י״ז אלול תש״פ
06 ספטמבר 2020

פרוטוקול

רשות רישוי - התנגדות

ישיבה : 6-20-0030 תאריך : 20/07/2020 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	18-1534	0597-001	בבלי 40	אשדן בבבלי על הפארק בע״מ	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ״א 38	1

רשות רישוי - התנגדות (דיון נוסף)

מספר בקשה	18-1534	**תאריך הגשה**	23/10/2018	**נדרש מכון בקרה**
מסלול	**בניה חדשה**	**בניה חדשה**	**בנייה חדשה תמ"א 38**	

כתובת	**בבלי 40 רחוב הכנסת הגדולה 1**	**שכונה**	בבלי
גוש/חלקה	300/6106	**תיק בניין**	0597-001
מס' תב"ע	ע1, '3729א	**שטח המגרש**	4063

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אשדן בבבלי על הפארק בע"מ	ת.ד. 48032, תל אביב - יפו 6148001
בעל זכות בנכס	יהב דינה	ת.ד. 60, רמת גן 5210001
עורך ראשי	וסרמן אוהד	רחוב חפץ חיים 8, תל אביב - יפו 6744122
מתכנן שלד	כץ נחום	רחוב הדר 2, הרצליה 4629025
מורשה חתימה מטעם המבקש	זהר יואב	ת.ד. 5578, הרצליה 4615402

מהות הבקשה: (אדר' הילה גל)

מהות עבודות בניה
הריסת בניין קיים במגרש שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים בעל 2 כניסות עם שני גרעיני מדרגות, בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל קומת קרקע חלקית ו-2 קומות מרתף, סה"כ 35 יח"ד, הכוללים: **<u>בקומות המרתף:</u> 37 מקומות חניה, 2 מקומות חניה לרכב נכים, 7 מקומות לאופנועים, 30 חניות אופניים, 13 מחסנים דירתיים , חדרים טכניים.** **<u>בקומת קרקע:</u> 2 מבואות כניסה, 2 חדרי אשפה, 2 גרעיני מדרגות, 2 חדרי עגלות, 2 יח"ד עם ממ"ד וחצר פרטית מוצמדת במרווח אחורי, ו-1 יח"ד עם ממ"ד וחצר פרטית מוצמדת במרווח הקדמי.** **<u>בקומות 1-5:</u> בכל קומה 5 יח"ד הכוללות ממ"ד ומרפסות גזוזטרה לכל דירה.** **<u>בקומה 6 גג חלקית:</u> 1 יח"ד הכוללת ממ"ד ומרפסת גג, 1 יח"ד עם ממ"ד, גזוזטרה ומרפסת גג, 1 יח"ד עם ממ"ד וגזוזטרה, 1 דופלקס עם ממ"ד ומרפסת גג.** **<u>בקומה 7 גג חלקית:</u> 1 יח"ד עם ממ"ד, גזוזטרה ומרפסת גג, 1 יח"ד עם ממ"ד וגזוזטרה, 1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג, המשך של דירת דופלקס מהקומה ה-6.** **<u>על הגג עליון:</u> 2 מפרסות גג פרטיות, 2 בריכות שחיה, מתקנים טכניים, מערכות סולאריות, גישה באמצעות 2 גרעיני המדרגות.** **<u>בחצר:</u> חצרות משותפות, פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גינון ונטיעות, גדרות בגבולות המגרש, רמפת ירידה למרתפי חניה.**

מצב קיים:

על חלקה מס' 300 בהצטלבות הרחובות בבלי, קוסובסקי ורח' הכנסת הגדולה, קיימים 3 מבני מגורים ומבנה מקלט ציבורי במרכז המגרש. המבנן הנדון ממוקם בחלקו הדרום-מערבי של המגרש בפינת הרחובות בבלי והכנסת הגדולה, הינו בנין מגורים טורי בן 2 כניסות עם 2 חדרי מדרגות נפרדים, בן 3 קומות מעל קומת קרקע בנויה חלקית, ע"פ היתר משנת 1955. סה"כ בבניין 14 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור	מסמך
628	1955	היתר מקורי להקמת בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת עבור סה"כ 14 יח"ד.	היתר מקורי.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בעל 14 חלקות משנה, הבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של בעלי הזכות בנכס וע"י מורשה חתימה מעטם המבקש. **נתלו הודעות לפי תקנה 36א' במתחם החלקה הנדונה, והתקבלו התנגדויות.**

התאמה לתכנית 3729א' רובע 4 מחוץ לתחום אזור ההכרזה, רחוב ראשי, מגרש גדול.
- ההיתר המקורי משנת 1950.
- החישובים הסטטיים נבדקו על ידי יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.

	מותר	מוצע	סטייה
מספר קומות:	6+ 2 קומות גג חלקיות.	6+ 2 קומות גג חלקיות.	
זכויות בנייה (תכנית נפחית):	תכסית עד 50% משטח המגרש (1175 מ"ר= 587.5 מ"ר) ב-8 קומות ראשונות.	585 מ"ר בהתאם	
גובה קומה: **גובה בנין:**	3.30 מ' ברוטו גובהו הכולל של הבניין ממפלס הכניסה לא יעלה על סכום גבהי הקומות המותר ובנוסף מעקה גג עליון **(~26.4 מ')**	3.30~ מ' בהתאם. 29.40 מ' לא בהתאם.	**3.00 מ' לא ניתן לאשר.**
צפיפות:	במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90 . **~4395/90 מ"ר= 48 יח"ד**	35 יח"ד בהתאם.	
שטחי שירות:	מינימום 20% מסך השטחים הכוללים המתוכננים. **897 מ"ר**	1132 מ"ר, בהתאם.	
קווי בניין: **קדמי לרחוב בבלי** **קדמי לרחוב הכנסת הגדולה**	תתאפשר בנייה מעבר לקו בניין קדמי בשיעור של 0.5 מ' ועד 50% מרוחב החזית לכל גובהה. **(-50% =~ 16 מ')** בתנאי שתשמרנה הנסיגות בקומת הקרקע ובקומת גג. 4.00 מ' 4.00 מ'	~6 מ' בהתאם. 4.00 מ' בק"ק בהתאם. 3.70 מ' ביתר הקומות – ניתן לאשר בהתאם לנאמר לעיל. 4.00 מ' בק"ק בהתאם. 3.80 מ' ביתר הקומות- ניתן לאשר בהתאם לנאמר לעיל.	

צדי 1 **צדי 2**	3.00 מ' 3.00 מ'	3.00 מ' - בהתאם. 3.00 מ'- בהתאם.	
<u>מרפסות:</u> **הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי**

	מגוננים ליח"ד בקומת קרקע במרווחים צדיים ואחורי.		**מבוקשות חצר פרטית לדירה מס' 2 הפונה לחזית קדמית לרחוב בבלי. בדירה מס' 3 מבוקשת גישה/הצמדה של חצר בחזית קדמית לרחוב הכנסת הגדולה.**
<u>קומת גג חלקית</u>: **נסיגות** **גובה הבניה על הגג** **גובה המתקנים הטכניים**	קומות הגג תבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3.00 מ' מאחת החזיתות הקדמיות ו-2.00 מ' בחזית הקדמית הנותרת. כולל מעקה הגג העליון 4.50 מ' כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'	קדמי לרחוב בבלי - 3.00 מ'- בהתאם. קדמי לרחוב הכנסת הגדולה - 2.00 מ'- בהתאם. 4.50 מ' בהתאם. 6.30 מ' לא בהתאם.	**1.30 מ', לא ניתן לאשר.**
מזגנים	יתוכננו מזגנים לכל יח"ד וימוקמו כך שלא יובלטו ממישור חזית הבניין : - בפיר ייעודי - במרפסת שירות - על הגג העליון	לא בהתאם.	**נצפו 26 מעבים על גג בניין יש להתאים למס' היח"ד המבוקש.**
מסתורי כביסה	לכל יח"ד יתוכנן מסתור כביסה במישור חזיתות הבניין. מסתורי כביסה לא יוצבו בחזית הקדמית. -ביח"ד הפונות לחזית הקדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת בהתאם לפרט שיאושר ע"י מהנדס העיר.	בהתאם.	
חניה	הנגישות לחניה תהיה אחת למגרש לכל היותר ותוצמד ככול הניתן לדופן הצדית של המגרש.	בהתאם.	

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

	מותר	מוצע	סטייה
קומות	2-4 קומות	2 קומות	

גובה קומות	מרתף עליון לא יגדל מ 4.00 מ' מרתף תחתון לא יגדל מ 3.50 מ' (מרצפה עד תחתית תקרה)	בהתאם. בהתאם.	
שימוש	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע המשמש כחדר משחקים.	חניה, חדרים טכניים, מחסנים בשטח עד 12 מ"ר.	
תכסית	85% משטח המגרש = **1066 מ"ר**.	960 מ"ר בהתאם.	
מחסן	מחסן דירתי יהיה בשטח מרבי של עד 12 מ"ר ובמספר שאינו עולה על מס' היח"ד. בקומות המרתף התחתונות שטחי המחסנים לא יעלו על 5% משטח המרתף **(48 מ"ר)**.	בהתאם לא בהתאם.	**שטחי המחסנים עולה על המותר בהוראות ע'1.**

הערות נוספות:

1. התאמה להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה המקומית ולתקנות התכנון והבניה:

- תכנית הבקשה מציגה 15 % שטחי חלחול במרווח האחורי בניגוד להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה המקומית , יחד עם זאת, לאחר בדיקה, נראה כי התקיים בשטח סיור יחד עם האגף לביטחון ולשירותי חירום ומחלקת מקלטים ומחסני חירום של עריית תל-אביב יפו ובמהלכה נקבע כי בחלק העורפי של המגרש קיימים מקלטים ציבוריים מהם יש לשמור מרחק, כדקלמן:

"קו הבניין החדש המתוכנן הוא כ-3 מטרים מהקיר המערבי של המקלט, כל שינוי ממרחק זה מחייב את ידיעת מחלקת מקלטים. נושא זה הינו חשוב ביותר וכל סטייה דרסטית ממרחק זה עלולה לפגוע בקירות המקלט ומחייבת לבצע עבודות איטום סביב הקירות החיצוניים עפ"י מפרט האיטום הרלוונטי."

לפיכך ניתן לאשר במקרה זה את החלחול במרווח האחורי.

- לא הוצגה פריסת הגדרות בהתאם להנחיות המרחביות/מדיניות הועדה המקומית.
- מספר קולטי השמש ומספר המעבים המוצגים אינו תואם למספר היח"ד המבוקש, תנאי לבריכות פרטיות על גג העליון של הבניין הינו הבטחת פתרונות למתקנים ולמערכות הטכניות של הבניין .
- לא הוצגו פרטי הבריכות המבוקשות בהתאם לנדרש בתקנות.
- דלתות חדרי האשפה פונות לרחוב קדמי בניגוד להנחיות המרחביות/מדיניות הועדה המקומית.
- רצועות הגינון במרווח הקדמי הינן מצומצמות ובניגוד להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה המקומית, יש לצמצם את מס' הכניסות למגרש בחזית הקדמית אשר פוגעות ברצועת הגינון, ולעמוד בדרישות הסעיף בהתאם.

2. במרווח הקדמי לכיוון רחוב בבלי מבוקשים פירי אוורור ושחרור עשן בחזית קדמית ומחוץ לקו בניין קדמי בניגוד להוראות התב"ע והנחיות המרחביות/מדיניות הועדה המקומית, לא ניתן לאשר.

3. לבקשה קיימת התנגדות מטעם אחד מבעלי הזכות בנכס בבניין הנדון אשר מחייבת התייחסות בעקבות הסכם הפשרה אשר נחתם בין הדיירים. לפיכך, התקבל תצהיר מעורך הבקשה ולפיו אין בביצוע העבודה במבנה או באגף כדי לפגוע בזכויותיו של בעל דירה במבנה או באגף אחר בבית המורכב.

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
דובינסקי אלמוג	רחוב קוסובסקי 34, תל אביב - יפו 6291062	
דובינסקי שטן דניאלה	רחוב הכנסת הגדולה 3, תל אביב - יפו 6291739	
דודוביץ דורון	רחוב הכנסת הגדולה 3, תל אביב - יפו 6291739	

שם	כתובת	נימוקים
הורוביץ צפרירה	רחוב הכנסת הגדולה 3, תל אביב - יפו 6291739	
הלל יובל	רחוב החילזון 6, רמת גן 5252270	
קסל אלון	רחוב הכנסת הגדולה 3, תל אביב - יפו 6291739	
שרעבי דקל	רחוב הכנסת הגדולה 3ב, תל אביב - יפו 6291739	

עיקרי ההתנגדויות:

המתנגדים:

1. המתנגד מר שרעבי דקל, דייר בתת חלקה מס ' 14 בבניין הנדון.
2. המתנגדים מר אלון קסל ומר דורון דודוביץ, דיירים בבניין הסמוך בחלקה הנדונה.
3. המתנגדת גב' צפרירה הורביץ, דיירת בבניין הסמוך בחלקה הנדונה.
4. המתנגדים מר אלמוג דובינסקי וגב' דניאלה דובינסקי, דיירים בבניינים הסמוכים בחלקה הנדונה.

להלן עיקרי ההתנגדויות:

א. זכויות הבניה בבקשה הינם על חשבון 2 המגרשים האחרים בחלקה.
ב. צפיפות הבניה חורגת מהתב"ע.
ג. לבניינים בחלקות הגובלות אין פתרון חניה. יש לתכנן יותר מקומות חניה במרתפי הבניין הנדון ולאפשר לבעלי הדירות בחלקה להשכיר/לרכוש מקום חניה.
ד. היקף הבניין הנדון המבוקש וגובהו ייפגעו באיכות החיים, בפרטיות, בתחושת המרחב, בנוף ובאוויר. וייגרמו לעלייה בעומס התנועה ברחובות הסמוכים.
ה. גובה הבניין המבוקש חריג לסביבתו וייפגע בפרטיות הדירות העליונות בבניינים הסמוכים.
ו. בתכנית המוצעת מוצג שטח מגרש של 4,063.02 מ"ר בניגוד לשטח המגרש הקיים/מאושר בפועל, ובהתאם זכויות הבניה המבוקשים הינם שגויים.

התייחסות להתנגדויות:

א. **סעיפים א-ד:** תכנית הבקשה נבדקה בהתאם להוראות תכנית 3729א' רובע 4 המאושרת החלה על המקום בהתייחס לסעיפים לעיל, והם נמצאו באופן התואם את הוראות התכנית, כ"כ, הבנייה המבוקשת נבדקה ואושרה ע"י יועץ מקצועי בתחנת תנועה וחניה במכון הרישוי תוך אישורן של תחנות רלוונטיות נוספות לאותו עניין ובהתאם להנחיות מקצועיות שניתנו.

ב. **סעיף ה':** לעניין גובה הבניין, יש צדק בדברי המתנגדים שכן הגובה המבוקש חורג מהוראות התב"ע, דבר הקיבל התייחסות מלאה בבדיקת הבקשה - ר' טבלת התאמות.

ג. **סעיף ו':** הבניין הנדון נמצא במגרש/חלקה מס' 300 הכוללת בתוכה עוד 3 מבנים ושטחה הינו 4063 מ"ר. שטח המגרש של תכנית הבקשה ע"פ תשריט אשר הוצג, הינו 1175 מ"ר וממנו נגזרו זכויות הבניה לבניין.

ד. התקבל תצהיר מעורך הבקשה ולפיו אין בביצוע העבודה במבנה או באגף כדי לפגוע בזכויותיו של בעל דירה במבנה או באגף אחר בבית המורכב.

בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חו"ד מכון רישוי ע"י רינת ברקוביץ' 15/04/2019

<u>תנועה</u>

דרישת התקן :
37 מקומות חניה לרכב פרטי
2 מקומות חניה לרכב נכים
7 מקומות חניה לאופנועים
35 מקומות חניה לאופניים
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.
מתוכנן :
37 מקומות חניה לרכב פרטי ב-2 קומות מרתף.
2 מקומות חניה לרכב נכים במרתף 1- מאושרים ע"י מורשה נגישות אורנה פדר.
7 מקומות חניה לאופנועים ב-2 קומות מרתף.

35 מקומות חניה לאופניים- 5 מקומות בקומת קרקע ועוד 30 מקומות ב-2 קומות מרתף.
מתכנן תנועה ל. ללצ'וק.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

כיבוי אש
יש להציג נספח בטיחות אש אחרי ועדה.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים.

אצירת אשפה
מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : חדר אשפה עם עגלות.
יש להגדיל את החדר והנחיות נוספות שנכתבו בתחנה.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים.

איכות הסביבה
התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים : אוורור מרתפים, מנדפים, אקוסטיקה, גנרטור.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים.

גנים ונוף
במגרש וסביבתו קיימים עצים שפרטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי.
עץ 37 מיועד להעתקה ממגרש השכנים אל המגרש המבקש - נטענה הסכמת שכנים, סעיף 8.6.
עצים 10, 11, 20-22, במגרשי השכנים ומיועדים לשימור. עץ 18 - מיועד להעתקה לשטח ציבורי, נטען אגרונום שפע.
כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה/העתקה של עצים, כמפורט בטבלה זו.
תמורת כריתת העצים יש לבצע נטיעות של 12 עצים בגודל 10 לפחות ("4) ,בערך חליפי של 42,109 ש"ח (הסכום הוא עבור כל העצים גם יחד). הערך החליפי ימומש בנטיעות בתוך המגרש.
אם לא ניתן לממש את נטיעת כל הערך החליפי במגרש - תמומש היתרה בנטיעות בשטח ציבורי בעיר בתיאום עם אגף שפ"ע ולשם כך על בעל ההיתר לפנות מיוזמתו למחלקת גנים ונוף באגף לשיפור פני עיר ולתאם זאת עמם.

ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור.

מקלוט
יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור.

אדריכלות מכון הרישוי
נכתבו הנחיות מפורטות בתחנה.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור 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 : להעביר לוועדה לאישור.

סיכום מכון הרישוי
המלצה : להעביר לוועדה לאישור 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
7	סיסם הודי	10.0	42.0	6.0	כריתה	6,093
8	סיסם הודי	7.0	34.0	6.0	כריתה	3,993
10	תמר מצוי	15.0	50.0	4.0	שימור	

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
11	תמר מצוי	15.0	70.0	4.0	שימור	
12	הדר לימון	5.0	20.0	6.0	כריתה	1,206
14	אזדרכת מצויה	6.0	29.0	4.0	כריתה	2,113
15	אזדרכת מצויה	6.0	15.0	4.0	כריתה	
16	אזדרכת מצויה	12.0	37.0	10.0	כריתה	6,878
17	אזדרכת מצויה	13.0	50.0	8.0	כריתה	2,512
18	זית ארופאי	7.0	32.0	6.0	העתקה	11,575
19	אזדרכת מצויה	7.0	18.0	5.0	כריתה	
20	סיסם הודי	14.0	40.0	8.0	שימור	
21	סיסם הודי	6.0	46.0	10.0	שימור	
22	סיסם הודי	7.0	40.0	8.0	שימור	
26	בוהינה מגוונת	5.0	22.0	4.0	כריתה	1,824
27	בוהינה מגוונת	5.0	25.0	4.0	כריתה	2,355
28	בוהינה מגוונת	5.0	24.0	4.0	כריתה	2,170
29	סיסם הודי	9.0	37.0	4.0	כריתה	4,729
30	סיסם הודי	10.0	33.0	6.0	כריתה	3,761
36	שסק יפני	5.0	10.0	4.0	כריתה	
37	ושינגטוניה חסונה	11.0	34.0	3.0	העתקה	9,372
38	סיסם הודי	10.0	36.0	6.0	כריתה	4,476

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

1. **לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים במגרש שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים בעל 2 כניסות עם שני גרעיני מדרגות, בן 5 קומות ו-2קומות גג חלקיות מעל קומת קרקע חלקית ו-2 קומות מרתף, סה"כ 35 יח"ד, 37 מקומות חניה, 2 מקומות חניה לרכב נכים, 7 מקומות לאופנועים, 30 חניות אופניים, 13 מחסנים דירתיים.**

2. **לדחות את טענות המתנגדים שכן:**
הטענות נוגעות לנושאים תכנוניים שנבדקו במסגרת בחינת הבקשה בהתאם להוראות תכנית 3729א' כפי שמפורט בבדיקה המרחבית, כ"כ הבקשה נבדקה ע"י התחנות הרלוונטיות במכון רישוי בהתאם לנדרש.
בנוסף, התקבל תצהיר מעורך הבקשה ולפיו אין בביצוע העבודה במבנה או באגף כדי לפגוע בזכויותיו של בעל דירה במבנה או באגף אחר בבית המורכב.

3. **לקבל את ההתנגדות לעניין גובה הבניין, שכן:**
יש צדק בדברי המתנגדים שכן הגובה המבוקש חורג מהוראות התב"ע, דבר שקיבל התייחסות מלאה בבדיקת הבקשה - ר' טבלת התאמות.

תנאים להיתר

1. ביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הגשת כתב התחייבות לאי תביעה בגין הצפות העלולות להיגרם במגרש בתחום פשט ההצפה ונקיטה באמצעים הנדרשים למיגון הבניין בפני הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו.
3. הנמכת גובה מפלס הגג בתחום חדר המדרגות והמעלית בהתאם להוראות התב"ע.
4. התאמת המרפסת הקדמית והפינתית הקדמית לבליטות המותרות בהתאם להוראות התכנית.
5. פתיחת קרן הרחובות אשר נסגרה ברצועה מפולשת והתאמתה להוראות התכנית.
6. ביטול חצר פרטית קדמית ליח"ד בקומת הקרקע והחלפת ויטרינה לחלון בהתאם להוראות התב"ע.
7. התאמת מתקני האוורור ושחרור העשן לגבול מגרש צדדי או אחורי בלבד בהתאם למדיניות אדר' העיר.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

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',דירת הדופלקס בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.

2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים (במקרה שלא מתוכננים עוגנים זמניים לצרכי חפירה)
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.

ההחלטה : החלטה מספר 1
רשות רישוי - התנגדות מספר 0022-19-6 מתאריך 22/09/2019

1. **לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים במגרש שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים בעל 2 כניסות עם שני גרעיני מדרגות, בן 5 קומות ו-2קומות גג חלקיות מעל קומת קרקע חלקית ו-2 קומות מרתף, סה"כ 35 יח"ד, 37 מקומות חניה, 2 מקומות חניה לרכב נכים, 7 מקומות לאופנועים, 30 חניות אופניים, 13 מחסנים דירתיים.**

2. **לדחות את טענות המתנגדים שכן:**
הטענות נוגעות לנושאים תכנוניים שנבדקו במסגרת בחינת הבקשה בהתאם להוראות תכנית 3729א' כפי שמפורט בבדיקה המרחבית, כ"כ הבקשה נבדקה ע"י התחנות הרלוונטיות במכון רישוי בהתאם לנדרש.
בנוסף, התקבל תצהיר מעורך הבקשה ולפיו אין בביצוע העבודה במבנה או באגף כדי לפגוע בזכויותיו של בעל דירה במבנה או באגף אחר בבית המורכב.

3. **לקבל את ההתנגדות לעניין גובה הבניין, שכן:**
יש צדק בדברי המתנגדים שכן הגובה המבוקש חורג מהוראות התב"ע, דבר שקיבל התייחסות מלאה בבדיקת הבקשה - ר' טבלת התאמות.

תנאים להיתר
1. ביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הגשת כתב התחייבות לאי תביעה בגין הצפות העלולות להיגרם במגרש בתחום פשט ההצפה ונקיטה באמצעים הנדרשים למיגון הבניין בפני הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו.
3. הנמכת גובה מפלס הגג בתחום חדר המדרגות והמעלית בהתאם להוראות התב"ע.
4. התאמת המרפסת הקדמית והפינתית הקדמית לבליטות המותרות בהתאם להוראות התכנית.
5. פתיחת קרן הרחובות אשר נסגרה ברצועה מפולשת והתאמתה להוראות התכנית.
6. ביטול חצר פרטית קדמית ליח"ד בקומת הקרקע והחלפת ויטרינה לחלון בהתאם להוראות התב"ע.
7. התאמת מתקני האוורור ושחרור העשן לגבול מגרש צדדי או אחורי בלבד בהתאם למדיניות אדר' העיר.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס
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',דירת הדופלקס בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים (במקרה שלא מתוכננים עוגנים זמניים לצרכי חפירה)
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.

מהות הדיון הנוסף:
הבקשה מובאת לדיון נוסף לעדכון תנאים להיתר בנושא תיאום מול מכון בקרה כנדרש בחוק התכנון והבניה.

נימוקי הדיון הנוסף:

בהתאם לתיקון 101 לחוק התכנון והבניה, בקשות להיתר יקבלו אישור מכון בקרה לבחירת המבקש, טרם הוצאת ההיתר. הנ"ל לא קיבל ביטוי בהחלטת רשות הרישוי מיום 22/09/2019.

הבקשה מובאת לדיון נוסף לצורך הוספת תנאים למתן היתר כמפורט:
1.קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה.
2.קבלת אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות התכנון והבניה. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת.

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

הוספת תנאי למתן היתר להחלטה שניתנה ב- 22/09/2019 ע"י רשות הרישוי, כמפורט:
1. קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה.
2. קבלת אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות התכנון והבניה. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת.

ההחלטה (דיון נוסף): החלטה מספר 1
רשות רישוי - התנגדות מספר 0030-20-6 מתאריך 20/07/2020

הוספת תנאי למתן היתר להחלטה שניתנה ב- 22/09/2019 ע"י רשות הרישוי, כמפורט:
1. קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה.
2. קבלת אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות התכנון והבניה. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת.

תנאים להיתר
1. ביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הגשת כתב התחייבות לאי תביעה בגין הצפות העלולות להיגרם במגרש בתחום פשט ההצפה ונקיטה באמצעים הנדרשים למיגון הבניין בפני הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו.
3. הנמכת גובה מפלס הגג בתחום חדר המדרגות והמעלית בהתאם להוראות התב"ע.
4. התאמת המרפסת הקדמית והפינתית הקדמית לבליטות המותרות בהתאם להוראות התכנית.
5. פתיחת קרן הרחובות אשר נסגרה ברצועה מפולשת והתאמתה להוראות התכנית.
6. ביטול חצר פרטית קדמית ליח"ד בקומת הקרקע והחלפת ויטרינה לחלון בהתאם להוראות התב"ע.
7. התאמת מתקני האוורור ושחרור העשן לגבול מגרש צדדי או אחורי בלבד בהתאם למדיניות אדר' העיר.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס
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',דירת הדופלקס בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים (במקרה שלא מתוכננים עוגנים זמניים לצרכי חפירה)
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.