

כ"ה אלול תש"פ  
14 ספטמבר 2020

## פרוטוקול

ישיבה: 6-20-0061 תאריך: 09/09/2020 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')	מתחם ליפסקי 5 בע"מ	שרת משה 35	0566-035	19-1185	1

## רשות רישוי - התנגדות (דיון נוסף)

מספר בקשה	19-1185	תאריך הגשה	24/09/2019	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	

כתובת	שרת משה 35 רחוב ליפסקי לואי 5			שכונה	הצפון החדש-סביבת ככר המדינה
גוש/חלקה	849/6213	תיק בניין	0566-035		
מס' תב"ע	ע1, מ1, מ, 50, 153	שטח המגרש	746		

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	מתחם ליפסקי 5 בע"מ	רחוב יד חרוצים 31, נתניה 4250529
בעל זכות בנכס	ספיר לולה	רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
בעל זכות בנכס	ריינינגר שפירא רבקה	רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
בעל זכות בנכס	דולה שלמה חיים	רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
בעל זכות בנכס	דולה אסתר	רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
בעל זכות בנכס	רובינס דורית	רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
בעל זכות בנכס	סוסמן איריס אריאלה	רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
בעל זכות בנכס	ריינינגר רועי	רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
בעל זכות בנכס	אמודאי ניב	רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
בעל זכות בנכס	סמואל יהודית	רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
בעל זכות בנכס	הימלפרב יחזקאל	רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
בעל זכות בנכס	יקותיאל אילת	רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
בעל זכות בנכס	כהן רוני	רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
בעל זכות בנכס	איסטמטי ברוך	רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
בעל זכות בנכס	בראודה גיא	רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
בעל זכות בנכס	שכטר רום	רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
עורך ראשי	פינצוק ברד	רחוב גוטליב 11, תל אביב - יפו 64392
מתכנן שלד	בן דוד אילן	רחוב בר כוכבא 16, בני ברק 5126107
מורשה חתימה מטעם המבקש	ינושבסקי אליעזר	רחוב יד חרוצים 31, נתניה 4250529

פירוט שטחים					
תיאור	סך שטחי בנייה עיקריים לשימושים השונים		סך שטחי שירות		
	מבוקש (מ"ר)	%	מותר (מ"ר)	מבוקש (מ"ר)	
מעל	1811.27	242.80	634.38	85.04	
מתחת			1274.66	170.87	
סה"כ	1811.27	242.80	1909.04	255.90	

### מהות הבקשה: (רוני רבנר)

מהות עבודות בניה
הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות עבור 12 יח"ד והקמת בניין מגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 3 קומות מרתף עבור 22 יחידות דיור. המכיל:

בקומות מרתף 1-, 2-, 3- : חניון קונבנציונלי, מחסנים דירתיים וחללים טכניים משותפים.  
 בקומת הקרקע: 2 יחידות דיור, עם ממ"ד. חצר מוצמדת ליחידת הדיור הדרומית, חללים טכניים משותפים.  
 בקומות 1,3,4: 3 יחידות דיור בכל קומה, עם ממ"ד וגזוזטרה לכל דירה, מעברים ומבואות משותפים.  
 בקומה 2: 3 יחידות דיור, עם ממ"ד וגזוזטרה, ויחידת דיור נוספת עם ממ"ד, מעברים ומבואות משותפים.  
 בקומה 5: 2 יחידות דיור עם ממ"ד וגזוזטרה, ומפלס תחתון של יחידת דיור עם ממ"ד וגזוזטרה.  
 בקומה 6: 2 יחידות דיור עם ממ"ד לכל יחידה, ומרפסות גג, ומפלס עליון של הדירה מקומה 5 עם מרפסת גג.  
 בקומה 7: 2 יחידות דיור עם ממ"ד וגזוזטרות.  
 במפלס הגג העליון: מתקנים טכניים משותפים.  
 בחצר: כניסה לבניין ורמפת ירידה לחניון מרחוב ליפסקי, חצר קדמית משותפת, חצר מוצמדת לדירה במרווחי הצד.

### מצב קיים:

בניין בן 4 קומות (כולל קומת עמודים חלקית) מעל מקלט במרתף וח. כביסה וחדר יציאה על הגג. עבור סה"כ 12 מ"ר.

### ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
בניין בן 4 קומות כולל ק"ק חלקית מעל מקלט במרתף וח. כביסה על הגג עבור 12 יח"ד.	1960	831
תוספת חדר יציאה על הגג בשטח של 23 מ"ר עם מדרגות פנימית מהדירה שמתחת.	1992	1-920736
הריסת ביתן אשפה ובניית אחר במקומו.	1995	3-950436

### בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת ל-12 בעלים, הבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של רוב הבעלים, פרט לבעלי חלקה מס' 11. נשלחו הודעות לפי תקנה 36' והתקבלו התנגדויות.

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

- הבניין המקורי נבנה בשנת 1960
- 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-12/11/2019:

מספר קומות	מותר	מוצע	סטייה
מספר קומות	2+6 חלקיות	2+6 חלקיות	
שטחים עיקריים - קומה טיפוסית - סה"כ	שטחי הבניה המרביים מעל הקרקע יהיו על פי תכנית התחומה בין קווי הבניין, מספר הקומות, תכנית הבנייה המותרת על הגג והוראות הבנייה בקומת הקרקע.		
קווי בניין קדמי לרחוב משה שרת	6.00 מ'	6.00 מ'	
קדמי לרחוב ליפסקי	6.00 מ'	6.00 מ'	
לצדדים	3.00 מ'	3.00 מ'	
קומת קרקע	רצועה מפולשת בעומק	3.00 מ'	

סטייה	מוצע	מותר	
	3.00מ' לרחוב משה שרת 2.00מ' לרחוב ליפסקי	3.00מ' מקו הבניין הקדמי. קומות הגג יבנו בנסיגה שלא תפחת מ-3.00מ' מאחת החזיתות הקדמיות ו-2.00מ' מהחזית הקדמית הנותרת.	קומה מס' 6 קומה מס' 7
	בהתאם להוראות התכנית.  מוצעת חצר מוצמדת ליחידת דיור במרווחים הצדדיים.  בהתאם להוראות התכנית.	אורך החזית המפולשת לא יפחת ממחצית מאורך החזיתות הקדמיות ובלבד שתהיה ברצף ותכלול את פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות.  לא תותר הצמדת חצר במרווח הקדמי לדירת קרקע וכן לא תותר גישה ישירה מהדירה לחצר הקדמית.  בחזית קדמית יאושרו חלונות בלבד.	<b>קומת קרקע:</b> רצועה מפולשת  חצרות
	1.60 לחזית לרחוב ליפסקי 1.60 לחזית לרחוב משה שרת.  בהתאם להוראות התכנית.  מרפסות בשטח שאינו עולה על 13.94 מ"ר. ממוצע של 8.70 מ"ר ליחידת דיור.	הבלטה של 1.6 מ' מקו בניין קדמי ואחורי.  לא יותרו מרפסות גזוטרסה בהמשך למרפסת גג.  עד 14 מ"ר ליחיד עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים ובלבד ששטחן הממוצע של המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר ליחידת דיור.	<b>מרפסות</b> קווי בניין למרפסות  מרפסות גג  שטח
		28 יחיד לפי מקדם 90מ"ר	<b>מס' יחידות מותר</b>
			<b>גובה במטרים</b> (מפני מפלס עד פני מפלס שמעליו)
	3.30מ'	3.30 מ'	קומת קרקע
	3.30מ'	3.30 מ'	קומה טיפוסית
	3.30מ'	3.30 מ'	קומות גג
	4.40מ'	4.50 מ' כולל מתקנים טכניים על הגג העליון. 5.00 מ' יאושר עבור פיר מעלית ומדרגות בלבד.	
	3.00מ'	3.00מ' כולל גובה הקורה.	<b>מצללות</b> גובה
	1.63מ'	1.20מ' ממעקה מרפסת הגג.	נסיגות
<b>יש להראות פתרונות</b>	מוצג פתרון הכביסה עבור כל	כל יחידת דיור תחויב	<b>מסתורי כביסה</b>

סטייה	מוצע	מותר	
הכביסה עבור כל יחידות הדיור בבניין.	יחידות הדיור בבניין במסתורים ייעודיים פרט ליחידות הדיור בקומת הקרקע.	במסתור כביסה. לא תותר הבלטתם מחזיתות הבניין.	
	מוצגים פאנלים סולאריים עבור כל יחידות הדיור בבניין בקומת הגג העליון.	יוצג פתרון סולארי עבור כל יחידות הדיור בבניין.	מתקנים סולאריים
יש להראות את מיקום דודי המים עבור כל יחידות הדיור בבניין.	מוצגים דודי מים בנישות ייעודיות במבואות הקומתיות עבור 15 מתוך 22 יחידות דיור.	לא ימוקמו דודי מים על הגג העליון.	מיקום דודי מים
יש להראות את מיקום מעבי המזגנים עבור כל יחידות הדיור בבניין.	מוצג מיקום מעבי המזגנים על הגג עבור 19 יחידות דיור מבין 22 יחידות דיור.	כל יחיד תחויב בפתרון למזגנים במסתורים ייעודיים או על הגג העליון	מזגנים
לא ניתן לבדיקה. לא ניתן לאשר.	חזיתות הבניין לא הוצגו על רקע 2 הבניינים הסמוכים.	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	קומות
			3
			4 + 2
0.28מ' בחריגה מהוראות התכנית בגלל הצורך בשיפוע של רמפה הדרושה לתפקוד הבניין. ניתן לאשר.	קומה 1: - 3.78מ' קומה 2: - 2.71מ' קומה 3: - 3.78מ'	2 קומות עליונות: עד 4.00מ' קומות תחתונות: 3.50מ' (מרצפת מרתף עד תקרה).	גובה
	קומה 1: - חניה / חדרים טכניים / מבואה קומה 2: - חניה / מחסנים טכניים קומה 3: - מאגר מים וח. משאבות	חניה/ מחסנים דירתיים (אחד לכל דירה, עד 12 מ"ר)/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים.	שימוש
	81%	85% לפי תכנית 3729א'.	תכסית
	מוצע שטח חלחול בתכסית 19% משטח המגרש. בשטח רציף הממוקם בחזית לרחוב משה שרת ובחזית הצד המערבית. וזה לאור צורך בשמירת העצים הקיימים במגרש.	מינימום 15% משטח המגרש, שטחים רציפים הממוקמים בחזית המגרש הפונה לרחוב.	חלחול

#### התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
מוצעים חדרי רחצה ושירותים ללא אוורור טבעי ולא נראה פתרון האוורור עבורם.	+		אוורור של חלקי הבניין
מוצעים ממ"דים בחזית הקדמית לרחוב משה שרת לדירות להן חזית קדמית בלבד. ניתן לאשר.		+	מרחבים מוגנים
מוצעים מסתורי כביסה בשטח מרפסות קדמיות. המוצע אינו עומד בהוראות מדיניות הועדה. לא ניתן לאשר. ראה הערה מס' 1	+		מסתורי כביסה
מוצע מסתור כביסה לחזית הצד בקומה מס' 2 שאינו עומד			

הערות	לא	כן	
בהוראות מדיניות הועדה. לא ניתן לאשר. ראה הערה מס' 2			
		+	גדרות
		+	מפלס הכניסה הקובעת
		+	פיתוח שטח
		+	מתקנים טכניים

#### הערות נוספות:

- מוצע מסתור כביסה בשטח המרפסת בדירות להן יש חזית קדמית בלבד. המסתור המוצע הינו בנוי כלפי חזית הצד של המרפסת ומסגרות כלפי החזית. פתרון זה אינו עומד בהוראות סעיף 3.22 של מדיניות הועדה על פיהן "יוסדר פתרון בתחום המרפסת מאורי מעקה בנוי". לא ניתן לאשר.
- מסתור הכביסה המוצע עבור דירה מס' 6 בקומה מס' 2 אינה עומדת במידות המינימליות על פי הוראות מדיניות הועדה, סעיף 3.31 (ג) "אורך מסתור לדירה לא יפחת מ-2.00מ'. עומק מזערי של המסתור יהיה 0.60מ'". לא ניתן לאשר.
- הבקשה כפי שהוגשה נערכה בצורה חסרה ואינה כוללת את כל המידע הדרוש לבדיקתה שכן:
  - חסר המפלס האבסולוטי, מפלס הכניסה הקובעת.
  - חסרים קווי מידה בתכניות ובחתכים.
  - חסרים מפלסי גובה בתכניות ובחתכים.
- לבקשה התקבל אישור ממחלקת נכסים לעניין העוגנים הזמניים בתאריך 16/10/2019.
- לבקשה ניתנה חוות דעת ממיי אביבים בתאריך 05/02/2019 המאשר כי אין קווי מים, ביוב, תיעול עירוניים בתחום המגרש. לבקשה לא נפתח ולא תואם תיאום הנדסי נוסף.

#### התנגדויות:

הערות	כתובת	שם
מתנגדת מס' 1	רחוב ליפסקי לואי 5, תל אביב - יפו 6219505	סמואל דליות יהודית
מתנגד מס' 2	רחוב ליפסקי לואי 5, תל אביב - יפו 6219505	דניאל דליות

#### עיקרי ההתנגדות:

- התכנון המוצע אינו מקובל על המתנגדת שכן:
  - המתנגדת מופלית בתמורה בשטחים ובתכנון שאותו היא מקבלת מהיזם לעומת דירות אחרות בבניין.
  - דירות אחרות בבניין הוגדלו על חשבון שטחים וזכויות של המתנגדת.
  - תכנון הדירה אינו סביר אינו מקובל על דעתה של המתנגדת.
  - ניקוז מרפסת הגג של דירה 20 מתנקז למרזב דירתי מס' 17, המוביל את המים למרפסת של המתנגדת.
- גודל פתחים משתנה בין הדירות, ולחדר השינה של המתנגד תוכנן חלון ברוחב 70 ס"מ בלבד.

#### התייחסות להתנגדות:

- בעניין טענת המתנגדת לאפליה בתמורה בשטחים ובתכנון המוצעים לה ע"י היזם. טענה זו הינה טענה קניינית, יובהר כי הוועדה/רשות הרישוי אינה לוקחת צד בהסכמים קנייניים ודנה בשיקולים תכנוניים בלבד.

לעניין הניקוז, הרי שחלק ממרפסת הגג של דירה 20, כרבע ממנו, מתנקז למרפסת הגג של המתנגדים. ישנם תקנים לכמות המים שניתן לנקז בצינור אחד. מהנדס האינסטלציה מביא בחשבון את התקנים הללו, בבואו לחלק את הגג לניקוזים השונים. אין מניעה לאשר פתרון ניקוז זה.

- לעניין גודל הפתחים, הרי שההנחיה היא לעיצוב קוהרנטי ואחיד בחזיתות הפונות לרחוב, בהתאם להוראות תכנית רובע 4. העיצוב המבוקש מציג עיצוב התואם את הוראות התכנית לעניין זה ואין שום סיבה מבחינת רישוי להתערב בגודל הפתחים אם הם מתאימים לתקנות ולתכניות התקפות, לרבות ההנחיות המרחביות בעיר.

בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

#### חו"ד מכון רישוי

**נדב פרסקו 03/11/2019**

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 :

24 מקומות חניה לרכב פרטי (כולל 1 מקום חניה לרכב נכים)

5 מקומות חניה לאופנועים

22 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן :

24 מקומות חניה לרכב פרטי (כולל 1 מקום חניה לרכב נכים) במרתפי חניה

5 מקומות חניה לאופנועים

22 מקומות חניה לאופניים

המלצה : להעביר לוועדה לאישור

### כיבוי אש

יש להציג נספח בטיחות אש אחרי ועדה

המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לנספח

### זרכים

המבנה יתוכנן על פי מפלסים קיימים. יש לסמן גובה אבסולוטי של מפלס 0.00.

המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

### עבודות עירייה בתחום תנועה וזרכים

לא נדרש דבר.

המלצה : לאשר את הבקשה

### אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : חדר אשפה עם עגלות ומכלים

נכתבו הנחיות מפורטות בתחנה.

המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

### גנים ונוף

במגרש ובסביבתו 17 עצים שפרטיהם מוקלדים בטבלת העצים המצורפת.

9 מבוקשים לכריתה, מתוכם :

עץ מספר 17 במדרכה מבוקש לכריתה.

עץ מספר 5 הינו עץ משמעותי. נדרשת כריתתו משום שנופל בקרבת הדיפון המבוקש ולא ניתן לשמרו.

עץ מספר 12 הינו עץ משמעותי. נדרשת כריתתו משום שהוא נמצא בתוך תחומי קווי הבניין.

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 72,250 ש"ח (הסכום הוא עבור

כל העצים גם יחד).

שטח פנוי במגרש : כ-380 מ"ר. יש לשתול 2 עצים בוגרים חדשים בגודל 10 ס"מ לפחות (4" ) בנוסף ל-6 עצים המבוקשים

לשימור בתוך תחומי המגרש.

ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לדילול נוף וחיתוך שורשים.

ניתנו תנאים להתחלת עבודות לרשימות כריתה ותיאום שפ"ע לכריתת עץ במדרכה.

ניתנו תנאים לגמר לאישור אגרונום ליציבות העצים ונטיעות.

המלצה : לאשר את הבקשה

### מקלוט

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה

המלצה : לאשר את הבקשה

### אדריכלות מכון הרישוי

יש להציג מיקום גמל מים ולהרחיב שביל כניסה.

נכתבו הנחיות מפורטות בתחנה.

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	סיגלון עלה-מימוזה	9.0	45.0	7.0	כריתה	9,150
2	קליסטמון מינים שונים	8.0	30.0	6.0	כריתה	5,900
3	דקל ננסי	3.0	15.0	1.5	כריתה	850
4	סיגלון עלה-מימוזה	10.0	40.0	8.0	שימור	11,300
5	סיגלון עלה-מימוזה	10.0	55.0	7.0	כריתה	18,250
6	אוג מינים שונים	4.0	10.0	2.0	שימור	150
7	אוג מינים שונים	4.0	10.0	2.0	שימור	150
8	אוג מינים שונים	4.0	10.0	2.0	שימור	150
9	אוג מינים שונים	4.0	10.0	2.0	שימור	150
10	אוג מינים שונים	4.0	15.0	2.0	שימור	350
11	קתרוסית מרובעת	12.0	25.0	5.0	כריתה	2,900
12	אורן ירושלים	13.0	80.0	6.0	כריתה	28,950
13	ברוש בכות	8.0	20.0	4.0	כריתה	1,800
14	ברוש אריזוני	10.0	25.0	3.0	כריתה	2,450
15	פלפלון דמוי אלה	6.0	15.0	4.0	שימור	550
16	אלה אטלנטית	5.0	20.0	5.0	שימור	2,850
17	אלה אטלנטית	5.0	20.0	5.0	כריתה	2,850

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

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות עבור 12 יח"ד שחיזוקו נדרש בפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 3 קומות מרתף עבור 22 יחידות דיור.
2. לדחות את ההתנגדות שכן הטענה המועלית הינה טענה קניינית, והוועדה/רשות הרישוי אינה לוקחת צד בהסכמים קנייניים ודנה בשיקולים תכנוניים בלבד.

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

#### 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.

#### 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, הדירה בקומה עליונה על כל מפלסיה תהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרום והחזרת המצב לקדמותו.
3. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
4. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.

ההחלטה : החלטה מספר 1

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות עבור 12 יח"ד שחיזוקו נדרש בפני ועדות אדמה והקמת בניין מגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 3 קומות מרתף עבור 22 יחידות דיור.
  2. לדחות את ההתנגדות שכן הטענה המועלת הינה טענה קניינית, והוועדה/רשות הרישוי אינה לוקחת צד בהסכמים קנייניים ודנה בשיקולים תכנוניים בלבד.
- בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### 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.

#### 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, הדירה בקומה עליונה על כל מפלסיה תהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
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. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
4. 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 התנגדויות מיום 20.11.2019.

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 שמואל זלצר)

הוספת תנאי למתן היתר להחלטה שניתנה ב-20.11.2019 על ידי רשות הרישוי התנגדויות, 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 6-20-0061 מתאריך 09/09/2020

- הוספת תנאי למתן היתר להחלטה שניתנה ב-20.11.2019 על ידי רשות הרישוי התנגדויות, 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.

### **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, הדירה בקומה עליונה על כל מפלסיה תהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
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. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
4. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.