

כ"ה אייר תשפ"ב
26 מאי 2022

פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0158 תאריך: 25/05/2022 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	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	גבאי אלי	בודנהיימר 8	0501-008	22-0450	1
5	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	אקו סיטי - אס.אל יזמות ובניה בע"מ	מודיליאני 15	0675-015	22-0497	2
14	לרישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין		התבור 15	0371-015		3
15	רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין		בוסקוביץ' אלכסנדר או 1			4

רשות רישוי

מספר בקשה	22-0450	תאריך הגשה	20/03/2022
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	בודנהיימר 8	שכונה	הצפון החדש - החלק הצפוני
גוש/חלקה	1147/6212	תיק בניין	0501-008
מס' תב"ע	ע1, 3729א	שטח המגרש	694

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	גבאי אלי	רחוב ז'בוטינסקי 17, תל אביב - יפו 6228834
מבקש	גבאי ג' החדשה בתל אביב בע"מ	רחוב אלון יגאל 65, תל אביב - יפו 6744316
בעל זכות בנכס	גורדון יוסף	רחוב אלון יגאל 65, תל אביב - יפו 6744316
בעל זכות בנכס	פסטרנק גבאי נועה	רחוב אלון יגאל 65, תל אביב - יפו 6744316
בעל זכות בנכס	גבאי אלי	רחוב ז'בוטינסקי 17, תל אביב - יפו 6228834
בעל זכות בנכס	גבאי ג' החדשה בתל אביב בע"מ	רחוב אלון יגאל 65, תל אביב - יפו 6744316
עורך ראשי	ישר אבנר	רחוב טשרניחובסקי 18, תל אביב - יפו 63291
מתכנן שלד	ברקוביץ בנו	רחוב כנרת 81, אשדוד 7770081

מהות הבקשה: (אדר' הילה גל)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים כלפי היתר מס' 16-0891 להריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש למגורים בן 4 קומות וקומה חמישית חלקית עבור 11 יח"ד מעל 3 קומות מרתף, שתוקפו הוארך עד 30/10/2022, הכוללים:</p> <ul style="list-style-type: none">• <u>בקומות המרתף 1, 2</u>: שינוי בקונטור קומת המרתף והקטנתו במרווח הצפוני-מערבי, שינויים בחלוקת שטח פנימי, לרבות שינויים בחללים הטכניים והקטנת שטחי מחסנים.• <u>בקומת הקרקע</u>: שינויים בחלוקת השטחים הפנימיים, תוספת גרם מדרגות פנימי ביח"ד מס' 1, שינוי מיקום נישת גז/גמל מים/פילר חשמל, שינויים בחצרות האנגליות והרחבת דק בחצרות עורפיות.• <u>בקומה 1-4</u>: שינויים בחלוקת השטחים הפנימיים, שינוי מיקום מסתורי כביסה.• <u>על הגג העליון</u>: שינויים במערך גרם המדרגות המקושר לדירה בקומה העליונה, ביטול סקיילייט, ביטול דק, ריצוף חלקי של הגג במרצפות, שינויים בבריכה מבוקשת, תוספת קולטי שמש, מעבים ומתקנים טכניים לשימוש כלל דיירי הבניין.• שינויי בפתחי חזיתות הבניין. <p>סה"כ לאחר השינויים יתקבל בניין בן 4 קומות וקומה חלקית עבור 11 יח"ד בבניין.</p>

מצב קיים:

בניין מגורים חדש (היתר מס' 16-0891) בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית וקומת גג חלקית עבור 11 יח"ד אשר סיים את עבודות הבנייה ונמצא לקראת אכלוס.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור	מסמך
------------------	-----	-------	------

	<p>היתר להקמת בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית וקומה חמישית חלקית, עם 3 קומות מרתף. הבניין כולל, מחסנים דירתיים, מקומות חניה, חדר אשפה, לובי, פיר מעלית עבור סה"כ בבניין 11 יח"ד.</p>	2016	16-0891
--	--	------	---------

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 11 תתי חלקות בבעלות פרטית. ע"ג מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת " גבאי ג'- החדשה בתל אביב בע"מ " ובעלי הזכות בנכס באמצעות מורשה החתימה מטעמה (טובול מיה) וחותרת החברה לפי פרוטוקול חתום.

התאמה לתקנות התכנון והבניה ומדיניות אדריכל העיר/ הנחיות מרחביות:

הערות	לא	כן	
		+	<p>גדרות ושערים -גדר קדמית לרחוב בגובה 0.70 מ' -גדר בין מגרשים שכנים 1.50 מ' -לא תותר גדר בגובה העולה על 3 מטרים. -בגדר/קיר תמך בגובה של 3 מ' תידרש נסיגה של 0.60 מ' פנימה, כמו כן תידרש גדר בטיחות פנימית.</p>
		+	<p>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.</p>

הערות נוספות:

מדובר בבקשת רישוי אשר מהותה שינויים כלפיי היתר ראשי מס' 16-0891. ההיתר הראשי נחתם בשנת 2016 (תוקף ההיתר הראשי הוארך בהתאם להוראות השעה לקורונה ולפיכך עדיין בתוקף).בקשת הרישוי דה האז נבחנה טרם כניסתה לתוקף של תכנית 3729א' וכמו כן טרם עדכון ההנחיות המרחביות, לפיכך, ישנם נושאים תכנוניים אשר לא עולים כיום בקנה אחד עם המותר בהתאם לתכניות התקפות/ ההנחיות המרחביות. עם זאת, הנושאים נבחנו מול ההנהלה בהתאם, הוחלט להתיר את חלקם מהסיבה שההיתר הראשי אושר כך, יתר הליקויים והחריגות תוקנו על ידי עורכת הבקשה בהתאם.

חו"ד מכון רישוי

נדב בר 29/04/2022

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שרה לסקה אדרי

תנועה וחניה

שינויים המבוקשים במרתפים לעומת היתר מס' 16-0891(בקשה מס' 16-0188) אינם משנים מספר מקומות חניה. מתוכננים 12 מקומות חניה תיקניים כפי שאושרו בהיתר בניה המקורי. המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה, כיבוי אש ובקרה הנדסית שלב ב' במסלול של תמ"א 38 יבדקו בהתאם למהות הבקשה).

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

- לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 16-0891 להריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש למגורים בן 4 קומות וקומה חמישית חלקית עבור 11 יח"ד מעל 3 קומות מרתף, שתוקפו הוארך עד 30/10/2022, הכוללים:
- * בקומות המרתף 1-2: שינוי בקונטור קומת המרתף והקטנתו במרווח הצפוני-מערבי, שינויים בחלוקת שטח פנימי, לרבות שינויים בחללים הטכניים והקטנת שטחי מחסנים.
 - * בקומת הקרקע: שינויים בחלוקת השטחים הפנימיים, תוספת גרם מדרגות פנימי ביח"ד מס' 1, שינוי מיקום נישת גז/גמל מים/פילר חשמל, שינויים בחצרות האנגליות והרחבת דק בחצרות עורפיות.
 - * בקומה 1-4: שינויים בחלוקת השטחים הפנימיים, שינוי מיקום מסתורי כביסה.
 - * על הגג העליון: שינויים במערך גרם המדרגות המקושר לדירה בקומה העליונה, ביטול סקיילייט, ביטול דק, ריצוף חלקי של הגג במרצפות, שינויים בבריכה מבוקשת, תוספת קולטי שמש, מעבים ומתקנים טכניים לשימוש כלל דיירי הבניין.
- שינויי בפתחי חזיתות הבניין.

סה"כ לאחר השינויים יתקבל בניין בן 4 קומות וקומה חלקית עבור 11 יח"ד בבניין.

תנאים למתן היתר

ביצוע כלל 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. רמת הקרינה בחדר הטורנספורמציה תהיה עפ"י הדין.
3. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.

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.

תנאים לתעודת גמר

- הצגת מפרט צבוע לרישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין:
- א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
2. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם לרבות תוקפן. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

החלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0158-22-1 מתאריך 25/05/2022

- לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 16-0891 להריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש למגורים בן 4 קומות וקומה חמישית חלקית עבור 11 יח"ד מעל 3 קומות מרתף, שתוקפו הוארך עד 30/10/2022, הכוללים:
- * בקומות המרתף 1-2: שינוי בקונטור קומת המרתף והקטנתו במרווח הצפוני-מערבי, שינויים בחלוקת שטח פנימי, לרבות שינויים בחללים הטכניים והקטנת שטחי מחסנים.
 - * בקומת הקרקע: שינויים בחלוקת השטחים הפנימיים, תוספת גרם מדרגות פנימי ביח"ד מס' 1, שינוי מיקום נישת גז/גמל מים/פילר חשמל, שינויים בחצרות האנגליות והרחבת דק בחצרות עורפיות.
 - * בקומה 1-4: שינויים בחלוקת השטחים הפנימיים, שינוי מיקום מסתורי כביסה.
 - * על הגג העליון: שינויים במערך גרם המדרגות המקושר לדירה בקומה העליונה, ביטול סקיילייט, ביטול דק, ריצוף חלקי של הגג במרצפות, שינויים בבריכה מבוקשת, תוספת קולטי שמש, מעבים ומתקנים טכניים לשימוש כלל דיירי הבניין.
- שינויי בפתחי חזיתות הבניין.

סה"כ לאחר השינויים יתקבל בניין בן 4 קומות וקומה חלקית עבור 11 יח"ד בבניין.

תנאים למתן היתר

ביצוע כלל 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. רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין.
3. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

הצגת מפרט צבוע לרישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין :
א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
2. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם לרבות תוקפו. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

רשות רישוי

מספר בקשה	22-0497	תאריך הגשה	27/03/2022	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה תוספות ושינויים	בניה חדשה תוספות בניה	בנייה חדשה תמ"א 38 הריסה	

כתובת	מודיליאני 15	שכונה	הצפון החדש-החלק הדרומי
גוש/חלקה	195/6217	תיק בניין	0675-015
מס' תב"ע	ע1, 3729א	שטח המגרש	657

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אקו סיטי - אס.אל יזמות ובניה בע"מ	רחוב האומנים 7, תל אביב - יפו 6789727
בעל זכות בנכס	שטיין זאב	רחוב מודיליאני 15, תל אביב - יפו 6777517
עורך ראשי	גרוסברד לילך	רחוב אנגל 8, תל אביב - יפו 6522416
מתכנן שלד	בן דוד אילן	רחוב בר כוכבא 16, בני ברק 5126107
מיופה כח מטעם המבקש	רשף דוד	רחוב האומנים 7, תל אביב - יפו 6789727

מהות הבקשה: (אדר' הילה גל)

מהות עבודות בניה
<p>1. הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומות עמודים חלקית ומרתף שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.</p> <p>2. הקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל קומת קרקע חלקית ו-2 קומות מרתף, עבור 20 יח"ד, הכולל:</p> <ul style="list-style-type: none">• <u>בקומות המרתף</u>: 21 מקומות חניה לרכב פרטי, מהם 8 מקומות ע"י מתקני דו חניון במרתפי חניה, 1 מקומות חניה לרכב נכים, חניות אופניים חניות אופנועים, 11 מחסנים דירתיים, חדר מאגר מים, נישות לתשתיות וחללים טכניים.• <u>בקומת קרקע</u>: מבואת כניסה, חדר אשפה, חדר אופניים, נישת גז, חניות אופניים, 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה וגינה פרטית מוצמדת במרווח עורפי/צדי.• <u>בקומות 1-5</u>: בכל קומה 3 יח"ד הכוללות ממ"ד ומרפסות גזזטרה לכל דירה לרבות מצללה קדמית מעל קומה 5.• <u>בקומה 6</u> גג חלקית תחתונה: 1 יח"ד הכוללת ממ"ד ומרפסת גזזטרה עורפית, 1 יח"ד הכוללת ממ"ד ומרפסת גג קדמית לרבות מצללות.• <u>בקומה 7</u> גג חלקית עליונה: 1 יח"ד הכוללת ממ"ד ומרפסות גג.• <u>בכל קומות הבניין</u>: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית, מסתורי כביסה לכלל היח"ד, מתקני תשתית משותפים.• <u>על הגג העליון</u>: מערכות סולאריות, מעבים, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.• <u>בחצר</u>: חצרות משותפות, פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גינות ונטיעות, גדרות בגבולות המגרש מדרום מערב רמפת ירידה למרתף חניה.• לרבות החדרת עוגנים זמניים לחלקות הסמוכות.

מצב קיים:

על המגרש בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע בנויה חלקית ומרתף עבור מקלט. בקומת הקרקע יש 2 יח"ד ובכל קומה טיפוסית אי-ג' 3 יח"ד בכל קומה. סה"כ בבניין קיימות כיום 11 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

היתרים	שנה	תיאור	מסמך
--------	-----	-------	------

היתר מקורי.	היתר להקמת בנין בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת חלקית ומקלט במרתף עבור סה"כ 11 יח"ד (2 יח"ד בקרקע ו-3 יח"ד בכל קומה טיפוסית א-ג) לרבות חדר כביסה על הגג.	1952	רלוונטיים 4
-------------	---	------	----------------

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 11 תתי חלקות בבעלות פרטית. ע"ג מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת " אקו סיטי - אס.אל יזמות ובניה בע"מ " באמצעות מורשה החתימה מטעמה (דודו רשף) וחותמת החברה לפי פרוטוקול חתום. וכן, בשם 9 מבעלי הזכויות בנכס חתום עו"ד רפאל חיימוביץ ושות' בהתאם לייפוי כוח בלתי חוזר שנחתם בין הצדדים ובהתאם להסכם שנחתם בין בעלי הזכויות לחברה המבקשת.
נשלחו הודעות ליתרת בעלי הזכות בנכס ולחלקות הגובלות לפי תקנה 36 ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתכנית 3729א' רובע 4 מחוץ לתחום אזור ההכרזה, רחוב ראשי, מגרש קטן.
- ההיתר המקורי משנת 1954.
- החישובים הסטטיים נבדקו על ידי יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.

הערה	מוצע	מותר	
	6 קומות + 2 קומות גג חלקית	6 קומות + 2 קומות גג חלקית	מס' קומות
	6.00 מ' בקרקע 6.00 מ' בקומות הטיפוסיות 3.00 מ' 5.00 מ' בהתאם.	6.00 מ' 3.00 מ' 5.00 מ'	קווי בניין: קדמי צדדיים אחורי
	בהתאם.	בהתאם לקווי הבניין המותרים ומס' הקומות המותר.	זכויות בנייה (תכנית נפחית):
	בכל הקומות עד 3.30 מ' בהתאם למותר.	3.30 מ' ברוטו	גובה קומה:
	20 יח"ד בהתאם.	לפי מקדם צפיפות של 90 מהשטחים הכוללים (2379~ מ"ר) = 26 יח"ד	צפיפות:
	בהתאם.	20% מהשטחים המתוכננים לפחות יוקצו לשטחי שירות (476~ מ"ר).	שטחי שירות:

	1.60 מ' מקו הבניין הקדמי ואחורי. בהתאם.	הבלטה של 1.6 מ' מקו בניין קדמי ואחורי. עד 14 מ"ר עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים ובלבד ששטחן הממוצע של המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר (240 מ"ר) שטח מרפסות העולה על האמור לעיל יחושב כשטח עיקרי .	מרפסות: קווי בניין למרפסות שטח
	בהתאם למותר בהתאם למותר בהתאם	-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' -תותר הצמדת חצרות ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצדדיים והאחורי	בינוי ופיתוח בקומת הקרקע:
	בהתאם. קו אחורי 2.00 מ'. 4.50 מ' בהתאם למותר .	קומת הגג תבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3.00 מ' מקו הבניין הקדמי המותר. ו-2.00 מ' מקו החזית האחורית. כולל מעקה הגג העליון 4.50 מ' כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'	קומת גג חלקית: נסיגות גובה הבניה על הגג גובה המתקנים הטכניים
	בהתאם.	יתוכננו מזגנים לכל יח"ד וימוקמו כך שלא יובלטו ממישור חזית הבניין: - בפיר ייעודי - במרפסת שירות - על הגג העליון	מזגנים
	בהתאם.	לכל יח"ד יתוכנן מסתור כביסה במישור חזיתות הבניין. מסתורי כביסה לא יוצבו בחזית הקדמית.	מסתורי כביסה
	בהתאם. בהתאם.	נסיגה ממעקה הגג של 1.20 מ'. בקומה עליונה בקומת גג	מצללות

	בהתאם. בהתאם.	גובה הכולל לא יעלה על 3.00 מ'. פירוט חומרי ופרטי מצללה.	
	מתוכנן חניון תת קרקעי שהגישה אליו דרך רמפה במרווח הצפון-מערבי בצמוד לגבול המגרש.	החניה תהיה תת קרקעית והנגישות אליה תהיה אחת ותוצמד ככל הניתן לדופן הצדית של המגרש.	חניה:
	- הוגש אישור מקדמי -בהתאם לנדרש -לא הוגש, יידרש לשלב בדיקה סופית	-אישור מקדמי לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 -אישור נגישות המבנה (נספח+ טופס נלווה) -נספח יציבות תתום ע"י מתכנן השלד של הפרויקט	הוראות נוספות למתן היתר:

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

מותר	מוצע	סטייה	
מס' קומות:	2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור חניה ושטחי שירות כלליים	2 קומות מרתף בהתאם.	
גובה קומות:	2 קומות עליונות- הגובה לא יהיה גדול מ- 4.00 מ' נטו	בהתאם.	
שימושים:	חניה/ מחסנים דירתיים / משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים	חניות, חניית נכים, חניות לאופניים, שטחי שירות משותפים, חדרים טכניים, מאגרי מים וכול'	
תכסית:	85% לפי תמ"א 34 ותכנית 3729 א = 558 ~ מ"ר (15% שטח מחלחל = 98.5 מ"ר)	מוצע כ- 100 מ"ר שטח מחלחל המהווה 15% משטח המגרש. שטחי החלחול מתוכננים לכיוון המרווח הקדמי/צדדי/עורפי בתוואי עצים לשימור. בהתאם.	

התאמה לתקנות התכנון והבניה והנחיות מרחביות:

הערות	כן	לא	
	+		בנייה במרווחים
	+		מפלס הכניסה הקובעת 1. מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 0.5 מ' ממפלס פני המדרכה הגובלת באזור הכניסה הראשית. 2. על אף האמור בסעיף 1 לעיל, במגרשים שבהם הפרש הגובה בין שתי פינות מגרש הפונות לרחוב עולה על 1 מ', יאושר מפלס כניסה של עד 0.2 מ' ממפלס הפינה הגבוהה.
למעט מס' חלקים בגדר בחזיתות בהן נראות גדרות לחלקה סמוכה בגובה העולה על 1.50 נדרש לתקן או להבהיר גרפית.	+	+	גדרות ושערים -גדר קדמית לרחוב בגובה 0.70 מ' -גדר בין מגרשים שכנים 1.50 מ'

		+	פיתוח שטח -מפלט רצועת הגינון יהיה כמפלט הרחוב ובכל מקרה, לא יעלה על 0.40 מ' מעל מפלט 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
		+	חומרי גמר הבניין חומר הגמר העיקרי יהיה טיח בגוון בהיר/ בטון חשוף/ לבני סיליקט בהירים וכן, יותר חיפוי דקורטיבי לשם הדגשות עיצוביות של החזית
		+	מתקני תשתית וטכניים -ימוקמו בצמוד לגבול המגרש הצדדי ובניצב לרחוב -יש להרחיק את הנישות ב-1.00 מ' מהגדר הקדמית - מתקני אוורור ושחרור עשן ממרתפים יוצמדו לגבול המגרש הצדדי או האחורי בלבד. יש להפנות את פתחי האוורור לכיוון פנים המגרש.
יש להציג אישור יועץ אינס' למס' קולטים או להתאים למס' יח"ד, כתנאי טכני.		+	מערכות סולריות מערכת סולריות לכל יח"ד
למעט דירות בקומת גג חלקית עליונה נדרש להציג מיקום דוד כתנאי טכני.		+	דודים דודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום שטחי הדירות/ קומות
		+	אשפה דלתות חדר האשפה לא ייפתחו אל המדרכה

חו"ד מכון רישוי**נדב בר 17/05/2022**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שרה בובליל אדר' (עדכון אדר' נדב בר)

תנועה וחניה

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - ותכנית אדריכלית מ - 30.11.21
 הבקשה כוללת : מבנה החדש עם 21 יחידות דיור (20 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 1 יחידת דיור בשטח מעל 120 מ"ר)
 בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן :

21.33 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

4 מקומות חניה לאופנועים

21 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן :

21 מקומות חניה לרכב פרטי , מהם 8 מקומות ע"י מתקני דו חניון במרתפי חניה

1 מקום חניה לרכב נכים במרתף

4 מקומות חניה לאופנועים במרתף

21 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובמרתף

הוגש נספח תנועה, מתכנן ללציוק הנדסה

חסר :

0.33 מקומות חניה לרכב פרטי

חוות דעת :

בנספח תנועה לא דרוש לסמן רחבת כיבוי אש וסימון איסור חניה עבור רחבת כיבוי אש. יש למחוק ולטעון נספח תנועה מתוקן.

המלצה:

1. להעביר לוועדה לאישור
 2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 0.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תמ"א 38 מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 7 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים- חניון על פי ת.ב.ע. 3729 א' בין רחובות דפני ודרך נמיר ועוד יותר מעשרה חניונים סביב האזור.
- המלצה: לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: מסתור אשפה/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 3,699 ₪.
יש לנטוע במגרש 6 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 לעץ.
אין יתרת ערך פיצוי נופי תמורת העצים המיועדים לכריתה.
מבוקשת העתקה של עץ מס' 5 במגרש השכן לצורך הבניה.
על מבקש ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון העתקה עבור העץ ואת העתקתו בפועל לאחר קבלת הרישיון. נוסף תנאי לתחילת עבודות.
מבוקשת כריתה של עץ מס' 6 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.

ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.
המלצה: לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

קונסטרוקציה

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, כיבוי אש ובקרה הנדסית שלב ב' במסלול של תמ"א 38 יבדקו בהתאם למהות הבקשה).

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
2	פלפלון דמוי אלה	9.0	22.0	3.0	כריתה	365
3	הדר לימון	3.0	10.0	4.0	כריתה	
4	פלומריה ריחנית	4.0	21.0	5.0	כריתה	720
5	זית אירופי	5.0	10.0	4.0	העתקה	160
6	יוקה פילית	4.0	29.0	2.0	כריתה	2,614
7	הדר קלמנטינה	4.0	10.0	3.0	כריתה	
8	ברכיכטון רדרי	5.0	13.0	3.0	שימור	700
9	ברכיכטון רדרי	5.0	14.0	3.0	שימור	812
10	ברכיכטון רדרי	4.0	10.0	2.0	שימור	311

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

לאשר את הבקשה ל הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומרתף שחזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל קומת קרקע חלקית ו-2 קומות מרתף, עבור 20 יח"ד, הכולל:

- **בקומות המרתף:** 21 מקומות חניה לרכב פרטי, מהם 8 מקומות ע"י מתקני דו חניון במרתפי חניה, 1 מקומות חניה לרכב נכים, חניות אופניים חניות אופנועים, 11 מחסנים דירתיים, חדר מאגר מים, נישות לתשתיות וחללים טכניים.
- **בקומת קרקע:** מבואת כניסה, חדר אשפה, חדר אופניים, נישות גז, חניות אופניים, 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה וגינה פרטית מוצמדת במרווח עורפי/צדי.
- **בקומות 1-5:** בכל קומה 3 יח"ד הכוללות ממ"ד ומרפסות גזוזטרה לכל דירה לרבות מצללה קדמית מעל קומה 5.
- **בקומה 6 גג חלקית תחתונה:** 1 יח"ד הכוללת ממ"ד ומרפסת גזוזטרה עורפית, 1 יח"ד הכוללת ממ"ד ומרפסת גג קדמית לרבות מצללות.
- **בקומה 7 גג חלקית עליונה:** 1 יח"ד הכוללות ממ"ד ומרפסות גג.
- **בכל קומות הבניין:** מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית, מסתורי כביסה לכלל היח"ד, מתקני תשתית משותפים.
- **על הגג העליון:** מערכות סולאריות, מעבים, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.
- **בחצר:** חצרות משותפות, פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גינות וניטעות, גדרות בגבולות המגרש מדרום מערב רמפת ירידה למרתף חניה. לרבות החדרת עוגנים זמניים לחלקות הסמוכות.

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

תנאים למתן היתר

במסלול מכון בקרה:

1. חו"ד מסכמת ע"י מכון הבקרה עבור בקרת התכן (מוצג 4400).
2. תכנית מאושרת תחומה ע"י מכון הבקרה (מוצג 4401).
3. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
4. תשלום אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2. עמידה בדרישות רשות העתיקות בהתאם
3. רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין.
4. ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם

תנאים להתחלת עבודות

1. בדיקה ובקרה שתנאי תיאום הנדסי לשלב זה הוטמעו בהיתר
2. בדיקה ובקרה שתנאי נכסים לשלב זה הוטמעו בהיתר
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. כאשר מבוקשת כריתת עץ במגרש שכן:
 1. הצגת רישיון כריתה לעץ
 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו')
5. אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבנייה קבלת אישור מכון הבקרה טרם תחילת עבודות הבנייה.

**והוספת תנאי במידה ונדרש ע"י מכון הבקרה.

תנאים לתעודת גמר

1. בדיקה ובקרה שתנאי נכסים לשלב זה הוטמעו בהיתר
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. קבלת חוות דעת מסכמת לבקרת ביצוע במכון הבקרה

**והוספת תנאי נוסף במידה ונדרש ע"י מכון הבקרה

5. מילוי דרישות מחלקת ביוב ומי אביבים

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה**תנאים למתן היתר**

1. במסלול מכון בקרה:
 1. חו"ד מסכמת ע"י מכון הבקרה עבור בקרת התכן (מוצג 4400).
 2. תכנית מאושרת חתומה ע"י מכון הבקרה (מוצג 4401).
 3. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
 4. תשלום אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2. עמידה בדרישות רשות העתיקות בהתאם
3. רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין.
4. ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם

תנאים להתחלת עבודות

1. בדיקה ובקרה שתנאי תיאום הנדסי לשלב זה הוטמעו בהיתר
2. בדיקה ובקרה שתנאי נכסים לשלב זה הוטמעו בהיתר
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. כאשר מבוקשת כריתת עץ במגרש שכן:
 1. הצגת רישיון כריתת לעץ
 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו')

כאשר קיימים עצים לשימור:

אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבנייה

5. קבלת אישור מכון הבקרה טרם תחילת עבודות הבנייה.
**והוספת תנאי במידה ונדרש ע"י מכון הבקרה.

תנאים לתעודת גמר

1. בדיקה ובקרה שתנאי נכסים לשלב זה הוטמעו בהיתר
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. קבלת חוות דעת מסכמת לבקרת ביצוע במכון הבקרה
**והוספת תנאי נוסף במידה ונדרש ע"י מכון הבקרה
5. מילוי דרישות מחלקת ביוב ומי אביבים

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה**ההחלטה: החלטה מספר 2****רשות רישוי מספר 0158-22-1 מתאריך 25/05/2022**

לאשר את הבקשה ל הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומרתף שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל קומת קרקע חלקית ו-2 קומות מרתף, עבור 20 יח"ד, הכולל:

- **בקומות המרתף:** 21 מקומות חניה לרכב פרטי, מהם 8 מקומות ע"י מתקני דו חניון במרתפי חניה, 1 מקומות חניה לרכב נכים, חניות אופניים חניות אופנועים, 11 מחסנים דירתיים, חדר מאגר מים, נישות לתשתיות וחללים טכניים.
- **בקומת קרקע:** מבואת כניסה, חדר אשפה, חדר אופניים, נישת גז, חניות אופניים, 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה וגינה פרטית מוצמדת במרווח עורפי/צדי.
- **בקומות 1-5:** בכל קומה 3 יח"ד הכוללות ממ"ד ומרפסות גזוזטרה לכל דירה לרבות מצללה קדמית מעל קומה 5.
- **בקומה 6 גג חלקית תחתונה:** 1 יח"ד הכוללת ממ"ד ומרפסת גזוזטרה עורפית, 1 יח"ד הכוללת ממ"ד ומרפסת גג קדמית לרבות מצללות.
- **בקומה 7 גג חלקית עליונה:** 1 יח"ד הכוללות ממ"ד ומרפסות גג.
- **בכל קומות הבניין:** מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית, מסתורי כביסה לכלל היח"ד, מתקני תשתית משותפים.
- **על הגג העליון:** מערכות סולאריות, מעבים, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.
- **בחצר:** חצרות משותפות, פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גינות ונטיעות, גדרות בגבולות המגרש מדרום מערב רמפת ירידה למרתף חניה. לרבות החדרת עוגנים זמניים לחלקות הסמוכות.

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

תנאים למתן היתר

במסלול מכון בקרה:

1. חו"ד מסכמת ע"י מכון הבקרה עבור בקרת התכן (מוצג 4400).
2. תכנית מאושרת חתומה ע"י מכון הבקרה (מוצג 4401).
3. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
4. תשלום אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2. עמידה בדרישות רשות העתיקות בהתאם
3. רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין.
4. ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם

תנאים להתחלת עבודות

1. בדיקה ובקרה שתנאי תיאום הנדסי לשלב זה הוטמעו בהיתר
2. בדיקה ובקרה שתנאי נכסים לשלב זה הוטמעו בהיתר
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. כאשר מבוקשת כריתת עץ במגרש שכן:
 1. הצגת רישיון כריתה לעץ
 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו')
5. אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה קבלת אישור מכון הבקרה טרם תחילת עבודות הבנייה.

**ההוספת תנאי במידה ונדרש ע"י מכון הבקרה.

תנאים לתעודת גמר

1. בדיקה ובקרה שתנאי נכסים לשלב זה הוטמעו בהיתר
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. קבלת חוות דעת מסכמת לבקרת ביצוע במכון הבקרה
5. **ההוספת תנאי נוסף במידה ונדרש ע"י מכון הבקרה מילוי דרישות מחלקת ביוב ומי אביבים

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

רשות רישוי

בקשה לרישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב -2011

פרטי הנכס

מען הנכס	שטח	חלקת משנה	גוש/חלקה
סמטת התבור מס' 15	336 מ"ר		104 / 7227

חוו"ד מהנדס העיר (ע"י אדר' סילביו קריקון)

מבוקש לרשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 5.7.21 החתום ע"י הנד' אילנה אבישי להיתרי בניה מס' 06-0758 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 30.11.2006 ואחרים, כמפורט להלן:

פרוט אי ההתאמות	חלקת משנה
בניית מחסן בשטח 10.10 מ"ר בניית סככה בשטח 3.20 מ"ר	6
בניית מחסן בשטח 5.10 מ"ר בניית סככה בשטח 4.90 מ"ר	7

החלטת רשות רישוי מספר 0158-22-1 מתאריך 25/05/2022

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 5.7.21 החתום ע"י הנד' אילנה אבישי להיתרי בניה מס' 06-0758 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 30.11.2006 ואחרים, כמפורט להלן:

פרוט אי ההתאמות	חלקת משנה
בניית מחסן בשטח 10.10 מ"ר בניית סככה בשטח 3.20 מ"ר	6
בניית מחסן בשטח 5.10 מ"ר בניית סככה בשטח 4.90 מ"ר	7

רשות רישוי

בקשה לרישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב - 2011

פרטי הנכס

גוש/חלקה	שטח	מען הנכס
723 / 6108	6736 מ"ר	רחוב בוסקוביץ' אלכסנדר מס' 1 , אלוני ניסים מס' 1, נמיר מרדכי מס' 68

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

מבוקש לרשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 11.04.22 החתום ע"י אדר' יצחק פרנס להיתרי בניה מס' 05-0680 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 25.09.2005 ואחרים, כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
41	קירוי מעל פטיו (הצמדה 41א) בשטח 14.86 מ"ר
63	הצמדת מקום חניה אחד (רביעי) מעל המותר לפי תקן ותקנות

החלטת רשות רישוי מספר 0158-22-1 מתאריך 25/05/2022

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 11.04.22 החתום ע"י אדר' יצחק פרנס להיתרי בניה מס' 05-0680 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 25.09.2005 ואחרים, כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
41	קירוי מעל פטיו (הצמדה 41א) בשטח 14.86 מ"ר
63	הצמדת מקום חניה אחד (רביעי) מעל המותר לפי תקן ותקנות