירתיים/ / חדר משחקים/ חדרים טכניים | שימוש: |
| | שטח לחלחול מתוכנן במרווח הקדמי והאחורי של המגרש נשוא הבקשה. לפי חישוב עורך: 90.42 מ"ר המהווים 25.18% משטח המגרש - 359 מ"ר. מבדיקה גרפית שטח החלחול יותר גדול. יידרש כתנאי טכני להציג חישוב חלחול מתוקן. | 80% משטח המגרש - לפי הוראות תכנית ע'1. לפי תמ"א 34 ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש תוך מתן פתרון טבעי ל- 15% שטחים חדירי מים. | תכסית: |

התאמה לתקנות:

| הערות | לא | כן | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----|----------------------------------------------------------------------|
| | | * | - גודל חדרים - רוחב מסדרון/פודסט - רוחב חדר מדרגות - אוורור |
| בקומות הטיפוסיות מוצעים מסתורי כביסה בחזית הצפונית, בעומק מינימלי של 0.65 מ' כנדרש בהנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה. | | * | מסתורים: |
| מוצע פתרון למערכות מיזוג אויר לכל יחידת דיור בבניין הנדון. | | * | מזגנים: |
| תוכננו 11 מתקנים סולאריים בהתאמה למס' יח"ד המוצעות בבניין. | | * | מתקנים סולאריים: |
| הוצג מיקום דודי אגירה עבור כל דירה מתוכננת בתחום מסתורי כביסה. פתרון לדוד אגירה לדירת גג מוצע בתחום שטח הדירה עצמה, הכל בהתאם למותר בהנחיות מרחביות. | | * | דודי אגירה: |
| במסגרת הבקשה הוצגה פריסת גדרות בכל גבולות המגרש. גובה גדר בגבול מגרש קדמי הינו עד 0.35 מ' בהתאם למותר בהנחיות מרחביות/מדיניות. גובה גדרות בגבולות המגרש הצדדיים והעורפי הינו עד 1.50 מ' בהתאם לתקנות התכנון והבניה והנחיות מרחביות. | | * | גדרות: |
| הוצג שעה בגובה 0.90 מ' בגבול המגרש הקדמי השונה מהגובה הכולל של הגדר, בניגוד להנחיות המרחביות. יידרש כתנאי טכני לבטל את השער ממתכת. | * | | שערים: |
| מוצעות מצללות מעל מרפסות גג בחזית ובעורף, בשטח התואם את המותר לפי תקנות התכנון והבניה. הוצגו פרט וחומר בהתאם למותר | | * | מצללה על הגג: - שטח המצללה: - פרט וחומר: |
| מפלסי החצרות הקדמיות מתוכננים בהגבהה של כ-0.06 מ' ממפלס המדרכה תוך שמירה על רצועת גינון ברוחב העולה על 2.00 מ' - בהתאם למותר בהוראות ההנחיות המרחביות. | | * | פיתוח המגרש (מרווח קדמי) |
| גובה מפלס הכניסה המבוקש = 8.40 מ', גובה ב- 0.26 מ' ממפלס המדרכה הקרובה. | | * | מפלס כניסה קובעת: |
| מבוקש חיפוי קירות חזית בשליכט בהיר, וטרספה דמוי עץ וטרספה כהה (גוון דומה לחלון) בניגוד להנחיות המרחביות. יידרש כתנאי טכני להציג חיפוי בהתאם להנחיות המרחביות. לא צויין גוון רפפות. יידרש כתנאי טכני. | * | * | חיפוי מעטפת בניין - גוון - - צבע |
| מיקום פתח אוורור ושחרור עשן מהמרתפים בחצר האחורית בקומת | | * | מתקנים ופרטי עזר |

| הערות | לא | כן | |
|------------------------------------------------------------------------------------------|----|----|---------------|
| קרקע. גמל מים במרחק של 1.00 מ' מגבול קדמי. | | | |
| ההדמיות שונות מהבקשה שהוגשה. יידרש כתנאי טכני להציג הדמיות בהתאם לתכניות וחזיתות. | * | | הדמיות |

הערות נוספות:

1. בקשה קודמת שמשפרה 21-0129 נדחתה ברשות רישוי ב-17.03.2021, שכן פתרון החניה בניגוד לדרישות התקן, והבקשה הוגשה בניגוד להוראות תוכנית 3616 א'.
2. הוגש תצהיר מתכנן שלד לכך כי תכנון המרתף יעשה ללא עוגנים זמניים.
3. הוגש אישור לעמידה בדרישות ת.י. 5281 (שלב מקדמי) לבנייה ירוקה מטעם חב' "גרין צ'יק" כנדרש בהוראות סעיף 6.5 ז' בתכנית 3616 א'.
4. הבדיקה מקשה על בדיקתה בנושאים הבאים:
 - א. קווי הבניין וקווי המגרש שסומנו בחזיתות אינם נכונות, ומציגות קו בניין של 2.40 מ' בניגוד להוראות התוכנית.
 - ב. ההדמיות אינן תואמות את התכנון שהוצג.
 - ג. נדרש לתקן ולחשב שטח חלחול מחדש, שכן החישוב של החלחול לא תקין.

חוו"ד מכון רישוי

גלית בלס 24/10/2021

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי גלית בלס (עדכון תנועה וחניה)

תנועה וחניה

- חוות דעת מעודכנת מתייחסת לתכנית ראשית מתוקנת, תואמת נספח תנועה, שצורפה למוצג 2500 במערכת מקוונת ביום 18/10/2021:
- הבקשה כוללת: מבנה החדש בן 6 קומות ובהן 11 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר. דרישת התקן:
- 11 מקומות חניה לרכב פרטי
 - 1 מקום חניה לרכב נכים
 - 2 מקומות חניה לאופנועים
 - 11 מקומות חניה לאופניים.
- מתוכנן:
- 11 מקומות חניה לרכב פרטי במתקן חניה אוטומטי.
 - 1 מקום חניה לרכב נכים במתקן חניה אוטומטי באישור מורשה נגישות אספ קינן.
 - 2 מקומות חניה לאופנועים בקומה מפולשת בחצר האחורי.
 - 11 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע- 3 מקומות בחדר עגלות ואופניים + 8 מקומות בקומה מפולשת בחצר האחורי. מתכנן תנועה יוסי וייס.
- חוות דעת: פתרון תנועת המוצע עונה לדרישות המלצה: לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות חדר אשפה עם עגלות התאמה להנחיות מרחביות תעשה לתעודת 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 352 ₪. יש לנטוע במגרש 3 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ. הוון סקר ובו 16 עצים:

- עץ 14, בוגר, בערך 362 ש"ח מאושר לכריתה לטובת פיתוח המגרש.
- עץ 16 במגרש שכן יבש/מת לכריתה.
- 2-5 (4 יח') במגרש שכן לשימור (מרחק מינמלי של 3 מ' מבניה מבוקשת).
- עצים 1, 6-8 (4 יח') יבש/גדם לכריתה.

והיתרה אינם בוגרים לכריתה לטובת פיתוח המגרש. יש לכלול בתכנית הראשית (מוצג 100) תכנון פרט גדר שאינו פוגע בשורשי העצים לשימור ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.

המלצה: לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

תוכנית ראשית מיום 18.10.21 במגירה 2500 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 | עץ יבש ומת | 0.0 | 0.0 | 0.0 | כריתה | |
| 2 | פיקוס השדרות | 5.0 | 70.0 | 3.0 | שימור | 20,771 |
| 3 | תות לבן | 10.0 | 25.0 | 4.0 | שימור | 2,473 |
| 4 | דקל וושינגטוניה | 3.0 | 45.0 | 3.0 | שימור | 972 |
| 5 | איזדרכת מצויה | 12.0 | 80.0 | 3.0 | שימור | 8,038 |
| 6 | גדם וותיק | 0.0 | 0.0 | 0.0 | כריתה | |
| 7 | גדם וותיק | 0.0 | 0.0 | 0.0 | כריתה | |
| 8 | גדם וותיק | 0.0 | 0.0 | 0.0 | כריתה | |
| 9 | הדר | 4.0 | 15.0 | 0.0 | כריתה | |
| 10 | איזדרכת מצויה | 6.0 | 10.0 | 0.0 | כריתה | |
| 11 | הדר | 5.0 | 15.0 | 0.0 | כריתה | |
| 12 | עץ יבש ומת | 0.0 | 0.0 | 0.0 | כריתה | |
| 13 | איזדרכת מצויה | 8.0 | 18.0 | 0.0 | כריתה | |
| 14 | איזדרכת מצויה | 10.0 | 20.0 | 2.0 | כריתה | 352 |
| 15 | הדר | 4.0 | 5.0 | 0.0 | כריתה | |
| 16 | עץ יבש ומת | 0.0 | 0.0 | 0.0 | כריתה | |

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' אריאל אברהם)

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים בן 4 קומות שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 מפלסי מרתף, עבור סה"כ: 11 יח"ד.

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

תנאים למתן היתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. מתן התחייבות להתקנה, תפעול ותחזוקה של מתק חניה אוטומטי הנ"ל באישורה של היועצת המשפטית למנהל הנדסה.

תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2. עמידה בתנאי כתב התחייבות להתקנה ותחזוקה של מתקני חניה.

תנאים להתחלת עבודות

1. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לעניין רישום: שטחים משותפים בבניין, ואי סגירת המרפסות הפתוחות בכל צורה שהיא.
2. הצגת אישור מטעם מכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5281 כנדרש לפי סעיף 6.5

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תנאים למתן היתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. מתן התחייבות להתקנה, תפעול ותחזוקה של מתק חניה אוטומטי הנ"ל באישורה של היועצת המשפטית למנהל הנדסה.

תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2. עמידה בתנאי כתב התחייבות להתקנה ותחזוקה של מתקני חניה.

תנאים להתחלת עבודות

1. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לעניין רישום: שטחים משותפים בבניין, ואי סגירת המרפסות הפתוחות בכל צורה שהיא.
2. הצגת אישור מטעם מכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5281 כנדרש לפי סעיף 6.5 ז' בהוראות תכנית 3616א'.

הערות

1. 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 0269-21-1 מתאריך 27/10/2021

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים בן 4 קומות שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 מפלסי מרתף, עבור סה"כ: 11 יח"ד.

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

תנאים למתן היתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. מתן התחייבות להתקנה, תפעול ותחזוקה של מתק חניה אוטומטי הנ"ל באישורה של היועצת המשפטית למנהל הנדסה.

תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2. עמידה בתנאי כתב התחייבות להתקנה ותחזוקה של מתקני חניה.

תנאים להתחלת עבודות

1. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.

תנאים לתעודת גמר

עמ' 8

0258-008 21-1101 19-01775

1. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לעניין רישום: שטחים משותפים בבניין, ואי סגירת המרפסות הפתוחות בכל צורה שהיא.
2. הצגת אישור מטעם מכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5281 כנדרש לפי סעיף 6.5 ז' בהוראות תכנית 3616 א'.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשות רישוי

| | | | | |
|--|------------------------------------|------------|-----------|-----------|
| | 25/08/2021 | תאריך הגשה | 21-1151 | מספר בקשה |
| | בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ') | בניה חדשה | בניה חדשה | מסלול |

| | | | |
|--------------------------------|-----------|-----------------------------|----------|
| הצפון החדש-סביבת ככר המדינה | שכונה | שרת משה 40 | כתובת |
| 0566-040 | תיק בניין | 954/6213 | גוש/חלקה |
| 732 | שטח המגרש | תמ"א 3/38, א, 1ע, בי, א3729 | מס' תב"ע |

| כתובת | שם | בעל עניין |
|---------------------------------------------|----------------------|---------------------------|
| רחוב תרע"ד 11, רמת גן 5250353 | שטב"ן בע"מ | מבקש |
| רחוב שרת משה 40, תל אביב - יפו 6219914 | רובין דוד | בעל זכות בנכס |
| רחוב פנקס דוד צבי 62, תל אביב - יפו 6215715 | אלדור ליאורה | בעל זכות בנכס |
| רחוב שרת משה 40, תל אביב - יפו 6219914 | ניר רות | בעל זכות בנכס |
| רחוב שרת משה 40, תל אביב - יפו 6219914 | מרום דן מרדכי | בעל זכות בנכס |
| רחוב שרת משה 40, תל אביב - יפו 6219914 | אבן צור עידית | בעל זכות בנכס |
| רחוב שרת משה 40, תל אביב - יפו 6219914 | ריזנברג אהוד | בעל זכות בנכס |
| רחוב שרת משה 40, תל אביב - יפו 6219914 | אבן צור רוני | בעל זכות בנכס |
| רחוב שרת משה 40, תל אביב - יפו 6219914 | מרדכי ליאור | בעל זכות בנכס |
| רחוב שרת משה 40, תל אביב - יפו 6219914 | אבן צור אורן | בעל זכות בנכס |
| רחוב שרת משה 40, תל אביב - יפו 6219914 | להב מיכל | בעל זכות בנכס |
| רחוב שרת משה 40, תל אביב - יפו 6219914 | שכטר פנינה | בעל זכות בנכס |
| רחוב שרת משה 40, תל אביב - יפו 6219914 | שריר מירי לנט | בעל זכות בנכס |
| רחוב שרת משה 40, תל אביב - יפו 6219914 | מועלם אליהו | בעל זכות בנכס |
| רחוב שרת משה 40, תל אביב - יפו 6219914 | סגל אסתר | בעל זכות בנכס |
| רחוב שרת משה 40, תל אביב - יפו 6219914 | רוזן יונינה | בעל זכות בנכס |
| רחוב שרת משה 40, תל אביב - יפו 6219914 | מועלם ניצה | בעל זכות בנכס |
| רחוב סירקין 13, גבעתיים 5325007 | מועלם דניאל | בעל זכות בנכס |
| רחוב שרת משה 40, תל אביב - יפו 6219914 | כריים מיכל | בעל זכות בנכס |
| רחוב שרת משה 40, תל אביב - יפו 6219914 | שיינדל ויידנפלד ז'נט | בעל זכות בנכס |
| רחוב סירקין 13, גבעתיים 5325007 | מועלם דניאל | עורך ראשי |
| רחוב המדע 8, הרצליה 4673342 | כצמן אלכס | מתכנן שלד |
| רחוב תרע"ד 11, רמת גן 5250353 | שטקלר שאול | מורשה חתימה מטעם המבקש |

מהות הבקשה: (אדר' רוני רבנר)

| מהות עבודות בניה | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>הריסת בניין קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית וח. הסקה, מקלט, 2 משרדים ומחסן במרתף שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים, בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 3 קומות מרתף, עבור סה"כ 24 יח"ד ומשרד, הכולל:</p> | |
| 1. | בקומות המרתף: חניה לרכב, חניה לרכב נכים, חניה לאופנועים, חניה לאופניים, 25 מחסנים דירתיים חדרים טכניים לרבות חדר טרפו. |
| 2. | בקומת קרקע: מבואת כניסה, חדר אשפה, חדר בלוני גז, חדר עגלות, גרעין מדרגות, פיר מעלית, 3 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה וחצר פרטית במרווח אחורי וצדדי. |
| 3. | בקומה 1: 3 יח"ד בקומה עם ממ"ד, מרפסת גזוזטרה ומסתור כביסה לכל אחת, משרד בשטח פנים של כ- 40מ"ר עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה בחזית העורפית. |
| 4. | בקומה 2: 4 יח"ד בקומה עם ממ"ד, מרפסת גזוזטרה ומסתור כביסה לכל אחת מהיח"ד בכל קומה |
| 5. | בקומות 3-5: 3 יח"ד בקומה הכוללות ממ"ד, מרפסת גזוזטרה, מסתור כביסה לכל אחת מהיח"ד בכל קומה. |
| 6. | בקומה 6' (קומת הגג החלקית התחתונה): 3 יח"ד בקומה הכוללות ממ"ד, מרפסת גזוזטרה ומסתור כביסה לכל אחת מהיח"ד. |
| 7. | בקומה 7 (קומת הגג החלקית העליונה): 1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג בחזית הקדמית מקורה חלקית במצללה ו-1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג בחזית האחורית מקורה חלקית במצללה. |
| 8. | גג עליון: 21 קולטי שמש, 22 מעבי מזגנים וגנרטור עם גישה דרך גרעין המדרגות המשותף לגג עליון. |
| 9. | בחצר: פיתוח שטח, חצרות משותפות, משטחים מרוצפים, גינות ונטיעות, גדרות בגבולות המגרש, רמפת ירידה למרתפי חניה ממרווח צדי צפוני. |

מצב קיים:

| |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>בניין מגורים בן 3 קומות טיפוסיות, עם חדר כביסה על הגג, מעל קומת קרקע חלקית וח. הסקה, מקלט, 2 משרדים ומחסן במרתף במרתף, עבור סה"כ 12 יח"ד.</p> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

ממצאי תיק בניין:

| תיאור | שנה | היתרים רלוונטיים |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------------------|
| בניין מגורים בן 3 קומות טיפוסיות, עם חדר כביסה על הגג, מעל קומת קרקע חלקית וחדר הסקה ומקלט במרתף, עבור סה"כ 12 יח"ד. | 1961 | 163 |
| שינויים והוספת 2 משרדים ומחסן במרתף עבור אדריכל בשטח של 46.32מ"ר | 1961 | 277 |

בעלויות:

| |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>לפי הרישום בנסח טאבו הנכס הינו בניין מגורים בעל 13 תתי חלקות בבעלות פרטית. הבקשה חתומה על ידי נציג מטעם המבקש להלן החברה " שטב"ן בע"מ " וע"י מורשה חתימה מטעם 10 מבעלי הזכות בנכס. נשלחו הודעות לפי תקנה 336 ליתרת בעלי הזכות בנכס, ולא התקבלו התנגדויות.</p> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

התאמה לתכנית 3729א (רובע 4) - המגרש נמצא ברחוב שאינו ראשי, מחוץ לאזור ההכרזה, לא בשטח פשט ההצפה.

- ההיתר המקורי להקמת הבניין הינו משנת 1961
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.
- בקשת המקור כללה ליקויים. לעורך הבקשה ניתנה אפשרות לתיקון הבקשה בהתאם לדרישות ולצורך התאמה לתכניות התקפות. המפורט בטבלת ההתאמות מתייחס לגרסה מתוקנת מ-24/10/21:

| מותר | מוצע | סטייה |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| 2 + 6 קומות גג חלקיות | 2 + 6 קומות גג חלקיות | |
| קווי בניין: | | |
| קדמי 6.00 מ' | 5.47מ' בקומות הטיפוסיות 5.22מ' בקומת הגג החלקית העליונה (קומה 7) | בקומות הטיפוסיות: 0.53 מ' בחריגה מקו בניין קדמי, בחזית |

| | | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>לרח' זכרון יעקב בהתאם לסעיף 4.1.2.ה (5) בהוראות התוכנית. ניתן לאשר. 0.78מ' בקומה 7 עבור תוספת כרכוב. ניתן לאשר</p> | <p>3.00 מ' 3.00 מ' 5.00 מ'</p> | <p>3.00 מ' 3.00 מ' 5.00 מ'</p> | <p>צדדי אחורי</p> |
| | <p>בהתאם להוראות התוכנית. ראה חלק ניוד השטחים מטה והערה מס' 1</p> | <p>שטחי הבנייה המרביים מעל הקרקע במגרש יהיו על פי התכנית התחומה בין קווי הבניין, מספר הקומות, תכנית הבנייה המותרת על הגג והוראות הבנייה בקומת הקרקע על פי תכנית זו.</p> | <p>זכויות בנייה: (תכנית נפחית)</p> |
| | <p>בהתאם להוראות התוכנית כ- 26%</p> | <p>מינימום 20% מסך השטחים הכוללים המתוכננים (498~ מ"ר)</p> | <p>שטחי שירות:</p> |
| | <p>24 יח"ד ומשרד</p> | <p>במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90 2490~ / 90 מ"ר = 28 יח"ד</p> | <p>צפיפות:</p> |
| | <p>3.30 מ'</p> | <p>3.30 מ' ברוטו</p> | <p>גובה קומה:</p> |
| | <p>בהתאם להוראות התוכנית. בהתאם להוראות התוכנית. בהתאם להוראות התוכנית. בהתאם להוראות התוכנית.</p> | <p>- 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' תכנון חניית אופניים לכל יחידת דיוור בתחום המגרש תותר הצמדת חצרות ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצדדיים והאחורי</p> | <p>בינוי ופיתוח בקומת הקרקע:</p> |
| <p>חריגה בנסיגה ניתן לאשר, ראה הערה מס' 1 בנוגע לניוד שטחים. 0.30מ' בחריגה. ניתן לאשר לשם הסתרת מתקנים טכניים.</p> | <p>0.59מ' בהתאם להוראות התוכנית. 4.80 מ' 4.80 מ'</p> | <p>קומה חלקית תחתונה 3.00 מ'- מקו החזית הקדמית קומה חלקית עליונה 3.00 מ'- מקו החזית הקדמית 2.00 מ'- מקו החזית האחורית כולל מעקה הגג העליון - 4.50 מ' כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'</p> | <p>קומות גג חלקיות: נסיגות ממעקה הגג גובה הבניה על הגג גובה המתקנים הטכניים</p> |

| | | | |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <p>- בהתאם להוראות התוכנית.</p> <p>- לא התקיימה פגישת ייעוץ בנוגע לאופן ניווד השטחים אך הניוד המבוקש ניתן לאישור.</p> <p>- הבקשה כוללת ניווד משרדים (בשטח כולל של 46.32 מ"ר) מקומת המרתף לקומה ראשונה – דהיינו ישנה הגדלה של שטחי הבנייה לבניין בקומת הגג החלקית התחתונה בסך השטח הנאמר לעיל ע"י ביטול הנסיגה בחזית הקדמית בשטח זהה.</p> | <p>יותר ניווד שטח עיקרי מהמרתף להיתר שהוגש עד 29.11.2015, מחוץ לאזור הכרזה בתנאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - שימושו של מפלס מרתף עליון יהיה חניה בלבד - אופן העברת השטח ייקבע לפי שיקול דעת הועדה המקומית. - היקף שטח הניווד לא יעלה על היקף השטח העיקרי הקיים בהיתר. | <p><u>ניווד שטחים</u></p> |
| | <p>עד 14.00 מ"ר עבור מרפסת בממוצע של כ-9.32 מ"ר ליח"ד.</p> <p>בהתאם להוראות התוכנית.</p> <p>בהתאם להוראות התוכנית.</p> | <p>תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי בשיעור שלא יעלה על 1.60 מ'.</p> <p>14 מ"ר למרפסת הכוללת מקירות הבניין החיצוניים ובלבד שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע לסך המרפסות בבניין. שטח המרפסות העולה על האמור לעיל יחושב כשטח עיקרי מתוך סך השטחים המותרים.</p> <p>-לא יותרו מרפסות לסירוגין (מרפסות קופצות)</p> <p>-חומרי גמר מרפסות אחיד</p> | <p><u>מרפסות:</u> הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי</p> <p>שטח</p> <p>עיצוב המרפסות</p> |
| | <p>בהתאם להוראות התוכנית.</p> | <p>התקנת מזגנים לכל יח"ד בפיר ייעודי, במרפסת שירות שאינה חורגת מקונטור הבניין או על הגג העליון.</p> | <p><u>מזגנים:</u></p> |
| | <p>בהתאם להוראות התוכנית.</p> <p>בהתאם לנדרש.</p> <p>בהתאם לנדרש.</p> | <p>נדרש לכל יח"ד ובאופן שאינו חורג מקונטור הבניין.</p> <p>בהתאם להנחיות המרחביות- עומק 0.60 מ" / אורך 2.00 מ'</p> <p>-פתרון רציף ואחיד לכל גובה הבניין לרבות חומרי הגמר</p> | <p><u>מסתורי כביסה:</u></p> <p>עיצוב המסתורים</p> |
| | <p>בהתאם לתקנות התכנון והבניה</p> <p>בהתאם.</p> <p>בהתאם להוראות התוכנית.</p> | <p>בהתאם לתקנות התכנון והבניה- 50 מ"ר או 1/4 משטח הגג, הכל לפי הגדול</p> <p>ללא סגירה בקירות ובצמוד לדירת הגג/ חדר היציאה לגג</p> <p>1.20 מ' ממעקה קדמי או אחורי</p> | <p><u>מצללות:</u> שטח</p> <p>בינוי ומיקום</p> <p>נסיגות ממעקה הגג</p> |

| | | | |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| | <p>3.00 מ' בהתאם להוראות התוכנית. בהתאם להוראות התוכנית.</p> | <p>גובה מרווחי קורות המצללה 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 פירוט חומרי ופרטי המצללה.</p> | |
| | <p>מוצעים 21 קולטי שמש, עבור 24 יח"ד ומשרד. צורפה חו"ד יועץ אינסטלציה כי המוצע מספק את צרכי הבניין כולו.</p> | <p>מתקנים טכניים על גג הבניין: שימושים וגישה על הגג העליון מתקנים טכניים לשירות הבניין והבטחת גישה למתקנים דרך השטחים המשותפים</p> | |
| | <p>- הוגש אישור התקשרות מקדמי - יידרש לשלב בדיקה סופית</p> | <p>הוראות נוספות למתן היתר: -אישור מקדמי לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 -נספח יציבות חתום ע"י מתכנן השלד של הפרויקט</p> | |

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 | מס' קומות: |
| | קומה 1 - : 2.80 מ' קומה 2 - : 2.70 מ' קומה 3 - : 2.70 מ' | 2 קומות עליונות – 4.00 מ' נטו. 4 קומות תחתונות – 3.50 מ' נטו. | גובה קומות: |
| | חניה, מחסנים דירתיים עד 12 מ"ר / חללים טכניים | חניה/ מחסנים דירתיים / משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים | שימושים: |
| | 22 מחסנים בהתאם להוראות התוכנית. | במספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור (12) בבניין ובשטח של עד 12 מ"ר בקומות המרתף התחתונות תותר בניית מחסנים בתנאי ששטחם בכל קומה לא יעלה על 5% משטח אותה קומה. | שטח מחסנים |
| | תכסית מרתף כ-82% שטח מחלחל כ-18% במרווח הקדמי ובמרווח האחורי. | 85% לפי תמ"א 34 ותכנית = 3729 א' 589.9 מ"ר תכסית מרתף מותרת (15% שטח מחלחל = 104.10 ~ מ"ר) | תכסית: |

התאמה לתקנות התכנון והבניה ומדיניות אדריכל העיר/ הנחיות מרחביות:

| הערות | לא | כן | |
|-------|----|----|----------------------------------------------------------|
| | | + | 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 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 |
| מוצע חיפוי עיקרי לבניין באמצעות לוחות HPL. בניגוד להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה. לא ניתן לאשר. | + | + + | 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. |
| מוצעים 21 קולטי שמש, עבור 24 יח"ד ומשרד. צורפה חו"ד יועץ אינסטלציה כי המוצע מספק את צרכי הבניין כולו | | + | מערכות סולריות מערכת סולריות לכל יח"ד |
| | | + | דוודים דודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום שטחי הדירות/ קומות |

הערות נוספות:

- הבקשה כוללת ניווד משרד (בשטח של 46.32 מ"ר) מקומת המרתף לקומה ראשונה – דהיינו ישנה הגדלה של שטחי הבנייה לבניין בסך השטח הנאמר לעיל. בהתאם לכך, הוגדלו שטחי הבנייה בקומת הגג החלקית התחתונה ע"י הקטנת הנסיגה בחזית הקדמית בקומת הגג החלקית בשטח זהה. לפי הוראות התכנית אופן העברת הזכויות לשיקול דעת הוועדה המקומית ולא נעשה תאום מוקדם בנושא אך אופן העברת השטחים ניתן לאישור.
- מבוקש כרכוב בקומת הגג החלקית (קומה 7) בהתאם לתקנות התכנון והבנייה.

חו"ד מכון רישוי

נדב בר 25/10/2021

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב בר

תנועה וחניה

חוות דעת מתייחסת לתכנית ראשית מתוקנת שצורפה לבקשה במערכת מקוונת ביום 24/10/2021 :
הבקשה כוללת: מבנה החדש בן 7 קומות ובהן 25 יחידות דיור (17 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו-8 יח"ד מעל 120 מ"ר).

דרישת התקן:

28 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים
5 מקומות חניה לאופנועים
25 מקומות חניה לאופניים
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

מתוכנן :

28 מקומות חניה לרכב פרטי ב-3 קומות מרתף על פי רמת שירות, 2
1 מקום חניה לרכב נכים בקומת מרתף 1- באישור מורשה הגישות מילה ציקנובסקי,
7 מקומות חניה לאופנועים בקומת מרתף 1- ,
25 מקומות חניה לאופניים במתקן במרתף 1- .
מתכנן תנוע ל. ללצ'וק.

חוות דעת : מיקום כניסה לחניון תואם הנחיות תחנת תאום הנדסי בתיק המידע ותכנון תנועתי עונה לדרישות התקן-
פתרון מאושר.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור.

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : חדר אשפה עם מכלים ועגלות
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 עצים כמפורט בטבלה זו.
מבוקשת כריתה של עץ מס' 3 במגרש השכן לצורך הבניה, כריתת העץ אושרה בהיתר לבקשה לכתובת שרת משה 38.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 32868.00 ₪.
יש לנטוע במגרש 5 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.
יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 29368.00 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה
לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.
המלצה : מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכלות מכון הרישוי

המלצה : לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה : לאשר את הבקשה

טבלת עצים

| # | סוג | גובה | קוטר גזע | קוטר צמרת | יעוד | ערך נופי |
|----|-----------------|------|-------------|--------------|-------|----------|
| 1 | לגרטרמיה הודית | 3.0 | 20.0 | 20.0 | שימור | 3,014 |
| 2 | ברוש פורטוגלי | 18.0 | 45.0 | 45.0 | כריתה | 8,139 |
| 3 | אראוקריה רמה | 20.0 | 55.0 | 55.0 | כריתה | 17,097 |
| 5 | פלפלון דמוי אלה | 3.0 | 18.0 | 18.0 | כריתה | 651 |
| 6 | פלפלון דמוי-אלה | 3.0 | 18.0 | 18.0 | כריתה | 651 |
| 8 | פלפלון דמוי-אלה | 7.0 | 25.0 | 25.0 | שימור | 3,140 |
| 9 | פלפלון דמוי אלה | 6.0 | 36.0 | 36.0 | שימור | 3,256 |
| 10 | תות לבן | 9.0 | 30.0 | 30.0 | כריתה | 6,330 |
| 11 | בוהיניה מגוונת | 7.0 | 20.0 | 20.0 | שימור | 24,115 |

חו"ד נוספות :

נכסים - ענת איבגי 27/06/2021

חלקה 954 בגוש 6213 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.

לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית וח. הסקה, מקלט, 2 משרדים ומחסן במרתף שחזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים, בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 3 קומות מרתף, עבור סה"כ 24 יח"ד ומשרד.

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

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. 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. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
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
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

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. 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.

תנאים להתחלת עבודות

1. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
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

2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה

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 2

רשות רישוי מספר 0269-21-1 מתאריך 27/10/2021

לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית וח. הסקה, מקלט, 2 משרדים ומחסן במרתף שחזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים, בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 3 קומות מרתף, עבור סה"כ 24 יח"ד ומשרד.

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

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. 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. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
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
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