ב' אב תש"פ
23 יולי 2020

פרוטוקול

רשות רישוי - התנגדות

ישיבה : 6-20-0031 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	19-0891	0290-012	ברנשטיין אדוארד 12	סגל רן	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	1

רשות רישוי - התנגדות (דיון נוסף)

מספר בקשה	19-0891	**תאריך הגשה**	17/07/2019	
מסלול	**בניה חדשה**	**בניה חדשה**	**בנייה חדשה תמ"א 38**	

כתובת	**ברנשטיין אדוארד 12**	**שכונה**	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	195/6902 ,47/6902	**תיק בניין**	0290-012
מס' תב"ע	תמ"א38/3/א, ע1, 9077, 58, 3616א	**שטח המגרש**	449

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	סגל רן	רחוב יוחנן הסנדלר 3, תל אביב - יפו 6382739
בעל זכות בנכס	סגל שושנה	רחוב ברנשטיין אדוארד 12, תל אביב - יפו 6340812
בעל זכות בנכס	סגל רן	רחוב יוחנן הסנדלר 3, תל אביב - יפו 6382739
בעל זכות בנכס	יצחקי נעה	רחוב סירני אנצו 7, גבעתיים 5324107
בעל זכות בנכס	דינסטג ראיין	רחוב יבנה 31, תל אביב - יפו 6579206
עורך ראשי	סקר אדר	רחוב לבונטין 18, תל אביב - יפו 6511207
מתכנן שלד	בהריר מאיר	ת.ד. 32243, תל אביב - יפו 6132201

פירוט שטחים

תיאור	סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים			סך שטחי שירות		
	מבוקש (מ"ר)	%	מותר (מ"ר)	מבוקש (מ"ר)	%	מותר (מ"ר)
מעל	785.37	174.91		389.65	86.78	
מתחת				540.44	120.36	
סה"כ	785.37	174.91		930.09	207.15	

מהות הבקשה: (עידו קויפמן)

מהות עבודות בניה

הריסת בניין קיים למגורים (הבנוי ב-2 חלקות סמוכות העוברות הליך של איחוד), בן 2 קומות וקומת גג חלקית שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ: 13 יח"ד.

- **במרתף עליון: חלקי מרתף בשימוש חדר משחקים עם ממ"ד צמודים לדירה המבוקשת בקומת הקרקע.**
- **במרתף עליון ותחתון: חדרים טכניים וחניה המופעלת ע"י מתקן חניה אוטומטי בעומק של 7.35 מ' עבור 15 מקומות חניה עם גישה למתקן מרחוב ברנשטיין אדוארד באמצעות מעלית רכב הממוקמת במרווח צדדי צפוני.**
- **בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישה לבלוני גז, חדר אופניים משותף עבור 10 זוגות אופניים, יחידת דיור אחת עם חצר צמודה בעורף ובצדי המגרש.**
- **בקומה 1: 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גזוזטרה מקורות ופתוחות בחזית קדמית ועורפית.**
- **בקומה 4-2 (בכל קומה): 3 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גזוזטרה מקורות ופתוחות בחזית קדמית ועורפית. (בקומה 4 : פרגולות מבטון ואלומיניום מעל מרפסות גזוזטרה בחזית קדמית ועורפית)**
- **בקומת הגג החלקית: יחידת דיור אחת עם ממ"ד, מרפסות גג צמודות לדירת הגג בחזית קדמית ועורפית ופרגולות מבטון ואלומיניום מעל מרפסות הגג.**
- **על הגג העליון: גנראטור, מערכות סולאריות ומיזוג אוויר עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין.**
- **בכל קומות הבניין: גרעין חדר מדרגות ופיר מעלית (למעט בקומות המרתף) מעברים, מבואות ופירי תשתיות.**
- **בחצר: פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גינון, חצרות אנגליות, גדרות בגבולות המגרש, 4 מקומות חניה לאופניים ו-3 מקומות חניה לאופנועים, גדרות הפרדה פנימיות ופירים לשחרור עשן, נישה למערכת מים בצמוד לגדר צדדית דרומית.**

מצב קיים:

בניין קיים למגורים (הבנוי ב- 2 חלקות סמוכות : מס' 47 ו-195), בן 2 קומות וקומת גג חלקית המכיל 4 יח"ד – מבוקש להריסה.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
887	1931	היתר מקורי : הקמת בניין מגורים , בן קומה אחת המכיל 1 יח"ד.
1208	1931	הוספת מרתף למבנה .
365	1939	שינוי קומת מרתף לקומת קרקע הוספת יחידת דיור חדשה בקומה ושינוי קומה א' לקומה ב' הכולל הגדלת שטח גזוזטרה. סה"כ 2 יח"ד.
145	1947	הוספת קומה אחת בעורף המבנה עבור יחידת דיור אחת, סה"כ 3 יח"ד.
420	1947	הוספת חדר מדרגות ושינוים במחיצות בדירה עורפית בקומה א'.
665	1961	הוספת דירה בקומת הגג (שלישית) , סה"כ בבניין 4 יח"ד.

בעלויות:

- לפי רישום בנסח טאבו מדובר בבניין משותף הממוקם על 2 חלקות (חלקה מס' : 47 ו- 195 המשותפות לאותם בעלי נכס) המכיל 7 חלקות משנה.
- ניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה הנדונה ע"י ליטל אג'אג'ני, אחראית הסדרי קרקע.
- מפרט הבקשה חתום באמצעות מיופה כוחם של כל בעלי הזכויות וכן ע"י נציג מבקש הבקשה.

התאמה לתב"ע (תכניות: 58, 3616א' ברחוב לא ראשי בתחום אזור ההכרזה)

- ההיתר המקורי משנת 1931.
- ניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה הנדונה ע"י בוחן קונסטרוקציה במכון הרישוי.
-ב- 24/09/2019 נערכה פגישה יזומה עם עורך הבקשה בה נמסרו לו ההערות לבקשה וסוכם כי יגיש תכנית מתוקנת בהתאם להערות הנ"ל. עורך הבקשה תיקן את מרבית הליקויים במפרט הבקשה בהתאם להנחיות שנמסרו לו ואין בתיקונים הנ"ל שינוי מהותי ביחס למוצג ביחס למפרט הבקשה המקורי.

להלן ממצאי בדיקת התכנית המתוקנת כמפורט :

	מותר	מוצע	סטייה
מס' קומות:	5 קומות +קומת גג חלקית	5קומות +קומת גג חלקית	
קווי בניין: קדמי מערבי לרחוב אדוארד ברנשטיין : לצד צפון : לצד דרום : לאחור :	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 ובקומת הגג, בכפוף לנסיגה מקו בנין קדמי בשטח זהה. 2.50 מ' 2.50 מ' 4.50 מ'.	3.00מ' בקומת הקרקע ו- 2.50 מ' בקומות טיפוסיות (1-4) באורך עד 50% מרוחב החזית המתוכננת בהתאם להוראות התכנית. 2.50 מ' 2.50 מ' 4.50 מ'	
זכויות בנייה קומה טיפוסית : שטחי שירות :	בקומות הטיפוסיות (למעט קומת קרקע וקומה עליונה חלקית) תכנית נפחית, בתוך קווי בניין לפי התכנית ובמסגרת מס' הקומות המותר. 20% מהשטחים המתוכננים לפחות יוקצו לשטחי שירות.	הבנייה מוצעת בתוך קווי הבניין בהתאם למותר. בהתאם להוראות התכנית. 33% לפי חישוב עורך הבקשה.	
צפיפות:	15 יח"ד לפי 1173.60מ"ר (שטחים כוללים	13 יח"ד	

	המוצעים בקווי בניין ב-5 קומות וקומה עליונה חלקית) לפי מקדם 80.		
רצועה מפולשת:	סגירת קומת עמודים תוך שמירה על רצועה מפולשת ברוחב של 3.00 מ'.	בהתאם להוראות התכנית.	
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: תכסית: נסיגות ממעקה הגג: לחזית קדמית: לאחור: גובה הבנייה ברוטו, כולל מתקנים: בינוי:	תכסית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח קומה טיפוסית בבניין. נסיגה מחזית קדמית של 3.00 מ' מקו הבניין הקדמי המותר. נסיגה מחזית אחורית של 2.00 מ' מקו הבניין האחורי המותר. 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'. הבטחת גישה למתקנים טכניים משותפים דרך שטחים משותפים.	לפי מדידה גרפית: 65% בהתאם למותר. 4.50 מ' 2.27 מ' 4.50 מ' – גובה מעקה גג עליון ו- 4.90 מ' עבור גנראטור. מוצעת גישה לשטחים טכניים משותפים על הגג באמצעות גרעין המדרגת המשותף של הבניין.	
מצללה על הגג: נסיגות בגג: גובה:	לא יפחת מ- 1.20 מ' גובה המצללה לא יעלה על 3.00 מ' גובה כולל גובה הקורות העליונות.	1.85 מ' ממעקה גג קדמי 1.20 מ' ממעקה גג עורפי 3.00 מ' בחזית קדמית ועורפית.	
מרפסות: קו בניין קדמי לרחוב אדוארד ברנשטיין: קו בניין אחורי: שטח: ממוצע שטח: הוראות בינוי:	עד 1.60 מ' עד 1.60 מ' עד 14 מ"ר למרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים. סך שטח המרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר (156 מ"ר) לא יותרו מרפסות בנויות לסירוגין.	עד 1.60 מ' עד 1.60 מ' בהתאם למותר. מוצע שטח מרפסות (107.20מ"ר) בממוצע של 8.24 מ"ר. מוצעות מרפסות בחזית קדמית ועורפית בצורה אחידה.	
שימושים:	מגורים	מגורים	
מזגנים:	יתוכננו מזגנים לכל יח"ד וימוקמו כך שלא יובלטו ממישור חזית הבניין: - בפיר ייעודי - במרפסת שירות - על הגג העליון	מוצע פתרון מיזוג על גג עליון בהתאם למותר (ר' גם התייחסות בהמשך בהתאמות)	

מסתורי כביסה:	לכל יח"ד יתוכנן מסתור כביסה במישור חזיתות הבניין. מסתורי כביסה לא יוצבו בחזית הקדמית.	הוצג פתרון למסתורי כביסה עבור כל הדירות המתוכננות בחזית אחורית ובחזיתות צד בהתאם למותר.	
התאמה לנספח הנחיות עיצוביות לבניה חדשה בתחום אזור ההכרזה ברובעים 3 ו- 4:			
קומת הקרקע:	בחזית הפונה לרחוב תישמר רצועה מפולשת.	בהתאם להנחיות העיצוב.	
גוף הבניין:			
חלוקת המסה הבנויה:	החזית תעוצב כמסה בנויה אחת ללא חלוקה לתתי-מסה.	בהתאם להנחיות העיצוב.	
מישור הבנוי בחזית:	החזית הפונה לרחוב תכלול מישור בנוי בהיקף שלא יפחת משליש מאורך החזית.	בהתאם להנחיות העיצוב.	
גובה קומות:	גובה הקומות יהיה זהה.	בהתאם להנחיות העיצוב.	
קומת גג:			
מישור הבנוי בגגות:	הגג התחתון והגג העליון יהיו שטוחים.	בהתאם להנחיות העיצוב.	
בינוי מעקות הגג:	מעקות הגג ייבנו ברצף עם מישור החזית. גובה החלק הבנוי של מעקה הגג לא יקטן מ- 0.90 מ' ממפלס הרצפה.	בהתאם להנחיות העיצוב.	
פתחים:	הפתחים יהיו אורטוגונליים.	בהתאם להנחיות העיצוב.	
מרפסות:	המרפסות בחזית לרחוב לא יעלו על 2/3 מאורך החזית.	בהתאם להנחיות העיצוב.	
	המרפסות הפונות לחזית ימוקמו אחת מעל השנייה.	מוצעות מעקות בפרזול בהתאם להנחיות העיצוב.	
	לא יותרו מעקות זכוכית במעקות מרפסות.	בהתאם להנחיות העיצוב.	
חומרי גמר:	המישור הבנוי בחזית הפונה לרחוב יהיה בגמר טיח בגוון בהיר אחיד.		

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע1, 3616א'):

	מותר	מוצע	סטייה
קומות :	2 קומות עליונות + 4 קומות תחתונות עבור שטחי שרות כלליים.	2 קומות	

גובה קומות:	4.00 מ' נטו (ב-2 קומות עליונות)	עד 3.20 מ' עד 2.60 מ'	
שימוש:	חניה, שטחים נלווים משותפים, מחסנים דירתיים, שטחים טכניים, חדר משחקים.	במרתף עליון: חניה, חדר ריכוז מונים וחלקי מרתף צמודים לדירת מגורים בקומת הקרקע בשימוש חדר משחקים עם ממ"ד. במרתף תחתון: חניה, מאגר מים וחדר משאבות.	
שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע.	כשטח הדירה בקומת הקרקע.	כשטח הדירה בקומת הקרקע.	
גישה לשטח נלווה	גישה תתאפשר משטח הדירה בלבד.	גישה לשטח נלווה מוצע ע"י מדרגות פנימיות בהתאם למותר.	
תכסית :	80% משטח המגרש- לפי הוראות תוכנית ע'1. לפי תמ"א 34 ותוכנית 3616א': ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש תוך מתן פתרון טבעי ל- 15% שטחים חדירי מים.	לפי חישוב עורך: 144 מ"ר עבור חלחול מי נגר עילי המהווים 33% משטח המגרש המאוחד - 432.9 מ"ר (לאחר הפקעה).	

התאמות:

	כן	לא	הערות
- גודל חדרים **- רוחב מסדרון/פודסט** **- רוחב חדר מדרגות** **- אוורור**	* * * *		
גדרות:	*		במסגרת הבקשה הוצגה פריסת גדרות בכל גבולות המגרש, לפי גובה גדר בגבול מגרש קדמי הינו עד 0.70 מ' בהתאם למותר בהנחיות מרחביות / מדיניות וגובה גדרות בגבולות המגרש הצדדיים והעורפי הינו עד 1.50 מ' בהתאם למותר בתקנות התכנון והבניה.
מסתורים:	*		בקומות הטיפוסיות מוצעים מסתורי כביסה בעומק מינימלי של 0.60 מ' כנדרש בהנחיות מרחביות / מדיניות הוועדה.
מזגנים :	*		מוצע פתרון למערכות מיזוג אויר עבור כל יחידות הדיור המתוכננות בבניין.
מתקנים סולאריים:		*	תוכננו 12 מתקנים סולאריים לכל 13 יח"ד בניגוד למותר בתקנות.
חצרות אנגליות:	*		מוצעות חצרות אנגליות (במרווח עורפי וצדדי צפוני) ברוחב ובשטח המותרים לפי הנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה.
דודי אגירה:	*		הוצג פתרון למיקום דודי אגירה עבור כל יח"ד בתחום מסתורי כביסה בהתאם למותר בהנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה.
מצללה על הגג: - שטח המצללה: - פרט וחומר:	* *		מוצעת מצללה מעל מרפסת גג קדמית ששטחה כ- 28 מ"ר ומצללה מעל מרפסת גג עורפית ששטחה כ-12 מ"ר- הכל בהתאם למותר לפני תקנות התכנון והבניה. הוצג פרט וחומר בהתאם למותר.
מפלס כניסה קובעת:	*		גובה מפלס הכניסה המבוקש = 19.95 מ' גבוה ב- 0.25 מ' ממפלס המדרכה הקרובה.

הערות נוספות:
1. הוגש תצהיר מתכנן שלד לכך כי תכנון המרתף יעשה ללא עוגנים זמניים לציבוריים.
2. הוגש אישור לעמידה בדרישות ת.י. 5281 לבנייה ירוקה מטעם חב' "גרין צ'ק בע"מ – בדיקה והתעדה לתקן בניה ירוקה" כנדרש בהוראות סעיף 6.5 ז' בתכנית 3616א'.

חו"ד מכון רישוי
נדב פרסקו 30/10/2019
להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב פרסקו לאחר תיקון חוות דעת תנועה וחנייה (שרה)
שימו לב: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

תנועה וחניה 30.10.19
חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 29.10.19
הבקשה כוללת : מבנה החדש עם 13 יחידות דיור (12 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 1 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר)
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:
15 מקומות חניה לרכב פרטי (כולל 1 מקום חניה לרכב נכים)
3 מקומות חניה לאופנועים
13 מקומות חניה לאופניים
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:
15 מקומות חניה לרכב פרטי (כולל 1 מקום חניה לרכב נכים) במתקן חניה אוטומטי
3 מקומות חניה לאופנועים
13 מקומות חניה לאופניים
הוגש נספח תנועה, מתכנן ללציוק הנדסה

חוות דעת:
לצורך שיפור התמרון ושדה ראה ביציאה מהחניה מומלץ להרחיב פתח כניסה לחניה
המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

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

דרכים
המבנה מתוכנן על פי מפלסים קיימים.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור

עבודות עירייה בתחום תנועה ודרכים
לא נדרש דבר.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור

אצירת אשפה
מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: מחדר אשפה עם מכלים ועגלות
תיקונים נדרשים: בדלתות וצינורות הגנה.
נכתבו הנחיות מפורטות בתחנה.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים

איכות הסביבה
התווסף תנאי לקבלת היתר בנושא אקוסטיקה.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים

גנים ונוף
במגרש ובסביבתו 7 עצים.
עץ מספר 5 בתוך המגרש מאושר לכריתה.
שאר העצים, מספר 1-4, 6-7, במגרשי שכנים מאושרים לשימור.
ישתלו במגרש 4 עצים בוגרים חדשים.

ניתן תנאי בהיתר לדילול נוף וחיתוך שורשים.
ניתנו תנאים לגמר לאישור אגרונום ליציבות העצים ונטיעות.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור

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

אדריכלות מכון הרישוי
נדרשים תיקונים בבתי הגידול לעצים, שבילי כניסה וגדרות.
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
1	אזדרכת מצויה	10.0	35.0	4.0	שימור	3,100
2	איקליפטוס המקור	12.0	75.1	4.0	שימור	11,850
3	תות לבן	5.0	40.0	2.0	שימור	2,700
4	אזדרכת מצויה	7.0	20.0	2.0	שימור	500
5	אזדרכת מצויה	7.0	15.0	3.0	כריתה	300
6	תבטיה הרדופית	6.0	15.0	3.0	שימור	400
7	תבטיה הרדופית	6.0	10.0	3.0	שימור	150

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י עידו קויפמן)

לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים, בן 2 קומות וקומת גג חלקית שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ 13 יח"ד.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות/ מדיניות הוועדה, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר
1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. הצגת פתרון ע"י הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס
1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
2. קירות המרתף ייבנו ע"י דיפון קלונסאות בלבד וללא עוגנים זמניים.
3. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
4. השבת מי תהום, במידה וישאבו לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.

5. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לעניין: רישום שטחים משותפים בבניין, אי פיצול חלקי מרתף המוצמדים לדירה בקומת הקרקע ואי סגירת המרפסות הפתוחות בכל צורה שהיא.
6. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.

תנאים להיתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. הצגת פתרון ע"י הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
2. קירות המרתף ייבנו ע"י דיפון קלונסאות בלבד וללא עוגנים זמניים.
3. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
4. השבת מי תהום, במידה וישאבו לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
5. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לעניין: רישום שטחים משותפים בבניין, אי פיצול חלקי מרתף המוצמדים לדירה בקומת הקרקע ואי סגירת המרפסות הפתוחות בכל צורה שהיא.
6. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.

ההחלטה : החלטה מספר 1
רשות רישוי מספר 0309-19-1 מתאריך 13/11/2019

לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים, בן 2 קומות וקומת גג חלקית שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ 13 יח"ד.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות/ מדיניות הוועדה, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. הצגת פתרון ע"י הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
2. קירות המרתף ייבנו ע"י דיפון קלונסאות בלבד וללא עוגנים זמניים.
3. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
4. השבת מי תהום, במידה וישאבו לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
5. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לעניין: רישום שטחים משותפים בבניין, אי פיצול חלקי מרתף המוצמדים לדירה בקומת הקרקע ואי סגירת המרפסות הפתוחות בכל צורה שהיא.
6. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.

מהות הדיון הנוסף:
הבקשה מובאת לדיון נוסף בפני רשות הרישוי, לצורך תיקון טעות סופר שנפלה בתוכן הדראפט.

נימוקי הדיון הנוסף:
לאור פניית ב"כ אחת מבעלי הזכויות בחלקה 195 (תת חלקה 5) התברר כי במסגרת הכנת הדראפט לרשות הרישוי נרשם בטעות בטבלת הבעלויות כי "**מפרט הבקשה חתום ע"י מיופה כוחם של כל בעלי הזכויות בנכס**..".
יובהר כי מדובר בטעות סופר. בנכס נשוא הבקשה רשומים 5 בעלי זכויות (מתוכם שניים אשר חתמו על מפרט הבקשה ושניים נוספים חתמו באמצעות ייפוי כח). בעלת תת חלקה 5, (להלן הפונה), לא חתמה על הבקשה אך בפועל נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' לתקנות ולא הוגשה התנגדות הפונה לבקשה.

חוות דעת מהנדס הועדה לדיון נוסף: (ע"י עידו קויפמן)

נוכח הבהרה לתיקון טעות סופר בתוכן הדראפט , להותיר על כנה את החלטת רשות הרישוי מיום 13/11/2019.

ההחלטה (דיון נוסף): החלטה מספר 2
רשות רישוי מספר 0008-20-1 מתאריך 19/01/2020

נוכח הבהרה לתיקון טעות סופר בתוכן הדראפט , להותיר על כנה את החלטת רשות הרישוי מיום 13/11/2019.

תנאים להיתר
1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. הצגת פתרון ע"י הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס
1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
2. קירות המרתף ייבנו ע"י דיפון קלונסאות בלבד וללא עוגנים זמניים.
3. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
4. השבת מי תהום, במידה וישאבו לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
5. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לעניין: רישום שטחים משותפים בבניין, אי פיצול חלקי מרתף המוצמדים לדירה בקומת הקרקע ואי סגירת המרפסות הפתוחות בכל צורה שהיא.
6. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.

מהות הדיון הנוסף:
הבקשה מובאת לדיון נוסף בפני רשות הרישוי, לאור חוות דעת השירות המשפטי המנחה לשוב ולדון בהתנגדות שהוגשה ביום 16/06/2020 ע"י עו"ד גלית קלנטרוף בשם בעלת הזכויות בתת חלקה 5 בנכס הנדון.

נימוקי הדיון הנוסף:
1. - ביום 16/06/2020 התקבלה התנגדותה של עו"ד גלית קלנטרוף בשם הגב' ליהיא ורשביאק (להלן בעלת הזכויות בתת חלקה 5 בנכס הנדון) בטעם כי לא נמסרה לה הודעה בגין הגשת הבקשה והן בנימוקים שהתכנון המבוקש במגרש נשוא הבקשה מהווה פגיעה בזכויותיה המוקנות בכך שאינו מקנה פתרון תכנוני חלופי וראוי לדירתה הקיימת.

- ביום 20/06/2020 נערכה בדיקה מול חברת נענע פרסומים לפיה: ביום 20/06/2019 נמסר תצהיר פרסומים בגין שליחת הודעות כדין לכל הבעלים המופיעים בנסח הטאבו. בהתאם לטבלת הבעלויות המצורפת לתצהיר, לגב' ורשביאק נשלח דואר רשום לרח' דגניה 12 בפתח תקוה על פי איתור רשם המקרקעין.
חרף התצהיר יובהר כי בדיקת מספר אסמכתא של מס' הדואר הרשום באתר דואר ישראל העלתה כי הפריט הוחזר לשולח מסיבה "הנמען אינו ידוע במען".

- ביום 08/07/2020 התקבלה חוות דעת השירות המשפטי לאחר בדיקתה בנושא, לפיה:
" נוכח כל האמור, בשעה שהלכה למעשה לא נמסרה הודעה לגב' ורשביאק ולא עלה בידה להגיש התנגדות לבקשה, הרי שיש להשיב את הבקשה לדיון ברשות הרישוי ולדון בהתנגדותה. "

2. נוכח חוות דעת השירות המשפטי נערכה במקביל בדיקה נוספת ע"י צוות הרישוי לפיה:
- ע"ג מפרט הבקשה, סומן שטח של 14 מ"ר בקומת הקרקע כ- "יחידת תמורה" בשימוש מחסן אשר לא קיבל ביטוי בעת הכנת הדראפט לרשות הרישוי.
מבירור שנערך עם עורך הבקשה נמסר כי שטח התמורה הנ"ל יועד עבור המתנגדת (להלן הגב' ליהיא ורשביאק).

- לפי סעיף 4.1.2 ח' (3) בהוראות תכנית 3616א' נקבע כי : **"בקומת הקרקע יוקצו שטחים הנדרשים לשירות כלל הדיירים בבניין: מבואת כניסה , שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז. שטחים אלו ימוקמו בתחום הבניין ולא יותר מיקומם מחוץ לו."**
נוכח הוראת הסעיף עולה כי לא ניתן לאשר שימוש של מחסן פרטי הנוגד את תכליות השימושים המותרים בקומת הקרקע לפי תכנית 3616א' ו/או תכנון יחידת מגורים בשטח של 14 מ"ר אשר אינו עומד בשטח המינימלי המותר לפי תקנות התכנון והבנייה.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י קויפמן עידו)

1. בהמשך ובכפוף לשאר התנאים המפורטים בהחלטת רשות הרישוי מיום 19/01/2020 ולאור חוות דעת השירות המשפטי לשוב ולדון בהתנגדות שהוגשה לבקשה, להתנות את הוצאת ההיתר בכפוף להתאמת השימוש המבוקש בקומת הקרקע (בשטח של 14 מ"ר) לתכליות המותרות בקומת הקרקע לפי הוראות סעיף 4.1.2 ח'(3) בתכנית 3616א'.

2. לדחות את ההתנגדות שהוגשה שכן טענות המתנגדת לפגיעה בזכויותיה הקניינית, אינן נוגעות לעניין שכן רשות הרישוי הינה גוף תכנוני ואינה דנה בשיקולים קניינים ועל הצדדים לפנות לערכאות המתאימות לכך.

ההחלטה (דיון נוסף): החלטה מספר 1
רשות רישוי - התנגדות מספר 0031-20-6 מתאריך 20/07/2020

1. בהמשך ובכפוף לשאר התנאים המפורטים בהחלטת רשות הרישוי מיום 19/01/2020 ולאור חוות דעת השירות המשפטי לשוב ולדון בהתנגדות שהוגשה לבקשה, להתנות את הוצאת ההיתר בכפוף להתאמת השימוש המבוקש בקומת הקרקע (בשטח של 14 מ"ר) לתכליות המותרות בקומת הקרקע לפי הוראות סעיף 4.1.2 ח'(3) בתכנית 3616א'.

2. לדחות את ההתנגדות שהוגשה שכן טענות המתנגדת לפגיעה בזכויותיה הקניינית, אינן נוגעות לעניין שכן רשות הרישוי הינה גוף תכנוני ואינה דנה בשיקולים קניינים ועל הצדדים לפנות לערכאות המתאימות לכך.

תנאים להיתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. הצגת פתרון ע"י הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
2. קירות המרתף ייבנו ע"י דיפון קלונסאות בלבד וללא עוגנים זמניים.
3. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
4. השבת מי תהום, במידה וישאבו לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
5. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לעניין: רישום שטחים משותפים בבניין, אי פיצול חלקי מרתף המוצמדים לדירה בקומת הקרקע ואי סגירת המרפסות הפתוחות בכל צורה שהיא.
6. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.