

כ"ה אייר תשפ"ב  
26 מאי 2022

## פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0159 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/פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	טנבאום צבי	אלוני ניסים 2	2355-002	22-0547	1
4	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	מופרוזיס-פלד טהון 5 בע"מ	מוצקין 28	0240-028	22-0520	2

## רשות רישוי

מספר בקשה	22-0547	תאריך הגשה	04/04/2022
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	פיצול/אחוד/תוספת יח"ד

כתובת	אלוני ניסים 2 רחוב בוסקוביץ' אלכסנדר או 3	שכונה	צמרות איילון
גוש/חלקה	732/6108	תיק בניין	2355-002
מס' תב"ע	3440	שטח המגרש	4167

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	טננבאום צבי	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
מבקש	סיטון יצחק	דרך בגין מנחם 7, תל אביב - יפו 6618107
בעל זכות בנכס	טננבאום צבי	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
עורך ראשי	ישר אבנר	רחוב טשרניחובסקי 18, תל אביב - יפו 63291
מתכנן שלד	קרגולה טומי	רחוב גוש עציון 7, גבעת שמואל 5403007

### מהות הבקשה: (אדר' אריאל אברהם)

<b>מהות עבודות בניה</b>
איחוד 2 דירות בקומה 37 ושינויים פנימיים הכוללים הזזת קיר בין הדירות בפינה הצפון מזרחית, במגדל מגורים לקראת סיום בנייתו בן 47 קומות וקומת גג טכנית מעל קומת קרקע וקומת ביניים טכנית מעל 5 קומות מרתף עבור 227 יח"ד. סה"כ לאחר שינוי בבניין יהיו 226 יח"ד.

### מצב קיים:

מגדל בן 47 קומות מעל קומת קרקע וקומת ביניים עבור 227 יחידות דיור. הנמצא בשלב בניית שלד לקומות עליונות לפי ביקורת מחלקת פיקוח מתאריך 09.01.2020. היתר 16-0992 מ- 25.07.2017 אושרה הארכת תוקפו עד 27.07.23.
---

### ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	בניה חדשה-מגדל מגורים מעל 20 קומות	25/07/2017	16-0992
	בניה חדשה-חפירה ו/או דיפון	01/09/2016	16-0872
	שינויים כלפי היתר 16-0992 הכולל שינויים פנימיים בכל המגדל, בדירות הדופלקס ובאולם חדר הכושר. סה"כ 227 יח"ד.	22/02/2022	21-1215

### בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת והבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של הבעלים ולא התקבלו התנגדויות.
--

### התאמה לתב"ע (תכנית 3440 אזור מגורים מיוחד (תכנית 1750, א/1750))

סטייה	מוצר	מותר	חישוב שטחים
	לפי מדידה גרפי: סה"כ תוספת של כ- 32.89 מ"ר שטח עיקרי נוסף הנובע מ: 1. 13.62 מ"ר שטח ממ"דים בדירות שבוטלו, 2. 15.00 מ"ר שטח מרפסות שלא ניתן לבטלם,	בהתאם לסעיף 9 של תכנית 3440 - הסדרת שטחי בנייה בעת איחוד דירות	

סטייה	מוצע	מותר	
	3. 4.27 מ"ר שטח מחסן מעבר למותר.		

**התאמה לתקנות:**

הערות	לא	כן	
		*	- גודל חדרים
		*	- אורור
		*	מרפסת

**הערות נוספות:**

1. איחוד הדירות המבוקש בקומה 37 תואם את הוראות תכנית 3440, ואין שינוי בקונטור הקומה כפי שאושרה בהיתר ואין שינוי בממ"דים המאושרים.
2. בקומה 37 קיימות 4 דירות ומבוקש איחוד של 2 דירות בקומה כך שלבסוף יותרו 3 יח"ד בקומה.
3. תכנית 3440 לאיחוד דירות מאפשרת בעת איחוד הדירות לסמן את השטחים העודפים המתקבלים (ממ"דים, מרפסות ומחסנים דירתיים) כשטח עיקרי נוסף. זאת בתנאי שאם ייעשה בעתיד פיצול הדירה חזרה לשתי יחידות דיור נפרדות – יוחזר המצב לקדמותו. בשינוי המבוקש יש תוספת שטח של כ-32.89 מ"ר שטח עיקרי נוסף הנובע מצירוף ממ"ד, מרפסת ומחסנים. לפי תכנית 3440 תוספת השטח הנ"ל יחושב כשטח עיקרי נוסף בדירות המאוחדות, ולא תוספת לשטחים המותרים לפי התכנית החלה.
4. מבוקש סגירת דלת כניסה אחת מהלובי המשותף ושינויים פנימיים בדירות שאוחדו.
5. מבוקש הזזת קיר מינורית, של כ-13 ס"מ (בדיקה גרפית), בין 2 דירות בקומה בפינה הצפון מזרחית.

**חוו"ד מחלקת פיקוח:****ויקטוריה ולודרסקי 25/11/2021**

תוכנית תואמת את המצב בשטח.

קיר הפרדה המבוקש, בין 2 דירות טרם נהרס. קירות פנימיות המבוקשים לביטול - טרם בנויים.

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

לאשר את הבקשה לאיחוד 2 דירות בקומה 37 ושינויים פנימיים הכוללים הזזת קיר בין הדירות בפינה הצפון מזרחית, במגדל מגורים לקראת סיום בנייתו בן 47 קומות וקומת גג טכנית מעל קומת קרקע וקומת ביניים טכנית מעל 5 קומות מרתף עבור 227 יח"ד. סה"כ לאחר השינוי בבניין יהיו 226 יח"ד.

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

**תנאים למתן היתר**

1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (כיבוי אש) אם נדרש לפי דין.
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הועדה)
4. תשלום אגרות והיטלים.

**תנאים בהיתר**

באם יתבקש פיצולם של הדירות המאוחדות מחדש, יוחזרו הממ"דים להיות כפי מצבם ערב איחוד הדירות, בהתאם ובכפוף לכל דין כפי שהיה באותו מועד.

**הערות**

ההיתר הינו לתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת בבניין ו/או בשטח המגרש, אשר אינה כלולה בו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

**תנאים למתן היתר**

1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (כיבוי אש) אם נדרש לפי דין.
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4. תשלום אגרות והיטלים.

**תנאים בהיתר**

1. באם יתבקש פיצולם של הדירות המאוחדות מחדש, יוחזרו הממ"דים להיות כפי מצבם ערב איחוד הדירות, בהתאם ובכפוף לכל דין כפי שהיה באותו מועד.

**הערות**

1. ההיתר הינו לתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת בבניין ו/או בשטח המגרש, אשר אינה כלולה בו.

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

**ההחלטה : החלטה מספר 1**

**רשות רישוי מספר 1-22-0159 מתאריך 25/05/2022**

לאשר את הבקשה לאיחוד 2 דירות בקומה 37 ושינויים פנימיים הכוללים הזזת קיר בין הדירות בפינה הצפון מזרחית, במגדל מגורים לקראת סיום בנייתו בן 47 קומות וקומת גג טכנית מעל קומת קרקע וקומת ביניים טכנית מעל 5 קומות מרתף עבור 227 יח"ד. סה"כ לאחר השינוי בבניין יהיו 226 יח"ד.

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

**תנאים למתן היתר**

1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (כיבוי אש) אם נדרש לפי דין.
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4. תשלום אגרות והיטלים.

**תנאים בהיתר**

1. באם יתבקש פיצולם של הדירות המאוחדות מחדש, יוחזרו הממ"דים להיות כפי מצבם ערב איחוד הדירות, בהתאם ובכפוף לכל דין כפי שהיה באותו מועד.

**הערות**

1. ההיתר הינו לתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת בבניין ו/או בשטח המגרש, אשר אינה כלולה בו.

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

## רשות רישוי

	30/03/2022	תאריך הגשה	22-0520	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 הישן - החלק הצפוני	שכונה	שדרות מוצקין 28 רחוב טהון יהושע 5	כתובת
0240-028	תיק בניין	94/6960	גוש/חלקה
446	שטח המגרש	תמ"א 38/3, א, ע1, 58, 3616א	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב המדע 6, הרצליה 4673340	מופרוזיס-פלד טהון 5 בע"מ	מבקש
רחוב טהון יהושע 5, תל אביב - יפו 6311905	שליזנגר יוכבד	בעל זכות בנכס
רחוב טהון יהושע 5, תל אביב - יפו 6311905	סדן חנה	בעל זכות בנכס
רחוב טהון יהושע 5, תל אביב - יפו 6311905	סדן חנוך	בעל זכות בנכס
רחוב דיזנגוף 216, תל אביב - יפו 6346251	יניב אהרון	בעל זכות בנכס
רחוב טהון יהושע 5, תל אביב - יפו 6311905	רומן נעומי	בעל זכות בנכס
רחוב הזו חיים 9, תל אביב - יפו 6940709	יעקובסון מיכל	בעל זכות בנכס
רחוב סוסקין אברהם 5, תל אביב - יפו 6918464	דולגין מרדכי	בעל זכות בנכס
רחוב בועז 7, רמת השרון 4740211	קניג יפית יפה	בעל זכות בנכס
רחוב טהון יהושע 5, תל אביב - יפו 6311905	יניב ארז	בעל זכות בנכס
רחוב טהון יהושע 5, תל אביב - יפו 6311905	קופרברג משה	בעל זכות בנכס
רחוב אחד העם 90, תל אביב - יפו 6520711	הויברגר יונתן	בעל זכות בנכס
רחוב טהון יהושע 5, תל אביב - יפו 6311905	בראמי קתרין איבון	בעל זכות בנכס
רחוב טהון יהושע 5, תל אביב - יפו 6311905	בראמי פייר סולומון	בעל זכות בנכס
רחוב קפלן אליעזר 6, תל אביב - יפו 64734	אתגר ארי	עורך ראשי
רחוב רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 69512	שילר ערן	מתכנן שלד
רחוב המדע 6, הרצליה 4673340	פישמן שבתאי	מיופה כח מטעם המבקש

### מהות הבקשה: (הילה חדד)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת בניין מגורים בן 2 קומות וקומת גג חלקית המכיל 7 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 14 יח"ד, הכוללים:</p> <p>- בכל קומות המרתף: 16 מקומות חניה לרכב המוצעים ע"י מתקן חניה אוטומטי בעומק 9.32 מ' עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין וגישה חיצונית לרכב מרחוב טהון יהושע המוצעת ע"י מעלית רכב הממוקמת בחלקו הצפוני מזרחי של המגרש.</p> <p>- בקומת המרתף התחתונה (2-): מאגר מים וחדר משאבות.</p> <p>- בקומת המרתף העליונה (1-): חדר מונים, מחסנים דירתיים ושטח נלווה ליח"ד שבקומת הקרקע המוצמד ע"י גרם מדרגות פנימי מהדירה שבקומת הקרקע.</p> <p>- בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, חדר אופניים, נישת גז, מחסן דירתי ויחידת דיור עם ממ"ד וחצר צמודה במרווחים האחורי והצדדיים של המגרש.</p> <p>- בקומות 1-2: בכל קומה, 3 יח"ד עם ממ"ד ומרפסות פתוחות ומקורות בחזית ובעורף הבניין.</p>

-בקומות 3-5: בכל קומה, 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסות פתוחות ומקורות בחזית ובעורף הבניין.  
 -בקומת הגג החלקית (קומה 6): 1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסות גג המקורות ע"י פרגולה מפלדה ואלומיניום בחזית ובעורף הבניין.  
 -על הגג העליון: גנרטור, מערכות סולאריות בתחום גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין ובריכת שחיה בתחום גג פרטי עם גישה ע"י גרם מדרגות פנימי מהדירה שבקומת הגג החלקית.  
 -בכל קומות הבניין: מסדרונות ומבואות, גרעין חדר מדרגות עם פירים טכניים ופיר מעלית הכולל תחנות עצירה בכל הקומות.  
 -בחצר: ריצוף, גינון ונטיעות, הקמת גדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, 3 חניות לאופנועים במרווחים הצדדיים, 6 חניות לאופינים במרווח הצד הצדדי דרומי, נישה למים בצמוד לגבול מגרש צדדי צפוני ונישה לחשמל בגבול מגרש צדדי דרומי.

**מצב קיים:**

בניין בן 2 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת גג חלקית המכיל 7 יח"ד.

**ממצאי תיק בניין:**

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
536	1957	בניין בן 2 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת גג חלקית המכיל 7 יח"ד.

**בעלויות:**

בהתאם לרישום בנסח הטאבו הנכס רשום כבית משותף בן 8 תתי חלקות, כולן בבעלות פרטית. מפרט הבקשה חתום ע"י החברה המבקשת מופרוזיס-פלד טהון 5 בע"מ, באמצעות מורשה חתימה מטעמה מר שבתאי פישמן בצירוף חותמת החברה וכן ע"י מיופה כוחם של בעלי הזכויות בנכס, עו"ד עמית סלע, בהתאם להסכם ייפוי כוח תכנוני שנחתם בין הצדדים. נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.

**התאמה לתב"ע 58, 3616א' (רובע 3- רחוב לא ראשי מחוץ לתחום אזור ההכרזה).**

-ההיתר המקורי משנת 1957..  
 -ניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה הנדונה ע"י בוחן קונסטרוקציה במכון הרישוי.

מספר הקומות:	מותר	מוצע	סטייה
6 קומות + קומת גג חלקית	6 קומות + קומת גג חלקית	6 קומות + קומת גג חלקית	
<b>קווי בניין:</b> <b>קדמי מזרחי לרחוב טהון יהושע:</b>	3.00 מ' (לאחר הפקעה של 1.00 מ') תתאפשר בנייה מעבר לקו בניין קדמי של 0.50 מ' ועד 50% מרוחב החזית לכל גובהה (למעט בקומת הקרקע וקומת הגג) בכפוף לנסיגה מקו בניין קדמי בשטח זהה.	מבוקשת בנייה בבליטה של 0.50 מ' מקו הבניין הקדמי ונסיגה מקו הבניין הקדמי בשטח העולה על שטח ההבלטה, בהתאם למותר.	
<b>קו בניין לשצ"פ:</b>	4.00 מ'	4.00 מ'	
<b>צדדי צפוני:</b>	2.50 מ'	2.50 מ'	
<b>צדדי דרומי:</b>	2.50 מ'	2.50 מ'	
<b>זכויות בנייה:</b>	בקומות הטיפוסיות (למעט קומת הקרקע והקומה העליונה החלקית) תכנית נפחית, בתוך קווי בניין לפי התכנית ובמסגרת מס' הקומות המותר.	בהתאם למותר	
<b>שטחי שירות:</b>	לפחות 20% מסך השטחים	בהתאם לחישוב השטחים,	

סטייה	מוצע	מותר	
	מבוקשים שטחי שירות בשטח העולה על 20% בהתאם למותר.	הכוללים	
	מבוקשות 14 יח"ד בהתאם למותר.	לפי מקדם צפיפות של 80 מהשטחים הכוללים המותרים בתוך קווי הבניין לרבות נסיגות בקרקע ובגג : (1,496 מ"ר) = 19 יח"ד	<b>צפיפות:</b>
	3.30 מ'	3.30 מ'	<b>גובה קומה (בין רצפות):</b>
<b>מבוקש מחסן דירתי בקומת הקרקע בניגוד להוראות תכנית 3616'א'. לא ניתן לאשר. יירשם כתנאי טכני לתיקון לאחר ועדה.</b>	מבוקש לובי כניסה, חדר אופניים, נישת גז, חדר אשפה, חלל כיסה לרכב ומחסן דירתי	בקומת הקרקע יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין : מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז. שטחים אלו ימוקמו בתחום הבניין ולא יותר מיקומם מחוץ לו.	<b>שימושים בקומת הקרקע:</b>
	מבוקשת רצועה מפולשת ברוחב 3.00 מ' בהתאם למותר.	סגירת קומת עמודים תוך שמירה על רצועה מפולשת ברוחב 3.00 מ'.	<b>רצועה מפולשת:</b>
	3.19 מ' 2.00 מ' 4.50 מ' 4.50 מ'	3.00 מ' 2.00 מ' עד 4.50 מ' עד 5.00 מ'	<b>קומת גג חלקית: נסיגות מקו הבניין: לחזית לרחוב טהון יהושע: לשצ"פ: גובה הבנייה: כולל מתקנים טכניים:</b>
	1.55 מ' 1.60 מ' מבוקשות מרפסות בשטח שאינו עולה על 14 מ"ר כ"א. מבוקשות מרפסות בשטח ממוצע של כ- 10.7 מ"ר בהתאם למותר.	עד 1.60 מ' עד 1.60 מ' יותר שטח של עד 14 מ"ר עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים. סך שטח המרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר לכל יח"ד בבניין (120 מ"ר)	<b>מרפסות: קו בניין קדמי לרחוב ויתקין: קו בניין אחורי: שטח: ממוצע שטח:</b>
	מבוקשים בתחום מסתורי הכביסה, בהתאם למותר.	ניתן להתקין במקומות הבאים : -בפיר ייעודי -במרפסת שירות אשר לא חורגת מקווי הבניין. -על הגג העליון.	<b>מזגנים:</b>
	מבוקש מסתור כביסה עבור כל יח"ד המבוקשות.	כל יח"ד חדשה תחויב במסתור כביסה.	<b>מסתורי כביסה:</b>
	מבוקשת בריכה על גג עליון פרטי בניסגה של 1.20 מ' ממעקות הגג בגובה שאינו עולה על הגובה המותר בתכנית.	תותר הקמת בריכה על הגג התחתון והעליון בתנאי הבחת פתרונות למתקנים ומערכות טכניות, בתנאי שגובה הבריכה	<b>בריכה על הגג:</b>

סטייה	מוצע	מותר	
		לא יעלה על הגובה המירבי המותר וכן שתשמר נסיגה של לפחות 1.00 מ' ממעקה הגג.	

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

סטייה	מוצע	מותר	
	3 קומות מרתף	2 קומות עליונות + 4 קומות עבור שטחי שירות כלליים.	<b>קומות:</b>
	קומה 1 - : 2.82 מ' קומה 2 - : 2.65 מ' קומה 3 - : 2.65 מ'	בקומות המרתף העליונות עד 4.00 מ' נטו בקומה התחתונה עד 3.50 מ' נטו	<b>גובה:</b>
	שטח נלווה ליח"ד, חדר משאבות, מאגר מים, חדר מונים, מחסנים, חדר משאבות, חניה.	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	<b>שימוש:</b>
	מבוקשים 13 מחסנים עבור 14 יח"ד בקומות המרתף.	במספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור (12) בבניין ובשטח של עד 12 מ"ר	<b>מחסנים דירתיים:</b>
	מבוקש שטח נלווה בשטח של כ- 67 מ"ר שאינו עולה על שטח הדירה שבקומת הקרקע (86 מ"ר).	שטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח הדירה אליה הוא מוצמד.	<b>שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע:</b>
	בהתאם למדידה גרפית מבוקשת תכסית מרתפים בשטח של כ- 307 מ"ר בהתאם למותר.	80% משטח המגרש- לפי הוראות תמ"א 34 ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש (396 מ"ר).	<b>תכסית:</b>

**התאמות:**

הערות	לא	כן	
		+	<b>אזור:</b>
מבוקשת הבלטת קורה עיצובית בצמוד למרפסות קדמיות בניגוד להנחיה מרחבית 3.35 א'.	+		<b>עיצוב המעטפת</b>
יידרש כתנאי טכני לאחר ועדה			
לא פורטו גווני החומרים המבוקשים. נדרש כתנאי טכני	+		<b>חיפוי מעטפת הבניין</b>
הוצג פתרון בתחום מסתורי הכביסה		+	<b>דודי אגירה</b>
לא ניתן לבדיקה שכן לא הוצגו פריסות הגדרות. נדרש כתנאי טכני	+		<b>גדרות</b>
מבוקש שער לרכב מתרומם בניגוד להנחיה מרחבית 02.23 נדרש כתנאי טכני	+		<b>שער לרכב</b>
מבוקשים מתקנים בגבולות המגרש הצדדיים ובמרחק של 1.00 מ' מגבול המגרש הקדמי.		+	<b>מתקנים טכניים</b>
מבוקשת חצר אנגלית בשטח של כ- 8.4 מ"ר וברוחב של 1.00 מ'		+	<b>חצרות אנגליות</b>
מבוקשים כ- 15% שטחי חלחול במרווח הקדמי וכ- 22.87% שטחי חלחול בכל המגרש, בהתאם למותר.		+	<b>ניהול מי נגר</b>
		+	<b>פיתוח שטח</b>
מבוקש מפלס כניסה קובעת 10.50 העולה על מפלס המדרכה בכ- 0.14 מ', בהתאם למותר.		+	<b>מפלס כניסה קובעת</b>

**הערות נוספות:**

1. לא הוצג אישור מקדמי עבור בנייה ירוקה.
2. הוצג אישור מטעם מורשה נגישות מתו"ס כי הבקשה להיתר עונה על כל דרישות החוק.
3. טרם שיבוץ הבקשה לדיון, סוכם ותואם מול עורך הבקשה בשיחה טלפונית כי כל הנושאים הנדרשים לתיקון שנרשמו כתנאי טכני יתוקנו בהתאם לנדרש לאחר הדיון ברשות הרישוי וקבלת ההחלטה.

**חו"ד מכון רישוי****סטפני וויגינטון 01/03/2022**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי סטפני וויגינטון

**תנועה וחניה**חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 7.12.21 ותכנית אדריכלית מ - 9.12.21

הבקשה כוללת : מבנה החדש עם 14 יחידות דיור ( 13 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 :

15 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

3 מקומות חניה לאופנועים

14 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן :

15 מקומות חניה לרכב פרטי במתקן חניה אוטומטי תת קרקעי

1 מקום חניה לרכב נכים במתקן

3 מקומות חניה לאופנועים בקומת קרקע

14 מקומות חניה לאופניים בחדר אופניים ובפיתוח בקומת קרקע

הוגש נספח תנועה, מתכנן משרד אנדריא

המלצה : לאשר את הבקשה

**אצירת אשפה**

חוות דעת מעודכנת על פי תכנית מתוקנת שהוטענה במגירה ב-5.12.21 :

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : חדר אשפה עם 2 מכלים ו 3 עגלות כנדרש.

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 16,644 ₪.

עץ מס' 13 הוא עץ בעל ערך רב ועודכן לבקשתנו מכריתה לשימור

עץ מס' 5 ממוקם בקרבת קו הבניין ולכן לא ניתן לשמרו.

יש להציג בתכנית הראשית (מוצג 100) פרט גדר שכלונסאותיה אינם פוגעים בשורשי העצים לשימור

ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.

המלצה : לאשר את הבקשה

**אדריכלות מכון הרישוי**

מאושר מבחינת נושאים אדריכליים הנבדקים ע"י מכון הרישוי, שאר הנושאים יבדקו ע"י מהנדס 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 תכנ 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
1	זית אירופי	6.0	45.0	6.0	העתקה	12,219
2	זית אירופי	6.0	40.0	6.0	העתקה	9,655
3	זית אירופי	6.0	40.0	6.0	העתקה	9,655
4	פיקוס קדוש	8.0	70.0	8.0	שימור	24,640
5	תות לבן	10.0	40.0	8.0	כריתה	9,655
6	איזדרכת מצויה	10.0	40.0	7.0	כריתה	3,218
7	שיח בננה	3.0	10.0	2.0	כריתה	
8	מיש בונגה	10.0	45.0	8.0	שימור	20,366
9	מיש בונגה	6.0	8.0	3.0	כריתה	
10	פיקוס בנימינה	6.0	15.0	5.0	כריתה	
11	פיקוס כינורי	8.0	25.0	8.0	כריתה	3,771
12	ברכיכטון אדרי	6.0	20.0	4.0	שימור	2,414
13	ארואקריה רמה	11.0	50.0	3.0	שימור	15,086
14	פלפלון דומי אלה	4.0	16.0	4.0	שימור	

**חו"ד נוספות:****הסדר קרקע - מיכל תהן 02/11/2021**

התצי"ר נחתמה ע"י יו"ר הוועדה המקומית, אין מניעה להוצאת היתר.

**נכסים - מירי גלברט 13/10/2021**

חלקה 94 בגוש 6960 בבעלות פרטית.

- המבקש סימן את ההפקעה.

- המבקש תכנן גדר אטומה לשצ"פ בגובה 1.5 מ' אטומה.

- 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.

תעודת גמר :

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

לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר בלבד.

**חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י הילה חדד)**

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים בן 2 קומות וקומת גג חלקית המכיל 7 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 14 יח"ד.

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

**תנאים למתן היתר**

- קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה
- אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת
- אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכנ.
- הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכנ (מוצג 4402).
- עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנ הבניה.
- תשלום אגרות והיטלים.

**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 הגובלים.
3. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4. ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

**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. אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה.
3. שלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.

**תנאים לתעודת גמר**

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
  - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
  - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
  - ג. הדירה בקומת הקרקע על כל מפלסיה מהוה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3. רישום סופי של התצ"ר בטאבו
4. קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
5. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

**הערות**

קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה**

**ההחלטה : החלטה מספר 2**

**רשות רישוי מספר 0159-22-1 מתאריך 25/05/2022**

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים בן 2 קומות וקומת גג חלקית המכיל 7 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 14 יח"ד.

**ככפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:**

**תנאים למתן היתר**

1. קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה
2. אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת
3. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
4. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
5. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
6. תשלום אגרות והיטלים.

**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 הגובלים.
3. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4. ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

**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 אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה.
- .3 שלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.

#### **תנאים לתעודת גמר**

- .1 הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין :
  - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
  - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
  - ג. הדירה בקומת הקרקע על כל מפלסיה מהוה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
- .2 הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
- .3 רישום סופי של התצ"ר בטאבו
- .4 קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
- .5 יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

#### **הערות**

קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה**