

כ"ד אלול תש"פ  
13 ספטמבר 2020

## פרוטוקול

ישיבה: 6-20-0043 תאריך: 29/07/2020 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 אילן רוזנבלום	
	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')	הבית ברחוב נחום הנביא 19 בע"מ	נחום הנביא 19	0246-019	20-0738	1

## רשות רישוי - התנגדות

מספר בקשה	20-0738	תאריך הגשה	07/06/2020
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')

כתובת	נחום הנביא 19	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	26/6961	תיק בניין	0246-019
מס' תב"ע	ע1, 13616א	שטח המגרש	268

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	הבית ברחוב נחום הנביא 19 בע"מ	רחוב פן אלכסנדר 27, תל אביב - יפו 6964128
בעל זכות בנכס	דחבש מאיר	רחוב תרע"ד 7, רמת גן 5250346
בעל זכות בנכס	פישביין יצחק דוד	רחוב נחום הנביא 19, תל אביב - יפו 6350323
בעל זכות בנכס	קמחי אליזבט	רחוב ערבי נחל 11, גבעתיים 5320021
בעל זכות בנכס	דיין דיאנה	רחוב תלתן 82, יבנה 8155672
בעל זכות בנכס	אברהם עדני דורון	רחוב אלוף רחבעם זאבי 5, פתח תקווה 4906303
בעל זכות בנכס	אברהם עדני סנדי רויטל	רחוב בן אליעזר אריה 65, רמת גן 5229072
בעל זכות בנכס	ויס מלכה	רחוב ארגוב אלכסנדר (סשא) 18, תל אביב - יפו 6962028
בעל זכות בנכס	אלפסי אסתר	רחוב אוסישקין 7, חולון 5828319
בעל זכות בנכס	פישביין אברהם אביב	רחוב נחום הנביא 19, תל אביב - יפו 6350323
בעל זכות בנכס	הוד אלה	רחוב גורדון יהודה לייב 52, תל אביב - יפו 6439411
בעל זכות בנכס	ויס ניבה	רחוב נחום הנביא 19, תל אביב - יפו 6350323
עורך ראשי	מאיה לוי	רחוב טיבר 44, גבעתיים 53418
מתכנן שלד	שילר ערן	רחוב רוזן פנחס 12ב, תל אביב - יפו 6951235
מורשה חתימה מטעם המבקש	אפטובסקי יעקב	רחוב פן אלכסנדר 27, תל אביב - יפו 6964128

### מהות הבקשה: (אדר' רוני רבנר)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת בניין מגורים קיים בן 2 קומות מעל קומת מרתף המכיל 5 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור סה"כ 12 יח"ד הכוללים:</p> <p>- <u>במרתף העליון</u>: יחידת דיור, חדר אופניים, ח. גז, חנייה ע"י מתקן חנייה אוטומטי, ח. חשמל.</p> <p>- <u>בשתי קומות המרתף התחתונות</u>: 12 מקומות חנייה המוצעים ע"י מתקן חנייה אוטומטי בעומק של 10.15 מ' עם גישה לכל מפלס באמצעות גרעין מדרגות פנימי ממפלס המרתף העליון וגישה חיצונית מרחוב נחום הנביא המוצעת ע"י מעלית רכב הממוקמת במרווח הקדמי.</p> <p>- <u>בקומת הקרקע</u>: ח. אשפה, ומתקנים טכניים ויחידת דיור.</p> <p>- <u>בקומות 1-4</u>: 2 יחידות דיור הכוללות ממ"ד לכל זירה ומרפסות מקורות פתוחות בחזית קדמית ועורפית.</p> <p>- <u>בקומה 5</u>: יחידת דיור אחת הכוללת ממ"ד עם מרפסת פתוחה בחזית הקדמית ומפלס תחתון ליחידת דיור שנייה עם ממ"ד ומרפסת פתוחה בחזית העורפית.</p> <p>- <u>בקומת הגג (קומה 6)</u>: המפלס העליון ליחידת הדיור בקומה 5 עם מרפסות גג צמודות בחזית ובעורף ופרגולות מפלדה בחזית הקדמית והאחורית.</p> <p>- <u>על הגג העליון</u>: מתקנים סולאריים, ויחידות מזגנים בתחום גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין.</p> <p>- <u>בכל קומות הבניין</u>: חדר מדרגות ופיר מעלית הכולל תחנות עצירה בכל הקומות, מבואות, מעברים ופירים עבור</p>

**תשתיות.**

**ב-חצב: ריצוף, גינון ונטיעות, מעלית למתקן חניה אוטומטי וגדרות הפרדה פנימיות, נישה למערכות מים בגבול גדר צדדית דרומית ו 3 חניות אופנועים.**

**מצב קיים:**

בניין קיים בן 2 קומות מעל קומת מרתף חלקית עבור סה"כ 5 יח"ד, כאשר אחת מהן במרתף.

**ממצאי תיק בניין:**

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
143	1935	בניין מגורים בן 2 קומות על ומרתף עבור 5 יח"ד, כאשר אחת מהן במרתף.

**בעלויות:**

הנכס רשום כבית משותף בן 6 חלקות משנה הנמצאות בבעלות פרטית. מפרט הבקשה חתום ע"י מבקש הבקשה ו-83.5% מבעלי הזכות בנכס. **נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' והתקבלו התנגדויות.**

**התאמה לתב"ע 58, 3616א' (רובע 3- רחוב לא ראשי מחוץ לאזור ההכרזה).**

- ההיתר המקורי משנת 1935.

- ניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה הנדונה ע"י בוחן קונסטרוקציה במכון הרישוי.

-בקשת המקור כללה ליקויים. לעורך הבקשה ניתנה אפשרות לתיקון הבקשה בהתאם לדרישות ולצורך התאמה לתכניות התקפות. המפורט בטבלת ההתאמות מתייחס לגרסה מתוקנת מ-25/07/2020:

מספר הקומות:	מותר	מוצע	סטייה
6 קומות + קומת גג חלקית	6 קומות + קומת גג חלקית	6 קומות + קומת גג חלקית	
<b>קווי בניין:</b> <b>קדמי מזרחי לרחוב</b> <b>נחום הנביא:</b>	3.00 מ' (לאחר הפקעה של 1.00 מ')	2.75 מ'	0.25 מ' בחריגה מקו הבניין. לא ניתן לאשר ראה הערה מס' 2. נדרש תיקון בתנאים טכניים.
<b>צדדי צפוני:</b>	0.00 מ' בקיר משותף 2.50 מ' בחלק שאינו בקיר משותף	0.00 מ' בקיר משותף 2.50 מ' בחלק שאינו בקיר משותף	
<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 הקרקע והקומה העליונה החלקית) תכנית נפחית, בתוך קווי בניין לפי התכנית ובמסגרת מס' הקומות המותרת. תתאפשר בנייה מעבר לקו בניין קדמי של 0.50 מ' ועד 50% מרוחב החזית לכל גובהה, (למעט בקומת הקרקע וקומת הגג) בכפוף לנסיגה מקו בניין קדמי בשטח זהה.	מוצעת הבלטה מעבר לקו מגרש הארוכה מאורך הנסיגה מקו הבניין לקומה ועל כן שטח הבליטה / נסיגה גם הם הינם זהים.	אין ההבלטה והנסיגה באותו האורך והשטח כנדרש בהוראות התכנית. ועל כן לא ניתן לאשר. ראה הערה מס' 2. נדרש תיקון בתנאים טכניים.
<b>צפיפות:</b>	לפי מקדם צפיפות של 80 מהשטחים הכוללים המותרים בתוך קווי הבניין לרבות נסיגות בקרקע ובגג: (916.85 מ"ר) = 11 יח"ד בנוסף לצפיפות המותרת, ניתן לשחזר דירה שאושרה במרתף כדין סה"כ 12 יחידות דיור.	12 יח"ד (11 יחידות דיור מעל הקרקע + 1 יח"ד במרתף)	
<b>גובה קומה (בין רצפות):</b>	3.30 מ'	3.30 מ'	
<b>רצועה מפולשת:</b>	סגירת קומת עמודים תוך שמירה על רצועה מפולשת ברוחב 3.00 מ'.	3.25 מ' נסיגה מקו הבניין הקדמי	
<b>קומת הקרקע</b>	בקומת הקרקע יוקצו שטחים הנדרשים לשירות כלל הדיירים	בהתאם להוראות התכנית.	

סטייה	מוצע	מותר	
		בבניין: מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז. שטחים אלו ימוקמו בתחום הבניין ולא יותר מיקומם מחוץ לו.	
	3.00 מ' 2.00 מ' 4.45 מ'	3.00 מ' נסיגה מקו הבניין הקדמי 2.00 מ' עד 4.50 מ' עד 5.00 מ'	<b>קומת גג חלקית:</b> <u>נסיגות ממעקה הגג:</u> <u>לחזית:</u>  <u>לאחור:</u> <u>גובה הבנייה:</u> <u>כולל מתקנים טכניים:</u>
	מוצעת יחידת דיור בקומת המרתף החלקית 1- על פי יחידת הדיור המאושרת בהיתר 143 משנת 1925 בשטח של 47.92 מ"ר.	במקרים בהם ערב הריסת המבנה הקיים קיים בפועל ובהיתר בנייה בקומת המרתף שימוש עיקרי שהיווה יחידת עצמאית שאינה מחוברת לקומת הקרקע יותר שחזרו בקומת המרתף בבנייה החדשה בהיקף שלא יעלה על השטח העיקרי הקיים בהיתר כאמור לעיל.	<b>יחידת דיור בקומת המרתף</b>
	1.60 מ' 1.60 מ' עד 12.11 מ"ר למרפסת ממוצע של 9.34 מ"ר ליחיד.	עד 1.60 מ' עד 1.60 מ' עד 14 מ"ר למרפסת וסך שטח המרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר לכל יחיד בבניין (132 מ"ר)	<b>מרפסות:</b> <u>קו בניין קדמי לרחוב</u> <u>נחום הנביא:</u>  קו בניין אחורי:  שטח:
	מוצעים מזגנים על הגג העליון ובמסתורי הכביסה.	ניתן להתקין במקומות הבאים: -בפיר ייעודי -במרפסת שירות אשר לא חורגת מקווי הבניין. -על הגג העליון.	<b>מזגנים:</b>
	בהתאם להוראות התכנית.	כל יחיד חדשה תחויב במסתור כביסה.	<b>מסתורי כביסה:</b>
	3.00 מ' 1.30 מ' בחזית הקדמית 1.20 מ' בחזית האחורית. מוצעות מצללות מפלדה.	גובה המצללה לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות. נסיגה ממעקה הגג לא תפחת מ- 1.20 מ'. פירוט חומרי ופרטי מצללה	<b>מצללות:</b>
	בהתאם להוראות התכנית.	חזיתות הבניין יוצגו על רקע 2 בניינים סמוכים מכל צד בחזית הפונה לרחוב.	<b>התאמה סביבתית</b>

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

סטייה	מוצע	מותר	
	3 קומות מרתף	2 קומות עליונות + 4 קומות עבור שטחי שירות כלליים.	<b>קומות:</b>
	קומה 1: - 2.65 מ' קומה 2: - 2.20 מ' קומה 3: - 2.20 מ'	בקומות המרתף העליונות עד 4.00 מ' נטו בקומה התחתונה עד 3.50 מ' נטו	<b>גובה:</b>
	בהתאם להוראות התכנית	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל	<b>שימוש:</b>

סטייה	מוצע	מותר	
		מקצוע חפשי/ חדר משחקים	
	82% משטח המגרש.	80% משטח המגרש- לפי הוראות תמ"א 34 ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש.	<b>תכסית:</b>

### התאמות:

הערות	לא	כן	
		+	- גודל חדרים - רוחב חדר מדרגות - אורור
		+	<b>מצללה על הגג:</b> - שטח המצללה
		+	<b>מרפסות וגזוזטראות</b> -אורך המרפסות/גזוזטראות -עיצוב אחיד של המרפסות
		+	<b>זווי אגירה</b>
מוצגים מתקנים סולאריים על הגג רק עבור 11 יחידות דיור. הוצגה חו"ד יועץ אינסטלציה כי הפתרון המוצע מספק את דרישות כל יחידות הדיור בבניין.		+	<b>מתקנים סולאריים</b>
מוצעת גדר בחזית לרחוב בגובה 1.10מ'. בחריגה מהנחיות מרחביות/מדיניות הועדה.	+		<b>גדרות</b>
מוצע שטח גינון מועט ביותר בחזית הקדמית ורוב המרווח הקדמי מרוצף. בריצוף מחלחל. לא בהתאם להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה	+		<b>פיתוח שטח</b> חלחול במרווח הקדמי
מבוקשת הנמכת שטח החצר האחורית בכ-1 מ' מעבר למפלס הקרקע הקיים (ראה הערה מס' 4).		+	הנמכת מפלס החצר
מבוקשת הנמכת שטח החצר האחורית בכ-1 מ' מעבר למפלס הקרקע הקיים בשטח הגדול מהשטח. ראה הערה מס' 4		+	<b>דירת מרתף</b>
אין ציון חומרי גמר הבניין בתכנית הראשית. לא ניתן לבדיקה	+		<b>חומרי גמר</b>
		+	<b>מפלס כניסה קובעת</b>

### הערות נוספות:

1. הבקשה הוחזרה לעורך לתיקון עקב שלילת מכון הרישוי לתכנון החנייה טרם בדיקה מרחבית כוללת. הובהר לעורך הבקשה שייתכן וימצאו ליקויים נוספים בבדיקה מרחבית. המפורט בטבלת ההתאמות מתייחס לגרסה מתוקנת מ-25/07/2020.
2. על פי סעיף 4.1.2.ה' (6) בהוראות תכנית 3616א': "תתאפשר בנייה מעבר לקו בניין קדמי בשיעור של 0.5 מ' ועד 50% מרוחב החזית לכל גובה... בכפוף לנסיגה מקו בניין קדמי בשטח זהה". מבוקשת בנייה מעבר לקו בניין קדמי של 0.25 מ' אין ההבלטה והנסיגה באותו האורך והשטח כנדרש בהוראות התכנית. ועל כן לא ניתן לאשר בליטה מקו הבניין. יתבקש תיקון כתנאי טכני.
3. על פי הוראות התכנית סעיף 4.1.2.ג) צפיפות הבניין מחושבת לפי מקדם צפיפות של 80 מהשטחים הכוללים המותרים בתוך קווי הבניין לרבות נסיגות בקרקע ובגג, כאשר "כל שארית השווה או עולה על 0.5 תעוגל כלפי מעלה ליחידת דיור נוספת ושארית הקטנה מ-0.5 תעוגל כלפי מטה. בחישוב שנערך זכויות הבנייה המותרות: 916.85 מ"ר / 80 = 11.46 יחידות. על כן מס' היחידות המרבי בבניין הינו 11 יח"ד ומוצעות 12 יח"ד. 1 יח"ד מעבר לצפיפות המותרת מעל הקרקע, בבניין ערב ההריסה קיימת יחידת דיור בקומת המרתף העליונה המאושרת בהיתר 143 משנת 1925, ועל כן ניתן לאשר 1 יחידת דיור מעבר להוראות התכנית בקומת המרתף.
4. מבוקשים שינויים בפיתוח השטח בקרקע מדרונית על מנת להתאים את החצר למפלס דירת המרתף כהגדרתה בתקנות חוק התכנון והבנייה. ניתן לאשר.
5. פיתוח השטח בחזית הקדמית אינו תואם הנחיות מרחביות/מדיניות הועדה יש לצמצם כמות פתחי כניסה לבניין ולהסדיר שטח מגונן בצורה רציפה.

## התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. פז ענת	רחוב השעורה 7, מרחביה (מושב) 1910500	מתנגדת מס' 1

### עיקרי ההתנגדויות:

הוגשה התנגדותה של מתנגדת מס' 1, גב' פז ענת, בעלת זכויות בבניין נשוא הבקשה. להלן עיקרי התנגדותה:  
- מכתב ההודעה על ההיתר שהוגש הגיע באיחור.  
- אי שוויון בחלוקת התמורה לבעלי הדירות.  
- התנהלות רשלנית של עו"ד הדיירים.  
- אי עמידת היזם בהבטחותיו.

### התייחסות להתנגדויות:

בנוגע להתנגדות מס' 1, התנגדות זו הינה התנגדות קניינית בבסיסה, יובהר כי הוועדה אינה לוקחת צד בהסכמים קנייניים ודנה בשיקולים תכנוניים בלבד.

בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

### חו"ד מכון רישוי

#### תומר ברורמן 22/07/2020

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

#### תנועה וחניה - עודכן 21.7.2020

חוות דעת לנספח תנועה מתוקן שנטען ב - 16.7.20 ותכנית אדריכלית שנטענה ב - 21.7.20  
הבקשה כוללת: מבנה החדש עם 12 יחידות דוור בשטח עד 120 מ"ר בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

- 12 מקומות חניה לרכב פרטי
- 1 מקום חניה לרכב נכים
- 3 מקומות חניה לאופנועים
- 12 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

- 12 מקומות חניה לרכב פרטי במתקן חניה אוטומטי תת קרקעי בחזית הבניין
  - 1 מקום חניה לרכב נכים במתקן חניה
  - 3 מקומות חניה לאופנועים בקומת קרקע
  - 12 מקומות חניה לאופניים במרתף
- הוגש נספח תנועה  
המלצה: לאשר את הבקשה

#### 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 ועגלה  
תיקונים נדרשים: מיקום דלת ומסלול פינוי  
נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.  
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

#### איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים: אקוסטיקה  
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

### גנים ונוף

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי. כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו. ערך הפיצוי הנופי עבור עצים המיועדים לכריתה הוא 2289 ₪. יש לנטוע במגרש 3 עצים בערך של 700 ₪ לעץ. יתרת ערך הפיצוי הנופי עבור העצים המיועדים לכריתה ע"ס 189 ₪ יגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבניה לצורך פיתוח גנים ונוף ברחבי העיר. העץ המבוקש לכריתה הינו בתוך קווי בניין בתחום הבנייה המבוקשת של הבניין. ניתנו תנאים בהיתר לנטיעות ולפיצוי נופי.

המלצה: לאשר את הבקשה

### מקלוט

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

### אדריכלות מכון הרישוי

צמצום כניסות ואיחוד שבילים, רצועת גינון ונטיעות, גובה הגדר לרחוב נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.  
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](http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya/login.asp)

### טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	מייש דרומי	9.0	27.0	4.0	כריתה	2,289

### חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

- לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 2 קומות מעל קומת מרתף המכיל 5 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור סה"כ 12 יח"ד הכוללים:
  - במרתף העליון: יחידת דיור, חדר אופניים, חדר גז, חנייה ע"י מתקן חנייה אוטומטי, ח. חשמל.
  - בשתי קומות המרתף התחתונות: 12 מקומות חנייה המוצעים ע"י מתקן חנייה אוטומטי בעומק של 10.15 מ' עם גישה לכל מפלס באמצעות גרעין מדרגות פנימי ממפלס המרתף העליון וגישה חיצונית מרחוב נחום הנביא המוצעת ע"י מעלית רכב הממוקמת במרווח הקדמי.
  - בקומת הקרקע: ח. אשפה, נישות לגז ומתקנים טכניים ויחידת דיור.
  - בקומות 1-4: 2 יחידות דיור הכוללות ממ"ד לכל זירה ומרפסות מקורות פתוחות בחזית קדמית ועורפית.
  - בקומה 5: יחידת דיור אחת הכוללת ממ"ד עם מרפסת פתוחה בחזית הקדמית ומפלס תחתון ליחידת דיור שנייה עם ממ"ד ומרפסת פתוחה בחזית העורפית.
  - בקומת הגג (קומה 6): המפלס העליון ליחידת הדיור בקומה 5 עם מרפסות גג צמודות בחזית ובעורף ופרגולות מפלדה בחזית הקדמית והאחורית.
  - על הגג העליון: מתקנים סולאריים, ויחידות מזגנים בתחום גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין.
  - בכל קומות הבניין: חדר מדרגות ופיר מעלית הכולל תחנות עצירה בכל הקומות, מבואות, מעברים ופירים עבור תשתיות.
  - בחצר: ריצוף, גינון ונטיעות, מעלית למתקן חניה אוטומטי וגדרות הפרדה פנימיות, נישא למערכות מים בגבול גדר צדדית דרומית ו 3 חניות אופנועים.

2. לדחות את ההתנגדות שכן עוסקת בנושא קנייני כאשר רשות הרישוי דנה בנושאים תכנוניים בלבד.

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

#### תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים
3. הצגת טבלה מסכמת לחישוב הזכויות: הפרדה בין הזכויות מכח תמ"א 38 ומכח תכנית הרובע (בשביל שלב חישוב ההשבחה)- נספח לחישוב זכויות מכח תמ"א 38.

#### 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, הדירה בקומה העליונה על כל מפלסיה מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
3. עמידה בתנאי כתב התחייבות להתקנה ותחזוקה של מתקני חניה.
4. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

#### תנאים לאיכלוס

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

הערה: הודעה על טיוטת חו"ד מהנדס העיר נמסרה לעורך הבקשה

### ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-20-0043 מתאריך 29/07/2020

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 2 קומות מעל קומת מרתף המכיל 5 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור סה"כ 12 יח"ד הכוללים:

- במרתף העליון: יחידת דיור, חדר אופניים, חדר גז, חנייה ע"י מתקן חנייה אוטומטי, ח. חשמל.
- בשתי קומות המרתף התחתונות: 12 מקומות חנייה המוצעים ע"י מתקן חנייה אוטומטי בעומק של 10.15 מ' עם גישה לכל מפלס באמצעות גרעין מדרגות פנימי ממפלס המרתף העליון וגישה חיצונית מרחוב נחום הנביא המוצעת ע"י מעלית רכב הממוקמת במרווח הקדמי.
- בקומת הקרקע: ח. אשפה, נישות לגז ומתקנים טכניים ויחידת דיור.
- בקומות 1-4: 2 יחידות דיור הכוללות ממ"ד לכל זירה ומרפסות מקורות פתוחות בחזית קדמית ועורפית.
- בקומה 5: יחידת דיור אחת הכוללת ממ"ד עם מרפסת פתוחה בחזית הקדמית ומפלס תחתון ליחידת דיור שנייה עם ממ"ד ומרפסת פתוחה בחזית העורפית.
- בקומת הגג (קומה 6): המפלס העליון ליחידת הדיור בקומה 5 עם מרפסות גג צמודות בחזית ובעורף ופרגולות מפלדה בחזית הקדמית והאחורית.
- על הגג העליון: מתקנים סולאריים, ויחידות מזגנים בתחום גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין.
- בכל קומות הבניין: חדר מדרגות ופיר מעלית הכולל תחנות עצירה בכל הקומות, מבואות, מעברים ופירים עבור תשתיות.
- בחצר: ריצוף, גינון ונטיעות, מעלית למתקן חניה אוטומטי וגדרות הפרדה פנימיות, נישא למערכות מים בגבול גדר צדדית דרומית ו 3 חניות אופנועים.

2. לדחות את ההתנגדות שכן עוסקת בנושא קנייני כאשר רשות הרישוי דנה בנושאים תכנוניים בלבד.

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

#### תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים
3. הצגת טבלה מסכמת לחישוב הזכויות: הפרדה בין הזכויות מכח תמ"א 38 ומכח תכנית הרובע (בשביל שלב חישוב ההשבחה)- נספח לחישוב זכויות מכח תמ"א 38.

#### **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, הדירה בקומה העליונה על כל מפלסיה מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
3. עמידה בתנאי כתב התחייבות להתקנה ותחזוקה של מתקני חניה.
4. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

#### **תנאים לאיכלוס**

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

**הערה: הודעה על טיוטת חו"ד מהנדס העיר נמסרה לעורך הבקשה**