

ח' תמוז תשפ"ב
07 יולי 2022

פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0210 תאריך: 30/06/2022 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	
	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')	חברת נתנאל גרופ בע"מ	ויצמן 49	0472-049	22-0719	1

רשות רישוי

מספר בקשה	22-0719	תאריך הגשה	09/05/2022	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה בניה חדשה	בניה חדשה בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	ויצמן 49	שכונה	הצפון החדש-סביבת ככר המדינה
גוש/חלקה	857/6213	תיק בניין	0472-049
מס' תב"ע	ע1, 3729 א	שטח המגרש	663

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	חברת נתנאל גרופ בע"מ	רחוב סוקולוב 48, חולון 5832201
בעל זכות בנכס	סיני בתיה	רחוב ויצמן 49, תל אביב - יפו 6209108
בעל זכות בנכס	שיין פלר שרה	רחוב ויצמן 49, תל אביב - יפו 6209108
בעל זכות בנכס	ענברי ארנון	רחוב ויצמן 49, תל אביב - יפו 6209108
בעל זכות בנכס	קמחי עמי	רחוב ויצמן 49, תל אביב - יפו 6209108
בעל זכות בנכס	בורכובסקי רימה	רחוב ויצמן 49, תל אביב - יפו 6209108
בעל זכות בנכס	גולזור תומר	רחוב ויצמן 49, תל אביב - יפו 6209108
בעל זכות בנכס	גרשון גיא גורג	רחוב ויצמן 49, תל אביב - יפו 6209108
בעל זכות בנכס	גרשון גרציה	רחוב ויצמן 49, תל אביב - יפו 6209108
בעל זכות בנכס	בורכובסקי יגאל	רחוב ויצמן 49, תל אביב - יפו 6209108
בעל זכות בנכס	לביא שי	רחוב ויצמן 49, תל אביב - יפו 6209108
בעל זכות בנכס	רזניק שלמה	רחוב ויצמן 49, תל אביב - יפו 6209108
בעל זכות בנכס	מצקין חיים	רחוב ויצמן 49, תל אביב - יפו 6209108
בעל זכות בנכס	ציפורה טל	רחוב ויצמן 49, תל אביב - יפו 6209108
בעל זכות בנכס	טרייביש אהובה	רחוב ויצמן 49, תל אביב - יפו 6209108
בעל זכות בנכס	לביא ליטל	רחוב ויצמן 49, תל אביב - יפו 6209108
בעל זכות בנכס	קמחי לאה	רחוב ויצמן 49, תל אביב - יפו 6209108
בעל זכות בנכס	גלאובך מירה	רחוב ויצמן 49, תל אביב - יפו 6209108
בעל זכות בנכס	אהרוני טל	רחוב ויצמן 49, תל אביב - יפו 6209108
עורך ראשי	פינצוק ברד	רחוב גוטליב 11, תל אביב - יפו 64392
מתכנן שלד	קלע רוני	ת.ד. 202, בית הלוי 4287000
מורשה חתימה מטעם המבקש	נתנאל אריה	רחוב סוקולוב 48, חולון 5832201

מהות הבקשה: (אדר' הילה גל)

מהות עבודות בניה
<p>1. הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומרתף שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.</p> <p>2. הקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות ו-1 קומת גג חלקית, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 3.5 קומות מרתף עבור 25 יח"ד, הכולל:</p> <ul style="list-style-type: none"> ב-3.5 קומות המרתף: 29 מקומות חניה לרכב פרטי, 1 מקומות חניה לרכב נכים, מקומות חניה לאופנועים ולאופניים, חדרים טכניים, חדרי שירות משותפים לרבות לובי מרתף, מאגרי מים, חדר משאבות וכול'.

- בקומת הקרקע: חדר אשפה, חדר אופניים/עגלות, חדר בלוני גז, גרעין מדרגות משותף ו- 2 מעליות, 1 דירות גן עם ממ"ד וחצר פרטית עורפית/צדית.
- בקומות 1-7: 3 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוטרסה לכל דירה לרבות מצללות מעל קומה 7.
- בקומת 8 (קומת גג חלקית): 1 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג, וגרם מדרגות פנימי המוביל לגג עליון מוצמד, 1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג כולל ג'קוזי.
- על הגג העליון: גג פרטי מוצמד לדירה בקומה עליונה הכולל דק ובריכת שחיה עם גישה דרך גרם מדרגות פנימי, גישה לגג משותף ע"י גרעין מדרגות משותף עבור מערכות סולאריות, מעבים, מתקנים טכניים.
- בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, שבילי רמפה לגישה לבניין, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי דרום-מזרחי, מתקני תשתית, וגדרות בגבולות המגרש.
- החדרת עוגנים זמניים לחלקות הסמוכות.

מצב קיים:

בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית וקומת מרתף עבור מקלט. סה"כ: 12 יח"ד בבניין.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר מקורי	היתר לבניית בניין בית בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומקלט במרתף, הכולל: בקומת הקרקע 3 יח"ד, בקומות טיפוסיות א'-ג' 3 יח"ד בכל קומה, ובקומת הגג חדר כביסה. סה"כ בבניין 12 יח"ד.	1959	517

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 13 תתי חלקות בבעלות פרטית. ע"ג מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת " חברת נתנאל גרופ בע"מ " באמצעות מורשה החתימה מטעמה (קלע רועי) וחותרמת החברה לפי פרוטוקול חתום. וכן, בשם 12 מבעלי הזכויות בנכס חתום עו"ד נתנאל אריה 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) - המגרש נמצא ברחוב שאינו ראשי ומחוץ לאזור ההכרזה

- ההיתר המקורי להקמת הבניין הינו משנת 1959
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.

מספר קומות:	מוותר	מוצע	סטייה
8 + 1 קומות גג חלקית	8 + 1 קומות גג חלקית	8 + 1 קומות גג חלקית	
קווי בניין:			
קדמי	1.50 מ'	1.50 מ' בקרקע	
צדדי	3.00 מ'	3.00 מ'	
אחורי	5.00 מ'	5.00 מ'	
		בהתאם.	
זכויות בנייה: (תכנית נפחית)	בהתאם לקווי הבניין ומספר הקומות המותר (נפחי).	בהתאם למותר	
שטחי שירות:	מינימום 20% מסך השטחים הכוללים המתוכננים (625 ~ מ"ר)	בהתאם למותר	
צפיפות:	במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90 3260/~90 מ"ר = 36 ~ יח"ד	25 יחידות דיור	
גובה קומה:	3.30 מ' ברוטו	3.30 מ'	

	<p>בהתאם למותר</p> <p>בהתאם למותר</p> <p>מתוכננות חצרות פרטיות לדירות הקרקע במרווח הצדדי והאחורי</p>	<p>בינוי מלא/ חלקי של קומת הקרקע לאחר שמירה על רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו בניין קדמי</p> <p>- יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין ואלו ימוקמו בתחום הבניין, לרבות: שטחים טכניים, חדר אשפה, חדר גז וכולי</p> <p>תכנון חניית אופניים לכל יחידת דיור בתחום המגרש</p> <p>תותר הצמדת חצרות ליחיד בקומת הקרקע במרווחים הצדדיים והאחורי</p>	<p><u>בינוי ופיתוח בקומת הקרקע:</u></p>
	<p>3.00 מ' בהתאם.</p> <p>2.00 מ' בהתאם.</p> <p>4.50 מ'</p> <p>4.50 מ'</p>	<p>3.00 מ' - מקו החזית הקדמית ב- 2 קומות הגג החלקיות.</p> <p>2.00 מ' - מקו החזית האחורית בקומת הגג החלקית העליונה</p> <p>כולל מעקה הגג העליון - 4.50 מ'</p> <p>כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'</p>	<p><u>קומות גג חלקיות:</u></p> <p>נסיגות ממעקה הגג</p> <p>גובה הבניה על הגג</p> <p>גובה המתקנים הטכניים</p>
	<p>1.60 מ'</p> <p>שטחי המרפסות בהתאם למותר עד 14 מ"ר. ממוצע לא עולה על 12 מ"ר</p> <p>בהתאם למותר</p> <p>בהתאם למותר.</p>	<p>1.60 מ'</p> <p>14 מ"ר למרפסת הבולטת מקירות הבניין החיצוניים ובלבד שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע לסך המרפסות בבניין = 300 מ"ר</p> <p>לא יותרו מרפסות לסירוגין (מרפסות קופצות)</p> <p>חומרי גמר מרפסות אחיד</p>	<p><u>מרפסות:</u></p> <p>הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי</p> <p>שטח</p> <p>עיצוב המרפסות</p>
<p>נדרש להוסיף מעבה אחד כתנאי טכני.</p>	<p>בהתאם למותר על גג עליון .</p>	<p>התקנת מזגנים לכל יחיד בפיר ייעודי, במרפסת שירות שאינה חורגת מקונטור הבניין או על הגג העליון.</p>	<p><u>מזגנים:</u></p>
<p>יש לסמן בבירור מסתורי כביסה לקרקע ובגג כתנאי טכני.</p>	<p>בהתאם למותר</p>	<p>נדרש לכל יחיד ובאופן שאינו חורג מקונטור הבניין. ביחיד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת הקדמית.</p>	<p><u>מסתורי כביסה:</u></p>

	בהתאם למותר בהתאם למותר	בהתאם להנחיות המרחביות - עומק 0.60 מ" / אורך 2.00 מ' חפיפה ואחידות לכל גובה הבניין לרבות חומרי הגמר	עיצוב המסתורים
	בהתאם. בהתאם. בהתאם.	בהתאם לתקנות התכנון והבניה - 50 מ"ר או 1/4 משטח הגג, הכל לפי הגדול יותר 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	מצללות : שטח גובה מרווחי קורות המצללה
	מתוכננים מתקנים טכניים על גג עליון וגישה דרך גרם המדרגות הכללי של הבניין.	על הגג העליון מתקנים טכניים לשירות הבניין והבטחת גישה למתקנים דרך השטחים המשותפים	מתקנים טכניים על גג הבניין : שימושים וגישה
	מתוכנן חניון תת קרקעי שהגישה אליו דרך רמפה במרווח הדרומי בצמוד לגבול המגרש.	החניה תהיה תת קרקעית והנגישות אליה תהיה אחת ותוצמד ככל הניתן לדופן הצדית של המגרש. באם נדרש אזור המתנה הוא ימוקם בתחום המגרש.	חניה:
	- הוגש אישור התקשרות מקדמי *אישור סופי נרשם כתנאי בהיתר -בהתאם לנדרש -יידרש לשלב בדיקה סופית	-אישור מקדמי לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 -אישור נגישות המבנה (נספח + טופס נלווה) -נספח יציבות חתום ע"י מתכנן השלד של הפרויקט	הוראות נוספות למתן היתר:

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

סטייה	מוצע	מותר	
	3.5 קומות מרתף	2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור חניה ושטחי שירות כלליים	מס' קומות:
	בהתאם למותר	2 קומות עליונות - 4.00 מ' נטו קומות תחתונות - 3.50 מ' נטו	גובה קומות:

	<p>חניית נכים, חניות לאופנועים, שטחי שירות משותפים, חדרים טכניים, מאגרי מים, חדר משאבות וכול' בהתאם.</p>	<p>חניה/ מחסנים דירתיים / משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים</p>	<p>שימושים:</p>
	<p>מוצע כ- 111 מ"ר שטח מחלחל המהווה 16% משטח המגרש. רוב שטחי החלחול מתוכננים לכיוון המרווח הקדמי, עורפי והצדדי בתוואי עצים לשימור.</p>	<p>85% לפי תמ"א 34 ותכנית 3729 א = 563.5 מ"ר (15% שטח מחלחל = 99.45 מ"ר)</p>	<p>תכסית:</p>

התאמה לתקנות התכנון והבניה ומדיניות אדריכל העיר/ הנחיות מרחביות:

הערות	לא	כן	
		+	בנייה במרווחים
		+	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 שיותר 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.
<p>הצגת אישור יועץ אינס' למס' קולטים או תכנון 25 קולטים כמס' יח"ד כתנאי טכני.</p>		+	מערכות סולריות מערכת סולריות לכל יח"ד
		+	דוודים דודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום שטחי הדירות/ קומות
		+	אשפה דלתות חדר האשפה לא ייפתחו אל המדרכה

חו"ד מכון רישוי

סטפני וויגינטון 07/06/2022

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי סטפני וויגינטון
חוות דעת מעודכנת על פי תכנית מתוקנת שהוטענה במגירה 2500 ב-6.22 :

תנועה וחניה

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 26.12.21 ותכנית אדריכלית מ - 23.2.22
הבקשה כוללת : מבנה החדש עם 25 יחידות דיור (15 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 10 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר)

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן :

29 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

5 מקומות חניה לאופנועים

29 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן :

29 מקומות חניה לרכב פרטי במרתפי חניה

1 מקום חניה לרכב נכים במרתף

5 מקומות חניה לאופנועים במרתף

31 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובמרתף

הוגש נספח תנועה, מתכנן משרד דגש

חוות דעת :

1. תכנית תנועתית אושרה ע"י אגף התנועה

2. החניון מתוכנן לפי רמת שרות 2

המלצה : לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

בבית משותף עם 25 דירות. מוצג חדר אשפה ובו עגלות ומיכלים בנפח והכמות הנדרשת.

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 2 עצים בוגרים כמפורט בטבלה זו. העצים בשטח ההפקעה, אושרו לכריתה ע"י אגרונום אגף שפ"ע עקב קרבתם למרתף המתוכנן.

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 4462 ₪.

יש לנטוע במגרש 2 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.

יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 3062 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.

במגרש קיימים 4 עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.

גדר אחורית הקרובה לעצים לשימור תשאר ללא שינוי בתת קרקע, מעל הקרקע הגדר תפורק ומבוקשת גדר קלה חדשה.

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	פלפלון דמוי אלה	8.0	20.0	8.0	שימור	2,204
2	מייש בונגה	10.0	40.0	6.0	שימור	10,249
3	מייש בונגה	9.0	30.0	4.0	שימור	5,765
4	פלפלון דמוי אלה	6.0	15.0	7.0	שימור	1,653
6	ברכיטון אוסטרלי	7.0	60.0	4.0	שימור	29,390
18	פיקוס השדרות	3.0	20.0	1.0	כריתה	2,231
19	פיקוס השדרות	3.0	20.0	1.0	כריתה	2,231

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 שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות ו-1 קומת גג חלקית, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 3.5 קומות מרתף עבור 25 יח"ד, הכולל:

- * ב-3.5 קומות המרתף: 29 מקומות חנייה לרכב פרטי, 1 מקומות חנייה לרכב נכים, מקומות חנייה לאופנועים ולאופניים, חדרי טכניים, חדרי שירות משותפים לרבות לובי מרתף, מאגרי מים, חדר משאבות וכו'.
 - * בקומת הקרקע: חדר אשפה, חדר אופניים/עגלות, חדר בלוני גז, גרעין מדרגות משותף ו-2 מעליות, 1 דירות גן עם ממ"ד וחצר פרטית עורפית/צדית.
 - * בקומות 1-7: 3 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לכל דירה לרבות מצללות מעל קומה 7.
 - * בקומת 8 (קומת גג חלקית): 1 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג, וגרם מדרגות פנימי המוביל לגג עליון מוצמד, 1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג כולל ג'קוזי.
 - * על הגג העליון: גג פרטי מוצמד לדירה בקומה עליונה הכולל דק ובריכת שחייה עם גישה דרך גרם מדרגות פנימי, גישה לגג משותף ע"י גרעין מדרגות משותף עבור מערכות סולאריות, מעבים, מתקנים טכניים.
 - * בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, שבילי רמפה לגישה לבניין, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי דרום-מזרחי, מתקני תשתית, וגדרות בגבולות המגרש.
 - * 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. 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 היתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4. רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין.
5. ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם
6. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות

האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

7. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 4462 ₪.
8. ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

תנאים לתעודת גמר

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. בדיקה ובקרה שתנאי נכסים לשלב זה הוטמעו בהיתר
3. 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
4. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
5. קבלת חוות דעת מסכמת לבקרת ביצוע במכון הבקרה
**והוספת תנאי נוסף במידה ונדרש ע"י מכון הבקרה
6. מילוי דרישות מחלקת ביוב ומי אביבים
7. 1. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.
2. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
8. רישום סופי של התצ"ר בטאבו
9. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4"י) במגרש.
10. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
11. 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.
12. 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.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

החלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-22-0210 מתאריך 30/06/2022

לאשר את הבקשה ל הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומרתף שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות ו-1 קומת גג חלקית, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 3.5 קומות מרתף עבור 25 יח"ד, הכולל:

- * ב-3.5 קומות המרתף: 29 מקומות חנייה לרכב פרטי, 1 מקומות חנייה לרכב נכים, מקומות חנייה לאופנועים ולאופניים, חדרים טכניים, חדרי שירות משותפים לרבות לובי מרתף, מאגרי מים, חדר משאבות וכו'.
- * בקומת הקרקע: חדר אשפה, חדר אופניים/עגלות, חדר בלוני גז, גרעין מדרגות משותף ו- 2 מעליות, 1 דירות גן עם ממ"ד וחצר פרטית עורפית/צדית.
- * בקומות 1-7: 3 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לכל דירה לרבות מצללות מעל קומה 7.
- * בקומת 8 (קומת גג חלקית): 1 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג, וגרם מדרגות פנימי המוביל לגג עליון מוצמד, 1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג כולל ג'קוזי.
- * על הגג העליון: גג פרטי מוצמד לדירה בקומה עליונה הכולל דק ובריכת שחייה עם גישה דרך גרם מדרגות פנימי, גישה לגג משותף ע"י גרעין מדרגות משותף עבור מערכות סולאריות, מעבים, מתקנים טכניים.
- * בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, שבילי רמפה לגישה לבניין, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי דרום-מזרחי, מתקני תשתית, וגדרות בגבולות המגרש.
- * החדרת עוגנים זמניים לחלקות הסמוכות.

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

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. 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. רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין.
5. ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם
6. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 4462 ש.
8. ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

תנאים לתעודת גמר

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. בדיקה ובקרה שתנאי נכסים לשלב זה הוטמעו בהיתר
3. 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
4. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
5. קבלת חוות דעת מסכמת לבקרת ביצוע במכון הבקרה
6. **והוספת תנאי נוסף במידה ונדרש ע"י מכון הבקרה מילוי דרישות מחלקת ביוב ומי אביבים
7. 1. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.
2. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
8. רישום סופי של התצ"ר בטאבו
9. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4"י) במגרש.
10. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
11. 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.
12. 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.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה