ו' תמוז תש"פ
28 יוני 2020

פרוטוקול

רשות רישוי - התנגדות

ישיבה : 6-20-0025 תאריך : 16/06/2020 שעה : 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה , רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

	דורון ספיר - יו"ר	מ"מ וסגן ראש העירייה	
	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
	אדר' מאיר אלואיל	מנהל מחלקת רישוי בניה	מ"מ מהנדס העיר
	עו"ד אילן רוזנבלום	מזכיר ועדת בניין עיר	
	עו"ד שרון אלזסר	מרכזת הועדה	
	רחלי קריספל	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	

מס' החלטה	מספר בקשה	מספר תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	מס' דף
1	20-0207	0491-040	שלומציון המלכה 40	אנגל על הפארק בעמ	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	1

רשות רישוי - התנגדות

מספר בקשה	20-0207		**תאריך הגשה**	05/02/2020
מסלול	**בניה חדשה**	**בניה חדשה**	**בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')**	

כתובת	**שלומציון המלכה 40**	**שכונה**	הצפון החדש - החלק הצפוני
גוש/חלקה	158/6212	**תיק בניין**	0491-040
מס' תב"ע	50, ע1, 3729א	**שטח המגרש**	749 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אנגל על הפארק בע"מ	רחוב שלם 3, רמת גן 5221550
בעל זכות בנכס	ברנדר אורית	דרך בגין מנחם 144, תל אביב - יפו 6492102
עורך ראשי	מסר יואב	רחוב הנביאים 21, תל אביב - יפו 64356
מתכנן שלד	שטיינברג חיים	רחוב נחלת יצחק 28, תל אביב - יפו 6744822
מורשה חתימה מטעם המבקש	אנגל אמיר	רחוב עמוס 7, רמת גן 5223111

מהות הבקשה: (אדר' חן קורלנדסקי)

מהות עבודות בניה

1. **הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף חלקי שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.**
2. **הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף עבור 27 יח"ד, הכולל:**
   - **ב-2 קומות המרתף- 28 מקומות חניה, 1 חנית נכים, חניות לאופניים ואופנועים, מחסנים דירתיים ומתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות מאגר מים, חדר משאבות וכול'.**
   - **בקומת הקרקע- לובי כניסה, חדר אשפה, חדר גז,3 דירות גן עם ממ"ד וחצר פרטית.**
   - **בקומות ראשונה- חמישית- בכל קומה 4 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לכל דירה, פרגולה מעל מרפסות גזוזטרה קדמיות בקומה העליונה.**
   - **בקומה שישית (חלקית תחתונה)- 3 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסת גג בחזית הקדמית ומרפסות גזוזטרה בחזית האחורית ומעליהן פרגולה.**
   - **בקומה שביעית (חלקית עליונה)- יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג קדמית ומעליה פרגולה ובהמשכה מרפסת גזוזטרה קדמית ומרפסת גג בחזית האחורית ומעליה פרגולה.**
   - **על הגג העליון- מערכות סולאריות, מעבי מזגנים, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין וגג פרטי לדירה שבקומת הגג החלקית העליונה.**
   - **בכל קומות הבניין- מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, 2 מעליות ומתקני תשתית משותפים.**
   - **בחצר- פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי מזרחי, מתקני תשתית וגדרות בגבולות המגרש.**

מצב קיים:

בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית וקומת מרתף חלקי ובו מקלט. סה"כ: 15 יח"ד בבניין.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
201	1.8.60	לבניין בית בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומרתף עבור מקלט. סה"כ בבניין 15 יח"ד.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 15 תתי חלקות, בבעלות פרטית וחוכרים פרטיים. ע"ג מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת "אנגל על הפארק בע"מ" באמצעות מורשה החתימה מטעמה (אמיר אנגל) וחותמת החברה לפי פרוטוקול חתום. וכן, בשם רוב בעלי הזכויות בנכס חתום עו"ד אברהם ללום/ עו"ד אורית נמדר ושות' בהתאם לייפוי כוח בלתי חוזר לתכנון שנחתם בין הצדדים.
נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב לבעלי הזכות שאינם חתומים (ת.ח 1,13,15) והתקבלה התנגדות- ראה בהמשך.

התאמה לתכנית 3729א (רובע 4)- המגרש נמצא ברחוב שאינו ראשי ומחוץ לאזור ההכרזה

- ההיתר המקורי להקמת הבניין הינו משנת 1960
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.
- הבדיקה המרחבית נעשתה לגבי תכנית ראשית מתוקנת, גרסה 3 מתאריך 9.6.2020

	מותר	מוצע	סטייה
מספר קומות:	6 + 2 קומות גג חלקיות	6 + 2 קומות גג חלקיות	
קווי בניין: **קדמי** **צדדי** **אחורי** ***בנייה מעבר לקו בניין קדמי**	 4.00 מ' 3.00 מ' 5.00 מ' בשיעור של 0.50 מ' ועד 50% מרוחב החזית לכל גובהה ובכפוף לנסיגה בשטח זהה מקו הבניין הקדמי	 4.00 מ' 3.00 מ' 5.00 מ' בהתאם למותר	
זכויות בנייה: **(תכנית נפחית)**	תכסית התחומה בקווי הבניין המותרים ובמסגרת מס' הקומות המותר (למעט הנסיגות הנדרשות בקומת הקרקע וקומות הגג החלקיות)	בהתאם למותר	
שטחי שירות:	מינימום 20% מסך השטחים הכוללים המתוכננים (593 מ"ר)	בהתאם למותר	
צפיפות:	במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90 **2967/90 מ"ר= 33 יח"ד**	27 יחידות דיור	
גובה קומה:	3.30 מ' ברוטו	3.30 מ' למעט חדר האשפה המונמך בכ- 0.40 מ' ממפלס הכניסה ותוכננה תקרת בטון מונמכת וגובה החדר נטו הינו 3.00 מ'	
בינוי ופיתוח בקומת הקרקע:	-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 וכולי' -תכנון חניית אופניים לכל יחידת	בהתאם למותר בהתאם למותר בהתאם למותר, אושר ע"י תחנת	

	דיור בתחום המגרש -תותר הצמדת חצרות ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצדדיים והאחורי	תנועה וחניה מתוכננות חצרות פרטיות לדירות הקרקע במרווח הצדדי והאחורי	
<u>קומות גג חלקיות:</u> **נסיגות ממעקה הגג** **גובה הבניה על הגג** **גובה המתקנים הטכניים**	3.00 מ'- מקו החזית הקדמית ב- 2 קומות הגג החלקיות (במקרה של הבלטה מקו הבניין הקדמי תימדד הנסיגה מקו הבניין המקורי לפני ההבלטה) 2.00 מ'- מקו החזית האחורית בקומת הגג החלקית העליונה כולל מעקה הגג העליון- 4.50 מ' כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'	3.00 מ' מקו הבניין הקדמי 2.30 מ' בקומת הגג החלקית השנייה בשל מרפסת גזוזטרה לפחות 2.00 מ' 4.50 מ' 4.50 מ'	*** מרפסת הגזוזטרה שבקומת הגג החלקית העליונה, לא ניתן לאשרה**
<u>מרפסות:</u> **הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי** **שטח** **עיצוב המרפסות**	1.60 מ' 14 מ"ר למרפסת הבולטת מקירות הבניין החיצוניים ובלבד שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע לסך המרפסות בבניין= **324 מ"ר** -לא יותרו מרפסות לסירוגין (מרפסות קופצות) -חומרי גמר מרפסות אחיד	1.60 מ' שטחי המרפסות בהתאם למותר עד 14 מ"ר וממוצע לא עולה על 12 מ"ר בהתאם למותר בהתאם למותר	
<u>מרפסות גג:</u>	בקונטור הקומה העליונה לא כולל מרפסות גזוזטרה ובליטות	בהתאם למותר	
<u>מזגנים:</u>	התקנת מזגנים לכל יח"ד בפיר ייעודי, במרפסת שירות שאינה חורגת מקונטור הבניין או על הגג העליון.	27 מעבי מזגנים על גג עליון	
<u>מסתורי כביסה:</u> **עיצוב המסתורים**	נדרש לכל יח"ד ובאופן שאינו חורג מקונטור הבניין. ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת הקדמית. בהתאם למדיניות אדריכל העיר- עומק 0.60 מ'/ אורך 2.00 מ' -חפיפה ואחידות לכל גובה הבניין לרבות חומרי הגמר	בהתאם למותר לדירת הגג העליונה בתחום שטח מרפסת הגג בהתאם למותר המסתורים מתוכננים בחפיפה אחד מעל השני בגמר לוחות מחוררים בעיצוב משתנה ע"י חלוקה של קורות	
<u>מצללות :</u> **שטח**	בהתאם לתקנות התכנון והבניה- 50 מ"ר או 1/4 משטח הגג, הכל לפי הגדול יותר	מוצעות מצללות מעל מרפסות גזוזטרה קדמיות ואחוריות ומעל מרפסת גג קדמית ואחורית	

בינוי ומיקום **נסיגות ממעקה הגג** **גובה** **מרווחי קורות המצללה**	ללא סגירה בקירות ובצמוד לדירת הגג/ חדר היציאה לגג 1.20 מ' ממעקה קדמי או אחורי לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות בהתאם למדיניות אדריכל העיר - המרווח הפתוח בין חלקי הפרגולה האטומים יהיה לפחות 40% משטחה, מחולק שווה בכל השטח המקורה	ובהתאם לשטח המותר בהתאם למותר 1.20 מ' נסיגת המצללה האחורית 3.00 מ' בהתאם למותר, הוצגו פרטי מצללה	
<u>מתקנים טכניים על גג הבניין:</u> **שימושים וגישה**	-על הגג העליון מתקנים טכניים לשירות הבניין והבטחת גישה למתקנים דרך השטחים המשותפים	מתוכננים מתקנים טכניים על גג עליון וגישה דרך גרם המדרגות הכללי של הבניין.	
<u>חניה:</u>	החניה תהיה תת קרקעית והנגישות אליה תהיה אחת ותוצמד ככל הניתן לדופן הצדית של המגרש. באם נדרש אזור המתנה הוא ימוקם בתחום המגרש. *כל זאת בכפוף לאישור תחנת תנועה וחניה	מתוכנן חניון תת קרקעי שהגישה אליו דרך רמפה במרווח הצפוני מזרחי בצמוד לגבול המגרש. *תכנון החניה מאושר ע"י בוחנת התנועה במכון הרישוי - ראה חוות דעת בהמשך.	
<u>הוראות נוספות למתן היתר:</u>	-אישור לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 -אישור נגישות המבנה -נספח יציבות חתום ע"י מתכנן השלד של הפרויקט	- הוגש אישור התקשרות מקדמי -בהתאם לנדרש -בהתאם לנדרש	
<u>מגרשים הכלולים בתחום פשט ההצפה בהתאם לתמ"מ 2/5 ותמ"א 34/ב/3</u>	-אישור רשות נחל הירקון -אישור רשות הניקוז -נספח לניהול מי נגר (חו"ד הידרולוגית) -כתב התחייבות לוועדה המחוזית והמקומית בגין הצפות העלולות להיגרם בשל מיקום המגרש בתחום זה -רישום הערה לפי תקנה 27 בגין מיקום המגרש בתחום האמור	הוגש מסמך התייחסות של רשות נחל הירקון עם דרישות להשלמה על מנת לקבל את אישורם הסופי (כתב שיפוי וכולי) לתכנון המוצע והנ"ל ייכתב כתנאי להיתר בהתאם לנדרש בהתאם לנדרש -הוגש כתב שיפוי אך לאחרונה נתקבל מסמך מעודכן ע"י השירות המשפטי של כתב התחייבות והנ"ל יידרש כתנאי להיתר -ייכתב כתנאי בהיתר	

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	
גובה קומות:	2 קומות עליונות- 4.00 מ' נטו קומות תחתונות- 3.50 מ' נטו	בהתאם למותר	
שימושים:	חניה/ מחסנים דירתיים / משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים	חניות, חניית נכים, חניות לאופניים ולאופנועים, שטחי שירות משותפים, חדרים טכניים, 2 מחסנים דירתיים, מאגר מים, חדר משאבות וכולי	
מחסנים:	- מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר למחסן וכמספר יח"ד בבניין	מתוכננים 2 מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר	
תכסית:	85% לפי תמ"א 34 ותכנית 3729א = **636.6 מ"ר** **(15% שטח מחלחל= 112.4 מ"ר)**	מוצע כ- 112.5 מ"ר שטח מחלחל המהווה 15% משטח המגרש. שטחי החלחול מחולקים באופן שווה בין המרווח הקדמי לאחורי בתוואי עצים לשימור בצמוד לגבולות המגרש.	

התאמה לתקנות התכנון והבניה ומדיניות אדריכל העיר/ הנחיות מרחביות:

	כן	לא	הערות
מפלס הכניסה הקובעת -עד 0.5 מ' ביחס למפלס המדרכה הסמוכה	+		מפלס הכניסה מוגבה ב 0.70 מ' ביחס למפלס המדרכה הסמוכה וזאת בשל מיקומו של המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תמ"מ 5/2 בו נקבע כי רום הרצפה המינימלי לא יפחת מהרום בתשריט הנחיות ומגבלות בניה (+5.0) ולכן ניתן לאשר את המפלס המתוכנן.
גדרות ושערים -גדר קדמית לרחוב בגובה 0.70 מ' -שערים יהיו כגובה הגדר הקדמית ולא יעלו על 1.0 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 שיותיר שטח גינון זה -עומק שתילה לבתי גידול לעצים מעל מרתפים בעומק 1.2 מ' **- תכנון המרווח הקדמי בהתאם לחוות דעת צוות התכנון בתחום פשט ההצפה:** הגבהת מפלס הקרקע ככל שנדרש עפ"י תמ"מ 5/2 תהיה בכפוף לפיתוח המרווח הקדמי ברצף עם מפלס הרחוב ולא תותר הגבהת המרווח הקדמי ביחס למפלס הרחוב.	+ + + +		

מדרגות ורמפות נגישות ימוקמו בתחום קווי הבניין בלבד, בתחום רצועת העמודים המפולשת או בתחום מבואת הכניסה לבניין.			
חומרי גמר הבניין חומר הגמר העיקרי יהיה טיח בגוון בהיר/ בטון חשוף/ לבני סיליקט בהירים וכן, יותר חיפוי דקורטיבי לשם הדגשות עיצוביות של החזית	+		מתוכנן חיפוי לרוב הבניין בגמר בהיר או גמר בטון בחזית הקדמית
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	+		27 מערכות סולריות על גג עליון
דוודים דודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום שטחי הדירות/ קומות	+		מתוכננים דוודים בתחום שטחי מסתורי הכביסה או הדירות

הערות נוספות:
הוגש כתב התחייבות חתום ע"י מתכנן השלד כי המרתף יבוצע ללא שימוש בעוגנים.

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. אלנבוגן אוטו	רחוב שלומציון המלכה 40, תל אביב - יפו 6226604	**התנגדות של בעל זכות בנכס במגרש הנדון בתת חלקה 15-** אבי, אוטו אלנבוגן, המתקרב כעת אל שנתו ה 98, מתגורר בבניין מאז נבנה. בשל הנסיבות המיוחדות לתקופה זו, הקורונה והחשש הכבד מהדבקת אנשים קשישים, מצבו הבריאותי. נבקש מאד את הבנתכם ואת הסכמתכם לדחייה של 60 יום ללמוד את הנושא ביסודיות עם עורך דין הבקיא בנושא התנגדויות בטרם יקבל אבא החלטה מושכלת להמשך. לעניין זה פנינו אל היזם, מר אמיר אנגל הבעלים של "אנגל על הפארק", ומהיכרותו את אבא והבנתו את המצב של אבא הוא נעתר לבקשה. מצ"ב הסכמתו.

התייחסות להתנגדויות:
ההתנגדות שהוגשה אינה כוללת נימוקים קונקרטיים אלא מבוקשת דחייה של עד 60 יום להגשת התנגדויות.
בשל תיקון 101 לחוק התכנון והבניה אין רשות הרישוי יכולה לאפשר ארכה להגשת נימוקים, ובכל מקרה, חלפו למעלה מ-60 יום ולא התקבלה כל התנגדות.
בנוסף, הבקשה כולה נבדקה והינה תואמת את הוראות תכנית רובע 4 3729א החלה על המגרש הנדון.
כמו כן, בבעלות המתנגד כ- 7% ביחס לרכוש המשותף כך שהתנגדות זו אינה משפיעה על היכולת של רשות הרישוי לאשר את הבקשה הנ"ל.

חו"ד מכון רישוי
נדב בר 10/06/2020
להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב בר.

תנועה וחניה
חוות דעת מתייחסת לתכנית ראשית (100) מתוקנת שצורפה לבקשה במערכת מקוונת ביום 09/06/2020 :
הבקשה כוללת : מבנה החדש בן 7 קומות ובהן 27 יחידות דיור (25 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו-2 יח"ד מעל 120 מ"ר).

דרישת התקן :
28 מקומות חניה לרכב פרטי
1 מקום חניה לרכב נכים
6 מקומות חניה לאופנועים
27 מקומות חניה לאופניים
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

מתוכנן :
28 מקומות חניה לרכב פרטי עפ"י רמת שירות 2 ב-2 קומות מרתף.
1 מקום חניה לרכב נכים בקומת מרתף 2- באישור מורשה נגישות אורנה פדר.
6 מקומות חניה לאופנועים ב-2 קומות מרתף.
18 מקומות חניה לאופניים ב-2 קומות מרתף.

חסרים :
9 מקומות חניה לאופניים. יש להציג פתרון על פי מלוא דרישת התקן.

חוות דעת :
יש להציג פתרון לאופניים על פי מלוא דרישת התקן.
יש להגיש נספח תנועה ערוך ע"י מהנדס תנועה שתואם תכנית אדריכלית.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים בהתאם לחוות דעת.

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

דרכים
המבנה מתוכנן על פי מפלסים קיימים.
המלצה : לאשר את הבקשה.

עבודות עירייה בתחום תנועה ודרכים
לא נדרש דבר.
המלצה : לאשר את הבקשה.

אצירת אשפה
מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : חדר אשפה עם עגלות.
תיקונים נדרשים : השלמת הגנה לאורך כל תוואי הפינוי.
נכתבו הנחיות מפורטות בתחנה.
המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

איכות הסביבה
התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים : אוורור מרתפים, זיהום מים.
לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

גנים ונוף
במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי.
כדי להקים את המבנה מבוקשת כריתה של עצים כמפורט בטבלה זו.
במגרש הסמוך מדרום קיימת שורת ברושים גבוהים וותיקים המיועדים לשימור, אנו מאשרים את תכנית החפירה שהוגשה בכפוף לשמירת הגדר הקיימת בעורף המגרש אשר שומרת על הקרקע המוגבהת בה נטועים העצים. הגדר החדשה תיבנה במקביל אליה.
כל העצים המיועדים לשימור, עצים 3,12-16,18,26,28, ילוו בפיקוח אגרונום מומחה.
תמורת כריתת העצים יש לנטוע במגרש עצים בגודל 10 לפחות ("4) ובערך חליפי של 36,917 ש"ח.
אם אי אפשר לממש את כל הערך החליפי במגרש, תמומש היתרה בנטיעות בשטח ציבורי בתיאום עם האגף לשיפור פני העיר (שפ"ע). על בעל ההיתר לתאם זאת בעצמו עם מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע.
ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.
המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

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

אדריכלות מכון הרישוי
יש לבצע תיקונים בנושאים: סימון פתחי אוורור מרתפים, ציון חומרי גמר לגדר, צמצום כניסות מהחזית, בתי גידול.
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	4.0	30.0	3.0	כריתה	2,711
2	פיקוס השדרות	4.0	21.0	3.0	כריתה	1,329
3	פיקוס כינורי	9.0	38.0	5.0	שימור	4,355
5	פיקוס הגומי	5.0	15.7	3.0	כריתה	741
6	תמר מצוי	4.0	56.6	6.0	כריתה	1,536
7	פלפלון דמוי אלה	6.0	26.0	10.0	כריתה	1,016
9	ברוש מצוי (צריפי+אופקי)	15.0	20.0	3.0	שימור	1,608
10	ברוש מצוי (צריפי+אפקי)	15.0	46.0	3.0	שימור	8,504
14	ברוש מצוי (צריפי + אופקי)	15.0	38.0	3.0	שימור	5,806
15	ברוש מצוי (צריפי + אופקי)	15.0	35.0	3.0	שימור	4,925
16	ברוש מצוי (צריפי + אופקי)	15.0	24.5	3.0	שימור	2,412
17	בוהניה מגוונת	4.0	30.0	3.0	כריתה	2,033
18	ברוש מצוי (צריפי + אופקי)	15.0	47.4	3.0	שימור	9,042
19	פלפלון דמוי אלה	6.0	20.0	8.0	כריתה	603
20	ליויסטוניה אוסטרלית	3.0	20.0	4.0	כריתה	1,008
21	ליויסטוניה אוסטרלית	3.0	30.0	4.0	כריתה	1,008
22	פיקוס השדרות	6.0	40.0	3.0	כריתה	6,431
23	קטרוסית מרובעת	15.0	40.0	6.0	כריתה	4,823
26	ברוש מצוי (צריפי + אופקי)	15.0	40.0	3.0	שימור	6,431
27	ברוש מצוי (צריפי + אופקי)	15.0	15.0	3.0	שימור	906
28	פלפלון דמוי אלה	6.0	20.0	6.0	שימור	603

חו"ד נוספות:
נכסים - מירי גלברט 19/11/2019
חלקה 158 בגוש 6212 בבעלות פרטית.

1) התקבל תצהיר מהנדס שלא מתוכננים עוגנים , במידה ושיטת הביסוס תשתנה יש לחזור ולקבל את אישור אגף הנכסים.
2) לנושא חדר הטראפו התקבל מכתב שלא מתוכנן.
3) הגדר רשת שחורגת למבנה ציבור נהרסה ע"י העירייה, המגרש הציבורי בבניה .
לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה.

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

1. **לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף חלקי שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.**
ובמקומו הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף הכוללים: 28 מקומות חניה, חנית נכים, חניות לאופניים ואופנועים, מחסנים דירתיים ומתקנים טכניים ושירות משותפים.
סה"כ יתקבל בניין בן 8 קומות עבור 27 יח"ד.

2. **לדחות את טענת המתנגד שכן הנ"ל הוגש ללא נימוקים קונקרטיים ולכן, לא ניתן לתת התייחסות לכך.**
כמו כן, הבקשה נבדקה בהתאם להוראות תכנית רובע 4 3729א החלה על המגרש.

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

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הגשת כתב התחייבות לוועדה המקומית והמחוזית בגין מיקומו של המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות התכנית.
3. מילוי דרישות וקבלת אישורם הסופי של רשות נחל הירקון לתכנון המוצע.
4. ביטול מרפסת הגזוזטרה שבקומת הגג החלקית העליונה שכן הנ"ל בניגוד להוראות תכנית 3729א לעניין הנסיגות בקומות הגג העליונות וכן, מהווה תוספת שטח מעבר למותר.

תנאים בהיתר

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, המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית 3729א.
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים
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. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
5. הצגת פתרון מאושר ע"י הידרולוג לצורך שאיבת מי תהום והחזרתם במידה ונמצאו תקינים לתת הקרקע, ובהתאם לאישור משרד הבריאות ורשות המים לכך, בהתאם להוראות תמ"א 34.
6. עמידה בדרישות רשות העתיקות בהתאם למכתבם מיום 8.7.18 בשל מיקומו של המגרש בתחום אתר עתיקות מוכרז.
7. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה-לבדיקת איכות הבנייה.

ההחלטה : החלטה מספר 1
רשות רישוי - התנגדות מספר 0025-20-6 מתאריך 16/06/2020

3. **לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף חלקי שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.**
ובמקומו הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף הכוללים: 28 מקומות חניה, חנית נכים, חניות לאופניים ואופנועים, מחסנים דירתיים ומתקנים טכניים ושירות משותפים.
סה"כ יתקבל בניין בן 8 קומות עבור 27 יח"ד.

4. **לדחות את טענת המתנגד שכן הנ"ל הוגש ללא נימוקים קונקרטיים ולכן, לא ניתן לתת התייחסות לכך.**
כמו כן, הבקשה נבדקה בהתאם להוראות תכנית רובע 4 3729א החלה על המגרש.

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

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הגשת כתב התחייבות לוועדה המקומית והמחוזית בגין מיקומו של המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות התכנית.
3. מילוי דרישות וקבלת אישורם הסופי של רשות נחל הירקון לתכנון המוצע.
4. ביטול מרפסת הגזוזטרה שבקומת הגג החלקית העליונה שכן הנ"ל בניגוד להוראות תכנית 3729א לעניין הנסיגות בקומות הגג העליונות וכן, מהווה תוספת שטח מעבר למותר.

תנאים בהיתר

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, המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית 3729א.
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים
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. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
5. הצגת פתרון מאושר ע"י הידרולוג לצורך שאיבת מי תהום והחזרתם במידה ונמצאו תקינים לתת הקרקע, ובהתאם לאישור משרד הבריאות ורשות המים לכך, בהתאם להוראות תמ"א 34.
6. עמידה בדרישות רשות העתיקות בהתאם למכתבם מיום 8.7.18 בשל מיקומו של המגרש בתחום אתר עתיקות מוכרז.
7. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה-לבדיקת איכות הבנייה.