

י"א אלול תש"פ
31 אוגוסט 2020

פרוטוקול

ישיבה: 6-20-0039 תאריך: 27/08/2020 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל
אביב – יפו

רשות רישוי - התנגדות

	מ"מ וסגן ראש העירייה	דורון ספיר - יו"ר
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם- אוזן
מ"מ מהנדס העיר	מנהל מחלקת רישוי בניה	אדר' 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')	ש.ש חיזוק ובינוי פרימיום בע"מ	יהודה המכבי 36	0472-117	19-0681	1

רשות רישוי - התנגדות (דיון נוסף)

03/06/2019	תאריך הגשה	19-0681	מספר בקשה
	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') חפירה ו/או דיפון מרתפים	בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה	מסלול בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה

הצפון החדש - החלק הצפוני	שכונה	יהודה המכבי 36 רחוב ויצמן 119	כתובת
0472-117	תיק בניין	1195/6212	גוש/חלקה
1630	שטח המגרש	1,1, מ, 50, 214, 1865	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ש.ש. חיזוק ובינוי פרימיום בע"מ	רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334
בעל זכות בנכס	נגר ארנון	רחוב צבי 5, רמת גן 5250422
עורך ראשי	זית שחף	רחוב דיצה 1, תל אביב - יפו 68116
מתכנן שלד	שטיינברג חיים	רחוב נחלת יצחק 28, תל אביב - יפו 6744822

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות		סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים				
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
	114.31	1863.23		328.41	5353.08	מעל
	241.36	3934.10		7.54	122.94	מתחת
	355.66	5797.32		335.95	5476.02	סה"כ

מהות הבקשה: (אדר' הילה גל)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת בניין קיים במגרש שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת 2 בניינים חדשים למגורים כל אחד בן 2 כניסות, כל אחד מהבניינים מכיל 7 קומות ו-1 קומת גג חלקית מעל קומת קרקע חלקית ו-3 קומות מרתף, סה"כ 64 יח"ד ב-2 הבניינים, הכוללים:</p> <p>בקומת מרתף 1-: שטחים נלווים ליח"ד בקומת הקרקע, מקומות חניה, חניות אופניים, מחסנים דירתיים בכל בניין.</p> <p>בקומות המרתף 2- 3-: מקומות חניה, חדרי טכניים, חניות אופניים, מחסנים דירתיים בכל בניין.</p> <p>סה"כ בשתי קומות המרתף יחד 68 מקומות חניה (כולל 2 חניות נכים), 13 מקומות חניה לאופנועים, 64 מקומות חניה לאופניים.</p> <p>בקומת קרקע: 2 מבואות כניסה, 1 חדרי אשפה, 2 גרעיני מדרגות, 2 יח"ד עם ממ"ד וגינה פרטית מוצמדת לכל דירה בכל בניין.</p> <p>בקומות 1-7: בכל קומה 4 יח"ד הכוללות ממ"ד לכל דירה ומרפסות גזוזטרה בכל בניין.</p> <p>בקומה 8 גג חלקית: 2 יח"ד הכוללות ממ"ד, מרפסת גג ופרגולה לכל דירה, בכל בניין.</p> <p>על הגג עליון: מתקנים טכניים, מערכות סולאריות, 1 בריכות שחיה, גישה באמצעות 2 גרעיני המדרגות בכל בניין.</p> <p>בחצר: חצרות משותפות, פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גינות ונטיעות, גדרות בגבולות המגרש ו-2 מעליות רכב מחזית הרחוב היורדות למרתפי חניה.</p>

מצב קיים:

<p>על המגרש בניין מגורים טורי בן 3 כניסות קיים בפינת 3 רחובות : יהודה המכבי, רח' סמאטס ורח' ויצמן, בן 3 קומות מעל קומת קרקע בנויה חלקית, מקלט במרתף, והמשך חדר המדרגות לגג. ובכל אחת מהכניסות 11 יח"ד , (2 יח"ד בקומת קרקע, 3 יח"ד בקומות הטיפוסיות) ומקלט במרתף. סה"כ בבניין 33 יח"ד.</p> <p>לבניין ניתן היתר בשנת 1950.</p>

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר מקורי	היתר להקמת בניין מגורים בן 3 קומות, מעל קומת קרקע חלקית, הבנוי ב-3 אגפים, עבור סה"כ 33 יח"ד.	1950	532

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 33 חלקות משנה, הבקשה חתומה ע"י מיופה כוח מטעם חלק מבעלי הזכות בנכס ועל ידי המבקשים.

התאמה לתכנית 3729 א' 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.

סטייה	מוצע	מותר	
	8 קומות +קומת גג חלקית	8 קומות + קומת גג חלקית	מס' קומות
11 מ"ר, לא ניתן לאשר.	תכסית הבנייה הינה 826 מ"ר כולל מסתורי כביסה –לא בהתאם.	תכסית עד 50% משטח המגרש (1630 מ"ר = 815 מ"ר) ב-8 קומות ראשונות.	זכויות בנייה (תכנית נפחית):
	בכל הקומות עד 3.30 מ' בהתאם למותר.	3.30 מ' ברוטו	גובה קומה:
	64 יח"ד בהתאם.	לפי מקדם צפיפות של 90 מהשטחים הכוללים (7127 מ"ר) = 79 יח"ד.	צפיפות:
	בהתאם.	20% מהשטחים המתוכננים לפחות יוקצו לשטחי שירות (1425 מ"ר).	שטחי שירות:
			קווי בניין:
	3.50 מ'.	3.50 מ'.	לרחוב ויצמן
	4.00 מ'.	4.00 מ'.	לרחוב יהודה מכבי
	4.00 מ'.	4.00 מ'.	לשד' סמאטס
	בהתאם.	3.00 מ'.	קו בניין צדי

	<p>1.60 מ' מקו הבניין הקדמי ואחורי. בהתאם. 672 מ"ר.</p>	<p>הבלטה של 1.6 מ' מקו בניין קדמי ואחורי. עד 14 מ"ר עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים ובלבד ששטח הממוצע של המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר (768 מ"ר). שטח מרפסות העולה על האמור לעיל יחושב כשטח עיקרי.</p>	<p>מרפסות: קווי בניין למרפסות שטח</p>
<p>בהתאם. בכל אחד מהבניינים שהם פינתיים מוצעת סגירת קומות קרקע בהתאם לתב"ע. בהתאם. מוצעות חניות אופניים במרתף, בהתאם. לא בהתאם.</p> <p>בדירה מס' 1 המערבית, נראית הצמדת חצר קדמית לשד' סמאטס בניגוד להוראות התכנית, לא ניתן לאשר.</p>	<p>יותר בינוי מלא או חלקי של קומת הקרקע בתנאי שתשמר בחזית הבניין הפונה לרחוב רצועה מפולשת שלא תפחת מ-3.0 מ' מקו הבניין. בבניין פינתי אורך הרצועה המפולשת לא יפחת ממחצית מאורך החזיתות הקדמיות ובלבד שתהיה ברצף ותכלול את פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות. בקומת הקרקע יוקצו שטחים הנדרשים לשרות כלל הדיירים. בתחום המגרש יוקצה שטח לחניית אופניים. תותר הצמדת שטחי חוץ מגוננים ליחיד בקומת קרקע במרווחים צדיים ואחורי.</p>	<p>בינוי בקומת הקרקע:</p>	<p>קומת גג חלקית: נסיגות גובה הבניה על הגג גובה המתקנים הטכניים</p>
<p>3.00 מ' בהתאם. 2.00 מ' בהתאם. 4.50 מ' 4.50 מ'.</p>	<p>קומת הגג תבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3.00 מ' מקו הבניין הקדמי המותר. ו-2.00 מ' מקו החזית האחורית. כולל מעקה הגג העליון 4.50 מ' כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'</p>	<p>קומת הגג תבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3.00 מ' מקו הבניין הקדמי המותר. ו-2.00 מ' מקו החזית האחורית. כולל מעקה הגג העליון 4.50 מ' כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'</p>	<p>קומת גג חלקית: נסיגות גובה הבניה על הגג גובה המתקנים הטכניים</p>
<p>בהתאם.</p>	<p>יתוכננו מזגנים לכל יחיד וימוקמו כך שלא יובלטו ממישור חזית הבניין: - בפיר ייעודי - במרפסת שירות</p>	<p>יתוכננו מזגנים לכל יחיד וימוקמו כך שלא יובלטו ממישור חזית הבניין: - בפיר ייעודי - במרפסת שירות</p>	<p>מזגנים</p>

		- על הגג העליון	
מסתורי כביסה	לא בהתאם.	לכל יח"ד יתוכנן מסתור כביסה במישור חזיתות הבניין. מסתורי כביסה לא יוצבו בחזית הקדמית.	
מצללות	0.80 מ' בחזית לרחוב יהודה המכבי בניגוד להוראות התכנית, לא בהתאם. בהתאם. בהתאם. לא פורטו חומרי ופרטי המצללה.	נסיגה ממעקה הגג של 1.20 מ'. בקומת גג ליהודה מכבי גובה הכולל לא יעלה על 3.00 מ'. פירוט חומרי ופרטי מצללה.	
בריכת שחייה	לא בהתאם.	מיקום הבריכה יהיה בנסיגה של 1.00 מ' ממעקה הגג	
חניה:	בהתאם.	הנגישות לחניה תהיה אחת למגרש לכל היותר, ותוצמד, ככול הניתן, לדופן הצדית של המגרש.	
לא הוצגו פרטי הבריכה.	לא בהתאם.		
גישה אחת למרתפי החניה עם מעלית כניסה ויציאה למתקני חניה אוטומטיים הצמודות זו לזו.	בהתאם.		

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

קומות	מותר	מוצע	סטייה
2-4 קומות	3 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 = 1385 מ"ר.	1385 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 (69 מ"ר).	בהתאם לא בהתאם.	שטחי המחסנים עולה על המותר בהוראות ע'1.
הצמדות	ביחידות מגורים צמודות קרקע רשאית הועדה להתיר חיבור והצמדה של חלקי המרתף העליון לדירות בקומות הקרקע ובלבד ששטח המרתף לא יעלה על שטח	בהתאם.	

הערות נוספות:

1. התאמה להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה המקומית ולתקנות התכנון והבניה:
 - לא הוצגה פריסת הגדרות, לפי חתך גובה הגדר הגובלת ברחוב עולה על המותר בהנחיות המרחביות/מדיניות הועדה המקומית.
 - מספר קולטי השמש אינו תואם למספר היח"ד.
 - לא הוצגו פרטי הבריכות המבוקשות בהתאם לנדרש בתקנות.
 - לא הוצגו פרטי הפרגולה בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
 - דלת חדרי האשפה פונה לרחוב קדמי בניגוד להנחיות המרחביות/מדיניות הועדה המקומית.
 - רצועות הגינון במרווח הקדמי הפונות לרחוב וייצמן, יהודה המכבי ושד' סמאטס הינן בניגוד להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה המקומית.
 - מבוקשת בליטה של כרכוב אשר לא תואמת לפרק בנייה במרווחים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
2. מוצגים עוגנים זמניים בחתכים אך הם לא הוצגו בתכניות בהתאם.
3. לא הוצג מסמך (טופס 9) עמידות הבניין בעומסים הנדרשים חתום ע"י מתכנן שלד.

חו"ד מכון רישוי

שירלי בר 01/07/2019

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שירלי בר שימו לב: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

תנועה וחניה

דרישת התקן:

67 מקומות חניה לרכב פרטי

2 מקומות חניה לרכב נכים

13 מקומות חניה לאופנועים

64 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

67 מקומות חניה לרכב פרטי ב-3 קומות מרתף, שנגישות אליהם באמצעות מעליות רכב.

2 מקומות חניה לרכב נכים במרתף 1-

13 מקומות חניה לאופנועים ב-3 קומות מרתף

64 מקומות חניה לאופניים ב-3 קומות מרתף

חוות דעת:

מיקום כניסה לחניון מתואם ומאושר ע"י אגף התנועה - ראה מסמך חתום במגירה 1500.

בהתאם להנחיות עבור תקנות החניה 2016 עבור יותר מ-40 מקומות חניה בחניון דרושים 2 מעליות רכב, לכן מאשרים

תכנון מעלית כניסה ומעלית יציאה.

הפתרון המוצע עונה לדרישות מהיבט התנועתי.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור

כיבוי אש

יש להציג נספח בטיחות אש אחרי ועדה

המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים

דרכים

הוטען אישור מחלקת דרכים לתכנון המבוקש.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: 2 חדרי אשפה עם עגלות

נכתבו הנחיות מפורטות בתחנה.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים

איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים: אוורור מרתפים, אקוסטיקה

המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים

גנים ונוף

במגרש וסביבתו קיימים עצים שפרטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי. כמו כן עורך הבקשה טען את אישורו של אגרונום אגף שפייע, מר חיים גבריאלי לכריתת עץ מספר 20 שבמדרכה. כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה/העתקה של עצים, כמפורט בטבלה זו. תמורת כריתת העצים יש לבצע נטיעות של עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך חליפי של 28,192 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 שפייע ולשם כך על בעל ההיתר לפנות מיוזמתו למחלקת גנים ונוף באגף לשיפור פני עיר ולתאם זאת עמם.
עץ מספר 3 מבוקש להעתקה.
שטח פנוי במגרש על פי הצהרת עורך הבקשה : 810 מ"ר. יש לנטוע 14 עצים בוגרים חדשים (בנוסף ל-3 לשימור שבתחום המגרש) בקוטר גזע של לפחות 10 ס"מ בתחום המגרש.
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

נדרשים עדכונים בפיתוח ובאוורור מרתפים.
נכתבו הנחיות מפורטות בתחנה.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים

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	ברוש מצוי	7.0	31.0	4.0	כריתה	1,689
2	ושינגטוניה חסונה	15.0	38.0	2.5	כריתה	3,960
3	אלמוגן רחב עלים	7.0	44.0	6.0	העתקה	
4	סבל פלמטו	3.0	20.0	2.0	כריתה	864
5	חרוב מצוי	12.0	73.0	18.0	שימור	17,569
6	חרוב מצוי	10.0	67.0	6.0	שימור	4,757
7	ושינגטוניה חסונה	8.0	40.0	2.5	כריתה	432
8	פיקוס השדרות	16.0	163.0	25.0	שימור	
9	שסק יפני	7.0	10.0	4.0	כריתה	
10	פיקוס השדרות	2.0	26.0	1.0	שימור	2,149
11	תמר קנדי	0.	55.0	0.	כריתה	
12	0	0.	0.	0.	כריתה	
13	פיקוס השדרות	2.5	10.0	1.5	כריתה	
14	פיקוס השדרות	2.5	8.0	1.5	כריתה	
15	ושינגטוניה חסונה	15.0	60.0	2.5	כריתה	2,400
16	שסק יפני	7.0	20.0	5.0	כריתה	1,017
17	זית ארופי	6.0	25.0	4.5	שימור	
18	תמר קנדי	8.0	40.0	2.5	כריתה	1,944
19	סיסם הודי	12.0	45.0	5.5	שימור	
20	סיסם הודי	12.0	50.0	6.0	כריתה	13,737
21	סיסם הודי	13.0	50.0	5.5	שימור	
22	0	0.	0.	0.	כריתה	
23	פיקוס הגומי	13.0	40.0	5.5	שימור	
24	פיקוס הגומי	10.0	40.0	8.0	שימור	
25	פיטולקה אמריקנית	6.0	16.0	8.0	שימור	
26	פיטולקה אמריקאית	6.0	55.0	8.0	שימור	

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
27	פיטולקה אמריקנית	6.0	42.0	8.0	שימור	

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

לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים במגרש שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת 2 בניינים חדשים למגורים כל אחד בן 2 כניסות, כל בניין מכיל 7 קומות ו-1 קומת גג חלקית מעל קומת קרקע חלקית ו-3 קומות מרתף, סה"כ 64 יח"ד ב-2 הבניינים יחד כולל 68 מקומות חניה (כולל 2 חניות נכים), חניות לאופניים ואופנועים, מחסנים דירתיים ומתקני שירות משותפים.

תנאים להיתר

1. עמידה בכלל דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הקטנת תכנית הבנייה בהתאם להוראות התב"ע.
3. התאמת שטחי המחסנים המבוקשים למותר בהוראות תכנית ע"1- עד 5%.
4. ביטול הצמדת חצר קדמית ביח"ד בקומת הקרקע בהתאם להוראות התב"ע.
5. התאמת נסיגת המצללה בהתאם להוראות תכנית 3729 א'.
6. יש להציג מסתורי כביסה לכלל היח"ד בניגוד להוראות התכנית.
7. תכנון רצועות הגינון בהתאם להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה המקומית.
8. מיקום דלת חדרי האשפה בהתאם להנחיות המרחביות/מדיניות הועדה המקומית.
9. הנמכת גובה הגדר הגובלת ברחוב בהתאם בהנחיות המרחביות/מדיניות הועדה המקומית.
10. התאמת בליטת הכרכוב לתקנות התכנון והבניה - פרק בנייה במרווחים.
11. התאמת מספר קולטי השמש למספר היח"ד ו/או הצגת אישור יועץ אינס'.
12. יש להציג פרטי הברכות המבוקשות בהתאם לנדרש בתקנות.
13. הצגת פרטי הפרגולה בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
14. הצגת אישור בניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית.
15. במקרה של חפירת מרתף 2 קומות ויותר לפי תמ"א 34 :
הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. רישום בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין – 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, הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2. בניית מרתפים עד גבולות המגרש –
א. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון קלונסאות ללא עוגנים זמניים (במקרה שלא מתוכננים עוגנים זמניים לצרכי חפירה).
- ב. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מחלקת פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
- ג. במקרה של חפירת מרתף 2 קומות ויותר לפי תמ"א 34 : השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.

ההחלטה : החלטה מספר 4

רשות רישוי מספר 19-0199-1 מתאריך 21/07/2019

לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים במגרש שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת 2 בניינים חדשים למגורים כל אחד בן 2 כניסות, כל בניין מכיל 7 קומות ו-1 קומת גג חלקית מעל קומת קרקע חלקית ו-3 קומות מרתף, סה"כ 64 יח"ד ב-2 הבניינים יחד כולל 68 מקומות חניה (כולל 2 חניות נכים), חניות לאופניים ואופנועים, מחסנים דירתיים ומתקני שירות משותפים.

תנאים להיתר

1. עמידה בכלל דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

2. הקטנת תכסית הבנייה בהתאם להוראות התב"ע.
3. התאמת שטחי המחסנים המבוקשים למותר בהוראות תכנית ע'1- עד 5%.
4. ביטול הצמדת חצר קדמית ביחיד בקומת הקרקע בהתאם להוראות התב"ע.
5. התאמת נסיגת המצללה בהתאם להוראות תכנית 3729א'.
6. יש להציג מסתורי כביסה לכלל היחיד בניגוד להוראות התכנית.
7. תכנון רצועות הגינון בהתאם להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה המקומית.
8. מיקום דלת חדרי האשפה בהתאם להנחיות המרחביות/מדיניות הועדה המקומית.
9. הנמכת גובה הגדר הגובלת ברחוב בהתאם להנחיות המרחביות/מדיניות הועדה המקומית.
10. התאמת בליטת הכרכוב לתקנות התכנון והבניה - פרק בנייה במרווחים.
11. התאמת מספר קולטי השמש למספר היחיד ו/או הצגת אישור יועץ אינס'.
12. יש להציג פרטי הבריכות המבוקשות בהתאם לנדרש בתקנות.
13. הצגת פרטי הפרגולה בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
14. הצגת אישור בניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית.
15. במקרה של חפירת מרתף 2 קומות ויותר לפי תמ"א 34 :
הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. רישום בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין – 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, הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2. בניית מרתפים עד גבולות המגרש –
א. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון קלונסאות ללא עוגנים זמניים (במקרה שלא מתוכננים עוגנים זמניים לצרכי חפירה).
- ב. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מחלקת פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
- ג. במקרה של חפירת מרתף 2 קומות ויותר לפי תמ"א 34 : השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.

מהות הדיון הנוסף:

הבקשה מוחזרת לדיון נוסף, לצורך התייחסות להתנגדויות.

נימוקי הדיון הנוסף:

1. בעקבות פניות שהתקבלו מבעלי הזכויות ומבדיקה שערכנו, עלה כי הבקשה להיתר לא עמדה בכללים לקליטה לפי סעי' 33 – 36 לתקנות הרישוי ולא הוצגו ייפוי כוח כדין של כלל בעלי הזכות בנכס, הנושא נבדק על ידי המחלקה המשפטית.

להלן חו"ד משפטית על ידי עו"ד שמואל שטר, כדלקמן:

החלטת רשות הרישוי לאשר את הבקשה ניתנה ביום 21.7.19.

לפי בדיקה נראה כי ההודעות נשלחו על ידי המבקש לאחר שניתנה החלטת רשות הרישוי לאשר את הבקשה וזאת

בניגוד להוראות תקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), תשע"ו-2016,

כמו כן, הודעות לא נשלחו בהתאם לדרכי המסירה הקבועות בתקנה 36 (ג) לתקנות הרישוי.

יחד עם זאת, לאחר מכן, נתקבלה הסכמתם של 2 מבעלי הזכות בנכס אשר לא חתמו על הבקשה, ובהתאם לבדיקת

הרישוי עולה כי לפרויקט ניתנה הסכמה של 31 מתוך 33 הדיירים. לאור האמור, אנו סבורים כי ניתן לרפא את

הפגם שנפל באי המצאת הודעות לבעלי הזכויות לפי סעי' 33 ו-36 לתקנות הרישוי וזאת באמצעות מתן אפשרות

לבעלי הזכויות שלא נתנו הסכמתם לבקשה (תת חלקה 9 ותת חלקה 33) להגיש התנגדות, אשר לאחריה יערך דיון

חוזר בבקשה ברשות הרישוי. לפיכך, יש להוציא מכתב לבעלי הזכויות שלא נתנו את הסכמתם, לפיה באפשרותם

להגיש התנגדות לבקשה בתוך 15 ימים ממועד קבלת ההודעה. לאחר חלוף המועד להגשת ההתנגדות תוחזר

הבקשה לדיון חוזר ברשות רישוי.

נוכח זאת, ניתנה אפשרות למבקש ועורך הבקשה לבצע שליחת הודעות ליתרת בעלי הזכות בנכס אשר לא חתמו על הבקשה, תוך המתנת 15 יום ממועד קבלת ההודעה, על מנת לאפשר תגובתם על תכנית הבקשה.

2. נתקבלה התנגדות מבעלי הזכות בנכס לתת חלקה 8- גבריאלה הכט, להלן עיקרי ההתנגדויות:

על מנת לאשר את הבקשה נדרשת הסכמתם של כלל בעלי הזכות בנכס, מאחר ואין חתימתם של כלל הבעלים

עמ' 9
<ms_meyda> 0472-117 19-0681
באופן גורף, לא ניתן לאשר את הבקשה ולהמשיך את ההליך בגינה, אלא אם 80% מהבעלים או יותר יפנו למפקחת הקרקעות על מנת שתחליט על הבקשה.

3. התייחסות להתנגדויות:

בהתאם לסעיף 5 לחוק החיזוק, הרי שלפי דרישה של 80% מבעלי הזכות בנכס ראשי המפקח לאשר בקשה להריסה ובניית בניין חדש. מאחר ו-31 מתוך 33 מבעלי הזכות בנכס נתנו את הסכמתם לבקשה זו, דהיינו לבקשה ניתנה הסכמה של 94% מבעלי הזכות בנכס, בעוד שליתרת בעלי הזכות בנכס נשלחו הודעות בהתאם לתקנה 36ב, כאשר הוגשה התנגדות אחת מבעל זכות בנכס, הרי שהבקשה עומדת בתנאי הסף הנדרשים בחוק החיזוק לנושא הסכמות ואין מקום להפנות את הצדדים למפקחת בטרם אישור הבקשה.

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

בהמשך להחלטת רשות רישוי מספר 1-19-0199 מתאריך 21/07/2019, לדחות את ההתנגדות שכן הבקשה עומדת בקריטריונים הנדרשים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לנושא הסכמות כאשר 94% מבעלי הזכות בנכס נתנו הסכמתם לבקשה. לפיכך, ההחלטה נותרת בעינה.

ההחלטה (דיון נוסף): החלטה מספר 1 רשות רישוי - התנגדות מספר 6-20-0039 מתאריך 27/08/2020

בהמשך להחלטת רשות רישוי מספר 1-19-0199 מתאריך 21/07/2019, לדחות את ההתנגדות שכן הבקשה עומדת בקריטריונים הנדרשים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לנושא הסכמות כאשר 94% מבעלי הזכות בנכס נתנו הסכמתם לבקשה. לפיכך, ההחלטה נותרת בעינה.

תנאים להיתר

1. עמידה בכלל דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הקטנת תכנית הבנייה בהתאם להוראות התב"ע.
3. התאמת שטחי המחסנים המבוקשים למותר בהוראות תכנית ע"1- עד 5%.
4. ביטול הצמדת חצר קדמית ביחיד בקומת הקרקע בהתאם להוראות התב"ע.
5. התאמת נסיגת המצללה בהתאם להוראות תכנית 3729 א'.
6. יש להציג מסתורי כביסה לכלל היחיד בניגוד להוראות התכנית.
7. תכנון רצועות הגינון בהתאם להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה המקומית.
8. מיקום דלת חדרי האשפה בהתאם להנחיות המרחביות/מדיניות הועדה המקומית.
9. הנמכת גובה הגדר הגובלת ברחוב בהתאם להנחיות המרחביות/מדיניות הועדה המקומית.
10. התאמת בליטת הכרכוב לתקנות התכנון והבניה - פרק בנייה במרווחים.
11. התאמת מספר קולטי השמש למספר היחיד ו/או הצגת אישור יועץ אינס'.
12. יש להציג פרטי הבריכות המבוקשות בהתאם לנדרש בתקנות.
13. הצגת פרטי הפרגולה בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
14. הצגת אישור בניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית.
15. במקרה של חפירת מרתף 2 קומות ויותר לפי תמ"א 34 :
הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. רישום בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין -
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, הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2. בניית מרתפים עד גבולות המגרש:
- קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים (במקרה שלא מתוכננים עוגנים זמניים לצרכי חפירה)
- לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
- במקרה של חפירת מרתף 2 קומות ויותר לפי תמ"א 34 :
השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.

עמ' 10

0472-117 19-0681 <ms_meyda>