

כ"ד אלול תש"פ
 13 ספטמבר 2020

פרוטוקול

ישיבה: 6-20-0063 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')	בסט גורדי גשם יזום בעמ	רמברנדט 30	0541-030	20-1028	1

רשות רישוי - התנגדות

	23/07/2020	תאריך הגשה	20-1028	מספר בקשה
	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') הריסה	בניה חדשה תוספות בניה	בניה חדשה תוספות ושינויים	מסלול

הצפון החדש-החלק הדרומי	שכונה	רמברנדט 30	כתובת
0541-030	תיק בניין	602/6217	גוש/חלקה
538	שטח המגרש	ע1, 3729א	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	בסט גורדי גשם יזום בעמ	רחוב התדהר 2, רעננה 4366504
בעל זכות בנכס	בלה בוק	רחוב האורנים 7, סביון 5651661
בעל זכות בנכס	ליליאן בראון	רחוב רמברנדט 30, תל אביב - יפו 6404532
בעל זכות בנכס	שליט וינברג אורית	רחוב רמברנדט 30, תל אביב - יפו 6404532
בעל זכות בנכס	שרון אפק	גינת רמברנדט 30, תל אביב - יפו 6405032
בעל זכות בנכס	זלסקיס אסף	רחוב רמברנדט 30, תל אביב - יפו 6404532
בעל זכות בנכס	פאר ענבל	גינת רמברנדט 30, תל אביב - יפו 6405032
בעל זכות בנכס	אלרן עינת	גינת רמברנדט 30, תל אביב - יפו 6405032
בעל זכות בנכס	גזית קונדרי	רחוב שרת משה 41, תל אביב - יפו 6219915
בעל זכות בנכס	פלד נתן	רחוב אח"י דקר 34, רעננה 4325971
בעל זכות בנכס	בסט גורדי גשם יזום בעמ	רחוב התדהר 2, רעננה 4366504
עורך ראשי	שהם אריק	רחוב מיטב 6, תל אביב - יפו 6789805
מתכנן שלד	דוד פור אפרים	רחוב גוש עציון 7, גבעת שמואל 5403007
מורשה חתימה מטעם המבקש	חקק יעקב	רחוב התדהר 2, רעננה 4366504
מורשה חתימה מטעם המבקש	אליאס טנוס	רחוב התדהר 2, רעננה 4366504
מורשה חתימה מטעם המבקש	פרץ ציון	רחוב התדהר 2, רעננה 4366504

מהות הבקשה: (אדר' הילה גל)

מהות עבודות בניה	
1.	הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.
2.	הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 3 קומות מרתף עבור 15 יח"ד, הכולל: <ul style="list-style-type: none"> • ב-3 קומות המרתף- 17 מקומות חניה, 1 חניית נכים, חניות לאופניים ואופנועים, ומתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות מאגרי מים, חדר משאבות וכול'. • בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישת בלוני גז, חדר עגלות 1 יח"ד עם ממ"ד וחצר פרטית במרווח אחורי וצדי. • בקומות א,ד,ה: 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה בחזית קדמית ועורפית לרבות פרגולה מעל גזוזטרה קדמית בקומה ה'. • בקומה ב: 1 דופלקס עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה בחזית קדמית וגרם מדרגות פנימי למפלס העליון, 1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה בחזית קדמית ועורפית.

- בקומה ג: מפלסה העליון של דירה מס 5 הכולל חדר שינה וגזוזטרה עורפית, 1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה קדמית, 1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה בחזית קדמית ועורפית.
 - בקומה ו (חלקית תחתונה): 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסת גג בחזית הקדמית לרבות פרגולה מעליה, ומרפסת גזוזטרה בחזית האחורית.
 - בקומה ז (חלקית עליונה): 2 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג בחזית האחורית.
 - על הגג העליון: מערכות סולאריות, מעבים, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.
 - בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית, מסתורי כביסה לכלל היח"ד, מתקני תשתית משותפים.
 - בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצר פרטית, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי צפון-מערבי, מתקני תשתית, נישת גז, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש.
3. הקמת עוגנים פולימריים זמניים בקומות המרתף החודרים לחלקות הגובלות.

מצב קיים:

בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית וקומת מרתף עבור מקלט. סה"כ: 8 יח"ד בבניין.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	היתר להקמת בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת חלקית ומרתף עבור מקלט וחדר הסקה, כולל חדר כביסה על הגג. סה"כ בבניין 8 יח"ד (2 בקומת עמודים מפולשת חלקית ו-1 בכל קומה טיפוסית).	1959	381

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 8 תתי חלקות בבעלות פרטית. ע"ג מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת " בסט גורדי גשם יזום בעמ " באמצעות מורשה החתימה מטעמה (חקק יעקב) וחותמת החברה לפי פרוטוקול חתום. וכן, בשם 7 מבעלי הזכויות בנכס חתום עו"ד עמיר רייסמן ומיטל מעוז ושות' בהתאם לייפוי כוח בלתי חוזר שנחתם בין הצדדים ובהתאם להסכם שנחתם בין בעלי הזכויות לחברה המבקשת. נשלחו הודעות ליתרת בעלי הזכות בנכס ולחלקות הגובלות לפי תקנה 336 והתקבלו התנגדויות.

התאמה לתכנית 3729א (רובע 4) - המגרש נמצא ברחוב שאינו ראשי ומחוץ לאזור ההכרזה

- ההיתר המקורי להקמת הבניין הינו משנת 1959
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.

מספר קומות:	מותר	מוצע	סטייה
2 + 6	2 + 6	2 + 6	
קווי בניין:			
קדמי	4.00 מ'	בהתאם	
צדדי	3.00 מ'		
אחורי	5.00 מ'		
זכויות בנייה: (תכנית נפחית)	זכויות הבניה מותנות לפי נתונים נפחים, על פי התכנית התחומה בין קווי הבניין המותרים, מספר הקומות המותרות ובהתאם	בהתאם	

		לתכסית על הגג ועל הקרקע המותרת.	
	בהתאם למותר	מינימום 20% מסך השטחים הכוללים המתוכננים (368~ מ"ר)	שטחי שירות:
	15 יחידות דיור	במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90 1839/90 מ"ר = 20 יח"ד	צפיפות:
	3.30 מ' בכלל הקומות למעט בלובי 3.74 מ' לא בהתאם	3.30 מ' ברוטו	גובה קומה:
	בהתאם בהתאם למותר מתוכננות חצרות פרטיות לדירות הקרקע במרווח הצדדי והאחורי, בהתאם למותר.	-בינוי מלא/ חלקי של קומת הקרקע לאחר שמירה על רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו בניין קדמי - יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין ואלו ימוקמו בתחום הבניין, לרבות: שטחים טכניים, חדר אשפה, חדר גז וכול' -תותר הצמדת חצרות ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצדדיים והאחורי	בינוי ופיתוח בקומת הקרקע:
	בהתאם בהתאם 4.50 בהתאם למותר. בהתאם למותר.	3.00 מ' - מקו החזית הקדמית ב- 2 קומות הגג החלקיות. 2.00 מ' - מקו החזית האחורית בקומת הגג החלקית העליונה כולל מעקה הגג העליון - 4.50 מ' כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'	קומות גג חלקיות: נסיגות ממעקה הגג גובה הבניה על הגג גובה המתקנים הטכניים
	1.60 מ' שטחי המרפסות בהתאם למותר עד 14 מ"ר. ממוצע לא עולה על 12 מ"ר בהתאם למותר. בהתאם למותר.	1.60 מ' 14 מ"ר למרפסת הבולטת מקירות הבניין החיצוניים ובלבד שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע לסך המרפסות בבניין = 168 מ"ר -לא יותרו מרפסות לסירוגין (מרפסות קופצות) -חומרי גמר מרפסות אחיד	מרפסות: הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי שטח עיצוב המרפסות

לא הוצגו מעבים.	לא בהתאם.	התקנת מזגנים לכל יח"ד בפיר ייעודי, במרפסת שירות שאינה חורגת מקונטור הבניין או על הגג העליון.	מזגנים:
	בהתאם למותר	נדרש לכל יח"ד ובאופן שאינו חורג מקונטור הבניין. ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת הקדמית.	מסתורי כביסה:
	בהתאם למותר	בהתאם להנחיות המרחביות- עומק 0.60 מ' / אורך 2.00 מ'	עיצוב המסתורים
	בהתאם למותר	חפיפה ואחידות לכל גובה הבניין לרבות חומרי הגמר	
	בהתאם.	בהתאם לתקנות התכנון והבניה- 50 מ"ר או 1/4 משטח הגג, הכל לפי הגדול יותר	מצללות : שטח
	בהתאם.	לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות	גובה
	בהתאם.	לפי הנחיות מרחביות - המרווח הפתוח בין חלקי הפרגולה האטומים יהיה לפחות 40% משטחה, מחולק שווה בכל השטח המקורה	מרווחי קורות המצללה
	בהתאם.	על הגג העליון מתקנים טכניים לשירות הבניין והבטחת גישה למתקנים דרך השטחים המשותפים	מתקנים טכניים על גג הבניין: שימושים וגישה
	מתוכנן חניון תת קרקעי שהגישה אליו דרך רמפה במרווח הצפוני בצמוד לגבול המגרש.	החניה תהיה תת קרקעית והנגישות אליה תהיה אחת ותוצמד ככל הניתן לדופן הצדית של המגרש. באם נדרש אזור המתנה הוא ימוקם בתחום המגרש.	חניה:
	- הוגש אישור התקשרות מקדמי *אישור סופי נרשם כתנאי בהיתר	-אישור מקדמי לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 -אישור נגישות המבנה (נספח+)	הוראות נוספות למתן היתר:

	בהתאם לנדרש -יידרש לשלב בדיקה סופית	טופס נלווה) -נספח יציבות חתום ע"י מתכנן השלד של הפרויקט	
--	--	---	--

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

מס' קומות:	מותר	מוצע	סטייה
2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור חניה ושטחי שירות כלליים	2 קומות מרתף		
גובה קומות:	2 קומות עליונות- 4.00 מ' נטו קומות תחתונות- 3.50 מ' נטו	בהתאם.	
שימושים:	חניה/ מחסנים דירתיים / משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים	חניית נכים, חניות לאופניים ולאופנועים, שטחי שירות משותפים, חדרים טכניים, מחסנים דירתיים, מאגרי מים, חדר משאבות וכול'	
תכסית:	85% לפי תמ"א 34 ותכנית 3729 א = 457.3.13 מ"ר (15% שטח מחלחל = 80.7 מ"ר)	בהתאם. מוצע כ- 83 מ"ר שטח מחלחל המהווה 15% ~ משטח המגרש. רוב שטחי החלחול מתוכננים לכיוון המרווח האחורי דרומי בתוואי עצים לשימור אשר נמצאים בתחום שטח המגרש.	

התאמה לתקנות התכנון והבניה ומדיניות אדריכל העיר/ הנחיות מרחביות:

הערות	לא	כן	
במרפסות עורפיות נצפתה קורה דקורטיבית שמקיפה את המרפסות מחוץ לקווי בניין וכמו כן קיר בלוקים בצד המרפסת המזרחית, כל אלו מהווים בניה קשיחה מחוץ לקווי בניין, לא ניתן לאשר.	+		בנייה במרווחים
		+	מפלס הכניסה הקובעת עד 0.5 מ' ביחס למפלס המדרכה הסמוכה
נצפתה גדר ממזרח הגובלת עם בניין סמוך בגובה 1.54 מ' שלא בהתאם להנחיות המרחביות כמו כן לא נכתבה שם החזית על כל פריסה כך שקשה להתייחס לפריסת הגדרות באופן מלא.	+		גדרות ושערים -גדר קדמית לרחוב בגובה 0.70 מ' -גדר בין מגרשים שכנים 1.50 מ'
המרווח הקדמי מרובה בשבילים וריצוף, נדרש לצמצם שבילים וריצוף לטובת רצועת גינון רחבה ובתי גידול כמו כן חוץ מבית גידול אחד לא נצפו בתי גידול, נדרש להציג בתכניות ובחתיכים בתי גידול עבור עצים שלא יפחתו מעומק 1.20 מ'.	+	+	פיתוח שטח -מפלס רצועת הגינון יהיה כמפלס הרחוב ובכל מקרה, לא יעלה על 0.40 מ' מעל מפלס זה. -רצועת גינון רציפה ככל הניתן וברוחב של לפחות 2.00 מ' מהמרווח הקדמי וכן, דרכי הגישה והשטחים המרופצים יתוכננו באופן שיותיר שטח גינון זה -עומק שתילה לבתי גידול לעצים מעל מרתפים בעומק 1.2 מ' -יש למקם את מדרגות הכניסה לבניין מעבר לרצועת הגינון בחלקו הפנימי של המרווח הקדמי
		+	חומרי גמר הבניין חומר הגמר העיקרי יהיה טיח בגוון בהיר/ בטון חשוף, לבני סיליקט בהירים וכן, יותר חיפוי דקורטיבי לשם הדגשות עיצוביות של החזית

<p>גמל מים בצמוד לגדר קדמית, לא ניתן לאשר.</p>	<p>+</p>	<p>+</p>	<p>מתקני תשתית וטכניים -ימוקמו בצמוד לגבול המגרש הצדדי ובניצב לרחוב -יש להרחיק את הנישות ב-1.00 מ' מהגדר הקדמית - מתקני אוורור ושחרור עשן ממרתפים יוצמדו לגבול המגרש הצדדי או האחורי בלבד. יש להפנות את פתחי האוורור לכיוון פנים המגרש.</p>
<p>הוצגו 16 בעוד יש 14 יח"ד, יש להתאים למס' היח"ד.</p>		<p>+</p>	<p>מערכות סולריות מערכת סולריות לכל יח"ד</p>
<p>לא הוצגו.</p>	<p>+</p>		<p>דוודים דודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום שטחי הדירות/ קומות</p>
		<p>+</p>	<p>אשפה דלתות חדר האשפה לא ייפתחו אל המדרכה</p>

הערות נוספות:

תכנית הבקשה הוגשה עם ליקויים שונים וחריגות מהוראות התב"ע, לעורך הבקשה ניתן זמן להגשת תכנית מתוקנת.

התנגדויות:

	כתובת	שם
<p>העו"ד המייצג של המתנגדת מיכל גולדווסר.</p>	<p>רחוב בלוך דוד 31, תל אביב - יפו 6416137</p>	<p>1. גולדווסר גל</p>
<p>דיירת בבניין הסמוך בכתובת בלוך 31.</p>	<p>רחוב בלוך דוד 31, תל אביב - יפו 6416137</p>	<p>2. גולדווסר מיכל</p>
<p>דיירת בבניין הבקשה הנדונה.</p>	<p>רחוב שרת משה 41, תל אביב - יפו 6219915</p>	<p>3. גזית קונדרי</p>
<p>בעלה של המתנגדת גזית קונדרי.</p>	<p>רחוב שרת משה 41, תל אביב - יפו 6219915</p>	<p>4. גזית רן</p>

עיקרי ההתנגדויות:

- 1. המתנגדת הגב' מיכל גולדווסר, דיירת בניין הגובל הסמוך – בכתובת רחוב בלוך 31:**

 - ההתנגדות כללה התייחסות ואי שביעות רצון מכך ששליחת ההודעות עבור הנושא לעיל הינה למטרת יידוע בלבד, כמו כן נאמר כי כלל ההליך בוצע באופן לקוני, מטעה וחסר לשון.
 - העוגנים הזמניים המבוקשים במסגרת הבקשה הנדונה ייגרמו לפגיעה סביבתית, נזיקית, ותכנונית רחבת היקף כמו כן יבואו לביטול זכויות והנאה בחצר הנכס בבניין בו מתגוררת המתנגדת.
 - אישור העוגנים יביא לנזק בלתי הפיך בעוד קיימים פתרונות חלופיים אחרים.
 - המתנגדת הצהירה כי כלל דיירי הבניין בו מתגוררת מתנגדים לעוגנים הזמניים אשר נתבקשו.
- 2. המתנגדת הגב' גזית קונדרי, דיירת בנכס הבקשה הנדונה, בתת חלקה 8:**

הדיירת מציינת כי לא תחתום ותיתן הסכמתה כל עוד לא יוסדרו הנושאים הבאים:

 - הסדרת ערבויות.
 - הפקדת ערבויות בעו"ד בו תבחר המתנגדת.
 - התמורות בגין העסקה.

התייחסות להתנגדויות:

- 1. התייחסות לדברי המתנגדת מיכל גולדווסר:**

עבור החדרת עוגנים זמניים בחלקות הגובלות, בוצע פרסום ושליחת הודעות בהתאם לתקנה 36ב' ובהתאם לזמנים הנדרשים לצורך אפשרות לתגובה והגשת התנגדויות בתוך 15 יום משליחת ההודעה האחרונה. יובהר כי אין מקום לדון בהתנגדות עבור עוגנים, שכן החדרת עוגנים זמניים למגרשי שכנים הינה מותרת לפי הוראות תכנית ע"1 אשר

גם קבעה בהוראותיה כי תנאי להוצאת היתר בנייה הינו בכפוף להגשת חישובי סטטיים ע"י מתכנן השלד וכן בכפוף להפקדת העתק פוליסת צד ג' (לפני תחילת עבודות הבנייה) ע"י מבקש הבקשה לתיקון כל הנוזקים במידה וייגרמו לנוכסים הגובלים. כמו כן, כתנאי להוצאת היתר ולאישור העמקת המרתף תוך החדרת עוגנים זמניים, עורך הבקשה נדרש להציג: חו"ד הידרולוג, יועץ קרקע ומתכנן שלד המחויבים לבדוק ולאשר בהתאם לנדרש את כלל ההליך, דבר אשר קיבל ביטוי במסגרת הבקשה הנדונה, בנוסף לנאמר, הבקשה אף נבדקה ע"י הגורמים הרלוונטיים המקצועיים במכון הרישוי לרבות תחנת איכות הסביבה והומלצה לאישור בכפוף לתיאום וביצוע.

2. התייחסות למתנגדת גזית קונדרי:

הועדה המקומית עוסקת בנושאים תכנוניים בלבד ואיננה עוסקת בנושאים קנייניים ו/או הסכמים שבין היזם לבין הדיירים, ניתן לפנות לערכאות המקובלות בחוק לצורך דיון בנושאים אשר הוצגו לעיל.

בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חו"ד מכון רישוי

רו אבן שושן 30/08/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רן אבן-שושן

שימו לב: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

תנועה וחניה

חוות דעת לנספח תנועה ותכנית אדריכלית שנטענו ב - 27.8.20

הבקשה כוללת: מבנה החדש עם 15 יחידות דיור (9 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 6 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

17 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

3 מקומות חניה לאופנועים

15 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

17 מקומות חניה לרכב פרטי במרתפי חניה

1 מקום חניה לרכב נכים במרתף

3 מקומות חניה לאופנועים במרתף

15 מקומות חניה לאופניים במחדר אופניים בקומת קרקע ובמרתף

הוגש נספח תנועה, מתכנן ללציוק הנדסה

חוות דעת:

1. הסדרי חניה במרתף מתוכננים לפי רמת שרות 2

2. דרוש לאשר תכנית פיתוח, כולל שינויים גיאומטריים במדרכה, באגף התנועה ולטעון תכנית המאושרת לאחר הועדה במסמכי תנועה וחניה

המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף להשלמת החומר

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 עגלות

נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.

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 ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי. כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו. עץ מס 7 (תות לבן) נדרש לצורך הקמת רמפת ירידה למרתף. ערך הפיצוי הנופי עבור עצים המיועדים לכריתה הוא 14910 ₪. יש לנטוע במגרש 4 עצים בערך של 700 ₪ לעץ. בשיחה טלפונית, דנה, האדריכלית האחראית הודיעה כי העצים להעתקה, יועתקו למקום אחר במגרש יתרת ערך הפיצוי הנופי עבור העצים המיועדים לכריתה ע"ס 14910 ₪ יגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבניה לצורך פיתוח גנים ונוף ברחבי העיר.

ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.
המלצה: לאשר את הבקשה

מקלט

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

אדריכלות מכון הרישוי

יש לצמצם את מספר הפתחים בגדר באמצעות איחוד שבילים וכניסות, להוסיף סכמה שמראה כי קיים 15% לגינון 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:
il/rishui_bniya/login.asp.<http://gismn.tel-aviv.gov>

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	סבל פלמטו	4.5	24.0	2.5	העתקה	
2	פיקוס השדרות	3.0	20.0	2.5	כריתה	2,441
3	פיקוס השדרות	3.0	17.0	2.5	כריתה	2,441
4	סבל פלמטו	305.0	3.5	2.5	העתקה	
5	סבל פלמטו	3.5	23.0	2.5	העתקה	
6	פלפלון דמוי אלה	3.5	4.0	3.0	שימור	602
7	תות לבן	9.0	43.0	10.0	כריתה	9,753
8	פלפלון דמוי אלה	9.0	53.0	12.0	שימור	17,402
9	פלפלון דמטי אלה	4.0	24.0	4.5	כריתה	275
10	בוגנווליא	0.	0.	0.	כריתה	
11	ברוש מצוי	18.0	52.0	5.0	שימור	17,320
12	ברוש מצוי	12.0	23.0	3.0	שימור	3,388
13	חלבוב רותמי	0.	18.0	0.	כריתה	
14	יוקה אלואית	2.5	20.0	1.5	שימור	596

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

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה בהקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 3 קומות מרתף עבור 15 יח"ד, הכולל:

- ב-3 קומות המרתף - 17 מקומות חנייה, 1 חניית נכים, חניות לאופניים ואופנועים, ומתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות מאגרי מים, חדר משאבות וכו'.
- קומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישת בלוני גז, חדר עגלות 1 יח"ד עם ממ"ד וחצר פרטית במרווח אחורי וצדי.
- קומות א, ד, ה: 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוטרסה בחזית קדמית ועורפית לרבות פרגולה מעל גזוטרסה קדמית בקומה ה'.
- בקומה ב: 1 דופלקס עם ממ"ד ומרפסת גזוטרסה בחזית קדמית וגרם מדרגות פנימי למפלס העליון, 1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוטרסה בחזית קדמית ועורפית.
- בקומה ג: מפלסה העליון של דירה מס 5 הכוללת חדר שינה וגזוטרסה עורפית, 1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוטרסה קדמית, 1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוטרסה בחזית קדמית ועורפית.
- בקומה ו (חלקית תחתונה): 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסת גג בחזית הקדמית לרבות פרגולה מעליה, ומרפסת גזוטרסה בחזית האחורית.
- בקומה ז (חלקית עליונה): 2 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג בחזית האחורית.
- על הגג העליון: מערכות סולאריות, מעבים, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.
- בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית, מסתורי כביסה לכלל היח"ד, מתקני תשתית משותפים.
- בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצר פרטית, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי צפון-מערבי, מתקני תשתית, נישת גז, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש, לרבות הקמת עוגנים פולימריים זמניים בקומות המרתף החודרים לחלקות הגובלות.

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

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הצגת אישור סופי לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית.
3. 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

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- 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. 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.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הצגת אישור סופי לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית.
3. במקרה של חפירת מרתף 2 קומות ויותר לפי תמ"א 34:
 1. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.

תנאים בהיתר

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 יהו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.

2. בניית מרתפים עד גבולות המגרש-

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. במקרה של חפירת מרתף 2 קומות ויותר לפי תמ"א 34:

1. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-20-0063 מתאריך 09/09/2020

- לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה בהקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 3 קומות מרתף עבור 15 יח"ד, הכולל:
- ב-3 קומות המרתף - 17 מקומות חנייה, 1 חניית נכים, חניות לאופניים ואופנועים, ומתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות מאגרי מים, חדר משאבות וכו'.
 - קומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישת בלוני גז, חדר עגלות 1 יח"ד עם ממ"ד וחצר פרטית במרווח אחורי וצדי.
 - קומות א, ד, ה: 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה בחזית קדמית ועורפית לרבות פרגולה מעל גזוזטרה קדמית בקומה ה'.
 - בקומה ב: 1 דופלקס עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה בחזית קדמית וגרם מדרגות פנימי למפלס העליון, 1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה בחזית קדמית ועורפית.
 - בקומה ג: מפלסה העליון של דירה מס 5 הכולל חדר שינה וגזוזטרה עורפית, 1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה קדמית, 1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה בחזית תחתונה): 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסת גג בחזית הקדמית לרבות פרגולה מעליה, ומרפסת גזוזטרה בחזית האחורית.
 - בקומה ז (חלקית עליונה): 2 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג בחזית האחורית.
 - על הגג העליון: מערכות סולאריות, מעבים, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.
 - בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית, מסתורי כביסה לכלל היח"ד, מתקני תשתית משותפים.
 - בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצר פרטית, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי צפון-מערבי, מתקני תשתית, נישת גז, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש, לרבות הקמת עוגנים פולימריים זמניים בקומות המרתף החודרים לחלקות הגובלות.

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

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הצגת אישור סופי לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית.
3. 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

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

עמ' 11

0541-030 20-1028 <ms_meyda>

עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.

2. בניית מרתפים עד גבולות המגרש-
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. 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.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה