

א' חשון תשפ"א  
19 אוקטובר 2020

## פרוטוקול

ישיבה: 6-20-0053 תאריך: 16/09/2020 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	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')	שלום ונתן יזמות בע"מ	סנהדרין 13	0507-013	19-1068	1

## רשות רישוי - התנגדות (דיון נוסף)

מספר בקשה	19-1068	תאריך הגשה	27/08/2019	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה	בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') חפירה ו/או דיפון בנייה חדשה תמ"א 38 מרתפים	

כתובת	סנהדרין 13	שכונה	בבלי
גוש/חלקה	127/6106	תיק בניין	0507-013
מס' תב"ע	תמ"מ 2/5, תמ"א 38/3, א, 1ע, 3729א	שטח המגרש	823

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	שלום ונתן יזמות בע"מ	רחוב שד בן צבי 2, רמת גן 5224707
בעל זכות בנכס	פינר שרגא	רחוב סנהדרין 13, תל אביב - יפו 6291646
בעל זכות בנכס	רוזנברג אביגדור	רחוב סנהדרין 13, תל אביב - יפו 6291646
בעל זכות בנכס	גלעדי בתיה	רחוב סנהדרין 13, תל אביב - יפו 6291646
בעל זכות בנכס	אליאב מרגלית	רחוב סנהדרין 13, תל אביב - יפו 6291646
בעל זכות בנכס	רמון הרצל גד	רחוב סנהדרין 13, תל אביב - יפו 6291646
בעל זכות בנכס	סגל נילי	רחוב סנהדרין 13, תל אביב - יפו 6291646
בעל זכות בנכס	ליברמן יעקב	רחוב סנהדרין 13, תל אביב - יפו 6291646
בעל זכות בנכס	רוזנברג מרגלית	רחוב סנהדרין 13, תל אביב - יפו 6291646
בעל זכות בנכס	בוכבלטר נעמי	רחוב סנהדרין 13, תל אביב - יפו 6291646
בעל זכות בנכס	יעקב ערן	רחוב סנהדרין 13, תל אביב - יפו 6291646
בעל זכות בנכס	גורצקי אילת	רחוב סנהדרין 13, תל אביב - יפו 6291646
בעל זכות בנכס	קו-אור גיורא	רחוב סנהדרין 13, תל אביב - יפו 6291646
בעל זכות בנכס	גל אורלי	רחוב סנהדרין 13, תל אביב - יפו 6291646
בעל זכות בנכס	פליקס גלית	רחוב סנהדרין 13, תל אביב - יפו 6291646
בעל זכות בנכס	שטוקמן דליה	רחוב סנהדרין 13, תל אביב - יפו 6291646
בעל זכות בנכס	אבישי-כהן אופליה	רחוב סנהדרין 13, תל אביב - יפו 6291646
בעל זכות בנכס	זיו מאיר	רחוב סנהדרין 13, תל אביב - יפו 6291646
בעל זכות בנכס	יוהנס טל	רחוב סנהדרין 13, תל אביב - יפו 6291646
בעל זכות בנכס	פוליטי עודד	רחוב סנהדרין 13, תל אביב - יפו 6291646
בעל זכות בנכס	אליאב יעקב	רחוב סנהדרין 13, תל אביב - יפו 6291646
עורך ראשי	מרום גל	רחוב גרוזנברג 18, תל אביב - יפו 65811
מתכנן שלד	משולמי רון	רחוב הרכבת 58, תל אביב - יפו 6777016
מורשה חתימה מטעם המבקש	גבע עדית (שלום ונתן)	רחוב שד בן צבי 2, רמת גן 5224707

פירוט שטחים					
סך שטחי שירות		סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים			תיאור
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)
	86.81	714.42		283.43	2332.63
	166.96	1374.07			
	253.77	2088.49		283.43	2332.63

### מהות הבקשה: (רוני רבנר)

מהות עבודות בניה
הריסת בניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, ומקלט במרתף עם חדר מכונות למעלית על הגג עבור 12 יחידות דיור, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת במקומו בניין מגורים בן 8 קומות (כולל קומת קרקע ו-2 קומות עליונות חלקיות), מעל 2 קומות מרתף המיועדות לחניה, מתקנים טכניים ומחסנים עבור סה"כ 28 יחידות דיור. כניסה לחניה באמצעות רמפה מרחוב סנהדרין.

### מצב קיים:

בניין בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, ומקלט במרתף עם חדר מכונות למעלית על הגג. עבור 12 יחידות דיור.
--

### ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
272	1967	בניין בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, ומקלט במרתף עם חדר מכונות למעלית על הגג. עבור 12 יחידות דיור.
74	1968	העברת המקלט לקומת הקרקע.

### בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת ל-16 תתי חלקות, והבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של הבעלים פרט לבעלי חלקות 5,6,7-1. נשלחו הודעות לפי תקנה 36' והתקבלו התנגדויות.
--

### התאמה לתב"ע (תכנית 3729א' למגרש ברחוב שאינו ראשי מחוץ לאזור ההכרזה)

- הבניין המקורי נבנה בשנת 1967
- 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.
- בקשת המקור כללה ליקויים. לעורך הבקשה ניתנה אפשרות לתיקון הבקשה בהתאם לדרישות ולצורך התאמה לתכניות התקפות. המפורט בטבלת ההתאמות מתייחס לגרסה מתוקנת מ-26.09.19:

מספר קומות	מותר	מוצע	סטייה
6 ו-2 קומות חלקיות. (כולל קומת קרקע עם רצועה מפולשת)	6 ו-2 קומות חלקיות (כולל קומת קרקע עם רצועה מפולשת)	6 ו-2 קומות חלקיות (כולל קומת קרקע עם רצועה מפולשת)	
תכסית	במגרשים בשטח 750 מ"ר ומעלה תכסית הבנייה לא תעלה על 50% משטח המגרש. 411.50 מ"ר = 823/2 מ"ר	מבוקשת בנייה בתכסית של 410.65 מ"ר.	
שטחים עיקריים - קומה טיפוסית - סה"כ	בקומה טיפוסית השטח התחום בקווי הבניין המותרים, למעט 2 קומות עליונות הבנויות בנסיגה וקומת קרקע חלקית.	בהתאם להוראות התכנית.	
שטחי שרות	לכל הפחות 20% מסך כל השטחים הבנויים.	כ-23% מסך כל השטחים הבנויים. בהתאם להוראות	

סטייה	מוצע	מותר	
	התכנית.		
	4.00מ' 3.00מ' 5.00מ' בהתאם להוראות התכנית. 3.00מ' 3.00מ' מחזית קדמית ו- 2.00מ' מחזית אחורית.	4.00 מ'. 3.00 מ' 5.00 מ' רצועה מפולשת בעומק 3.00 מ' מקו הבניין הקדמי. 3.00 מ' מקו בניין קדמי. נסיגה 3.00 מ' קדמית ו- 2.00 אחורית מקווי הבניין בהתאמה.	<b>קווי בניין</b> קדמי לרחוב סנהדרין לצדדים לאחור קומת קרקע קומה מס' 6 קומה מס' 7
	1.60מ' בהתאם להוראות התכנית. עד 12.40מ"ר ליחיד. בשטח ממוצע של 8.73מ"ר למרפסת ליחידת דיור.	הבלטה של 01.6 מ' מקו בניין קדמי ואחורי. לא יותרו מרפסות גזוזטרה בהמשך למרפסת גג. עד 14 מ"ר ליחידת דיור עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים ובלבד ששטחן הממוצע של המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר.	<b>מרפסות</b> קווי בניין למרפסות מרפסות גג שטח
	28 יח"ד.	35 יח"ד לפי מקדם 90 מ"ר	<b>מס' יחידות מותר</b>
	3.30מ' 3.30מ' 3.30מ' 4.50מ' גנרטור בגובה 4.90מ'	3.30 מ' 3.30 מ' 3.30 מ' 4.50 מ' גובה המתקנים הטכניים על הגג לא יעלה על 5.00מ'	<b>גובה במטרים</b> (מפני מפלס עד פני מפלס שמעליו) קומת קרקע קומה טיפוסית קומות גג
	בהתאם להוראות התכנית. בהתאם להוראות התכנית.	כל יחידת דיור תחויב במסתור כביסה ובפתרון למזגנים. לא תותר הבלטתם מחזיתות הבניין. עומק מזערי של המסתור יהיה 0.6 מ'.	<b>מסתורי כביסה ומזגנים</b> גודל מינימלי לפי קובץ אדריכל העיר
	בהתאם להוראות התכנית.	בקומת הקרקע יוקצו שטחים הנדרשים לשירות כלל דיירי הבניין: מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז. שטחים אלו ימוקמו	<b>שימושים בקומת הקרקע</b>

סטייה	מוצע	מותר	
		בתחום הבניין ולא יותר מיקומם מחוץ לו.	
	מוצעת הצמדת חצרות ליחידות הדיור בקומת הקרקע במרווח הצד והמרווח האחורי. בהתאם להוראות התכנית.	לא תותר הצמדת חצר במרווח הקדמי לדירת קרקע וכן לא תותר גישה ישירה מהדירה לחצר הקדמית.	חצרות
	3.00 מ' בהתאם להוראות התכנית.	3.0 מ' כולל גובה הקורה. 1.2 ממעקה מרפסת הגג.	מצללות גובה נסיגות
ראה הערה מס' 2	מוצעים 22 פאנלים סולאריים עבור 28 יחיד על הגג העליון.  מוצעים דודי מים עבור כל יחידות הדיור בבניין במסתורי הכביסה.	יוצג פתרון סולרי עבור כל יחידות הדיור בבניין.  לא ימוקמו דודי מים על הגג העליון.	מתקנים סולאריים מיקום דודי מים
	מוצעים מזגנים עבור כל יחידות הדיור בבניין במסתורי הכביסה.	במסתורים ייעודיים או על הגג העליון	מזגנים
	בהתאם להוראות התכנית.	חזיתות הבניין יוצגו על רקע 2 בניינים סמוכים מכל צד בחזית הפונה לרחוב.	התאמה סביבתית

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

סטייה	מוצע	מותר	
	2 קומות	2 + 4 עבור חנייה	קומות
	קומה 1: - 3.58 מ' קומה 2: - 2.66 מ' פרט לחדר משאבות בגובה 4.00 מ'	גובה קומת המרתף העליונה וזו שמתחתיה לא יהיה גדול מ- 4.00 מ' נטו. גובה קומות המרתף התחתונות 3.50 מ' נטו.	גובה קומה
	חניה, מחסנים בשטח שלא עולה על 7 מ"ר, חללים טכניים.	חניה/ מחסנים דירתיים (אחד לכל דירה, עד 12 מ"ר)/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים.	שימוש
	כ-84.2% משטח המגרש.	85% לפי תמ"א 34 ותכנית 3729 א'.	תכסית

#### התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	אוורור של חלקי הבניין
מוצעים 15% משטח המגרש לחלחול, מתוכם 5.5% בשטח המגרש הקדמי.		+	חלחול
לא הוצגה פריסת גדרות. לא ניתן לבדיקה.	+		גדרות
בהתאם להנחיות מרחבי/מדיניות הוועדה.		+	מפלס הכניסה הקובעת
יש להנמיך את הפיתוח במרווח הקדמי למפלס ברצף עם מפלסי הרחוב ומיקום מדרגות ורמפות בתחום קווי הבניין בלבד.	+		פיתוח שטח

### הערות נוספות:

1. במסגרת מסמכי הבקשה הוגשו המסמכים הבאים:
  - נספח יציבות חתום ע"י מתכנן השלד של הפרויקט.
  - במסגרת הבקשה מתוכננים התקנת עוגני קרקע זמניים לחלקות הגובלות למגרש הנדון ולכיוון הרחוב/ שטחי ציבור ומופיעים בתנחות קומות המרתף במפרט הבקשה כנדרש.
  - הוגש כתב התחייבות היזמים להפקדה לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק במידה ויגרם ולהחזרת המצב לקדמותו.
  - אישור התקשרות מקדמי לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 המכיל את הניקוד הניתן לו (59 נק') המספיקות לו לקבלת תקן בניה ירוקה בהמשך עם סיום הביצוע. יש להציג לאחר ועדה אישור מקדמי שלב א עם פרטי הפרויקט המקנים לו את הנקודות לעמידה בתקן.
2. מוצעים 22 פאנלים סולאריים עבור 28"ד על הגג העליון, בציון הערה כי המערכת הסולארית הינה מערכת משותפת. " ניתן לאשר לאחר הצגת חוות דעת יועץ אינסטלציה כי המערכת המתוכננת תספק את צרכי הבניין כולו.

### התנגדויות:

שם	כתובת	הערות
ארגמן יוטה	רחוב סנהדרין 15, תל אביב - יפו 6291648	התנגדות מס' 1
בן משה תומר	רחוב סנהדרין 15, תל אביב - יפו 6291648	
גותי לימור	רחוב סנהדרין 15, תל אביב - יפו 6291648	
מואב תמיר	רחוב בן סירא 15, תל אביב - יפו 6291631	
פישר טל	רחוב בן סירא 15, תל אביב - יפו 6291631	
בוהדנה דוד	רחוב סנהדרין 11, תל אביב - יפו 6291644	התנגדות מס' 2
יוסף פינר	רחוב סנהדרין 13, תל אביב - יפו 6291646	התנגדות מס' 3

### עיקרי ההתנגדויות:

#### התנגדות מס' 1:

הוגשה התנגדותם של ארגמן יוטה, בן משה תומר, גותי לימור, מואב תמיר ופישר טל (בעלי זכויות בבניין בכתובת סנהדרין 15 הגובל בבניין נשוא הבקשה). להלן עיקרי ההתנגדותם:  
- ביצוע עוגנים זמניים עלול לפגוע ביציבות הקרקע בחלקת המתנגדים וכן להוות סיכון והפרעה לשימוש השוטף בחלקה זו בשל ביצוע החפירות, שימוש בכלים מכאניים מסכנים, וסכנה לפגיעה ברכושם ללא כל הסכמה מצדם.  
- הבניה המתוכננת עלולה להביא לצפיפות, מצוקת חנייה ושינוי אופי השכונה, להסתרת האור והאוויר ותפגע באפשרות בנייה עתידית על ידי המתנגדים בחלקתם.

#### התנגדות מס' 2:

הוגשה התנגדותו של בוהדנה דוד (בעל זכות בבניין בכתובת סנהדרין 11 הגובל בבניין נשוא הבקשה) להלן עיקרי ההתנגדותו:  
- הבניה המתוכננת עלולה להביא לצפיפות, מצוקת חנייה ושינוי אופי השכונה, להסתרת האור והאוויר ותפגע באפשרות בנייה עתידית על ידי המתנגדים בחלקתם.

#### התנגדות מס' 3:

הוגשה התנגדותו של יוסף פינר בנם של שרגא ושושנה פינר (בעלי זכות בבניין נשוא הבקשה). להלן עיקרי ההתנגדותו:  
- מתנגד לפינוי הדירה שבה הוא גר מאחר ואין לו מקום מגורים חלופי.

### התייחסות להתנגדויות:

#### בנוגע להתנגדות מס' 1 ו-2:

- היות והבקשה עומדת בהוראות התכנית ולא כוללת כל הקלות מהוראות התכנית אין כל זכות לבעלי הנכסים בחלקות הגובלות להגשת התנגדויות.  
יחד עם זאת יש לציין כי הבקשה חתומה על ידי מהנדס שלד וכפופה להגשת חישובים סטטיים כחוק.

#### בנוגע להתנגדות מס' 3:

- ההתנגדות הינה בנושא קנייני, רשות הרישוי עוסקת בעניינים תכנוניים בלבד, לדיון בנושאי קניין ניתן לפנות לערכאות המתאימות.  
בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

## **חו"ד מכון רישוי**

**רינת ברקוביץ' 10/09/2019**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רינת ברקוביץ'  
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:

29 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

5 מקומות חניה לאופנועים

28 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

מתוכנן:

29 מקומות חניה לרכב פרטי עפ"י רמת שירות 2 בשתי קומות מרתף.

1 מקום חניה לרכב נכים בקומת מרתף 1- באישור מורשה נגישות סילסי ליבוביץ לשם.

5 מקומות חניה לאופנועים ב-2 קומות מרתף.

28 מקומות חניה לאופניים ב-2 קומות מרתף.

מתכנן תנועה ל. ללצ'וק.

חוות דעת: פתרון תנועתי המוצע עונה לדרישות- מאושר.

המלצה: לאשר את הבקשה.

### **כיבוי אש**

יש להציג נספח בטיחות אש אחרי ועדה.

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

### **דרכים**

המבנה מתוכנן על פי מפלסים קיימים.

המלצה: לאשר את הבקשה.

### **אצירת אשפה**

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם עגלות.

נכתבו הנחיות מפורטות בתחנה.

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

### **איכות הסביבה**

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים: אוורור מרתפים, אקוסטיקה.

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

### **גנים ונוף**

במגרש וסביבתו קיימים 4 עצים שפרטיהם הוקלדו בטבלת העצים במערכת המקוונת.

עצים 11, 2, 3 על המדרכה ומיועדים לשימור, הם רחוקים מהבנייה.

עץ מספר 4, ברוש, נמצא במגרש, מיועד לשימור לפי אישור של חיים גבריאל שהוטען למערכת: על פי מפרט מצורף

ובליווי אגרונום. יש להתרחק עד למרחק של 2 מק מגזע העץ.

ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.

המלצה: לאשר את הבקשה.

### **מקלוט**

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה.

המלצה: לאשר את הבקשה.

### **אדריכלות מכון הרישוי**

יש להפריד בין חדר אשפה לחדר גז, לצמצם פתחים ולהציג בתי גידול.

נכתבו הנחיות מפורטות בתחנה.

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

## סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

## טבלת עצי

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	סיגלון חד עלים	8.0	40.0	8.0	שימור	12,861
2	סיגלון חד עלים	10.0	50.0	10.0	שימור	20,096
3	סיגלון חד עלים	10.0	28.0	4.0	שימור	4,727
4	ברוש מצוי	20.0	100.0	5.0	שימור	28,222

## חוות דעת נוספות:

### נכסים - מירי גלברט 05/09/2019

חלקה 127 בגוש 6106 בבעלות פרטית.

לאור הפרסום ולאור שהמבקשת העבירה כבר כתב התחייבות ישן, ועל מנת לא לעכב את הבקשה בשלב הסופי יש להציג את העוגנים במגירה 100 בתוכניות ובתכנים ולרשום עוגנים זמנים פולימרים בשטחים הציבוריים והצגת כתב התחייבות החדש.

### נכסים - מירי גלברט 21/08/2019

הועבר במייל כולל הנחיות לעורך הבקשה כתב התחייבות חדש בהתאם להנחיות מהמחלקה המשפטית בנושא העוגנים לאור מסמך שהתקבל מאגף רו"פ לדרישה מחודשת לנושא העוגנים.

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

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 5 קומות כולל מקלט בקומת עמודים מפולשת וחדר מכונות למעלית על הגג, עבור 12 יחידות דיור, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת במקומו בניין מגורים בן 8 קומות (כולל קומת קרקע ו-2 קומות עליונות חלקיות), מעל 2 קומות מרתף המיועדות לחנייה, מתקנים טכניים ומחסנים עבור סה"כ 28 יחידות דיור. כניסה לחנייה באמצעות רמפה מרחוב סנהדרין.

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

2. לדחות את התנגדות מס' 1 ו-2 שכן:

- היות והבקשה עומדת בהוראות התכנית ולא כוללת כל הקלות מהוראות התכנית אין כל זכות לבעלי הנכסים בחלקות הגובלות להגשת התנגדויות.

3. לדחות את התנגדות מס' 3 שכן:

- ההתנגדות הינה בנושא קנייני, רשות הרישוי עוסקת בעניינים טכנוניים בלבד, לדיון בנושאי קניין ניתן לפנות לערכאות המתאימות.

## תנאים להיתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הצגת אישור בניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית.
3. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.
4. יוגש כתב שיפוי לוועדה המקומית והוועדה המחוזית בגין הצפון העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו של המגרש בתחום פשט ההצפה וכן נקיטה באמצעים הנדרשים למיגון הבניין בפני הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו בתחום פשט ההצפה. כתב השיפוי ינוסח בתאום עם היועץ המשפטי של הועדה המחוזית.
5. הגשת נספח ניהול מי נגר עילי וניקוז מאושר על ידי רשות הניקוז.
6. הגשת נספח ניהול מי נגר עילי וניקוז מאושר על ידי רשות נחל הירקון.
7. הצגת אישור יועץ אינסטלציה כי המערכת הסולארית המשותפת מספקת את צרכי הבניין כולו.
8. הנמכת הפיתוח במרווח הקדמי למפלס ברצף עם מפלסי הרחוב ומיקום מדרגות ורמפות בתחום קווי הבניין בלבד.

## 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, מיקום המגרש בתחום פשט ההצפה.
2. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

3. אי פגיעה בתשתיות, ברכוש ובנפש. לפני תחילת עבודות הבנייה, הפקדת פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי כל נזק, במידה וייגרם, מהצבת עוגני הקרקע הזמניים, והחזרת המצב לקדמותו.
4. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
5. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.

## ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-19-0037 מתאריך 07/10/2019

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 5 קומות כולל מקלט בקומת עמודים מפולשת וחדר מכונות למעלית על הגג, עבור 12 יחידות דיור, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת במקומו בניין מגורים בן 8 קומות (כולל קומת קרקע ו-2 קומות עליונות חלקיות), מעל 2 קומות מרתף המיועדות לחנייה, מתקנים טכניים ומחסנים עבור סה"כ 28 יחידות דיור. כניסה לחנייה באמצעות רמפה מרחוב סנהדרין.  
בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:
2. לדחות את התנגדות מס' 1 ו-2 שכן:
  - היות והבקשה עומדת בהוראות התכנית ולא כוללת כל הקלות מהוראות התכנית אין כל זכות לבעלי הנכסים בחלקות הגובלות להגשת התנגדויות.
3. לדחות את התנגדות מס' 3 שכן:
  - ההתנגדות הינה בנושא קנייני, רשות הרישוי עוסקת בעניינים תכנוניים בלבד, לדיון בנושאי קניין ניתן לפנות לערכאות המתאימות.

### תנאים להיתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הצגת אישור בניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית.
3. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.
4. יוגש כתב שיפוי לוועדה המקומית והוועדה המחוזית בגין הצפון העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו של המגרש בתחום פשט ההצפה וכן נקיטה באמצעים הנדרשים למיגון הבניין בפני הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו בתחום פשט ההצפה. כתב השיפוי ינוסח בתאום עם היועץ המשפטי של הוועדה המחוזית.
5. הגשת נספח ניהול מי נגר עילי וניקוז מאושר על ידי רשות הניקוז.
6. הגשת נספח ניהול מי נגר עילי וניקוז מאושר על ידי רשות נחל הירקון.
7. הצגת אישור יועץ אינסטלציה כי המערכת הסולארית המשותפת מספקת את צרכי הבניין כולו.
8. הנמכת הפיתוח במרווח הקדמי למפלס ברצף עם מפלסי הרחוב ומיקום מדרגות ורמפות בתחום קווי הבניין בלבד.

### 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, מיקום המגרש בתחום פשט ההצפה.
2. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3. אי פגיעה בתשתיות, ברכוש ובנפש. לפני תחילת עבודות הבנייה, הפקדת פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי כל נזק, במידה וייגרם, מהצבת עוגני הקרקע הזמניים, והחזרת המצב לקדמותו.
4. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
5. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.

### מהות הדיון הנוסף:

הבקשה מובאת לדיון נוסף לעדכון תנאים להיתר בנושא תיאום מול מכון הבקרה כנדרש בחוק התכנון והבנייה.

### נימוקי הדיון הנוסף:

בהתאם לתיקון 101 לחוק התכנון והבנייה, בקשות להיתר יקבלו אישור מכון בקרה לבחירת המבקש, טרם הוצאת ההיתר. הנ"ל לא קיבל ביטוי בהחלטת רשות הרישוי מיום 07.10.2019.

הבקשה מובאת לדיון נוסף לצורך הוספת תנאים למתן היתר כמפורט:

1. קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון בקרה.

2. אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות התכנון והבנייה. 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 רבנר רוני)

הוספת תנאי למתן היתר להחלטה שניתנה ב-07.10.2019 על ידי רשות הרישוי, כמפורט:

1. קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון בקרה.
2. אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות התכנון והבנייה. 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 6-20-0053 מתאריך 16/09/2020

הוספת תנאי למתן היתר להחלטה שניתנה ב-07.10.2019 על ידי רשות הרישוי, כמפורט:

3. קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון בקרה.
4. אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות התכנון והבנייה. 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. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הצגת אישור בניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית.
3. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.
4. יוגש כתב שיפוי לוועדה המקומית והוועדה המחוזית בגין הצפון העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו של המגרש בתחום פשט ההצפה וכן נקיטה באמצעים הנדרשים למיגון הבניין בפני הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו בתחום פשט ההצפה. כתב השיפוי ינוסח בתאום עם היועץ המשפטי של הועדה המחוזית.
5. הגשת נספח ניהול מי נגר עילי וניקוז מאושר על ידי רשות הניקוז.
6. הגשת נספח ניהול מי נגר עילי וניקוז מאושר על ידי רשות נחל הירקון.
7. הצגת אישור יועץ אינסטלציה כי המערכת הסולארית המשותפת מספקת את צרכי הבניין כולו.
8. הנמכת הפיתוח במרווח הקדמי למפלס ברצף עם מפלסי הרחוב ומיקום מדרגות ורמפות בתחום קווי הבניין בלבד.

### 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, מיקום המגרש בתחום פשט ההצפה.
2. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3. אי פגיעה בתשתיות, ברכוש ובנפש. לפני תחילת עבודות הבנייה, הפקדת פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי כל נזק, במידה וייגרם, מהצבת עוגני הקרקע הזמניים, והחזרת המצב לקדמותו.
4. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
5. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.