

כ"ב סיון תשפ"ב
21 יוני 2022

פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0193 תאריך: 16/06/2022 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	
ע"י מאיר אלואיל	מהנדס העיר/מזכיר הועדה	אדרי' אודי כרמלי	
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	
	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')	התחשות אורבנית- בנייה ומימוש תכנית הרובעים בע"מ	מהר"ל 20	0258-020	22-0568	1

רשות רישוי

מספר בקשה	22-0568	תאריך הגשה	06/04/2022	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה בניה חדשה	בניה חדשה בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	מהר"ל 20 רחוב חת"ם סופר 2	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	58/6955	תיק בניין	0258-020
מס' תב"ע	ע1, 58, 3616א	שטח המגרש	575

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	התחדשות אורבנית- בנייה ומימוש תכנית הרובעים בע"מ	דרך בגין מנחם 23, תל אביב - יפו 6618356
בעל זכות בנכס	אלדובי יצחק	רחוב מהר"ל 20, תל אביב - יפו 6248120
בעל זכות בנכס	רובינסקי תירצה	רחוב מהר"ל 20, תל אביב - יפו 6248120
בעל זכות בנכס	שריג תמר חיה	רחוב מהר"ל 20, תל אביב - יפו 6248120
בעל זכות בנכס	שחטר מרלין	רחוב מהר"ל 20, תל אביב - יפו 6248120
בעל זכות בנכס	ברגר עידו	רחוב מהר"ל 20, תל אביב - יפו 6248120
בעל זכות בנכס	פייט רחל	רחוב מהר"ל 20, תל אביב - יפו 6248120
בעל זכות בנכס	גוטמן שטינמץ שרית	רחוב מהר"ל 20, תל אביב - יפו 6248120
בעל זכות בנכס	גוטמן ברק	רחוב מהר"ל 20, תל אביב - יפו 6248120
בעל זכות בנכס	שטינמץ משה	רחוב מהר"ל 20, תל אביב - יפו 6248120
בעל זכות בנכס	ויינר שמעון	רחוב מהר"ל 20, תל אביב - יפו 6248120
בעל זכות בנכס	פרידמן יוסף פנחס	רחוב מהר"ל 20, תל אביב - יפו 6248120
בעל זכות בנכס	עמותת ארגון נכי צה"ל	רחוב מהר"ל 20, תל אביב - יפו 6248120
בעל זכות בנכס	רוסנו אילנה	רחוב מהר"ל 20, תל אביב - יפו 6248120
בעל זכות בנכס	יבנאי אריה (יבנוזון)	רחוב מהר"ל 20, תל אביב - יפו 6248120
בעל זכות בנכס	ברנשטיין נחמיה	רחוב מהר"ל 20, תל אביב - יפו 6248120
בעל זכות בנכס	קלקס דוד	רחוב מהר"ל 20, תל אביב - יפו 6248120
בעל זכות בנכס	יבנוזון אסתר	רחוב מהר"ל 20, תל אביב - יפו 6248120
בעל זכות בנכס	יבנאי שמעון	רחוב מהר"ל 20, תל אביב - יפו 6248120
בעל זכות בנכס	גרינמן בן ציון	רחוב מהר"ל 20, תל אביב - יפו 6248120
בעל זכות בנכס	ברנשטיין שרה רבקה	רחוב מהר"ל 20, תל אביב - יפו 6248120
בעל זכות בנכס	ברנר מיכאל	רחוב מהר"ל 20, תל אביב - יפו 6248120
בעל זכות בנכס	ברנר רחל	רחוב מהר"ל 20, תל אביב - יפו 6248120
בעל זכות בנכס	זילברמן כהן עבריה	רחוב מהר"ל 20, תל אביב - יפו 6248120
עורך ראשי	פינצוק ברד	רחוב גוטליב 11, תל אביב - יפו 64392
מתכנן שלד	בן דוד אילן	רחוב בר כוכבא 16, בני ברק 5126107
מורשה חתימה מטעם המבקש	בן פורת אתיאל	דרך בגין מנחם 23, תל אביב - יפו 6618356

מהות הבקשה: (אדר' הילה גל)

מהות עבודות בניה

הריסת בניין מגורים קיים בן 2 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים, בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 23 יח"ד.
 - ב- 3 קומות המרתף: חדרים טכניים, 10 מחסנים דירתיים, 24 מקומות חניה, 1 חניה לרכב נכים, 5 מקומות חניה לאופנועים ו- 23 מקומות חניה לאופניים.
 - בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, חדר גז, חדר אופניים, 2 יח"ד עם ממ"ד וחצר פרטית במרווח צדי מוצמדת לכל דירה.
 - בקומות 1-2,4-5 (בכל קומה): 4 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גזוזטרה בחזיתות קדמיות.
 - בקומה 3: 3 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גזוזטרה מקורות ופתוחות בחזיתות קדמיות.
 - בקומה 6 (חלקית): 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסות גג צמודות בחזיתות קדמיות ופרגולות מאלומיניום מעל מרפסות הגג, לרבות גרם מדרגות פנימי המוביל לגג עליון מוצמד לכל דירה.
 - על הגג העליון: גג עליון פרטי מוצמד לדירות בקומה עליונה הכולל בירכת שחיה לכל אחת, גנרטור, מערכות סולאריות עם גישה באמצעות גרעין מדרגות הכללי של הבניין.
 - בחצר: חצרות משותפות ופרטיות, פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גינון ונטיעות, גדרות בגבולות מגרש, גדרות הפרדה פנימיות, נישא לפילר חשמל, ורמפת ירידה למרתף חניה מקורה במרווח צדדי מזרחי.
 - לרבות החדרת עוגנים זמניים לחלקות הסמוכות.

מצב קיים:

על מגרש פינתי בין הרחובות חת"ם סופר ומהר"ל, בניין קיים למגורים בן 2 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף – מבוקש להריסה.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר מס' 295 משנת 1945 נראה כי מהווה חלק מההיתר המקורי.	מעיון במסמכים המצויים בתיק הבניין לא נמצא היתר בנייה המעיד על הקמתו לפני 1980. עם זאת, ע"פ בחינת המסמכים אשר צורפו לבקשה ניתן לראות במבנה הנדון כמבנה אשר הוק כדין לפני 1980 ותואם את תכנית 58.	1945	295
	שימוש אסור מספר תיק: 62-4-2020-0257 מספר תביעה: 2 הועבר לפיקוח להטלת הקנס	30/11/2020	תביעות משפטיות

בעלויות:

- הנכס רשום בבעלות פרטית משותפת של 25 בעלים הרשומים גם כחוכרים.
 - מפרט הבקשה חתום ע"י חברת " התחדשות אורבנית- בנייה ומימוש תכנית הרובעים בע"מ " באמצעות מורשה החתימה מטעמה (בן פורת אתיאל) וחותרמת החברה לפי פרוטוקול חתום. וכן, בשם 13 מבעלי הזכויות בנכס חתום עו"ד אורן ארדמן 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 336 ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתכנית 3616 א' רובע 3 מחוץ לתחום אזור ההכרזה, רחוב ראשי.

- ההיתר המקורי משנת 1945.
- החישובים הסטטיים נבדקו על ידי יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.

מספר קומות:	מותר	מוצע	סטייה
6 קומות + קומת גג חלקית	6 קומות + קומת גג חלקית	6 קומות + קומת גג חלקית	
קווי בניין: קדמי – צפוני לרח' חת"ם סופר:	3.00 מ' (לאחר הפקעה של 1.00 מ')	3.00 מ'	
קדמי מערבי לרחוב מהר"ל:	3.00 מ' (לאחר הפקעה של 1.00 מ')	3.00 מ'	
לצד מזרח:	2.50 מ'	2.50 מ'	
לצד דרום:	2.50 מ'	2.50 מ'	
זכויות בנייה קומה טיפוסית:	בקומות הטיפוסיות (למעט קומת קרקע וקומה עליונה חלקית) תכנית נפחית, בתוך קווי בניין לפי התכנית ובמסגרת מסי הקומות המותר.	הבנייה מוצעת בתוך קווי הבניין בהתאם למותר. בהתאם להוראות התכנית. בהתאם.	
שטחי שירות:	20% מהשטחים המתוכננים לפחות יוקצו לשטחי שירות.		
צפיפות:	32 יח"ד לפי 2537.96 מ"ר (שטחים כוללים המוצעים בקווי בניין ב-6 קומות וקומה עליונה חלקית) לפי מקדם 80.	23 יח"ד	
רצועה מפולשת בבניין פינתית:	אורך הרצועה המפולשת לא יפחת ממחצית אורך החזיתות הקדמיות ובלבד שתהיה ברצף ותכלול את פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות ורוחבה לא יפחת מ- 3.00 מ' מקו הבניין.	בהתאם.	
שימושים בקומת הקרקע:	מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז.	בהתאם להוראות התכנית.	
גובה קומה (בין רצפות):	עד 3.30 מ'	בכל הקומות עד 3.30 מ' בהתאם למותר.	
קומת גג חלקית: נסיגות:	במגרשים פינתיים קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3.00 מ' מאחת משתי החזיתות הקדמיות ו- 2.00 מ' בחזית הקדמית הנותרת.	3.00 מ' לחזית מהר"ל 2.00 מ' לחזית חת"ם סופר.	
גובה הבנייה ברוטו, כולל מתקנים:	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'.	4.50 מ'	

	מוצעת גישה לשטחים טכניים משותפים על הגג באמצעות גרעין המדרגת המשותף של הבניין.	הבטחת גישה למתקנים טכניים משותפים דרך שטחים משותפים.	בינוי:
	עד 1.60 מ' בשתי החזיתות הקדמיות. בהתאם למותר. מוצע שטח מרפסות (186מ"ר). מוצעות מרפסות בחזית קדמית ועורפית בצורה אחידה.	עד 1.60 מ' עד 14 מ"ר למרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים. סך שטח המרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר (276 מ"ר) לא יותרו מרפסות בנויות לסירוגין.	מרפסות: קווי בניין: בחזית קדמית: שטח: ממוצע שטח: הוראות בינוי:
	מגורים	מגורים	שימושים:
	לא ניתן לבדיקה שכן לא הוצג פתרון מיזוג לכל יחידות הדיור המתוכננות בבניין לצורך בדיקה והתאמה למותר בהוראות התכנית.	יתוכננו מזגנים לכל יחיד וימוקמו כך שלא יובלטו ממישור חזית הבניין: - בפיר ייעודי - במרפסת שירות - על הגג העליון	מזגנים:
	בהתאם.	לכל יחיד יתוכנן מסתור כביסה במישור חזיתות הבניין. מסתורי כביסה לא יוצבו בחזית הקדמית.	מסתורי כביסה:

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע1, 13616א'):

סטטיה	מוצע	מותר	
	3 קומות	2 קומות עליונות + 4 קומות תחתונות עבור שטחי שרות כלליים.	קומות:
	בהתאם.	4.00 מ' נטו. 3.50 מ'	גובה קומות: גובה 2 קומות עליונות. גובה 4 קומות תחתונות.
	חניה, מבואות ודרכי גישה, חדרים טכניים ומחסנים דירתיים.	חניה/ מחסנים דירתיים/ חדרים טכניים/ משרד לבעל מקצוע חופשי/ חדר משחקים.	שימושים:
	מוצעים מחסנים דירתיים בשטח עד 12 מ"ר (כל אחד).	בשטח מירבי עד 12 מ"ר	מחסנים דירתיים:
	לפי מדידה גרפית: כ- 17% שטחי חלחול משטח המגרש במרווח הקדמי ובמרווחי הצד בתוואי עצים לשימור. בהתאם.	לפי תמ"א 34 ותוכנית 3729א': ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש = 488.75 מ"ר. תוך מתן פתרון טבעי ל- 15% שטחים חדירי מים.	תכסית:

התאמה לתקנות התכנון והבניה ומדיניות אדריכל העיר/ הנחיות מרחביות:

הערות	לא	כן	
		+	בנייה במרווחים
נדרש להנמיך מפלס כניסה קובעת לגובה שלא יעלה על 0.50 מ' כתנאי טכני.	+		<p>מפלס הכניסה הקובעת</p> <p>1. מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 0.5 מ' ממפלס פני המדרכה הגובלת באזור הכניסה הראשית.</p> <p>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.</p>
		+	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
נדרש להציג באופן ברור את חומרי הגמר ובפרט היכן שנמצא בטון חשוף, כתנאי טכני.		+	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.
		+	מערכות סולריות
		+	מערכת סולריות לכל יח"ד
מתוכננים דוודים בתחום הקומות במסתורי כביסה.		+	דוודים
		+	דודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום שטחי הדירות/ קומות

		+	אשפה דלתות חדר האשפה לא ייפתחו אל המדרכה

הערות נוספות:

הבקשה הוגשה עם חריגות שלא עולים בקנה אחד עם דרישות מכון הרישוי, בתחנות מכון הרישוי לעורך הבקשה ניתן זמן לתיקון ליקויים וחריגות בתחנות מכון הרישוי השונות.

חו"ד מכון רישוי**שרה לסקה 14/06/2022**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שרה לסקה אדרי

תנועה וחניה

חוות דעת עודכנת מתייחסת לתכנית ראשית, תואמת נספח תנועה, שצורפה לבקשה במערכת מקוונת ביום 08/06/2022: הבקשה כוללת: מבנה החדש בן 7 קומות ובהן 23 יחידות דיור (21 יחיד בשטח עד 120 מ"ר ו-2 יחיד מעל 120 מ"ר).

דרישת התקן:

24 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

5 מקומות חניה לאופנועים

23 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

מתוכנן:

24 מקומות חניה לרכב פרטי ב-3 קומות מרתף על פי רמת שירות 2.

1 מקום חניה לרכב נכים בקומת מרתף 3 - באישור מורשה נגישות אורנה פדר.

5 מקומות חניה לאופנועים - 2 מ"ח בקומת קרקע+3 מ"ח ב-3 קומות מרתף.

23 מקומות חניה לאופניים - 10 מקומות בקומת קרקע(7 מ"ח בחדר אופניים+3 מ"ח בפיתוח) ועוד 13 מ"ח ב-2 קומות מרתף.

מתכנן תנועה ל. ללצ'וק.

חוות דעת: פתרון תנועתי המוצע עונה לדרישות- מאושר.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם עגלות

נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.

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.

העצים המבוקשים לכריתה אינם בעלי ערך רב ואין הצדקה לשמורם, כולם בתחום החניון המתוכנן.

עצים 9,10 הם עצי זית המיועדים להעתקה, נטען אישורו של חיים גבריאל להעתקתם לשטח ציבורי.

עץ מס' 14 ממוקם במגרש הסמוך והוא בעל ערך רב, יש לשמר אותו בליווי אגורנום, נוספו תנאים בהיתר להבטחת

שימורו בהתאם להחלטת הערר של פקיד היערות.

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 29,911 ₪.

יש לנטוע במגרש 3 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.

יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 27,811 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך

נטיעת עצים ברחבי העיר.

התכנית הראשית כוללת פרט גדר שאינו פוגע בשורשי העצים לשימור

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
1	פיקוס השדרות	3.5	30.0	1.5	כריתה	5,089
2	פיקוס השדרות	3.5	30.0	2.0	כריתה	5,089
3	אראוקריה רמה	11.0	13.0	1.5	כריתה	1,359
4	אראוקריה רמה	15.0	25.0	3.0	כריתה	5,026
5	בוהיניה מגוונת	8.0	15.0	4.0	כריתה	1,357
6	ברוש מצוי	10.0	7.0	1.0	כריתה	394
7	תמר מצוי	9.0	28.0	4.0	כריתה	4,536
8	תמר מצוי	6.0	28.0	5.0	שימור	4,032
9	זית אירופי	5.0	22.0	3.0	העתקה	3,284
10	זית אירופי	5.0	24.0	4.0	העתקה	5,212
11	אראוקריה רמה	10.0	15.0	4.0	כריתה	1,810
12	אראוקריה רמה	12.0	16.0	4.0	כריתה	2,059
13	קתרוסית מרובעת	10.0	23.0	5.0	כריתה	3,191
14	פיקוס השדרות	16.0	145.0	13.0	שימור	198,156
20	ברכיכטון צפצפתי	8.0	15.0	4.0	שימור	1,696

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

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 2 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים, בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 23 יח"ד.

- ב- 3 קומות המרתף: חדרי טכניים, 10 מחסנים דירתיים, 24 מקומות חניה, 1 חניה לרכב נכים, 5 מקומות חניה לאופנועים ו- 23 מקומות חניה לאופניים.

- בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, חדר גז, חדר אופניים, 2 יח"ד עם ממ"ד וחצר פרטית במרווח צדי מוצמדת לכל דירה.

- בקומות 1-2,4-5 (בכל קומה): 4 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גזוזטרה בחזיתות קדמיות.

- בקומה 3: 3 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גזוזטרה מקורות ופתוחות בחזיתות קדמיות.

- בקומה 6 (חלקית): 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסות גג צמודות בחזיתות קדמיות ופרגולות מאלומיניום מעל מרפסות הגג, לרבות גרם מדרגות פנימי המוביל לגג עליון מוצמד לכל דירה.

- על הגג העליון: גג עליון פרטי מוצמד לדירות בקומה עליונה הכולל בריכת שחיה לכל אחת, גנרטור, מערכות סולאריות עם גישה באמצעות גרעין מדרגות הכללי של הבניין.

- בחצר: חצרות משותפות ופרטיות, פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גינון ונטיעות, גדרות בגבולות מגרש, גדרות הפרדה פנימיות, נישה לפילר חשמל, ורמפת ירידה למרתף חניה מקורה במרווח צדדי מזרחי.

- לרבות החדרת עוגנים זמניים לחלקות הסמוכות.

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

3. 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. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3. רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין.
4. ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם
5. רישום רמת השרות 2 של חניון בהיתר הבניה בהתאם להחלטות הועדה המקומית מס' 34 ישיבה מס' 2-3068 מתאריך 18/01/06 ומס' 28 ישיבה מס' 2006-004 מתאריך 15/03/06.

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 הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4. 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 הבניה.
6. **והוספת תנאי במידה ונדרש ע"י מכון הבקרה.
יש להפקיד ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים ולקבל את הסכמת אגף הנכסים .

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
 - ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
3. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4. מילוי דרישות מחלקת ביוב ומי אביבים
5. קבלת חוות דעת מסכמת לבקרת ביצוע במכון הבקרה
6. **והוספת תנאי נוסף במידה ונדרש ע"י מכון הבקרה
1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין כתנאי לקבלת תעודת גמר.
2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה כתנאי לקבלת תעודת גמר.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 16/06/2022-1-22-0193 מתאריך 1-22-0193

- לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 2 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים, בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 23 יח"ד.
- ב- 3 קומות המרתף: חדרים טכניים, 10 מחסנים דירתיים, 24 מקומות חניה, 1 חניה לרכב נכים, 5 מקומות חניה לאופנועים ו- 23 מקומות חניה לאופניים.
- בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, חדר גז, חדר אופניים, 2 יח"ד עם ממ"ד וחצר פרטית במרווח צדי מוצמדת לכל דירה.
- בקומות 1-2, 4-5 (בכל קומה): 4 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גזוטרסה בחזיתות קדמיות.
- בקומה 3: 3 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גזוטרסה מקורות ופתוחות בחזיתות קדמיות.
- בקומה 6 (חלקית): 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסות גג צמודות בחזיתות קדמיות ופרגולות מאלומיניום מעל מרפסות הגג, לרבות גרם מדרגות פנימי המוביל לגג עליון מוצמד לכל דירה.

- על הגג העליון: גג עליון פרטי מוצמד לדירות בקומה עליונה הכולל בריכת שחיה לכל אחת, גנרטור, מערכות סולאריות עם גישה באמצעות גרעין מדרגות הכללי של הבניין.
 - בחצר: הצרות משותפות ופרטיות, פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גינון ונטיעות, גדרות בגבולות מגרש, גדרות הפרדה פנימיות, נישא לפילר חשמל, ורמפת ירידה למרתף חניה מקורה במרווח צדדי מזרחי.
 - לרבות החדרת עוגנים זמניים לחלקות הסמוכות.

בכפוף 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 היתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת
3. 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. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3. רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין.
4. ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם
5. רישום רמת השרות 2 של חניון בהיתר הבניה בהתאם להחלטות הועדה המקומית מס' 34 ישיבה מס' 2-3068 מתאריך 18/01/06 ומס' 28 ישיבה מס' 2006-004 מתאריך 15/03/06.

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. 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 הבניה.
6. **והוספת תנאי במידה ונדרש ע"י מכון הבקרה.
יש להפקיד ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים ולקבל את הסכמת אגף הנכסים .

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
 - ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
3. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4. מילוי דרישות מחלקת ביוב ומי אביבים
5. קבלת חוות דעת מסכמת לבקרת ביצוע במכון הבקרה
6. **והוספת תנאי נוסף במידה ונדרש ע"י מכון הבקרה
 - 1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין כתנאי לקבלת תעודת גמר.
 - 2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה כתנאי לקבלת תעודת גמר.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.