

כ"ד שבט תשפ"ב
26 ינואר 2022

פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0024 תאריך: 26/01/2022 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')	אבן דרך פייבל 4 ת"א בע"מ	זלוציסטי 2	0524-004	19-1251	1

רשות רישוי (דיון נוסף)

	27/10/2019	תאריך הגשה	19-1251	מספר בקשה
	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38 מרתפים	בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה	בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה	מסלול

הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	זלוציסטי 2 רחוב פייבל 4	כתובת
0524-004	תיק בניין	114/6108	גוש/חלקה
751	שטח המגרש	ע, 1, סי-די, מ, ג, 856, 50	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב הגבעה 21, כפר האורנים 7313400	אבן דרך פייבל 4 ת"א בע"מ	מבקש
רחוב שרת משה 39, חולון 5849248	שגיב ארנון	בעל זכות בנכס
רחוב זיבוטינסקי 150, תל אביב - יפו 6233001	פרי דב	בעל זכות בנכס
רחוב זכרון יעקב 7, תל אביב - יפו 6299907	רור עודד	בעל זכות בנכס
רחוב מלכי 7, ירושלים 9410248	ספירה יוכבד	בעל זכות בנכס
רחוב מלכי 7, ירושלים 9410248	ספירה מיכה	בעל זכות בנכס
רחוב אילנות 33א, חיפה 3432458	ויטק והושוע	בעל זכות בנכס
רחוב הרעות 6, נתניה 4272706	למברג פרידה	בעל זכות בנכס
רחוב פייבל 4, תל אביב - יפו 6299506	סוסר ניר	בעל זכות בנכס
רחוב פייבל 4, תל אביב - יפו 6299506	הסנר מיכל	בעל זכות בנכס
חורשה ולנברג ראול 18א, תל אביב - יפו	וינברג ראובן	בעל זכות בנכס
רחוב אילנות 33א, חיפה 3432458	ויטק מריה	בעל זכות בנכס
רחוב המוכתר 7, באר שבע 8430511	תמס יוליה	בעל זכות בנכס
רחוב פייבל 4, תל אביב - יפו 6299506	בן גיגי איילת	בעל זכות בנכס
גן פייבל 4, תל אביב - יפו	בראל דויד	בעל זכות בנכס
רחוב הא באייר 66, תל אביב - יפו 6219813	לוי ורדה	בעל זכות בנכס
רחוב קפלן אליעזר 6, תל אביב - יפו 64734	אתגר ארי	עורך ראשי
רחוב נחלת יצחק 28, תל אביב - יפו 6744822	שטינברג חיים אריה	מתכנן שלד
רחוב הגבעה 21, כפר האורנים 7313400	צדוקיה אהוד	מורשה חתימה מטעם המבקש

מהות הבקשה: (אדר' שמואל זלצר)

מהות עבודות בניה
<p>1. הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף חלקי שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.</p> <p>2. הקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות (כולל קומת קרקע חלקית) ו-2 קומות גג חלקיות (סה"כ: 8 קומות) מעל 2 קומות מרתף עבור 23 יח"ד ו-25 מקומות חניה למכוניות, הכולל:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>ב-2 קומות המרתף:</u> חניה ל-25 מכוניות (כולל חניית נכים), חניות לאופניים וחניות לאופנועים, מחסנים דירתיים ומתקנים טכניים ושירות משותפים. • <u>בקומת הקרקע:</u> לובי כניסה, חדר אשפה, 3 יחידות דיור עם ממ"ד ומסתור כביסה בכל יחידה, חצרות פרטיות ל-2 היחידות המזרחיות. • <u>בקומה 1:</u> 4 יחידות דיור עם ממ"ד ומסתור כביסה לכל יחידה, גזוזטראות ל-3 היחידות בחזיתות הקדמיות.

- **בקומות 2-5:** 3 יחידות דיור בכל קומה, עם ממ"ד, מסתור כביסה וגזוזטרה לכל יחידה.
- **בקומת גג חלקית 6:** 2 יחידות דיור עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג לכל יחידה.
- **בקומת גג חלקית 7:** 2 יחידות דיור עם ממ"ד ומסתור כביסה לכל יחידה, מרפסת גג ליחידה הפינתית.
- **על הגג העליון:** שטח גג המוצמד לדירה הקדמית בקומת הגג החלקית העליונה עם בריכה, שטח גג משותף עם מערכות והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.
- **בכל קומות הבניין:** מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית ומתקני תשתית משותפים.
- **בחצר:** פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי הדרומי-כניסה מרחוב פייבל, חניות לאופניים, צובר גז טמון בקרקע, מתקני תשתית וגדרות בגבולות המגרש.

מצב קיים:

בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית וח. כביסה על הגג מעל קומת מרתף חלקי מקלט, חדר הסקה ודירת מגורים בשימוש חורג ל-10 שנים עד ה-21/07/25. עבור סה"כ: 12 יח"ד בבניין.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
767	1960	בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית וחדר כביסה על הגג מעל קומת מרתף חלקי מקלט, חדר הסקה, עבור 11 יח"ד.
769	1960	שינויים בקומת הקרקע.
770	1960	שינויים בגובה הקומות.
777	1961	הקמת משרד וחדר שירות במרתף עבור מודד מוסמך.
17-1067	2017	שימוש חורג לתכנית ממשרד ולדירת מגורים בקומת המרתף בבניין, לתקופה של 10 שנים מתאריך 21/07/15. סה"כ בבניין 12 יח"ד.

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת ל-12 בעלים, הבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של הבעלים פרט לבעלי חלקות 1 ו-11. **נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב'. לא התקבלו התנגדויות.**

התאמה לתכנית 3729א' ברחוב שאינו ראשי לא בתחום אזור ההכרזה.

- ההיתר המקורי להקמת הבניין הינו משנת 1960
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.

מספר קומות	מותר	מוצע	סטייה
מספר קומות	2+6 חלקיות	2+6 חלקיות	
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 והוראות הבנייה בקומת הקרקע.	בהתאם להוראת התכנית.	
קווי בניין קדמי לרחוב פייבל	6.00 מ', ניתן לאשר הבלטה עד 0.5 מ' מקו בניין, בהתאם לנסיגות בשטח זהה, בהתאם להוראות התכנית.	5.5 מ' + כרכוב, בהתאם למותר.	
קדמי לרחוב זלוציסטי	6.00 מ' כנ"ל	6.00 מ'	
לצדדים	3.00 מ'	3.0 מ' + כרכוב בהבלטה של	

סטייה	מוצע	מותר	
	0.2 מ'.	קומות הגג יבנו בנסיגה שלא תפחת מ-3.00מ' מאחת החזיתות הקדמיות ו-2.00מ' מהחזית הקדמית הנותרת.	קומה מס' 6 קומה מס' 7
	<p>בחזית לרח' פניבל : 2.00מ' בחזית לרח' זלוציסטי : 3.00מ'</p>	<p>רצועה מפולשת בעומק 3.00מ' מקו הבניין הקדמי.</p> <p>אורך החזית המפולשת לא יפחת ממחצית מאורך החזיתות הקדמיות ובלבד שתהיה ברצף ותכלול את פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות.</p> <p>לא תותר הצמדת חצר במרווח הקדמי לדירת קרקע וכן לא תותר גישה ישירה מהדירה לחצר הקדמית.</p> <p>בחזית קדמית יאושרו חלונות בלבד.</p>	<p>קומת קרקע: רצועה מפולשת</p> <p>חצרות</p>
	<p>בהתאם להוראות התכנית.</p> <p>בהתאם להוראות התכנית.</p> <p>מוצעות הצמדת חצרות ל-2 יחידות דיור בקומת הקרקע במרווח הצד המזרחי ומרווח הצד הדרומי.</p> <p>בהתאם להוראות התכנית.</p>	<p>הבלטה של 1.6 מ' מקו בניין קדמי ואחורי.</p> <p>לא יותרו מרפסות גזוזטרה בהמשך למרפסת גג.</p> <p>עד 14 מ"ר ליח"ד עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים ובלבד ששטח הממוצע של המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר ליחידת דיור.</p>	<p>מרפסות קווי בניין למרפסות</p> <p>מרפסות גג</p> <p>שטח</p>
	<p>בהתאם להוראות התכנית.</p> <p>בהתאם להוראות התכנית.</p> <p>מרפסות בשטח שלא עולה על 11.75מ' ליח"ד. בממוצע של 6.05מ"ר ליח"ד.</p>	<p>28 יח"ד לפי מקדם 90מ"ר</p>	<p>מס' יחידות מותר</p>
	<p>23 דירות</p>		
			<p>גובה במטרים (מפני מפלס עד פני מפלס שמעליו)</p> <p>קומת קרקע 3.30 מ'</p> <p>קומה טיפוסית 3.30 מ'</p> <p>קומות גג 3.30 מ'</p> <p>4.50 מ' כולל מתקנים טכניים על הגג העליון. 5.00 מ' יאושר עבור פיר מעלית ומדרגות בלבד.</p>
	<p>0.05 מ', לא ניתן לאשר.</p> <p>0.20 מ' בחריגה מהוראות התכנית. לא ניתן לאשר.</p>	<p>3.05 מ'</p> <p>1.00 מ'</p>	<p>מצללות גובה</p> <p>נסיגות</p>
	מוצעים פתרונות כביסה	כל יחידת דיור תחויב במסתור	מסתורי כביסה

מותר	מוצע	סטייה
כביסה. לא תותר הבלטתם מחזיתות הבניין.	לכל יחידות הדיור בבניין. בהתאם להוראות התכנית.	ראה הערה מס' 1
יוצג פתרון סולארי עבור כל יחידות הדיור בבניין.	בהתאם להוראות התכנית.	מתקנים סולאריים
לא ימוקמו דודי מים על הגג העליון.	בהתאם להוראות התכנית.	מיקום דודי מים
כל יחיד תחויב בפתרון למזגנים במסתורים ייעודיים או על הגג העליון	בהתאם להוראות התכנית.	מזגנים
חזיתות הבניין יוצגו על רקע 2 בניינים סמוכים מכל צד בחזית הפונה לרחוב.	בהתאם להוראות התכנית.	התאמה סביבתית

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

מותר	מוצע	סטייה
2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור חניה ושטחי שירות כלליים	2 קומות	מס' קומות:
2 קומות עליונות- 4.00 מ' נטו	קומה 1: -3.95 מ' קומה 2: -3.55 מ'	גובה קומות:
חניה/ מחסנים דירתיים / משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים	חניה, חניית אופניים, מחסנים דירתיים, מתקנים טכניים.	שימושים:
מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר למחסן וכמספר יחיד בבניין	מוצעים מחסנים דירתיים בשטח של עד 8.2 מ"ר	מחסנים:
85% לפי תמ"א 34 = 633.25 מ"ר (15% שטח מחלחל=111.75 מ"ר)	שטח מרתף 631.51 מ"ר. (=כ-84.7% משטח המגרש)	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 בחריגה ממדיניות אדריכל העיר. לא ניתן לאשר.	+		גדרות ושערים - גדר קדמית לרחוב בגובה 0.70 מ' - גדר בין מגרשים שכנים 1.50 מ'
		+	פיתוח שטח - מפלס הגינה הקדמית כמפלס הרחוב - רצועת גינון ברוחב של לפחות 2.00 מ' לאורך לפחות 50% מאורך גבול המגרש הקדמי - עומק שתילה לבתי גידול לעצים מעל מרתפים בעומק 1.2 מ' - דרכי הגישה לבניין והשטחים המרוצפים יתוכננו באופן שיותר שטח גינון נרחב ככל הניתן
		+	מתקני תשתית וטכניים - ימוקמו בצמוד לגבול המגרש הצדדי ובניצב לרחוב - יש להרחיק את הנישות ב-1.00 מ' מהגדר הקדמית - הצמדת מתקני אוורור ושחרור עשן ממרתפים בצמוד לגבול מגרש צדדי או אחורי ולהפנותם כלפי פנים המגרש.
		+	מצללות - 50 מ"ר או 1/4 משטח הגג, הכל לפי הגדול יותר - המרווח הפתוח בין חלקי הפרגולה האטומים יהיה לפחות 40%

			משטחה, מחולק שווה בכל השטח המקורה
		+	בריכה על הגג - נסיגה: שלא תפחת מ- 1.00 מ' ממעקות הגג - תכנון הבריכה בהתאם לכל תקנות הבטיחות והצגת פרטים בריכה בהתאם
		+	מסתורי כביסה - גודל: עומק 0.60 מ' / אורך 2.00 מ' - חפיפה ואחידות לכל גובה הבניין

הערות נוספות:

1. מוצעים מסתורי כביסה בשטח המרפסת הקדמית בדירות להם חזית קדמית בלבד, פתרונות תלייה אלו נכללים בשטח המרפסת. בחישוב השטחים שהוגש מחושבים הפתרונות כנפרדים משטח המרפסת. חישוב השטחים שהוגש שגוי יש לתקן.

חו"ד מכון רישוי

גלית בלס 05/12/2019

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי גלית בלס שימו לב: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

תנועה וחניה

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 30.6.19
הבקשה כוללת: מבנה מגורים חדש עם 24 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

24 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

3 מקומות חניה לאופנועים

24 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

24 מקומות חניה לרכב פרטי במרתפי חניה

1 מקום חניה לרכב נכים

3 מקומות חניה לאופנועים

24 מקומות חניה לאופניים

חוות דעת:

1. קיימת אי התאמה בין נספח תנועה ותכנית אדריכלית. בתכנית אדריכלית חסרים מידות החניות, בקומת קרקע חניות לאופניים ואופנועים שונים מהמסומן בנספח תנועה.

2. לצורך שיפור רדיוס סיבוב בכניסה לרמפה ממרתף 1- למרתף 2- יש לבדוק שינוי קירות הממ"ד

3. בהתאם לחוות דעת תחנת בת"ש בתיק מידע "יש לקמר את הגדר של המגרש ברדיוס 6.0 מ ולאפשר מדרכה ברחוב הקיים".

דרוש לסמן מידה (רדיוס 6) בגדר

4. החניון מתוכנן לפי רמת שרות 2

הוגש נספח תנועה, מתכנן אריה פלנר

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

כיבוי אש

יש להציג נספח בטיחות אש אחרי ועדה
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

זרכים

המבנה מתוכנן על פי מפלסים קיימים.

המלצה: לאשר את הבקשה

עבודות עירייה בתחום תנועה וזרכים

לא נדרש דבר.

המלצה: לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם עגלות תיקונים נדרשים: נדרש קיר הפרדת אש בין מסתור אשפה לבין בלוני גז או מרחק 3.0 מטר ביניהם. יותקן צינור הגנה על העמודים והקירות לכל אורך המסלול עד רכב הפינוי. יונמכו פני המדרכה עד שפת הכביש נכתבו הנחיות מפורטות בתחנה. המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים: אוורור מרתפים המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

גנים ונוף

הוגש סקר ובו 12 עצים כולם בתחום המגרש, מיפוי וטבלה תואמים. עץ מס' 15 מת, היתרה מבוקשים לכריתה. מתוך 10 עצים לכריתה, 5 מוגנים בערך של 55,357 ש"ח. עץ מס' 14 לשימור כריתת עצים מחויבת לקיום התכנית: רוב העצים מעל מרתף מבוקש, עץ 13 במיקום צובר גז. במגרש 450 מ"ר פנוי, רובו מעל מרתף, ישתלו 9 עצים חדשים בערך 55,357 ש"ח. שטח לא מקורה במגרש/חלקה: 450.00 כמות עצים חדשים המוצעים לשתילה: 8 (+1 לשימור) ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי. המלצה: לאשר את הבקשה

מקלוט

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה המלצה: לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

יש לסמן בהבלטה את פתחי אוורור המרתפים על גבי קומת הקרקע, יש להציג פרישת גדר קדמית. נכתבו הנחיות מפורטות בתחנה. המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

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

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פיקוס השדרות	5.0	40.0	2.0	כריתה	9,651
2	פיקוס השדרות	5.0	40.0	2.0	כריתה	9,651
4	פלפלון דמוי אלה	7.0	60.0	5.0	כריתה	8,143
5	הדר קלמנטינה	4.0	15.0	4.0	כריתה	509
7	אזדרכת מצויה	10.0	40.0	6.0	כריתה	2,413
8	פלפלון דמוי אלה	12.0	60.0	7.0	כריתה	8,143
9	לגרסטרמיה הודית	7.0	10.0	4.0	כריתה	302
11	דקל פניקס רובליני	3.0	20.0	3.0	כריתה	2,880
12	דקל פניקס רובליני	3.0	20.0	3.0	כריתה	2,880
13	פיקוס השדרות	6.0	40.0	4.0	כריתה	14,476
14	פיקוס השדרות	6.0	40.0	4.0	שימור	14,476
15	אזדרכת מצויה	5.0	20.0	0.	כריתה	

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י שמואל זלצר)

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף חלקי שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות (כולל קומת קרקע חלקית) ו-2 קומות גג חלקיות (סה"כ: 8 קומות) מעל 2 קומות מרתף עבור 23 יח"ד ו-25 מקומות חניה למכוניות.

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

תנאים להיתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הצגת אישור בניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית.
3. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות.
3. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4. אי פגיעה בתשתיות, ברכוש ובנפש. לפני תחילת עבודות הבנייה, הפקדת פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי כל נזק, במידה וייגרם, מהצבת עוגני הקרקע הזמניים, והחזרת המצב לקדמותו.
5. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
6. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.

הערות

הודעה על חוות הדעת לוועדה נשלחה במייל לעורך הבקשה ולמבקש.

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0117-20-1 מתאריך 26/05/2020

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף חלקי שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות (כולל קומת קרקע חלקית) ו-2 קומות גג חלקיות (סה"כ: 8 קומות) מעל 2 קומות מרתף עבור 23 יח"ד ו-25 מקומות חניה למכוניות.

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

תנאים להיתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הצגת אישור בניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית.
3. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות.
3. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4. אי פגיעה בתשתיות, ברכוש ובנפש. לפני תחילת עבודות הבנייה, הפקדת פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי כל נזק, במידה וייגרם, מהצבת עוגני הקרקע הזמניים, והחזרת המצב לקדמותו.
5. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
6. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.

הערות

הודעה על חוות הדעת לוועדה נשלחה במייל לעורך הבקשה ולמבקש.

מהות הדין הנוסף:

הבקשה מובאת לדין נוסף לעדכון תנאים להיתר בנושא תיאום מול מכון הבקרה כנדרש בחוק התכנון והבנייה.

נימוקי הדין הנוסף:

בהתאם לתיקון 101 לחוק התכנון והבנייה, בקשות להיתר יקבלו אישור מכון בקרה לבחירת המבקש, טרם הוצאת ההיתר. הני"ל לא קיבל ביטוי בהחלטת רשות הרישוי מיום 26.05.2020.

הבקשה מובאת לדיון נוסף לצורך הוספת תנאים למתן היתר כמפורט:

1. קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון בקרה.
2. אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות התכנון והבנייה. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י שמואל זלצר)

הוספת תנאי למתן היתר להחלטה שניתנה ב-26.05.2020 על ידי רשות הרישוי, כמפורט:

1. קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון בקרה.
2. אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות התכנון והבנייה. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת.

ההחלטה (דיון נוסף): החלטה מספר 2
רשות רישוי מספר 1-20-0237 מתאריך 27/08/2020

הוספת תנאי למתן היתר להחלטה שניתנה ב-26.05.2020 על ידי רשות הרישוי, כמפורט:

1. קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון בקרה.
2. אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות התכנון והבנייה. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת.

מהות הדיון הנוסף:

בשל טעות אנוש בבחירת המסלול לבקשה זו, הבקשה מובאת לדיון נוסף לצורך ביטול תנאי מכון הבקרה להיתר שנוספו בהחלטת רשות רישוי מספר 1-20-0237 מתאריך 27/08/2020

נימוקי הדיון הנוסף:

הבקשה לא נדרשה בבדיקה של מכון הבקרה ונבדקה ע"י מכון הרישוי.

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

ביטול תנאי מכון הבקרה להיתר שנוספו בהחלטת רשות רישוי מספר 1-20-0237 מתאריך 27/08/2020 כמפורט:

1. קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון בקרה.
2. אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות התכנון והבנייה. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת.

ההחלטה (דיון נוסף): החלטה מספר 1
רשות רישוי מספר 1-22-0024 מתאריך 26/01/2022

ביטול תנאי מכון הבקרה להיתר שנוספו בהחלטת רשות רישוי מספר 1-20-0237 מתאריך 27/08/2020 כמפורט:

3. קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון בקרה.
4. אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות התכנון והבנייה. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת.

תנאים להיתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הצגת אישור בניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית.
3. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

עמ' 9

0524-004 19-1251 <ms_meyda>

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות.
3. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4. אי פגיעה בתשתיות, ברכוש ובנפש. לפני תחילת עבודות הבנייה, הפקדת פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי כל נזק, במידה וייגרם, מהצבת עוגני הקרקע הזמניים, והחזרת המצב לקדמותו.
5. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
6. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.

הערות

הודעה על חוות הדעת לוועדה נשלחה במייל לעורך הבקשה ולמבקש.