

י"ז אלול תש"פ  
06 ספטמבר 2020

## פרוטוקול

ישיבה: 6-20-0040 תאריך: 02/09/2020 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	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 הירקון 200 תל אביב בע"מ	הירקון 200	0027-200	20-0940	1

## רשות רישוי - התנגדות

	06/07/2020	תאריך הגשה	20-0940	מספר בקשה
	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38	בניה חדשה בניה חדשה	בניה חדשה בניה חדשה	מסלול

הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	הירקון 200	כתובת
0027-200	תיק בניין	11/6901	גוש/חלקה
415	שטח המגרש	תמ"א 34ב/4, תמ"א 38א/3, א, ע1, 58, 3616א	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	חברת הירקון 200 תל אביב בע"מ	רחוב חורב 30, חיפה 3434206
בעל זכות בנכס	שטיין אורי	רחוב הירקון 200, תל אביב - יפו 6340506
בעל זכות בנכס	לוי טל	רחוב חורב 30, חיפה 3434206
בעל זכות בנכס	לוי עזרא	רחוב חורב 30, חיפה 3434206
בעל זכות בנכס	פרידמן יהודית ורדינה	רחוב הירקון 200, תל אביב - יפו 6340506
בעל זכות בנכס	סטלקאל מרים	רחוב שד הנשיא 9, חיפה 3464506
עורך ראשי	קדם פיצו	רחוב מזא"ה 39, תל אביב - יפו 65214
מתכנן שלד	בורודה יורי	ת.ד. 1, חיפה
מורשה חתימה מטעם המבקש	לוי דנה	רחוב מאיר גולדה 19, חיפה 3498221

### מהות הבקשה: (הילה חדד)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומרתף, המכיל 8 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור 8 יח"ד, הכוללים:</p> <p>- בכל קומות המרתף: 11 מקומות חניה המוצעים ע"י מתקן חניה אוטומטי בעומק 9.05 מ' עם גישה חיצונית מרחוב הירקון באמצעות מעלית רכב הממוקמת במרווח הצד הדרומי.</p> <p>- בקומת המרתף התחתונה (2-): מועדון דיירים, חדר שירותים ומחסן משותף, חדר אופניים, חדר משאבות ומאגר מים.</p> <p>- בקומת המרתף העליונה (1-): שטח נלווה ליח"ד שבקומת הקרקע, הכולל חדר משחקים וממ"ד, עם גישה באמצעות גרם מדרגות פנימי בין מפלסי הדירה, חדר עגלות, חדר גנרטור, 8 מחסנים דירתיים ופירים.</p> <p>- בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה ו- 1 יח"ד עם חצר צמודה בעורף ובמרווחי הצד של המגרש.</p> <p>- בקומות 1-2: 2 יח"ד עם ממ"ד בכל קומה ומרפסות פתוחות ומקורות בחזית ובעורף הבניין.</p> <p>- בקומות 3-4: 1 יח"ד עם ממ"ד בכל קומה ומרפסות פתוחות ומקורות בחזית ובעורף הבניין.</p> <p>- בקומה 5: 1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסות פתוחות בחזית ובעורף הבניין.</p> <p>- בקומת הגג החלקית (קומה 6): מפלס עליון של יח"ד בקומה עליונה (קומה 5) עם גישה באמצעות גרם מדרגות פנימי המחובר בין מפלסי הדירה ומרפסות גג בחזית ובעורף הבניין המקורות ע"י פרגולה מבטון ורשת מתכת.</p> <p>- על הגג העליון: מערכות סולאריות בתחום גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין ובריכת שחייה בתחום גג פרטי עם גישה באמצעות מדרגות פנימיות מהמפלס העליון של הדירה בקומה העליונה.</p> <p>- בכל קומות הבניין: מסדרונות ומבואות, גרעין חדר מדרגות הכולל פירים ונישות טכניות ופיר מעלית הכולל תחנות עצירה בכל הקומות.</p> <p>- בחצר: ריצוף ושבילים, גינות ונטיעות, כניסה לרכב במרווח צדדי דרומי, חניית אופנוע במרווח הצד הצפוני, הקמת גדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, נישות למים, חשמל וגז ופירי אורז בגבולות המגרש הצדדיים.</p>

סה"כ יתקבל בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית עבור 8 יח"ד, 11 מקומות חניה לרכב, 2 מקומות חניה לאופנועים ו 8 מקומות חניה לאופניים.

### מצב קיים:

בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומרתף המכיל 8 יח"ד.

### ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	החלטת ועדה/ פרוטוקול ביקורת פיקוח
החלטת ועדה (בקשה לרישיון בנין) לאשר בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומרתף המכיל מקלט וחדר הסקה.	02/02/1960	החלטת ועדה
ביקורת פיקוח בה נכתב כי מבוקשות 8 יח"ד חדשות.	12/01/1961	תיק מס' 14301

### בעלויות:

בהתאם לרישום בנסח הטאבו הנכס רשום כבית משותף בן 8 תתי חלקות, כולן בבעלות פרטית. מפרט הבקשה חתום ע"י החברה המבקשת "חברת הירקון 200 תל אביב בע"מ" באמצעות מורשה חתימה מטעמה (לוי דנה) וחותמת החברה בהתאם לפרוטוקול חתום וכן ע"י 4 מתוך 5 מבעלי הזכויות בנכס המהווים כ- 87.77% מהזכויות ברכוש המשותף. נשלחו הודעות לפי תקנה 36' והתקבלו התנגדויות.

### התאמה לתב"ע (תכנית 58, 3616א'- רחוב לא ראשי, אזור רובע 3 מחוץ לתחום אזור ההכרזה)

-ההיתר המקורי ככל הנראה משנת 1960 (בהתאם להחלטת הועדה שאושרה).  
-ניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה הנדונה ע"י בוחן קונסטרוקציה במכון הרישוי.

מספר הקומות:	מותר	מוצע	סטייה
6 קומות + קומת גג חלקית	6 קומות + קומת גג חלקית	6 קומות + קומת גג חלקית	
<b>קווי בניין: קדמי לרחוב הירקון:</b>	4.00 מ'	4.00 מ'	
<b>צדדי צפוני:</b>	2.50 מ'	2.50 מ'	
<b>צדדי דרומי:</b>	2.50 מ'	2.50 מ'	
<b>אחורי:</b>	4.50 מ'	4.50 מ'	
<b>זכויות בנייה:</b>	בקומות הטיפוסיות (למעט קומת קרקע וקומה עליונה חלקית) תכנית נפחית, בתוך קווי הבניין לפי התכנית ובמסגרת מספר הקומות המותר.	בהתאם למותר	
<b>שטחי שירות:</b>	מינימום 20% מסך שטח ברוטו.	בהתאם לחישוב השטחים שצורף למפרט הבקשה- בהתאם למותר.	
<b>צפיפות:</b>	לפי מקדם צפיפות של 80 מהשטחים הכוללים המותרים בתוך קווי הבניין לרבות נסיגות בקרקע ובגג: (1,260 מ"ר) = 16 יח"ד.	מבוקשות 8 יח"ד	
<b>רצועה מפולשת:</b>	בינוי מלא או חלקי של קומת הקרקע ובלבד שתישמר בחזית הבניין הפונה לרחוב רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו הבניין.	מבוקשת רצועה מפולשת ברוחב 3.00 מ' בהתאם למותר.	

סטייה	מוצע	מותר	
	בהתאם למותר.  מבואת כניסה, חדר אשפה ונישה לגז ויח"ד אחת.	בתכסית הקומות העליונות למעט רצועה מפולשת בעומק של 3.00 מ' מקו הבניין.  מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז, מגורים.	<b>תכסית קומת הקרקע:</b>  <b>שימושים בקומת הקרקע:</b>
	מבוקש גובה קומות 3.30 מ' בהתאם למותר.	גובה קומה (כולל ק.קרקע וקומת גג) לא יעלה על 3.30 מ' אשר ימדד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה.	<b>גובה קומה בין רצפות:</b>
0.10 מ' בניגוד להוראות תכנית 3616 א'. לא ניתן לאשר.	מוצע גובה בנייה 4.60 מ' כולל גובה המעקה.	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. 5.00 מ'	<b>קומת גג חלקית:</b> <b>נסיגות ממעקה הגג:</b> <b>לחזית קדמית:</b>  <b>לאחור:</b>  <b>גובה הבנייה ברוטו, כולל מתקנים:</b>
	1.31 מ'  1.60 מ'  מבוקשות מרפסות בשטח שאינו עולה על 14 מ"ר למרפסת.  מבוקשות מרפסות בשטח כולל של כ- 96.95 מ"ר (ממוצע של כ- 9.70 מ"ר) בהתאם למותר.  בהתאם למותר.	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 (120 מ"ר)  לא יותרו מרפסות בניות לסירוגין.	<b>מרפסות:</b> <b>קו בניין קדמי לרחוב הירקון:</b>  <b>קו בניין אחורי:</b>  <b>שטח:</b>  <b>ממוצע שטח:</b>  <b>הוראות בינוי:</b>
לא הוצג פתרון למיזוג אויר עבור יח"ד המבוקשות בבניין. בניגוד להוראות תכנית 3616 א'. לא ניתן לאשר.	לא הוצג פתרון למיזוג אויר עבור יח"ד המבוקשות בבניין.	ניתן להתקין במקומות הבאים: -בפיר ייעודי -במרפסת שירות אשר לא חורגת מקווי בניין. -על הגג העליון	<b>מזגנים:</b>
	לא הוצג פתרון לתליית כביסה עבור יח"ד המבוקשת בקומת הקרקע.	כל יח"ד חדשה תחויב במסתור כביסה במישור חזיתות הבניין. מסתורי כביסה לא יוצבו בחזית קדמית.	<b>מסתורי כביסה:</b>
מבוקשת מצללה עורפית בנסיגה הקטנה מ-1.20 מ' הנדרש, בניגוד להוראות תכנית 3616 א'. לא ניתן לאשר.	מצללה קדמית: 1.20 מ' מצללה עורפית: 1.11 מ'	נסיגה ממעקה הגג לא תפחת מ-1.20 מ'	<b>מצללה על הגג:</b>

סטייה	מוצע	מותר	
	מבוקש גובה מצללות 3.00 מ'  מבוקשות מצללות מבטון ומתכת בהתאם למותר.  מבוקשות מצללות בשטח של כ- 16.80/9 מ"ר בהתאם למותר.	גובה המצללה לא יעלה על 3.00 מ' גובה כולל גובה הקורות העליונות.  פירוט חומרי ופרטי מצללה  שטח	
	בהתאם למותר	תותר הקמת בריכה על הגג העליון בתנאי כי מיקום הבריכה יהיה בנסיגה שלא תפחת מ- 1.00 מ' ממעקה הגג.	<b>בריכה על הגג</b>

**בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע"1, 13616 א'):**

סטייה	מוצע	מותר	
	2 קומות מרתף בהתאם למותר.	2 קומות עליונות + 4 קומות תחתונות עבור שטחי שירות כלליים.	<b>קומות:</b>
	קומה עליונה : 3.00 מ' קומה תחתונה : 2.81 מ' מפלס תחתון של בור החניה : 2.50 מ' בהתאם למותר.	ב-2 הקומות העליונות עד 4.00 מ'	<b>גובה הקומות:</b>
	שטח נלווה ליח"ד, חניה, מחסנים, מועדוני דיירים, חדר עגלות, חדר אופניים, חדר משאבות וחדר גנרטור.	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	<b>שימוש:</b>
	מבוקשים 8 מחסנים דירתיים בשטח שאינו עולה על 12 מ"ר נטו כ"א. בהתאם למותר.	במספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיוור בבניין (11) ובשטח של עד 12 מ"ר	<b>מחסנים דירתיים:</b>
	בהתאם לחישוב השטחים מבוקש שטח נלווה (62.60 מ"ר) שאינו עולה על שטח הדירה בקומת הקרקע. בהתאם למותר.	שטחים נלווים צמודים לדירות הקרקע ובשטח שלא יעלה על שטח הדירה עצמה (72.70 מ"ר).	<b>שטח נלווה לדירות בקומת הקרקע</b>
	בהתאם למותר.	משטח הדירה אליה הוא מוצמד.	<b>גישה שטח הנלווה:</b>
	בהתאם למדידה גרפית מבוקשת תכסית מרתף בשטח של כ- 352.65. בהתאם למותר.	80% משטח המגרש לפי הוראות תכנית ע"1. לפי הוראות תכנית 13616 א' ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש = 352.75 מ"ר	<b>תכסית:</b>

**התאמות:**

הערות	לא	כן	
		+	<b>אזור</b>
הוצג פתרון לדודי אגירה בתוך יח"ד המבוקשות. בהתאם למותר.		+	<b>דודי אגירה</b>
מבוקשים 8 תאים סולאריים על הגג העליון, בהתאם למספר הדירות המבוקש.		+	<b>מתקנים סולאריים</b>

הערות	לא	כן	
הערה: יש לסמן ע"ג מפרט הבקשה את מיקום חתך הבריכה המוצג, שכן הנ"ל לא ברור.	+		<b>בריכה על הגג</b>
יש לבטל את כל הבניה (הגבהת הרצפה) מסביב לבריכה שכן הנ"ל מגביה את הבנייה על הגג מעבר למותר.	+		
הוצג פתרון – צלון כלוא. יש להוסיף פרט/חתך בחלונות.		+	<b>פתחים</b>
לא ניתן לבדיקה שכן לא פורטו שטחי האוורור במצללות המבוקשות לצורך בדיקה והתאמה לתקנות התכנון והבניה.	+		<b>מצללות</b>
מבוקשים מתקנים (מד מים וארון חשמל) בצמוד לגבולות המגרש הצדדיים 1.00 מ' מגבול המגרש הקדמי ובמרווח זה מתוכנן גינון בהתאם למותר.		+	<b>מתקני תשתיות ומסתורים</b>
בהתאם למותר.		+	<b>גדרות בגבולות המגרש גבהים:</b>
לא ניתן לבדיקה שכן לא הוצג ע"ג מפרט הבקשה.	+		<b>פרטים וחומר:</b>
		+	<b>חצרות אנגליות</b>
מבוקש חיפוי בלוחות צמנט בהתאם למותר.		+	<b>חומרי גמר:</b>
		+	<b>מסתורי כביסה:</b>
מבוקשים כ-21% חלחול במגרש כאשר כ-13% מהם נמצאים בקדמת המגרש. מאחר ומדובר במגרש קטן, ניתן לאשר.		+	<b>שטחי חלחול (ניהול מי נגר)</b>
מבוקש מפלס כניסה קובעת הגבוה בכ-0.50 מ' ממפלס המדרכה, בהתאם למדיניות/הנחיות מרחביות.		+	<b>מפלס הכניסה הקובעת</b>

### הערות נוספות:

- למפרט הבקשה צורף אישור עקרוני לפרויקט הבניה המבוקש מטעם רשות העתיקות בכפוף לתיאום וביצוע דרישות.
- למפרט הבקשה צורף מסמך אישור לעמידה בדרישות ת.י. 5281 (כשלב מקדמי) לבנייה ירוקה מטעם חב' "גרין צ'ק בע"מ- בדיקה והתעדה.
- למפרט הבקשה צורף מסמך מטעם מורשה נגישות מתו"ס המאשר כי הבקשה להיתר עונה על כל דרישות החוק.
- טרם הדיון ברשות הרישוי, ניתנה האפשרות לתיקון הבקשה לצורך התאמתה לתכניות החלות במגרש. הבקשה תוקנה ברובה אך עדיין נותרו ליקויים שנרשמו כתנאים טכניים לבקשה.

### התנגדויות:

הערות	כתובת	שם
התנגדות מס' 1	רחוב הירקון 200, תל אביב - יפו 6340506	1. שטיין אורי

### עיקרי ההתנגדויות:

#### התנגדות מס' 1:

- אין רוב של 80% הסכמות מאחר ובבעלות היזם ובני משפחתו מס' דירות בפרויקט.
- לא התקבלה הודעה מטעם היזם על הגשת הבקשה כנדרש.
- בדירתנו המיועדת (דירה 4) אין חלון אוורור כנדרש.
- שטח דירתי לאחר התוספת מתמ"א של ממ"ד בהתאם לתקן צריך להיות כ-73.50 מ"ר ומבוקשת דירה בשטח של כ-72 מ"ר בניגוד להוראות תמ"א 38. הנ"ל מאחר והגדילו את שטח הדירה השכנה על חשבון שטח הדירה שבבעלותי.
- עפ"י ההסכם שנחתם בין הדיירים ליזם, המרפסות יהיו בשטח של כ-12 מ"ר כ"א ובמפרט הבקשה מבוקשות מרפסות בשטח של כ-7 מ"ר בניגוד להסכם שנחתם.
- מבוקשים 8 מחסנים אך לא מופיעה הפרדה בין מחסן 7 למחסן 8.
- יש לציין בהחלטת הועדה שהבריכה ומועדון הדיירים הינם רכוש המשותף לכל בעלי הדירות מאחר ומשלמים על הנ"ל השבחה.

### התייחסות להתנגדויות:

1. מניין 80% הסכמות נעשה מסך השטחים/הזכויות ברכוש המשותף. לכל בעלי הזכויות החתומים על גבי מפרט הבקשה, יחדיו, יש כ- 87.77% מסך הזכויות ברכוש המשותף ולכן אין מניעה מלדון בבקשה.
2. לאחר בדיקה, אכן לא נשלחו הודעות אל המתנגד כנדרש. מאחר והוגשה התנגדות ביחס לתכנון המוצע, נראה כי המתנגד עודכן בהגשת הבקשה ובמהותה והתנגדותו מקבלת התייחסות במסגרת הבקשה.
3. בחדר השירותים הנ"ל מופיע פתרון אוורור ע"י אוורור מאולץ בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
- 4-5. הסוגיות שהועלו בסעיפים אלו הינם נושאים קנייניים הקשורים בהסכמים שבין בעלי הזכויות בנכס ליוזם הפרויקט. יובהר כי רשות הרישוי/הוועדה המקומית אינה לוקחת צד בהסכמים קנייניים ודנה בשיקולים תכנוניים בלבד. לצורך דיון בסוגיות הנ"ל ניתן לפנות לערכאות המתאימות.
6. במפרט הבקשה מבוקשים כ- 8 מחסנים בקומת המרתף העליונה עם הפרדה בין מחסן 7 למחסן 8.
7. הבריכה בבניין מבוקשת על שטח המיועד להיות שטח פרטי, שכן מבוקשת גישה ע"י גרם מדרגות ממפלסה העליון של דירה 8 בקומת הגג החלקית, והשטח המיועד לבריכה תחום ע"י מעקה. הנ"ל בהתאם להוראות התכנית 3616 א' החלה במגרש ואין בסמכות רשות הרישוי לדרוש כי שטח זה יהיה שטח משותף. לעניין מועדון הדיירים, בהתאם להוראות תכנית ע"1, סעיף כה', ניתן יהיה לאשר מועדון דיירים בתנאי כי הנ"ל ירשם כרכוש משותף. במידה והבקשה תאושר, ירשם תנאי למתן היתר, הצגת רישום תקנה 27, לרבות רישום מועדון הדיירים כרכוש משותף.

**בהתאם למפורט לעיל, לדחות את ההתנגדות ולא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.**

## **חו"ד מכון רישוי**

### **נדב פרסקו 21/07/2020**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב פרסקו

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:

9.32 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

2 מקומות חניה לאופנועים

8 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

11 מקומות חניה לרכב פרטי במתקן חניה אוטומטי תת קרקעי

1 מקום חניה לרכב נכים במתקן חניה

2 מקומות חניה לאופנועים בקומת קרקע

8 מקומות חניה לאופניים בחדר אופניים

1. בתכנית האדריכלית חסר מפלס מרתף 3 -

2. בתכנית האדריכלית מסומנים 11 מקומות חניה במתקן ובנספח תנועה 12 מקומות חניה - יש לתקן

3. יש למחוק בנספח תנועה את רחבת כיבוי האש וסימון איסור החניה עבור כיבוי אש

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

### **כיבוי אש**

יש להציג נספח בטיחות אש אחרי ועדה

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

### **אצירת אשפה**

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם מכלים

נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

### **איכות הסביבה**

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים: אקוסטיקה וארובת גנרטור

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

### גנים ונוף

אין עצים מוגנים במגרש וסביבתו.  
נדרשת נטיעת 4 עצים בוגרים חדשים במגרש.  
התווסף תנאי לגמר לנטיעות.  
המלצה: לאשר את הבקשה

### מקלוט

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

### אדריכלות מכון הרישוי

מאושר מבחינת פיתוח המגרש.  
המלצה: לאשר את הבקשה

### 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](http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya/login.asp)

## **חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י הילה חדד)**

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומרתף, המכיל 8 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור 8 יח"ד.
2. לדחות את ההתנגדויות לאור הנימוקים המפורטים בהתייחסות להתנגדויות.

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

### **תנאים למתן היתר**

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.
3. מילוי דרישות איגוד דן וקבלת אישורם.

### **תנאים בהיתר**

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
2. השבת מי תהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חו"ד משרד הבריאות לתקינותם.

### **תנאים להתחלת עבודות**

1. לפני תחילת עבודות הבנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2. מילוי כל הדרישות שהוצבו ע"י רשות העתיקות שניתנו למבקש ההיתר ובהתאם לאישורם מיום 11/02/2019.

### **תנאים לתעודת גמר**

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין רישום שטחים משותפים בבניין שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין לרבות מועדון הדיירים, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא, הדירה בקומת הקרקע והדירה בקומה העליונה, כל אחת, על כל מפלסיה תהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
3. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.

### **הערות**

קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון קלונסאות ללא עוגנים זמניים.

**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה**

**ההחלטה : החלטה מספר 1**  
**רשות רישוי - התנגדות מספר 6-20-0040 מתאריך 02/09/2020**

3. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומרתף, המכיל 8 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור 8 יח"ד.

4. לדחות את ההתנגדויות לאור הנימוקים המפורטים בהתייחסות להתנגדויות.

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

#### **תנאים למתן היתר**

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.

2. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.

3. מילוי דרישות איגוד דן וקבלת אישורם.

#### **תנאים בהיתר**

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.

2. השבת מי תהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חו"ד משרד הבריאות לתקינותם.

#### **תנאים להתחלת עבודות**

1. לפני תחילת עבודות הבנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

2. מילוי כל הדרישות שהוצבו ע"י רשות העתיקות שניתנו למבקש ההיתר ובהתאם לאישורם מיום 11/02/2019.

#### **תנאים לתעודת גמר**

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין רישום שטחים משותפים בבניין שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין לרבות מועדון הדיירים, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא, הדירה בקומת הקרקע והדירה בקומה העליונה, כל אחת, על כל מפלסיה תהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.

2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.

3. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.

#### **הערות**

קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון קלונסאות ללא עוגנים זמניים.

**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה**