

כ"א חשוון תשפ"א
08 נובמבר 2020

פרוטוקול

ישיבה: 6-20-0077 תאריך: 04/11/2020 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')	ליפמן ביריחו בע"מ	יריחו 2	0190-050	20-1250	1
10	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	ליפמן ביריחו בע"מ	יריחו 4	0229-004	20-1251	2

רשות רישוי - התנגדות

מספר בקשה	20-1250	תאריך הגשה	07/09/2020
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')

כתובת	יריחו 2 רחוב יהושע בן נון 50	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	641/6214	תיק בניין	0190-050
מס' תב"ע	תמ"א 34ב/4, ע1, 58, 3616א	שטח המגרש	432

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ליפמן ביריחו בע"מ	רחוב יהושע בן נון 47, תל אביב - יפו 6274528
בעל זכות בנכס	רגב עידן גיל דולב	רחוב עיר שמש 41, תל אביב - יפו 6908662
עורך ראשי	פרדו יניב	רחוב הרצל 119, תל אביב - יפו 6655518
מתכנן שלד	שטיינברג חיים	רחוב נחלת יצחק 28, תל אביב - יפו 6744822
מיופה כח מטעם המבקש	ליפמן אסף	רחוב יהושע בן נון 47, תל אביב - יפו 6274528

מהות הבקשה: (רבנר רוני)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות וחדר כביסה על הגג מעל מקלט וחדר הסקה במרתף עבור 8 יח"ד והקמת בניין מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 13 יחידות דיור. המרתף מבוקש במשותף עם המרתף בבניין ברח' יריחו 4 (בקשה מספר 20-1251) עם כניסה משותפת לשני המגרשים המוצעת במגרש השכן למגרש נשוא הבקשה מכיוון רח' יריחו.</p> <p>הבניין המבוקש מכיל:</p> <p><u>בקומות מרתף 2, -1</u>: חניון קונבנציונלי עבור 28 מכוניות ל-2 בנינים גובלים, וחללים טכניים משותפים.</p> <p><u>בקומת הקרקע</u>: 2 יחידות דיור, עם ממ"ד וחצר מוצמדת לכל דירה.</p> <p><u>בקומות 1-5</u>: 2 יחידות דיור בכל קומה, עם ממ"ד וגזוזטרה מקורה לכל דירה בחזית הקדמית לרחוב יהושע בן-נון, מעברים ומבואות משותפים.</p> <p><u>בקומה 6</u>: יחידת דיור עם ממ"ד ומרפסת גג לאורך החזיתות הקדמיות לרחוב יריחו ורחוב יהושע בן-נון.</p> <p><u>במפלס הגג העליון</u>: בריכה בשטח גג מוצמד ליחידת הדיור בקומה 6 עם גישה במדרגות פנימיות משטח הדירה ושטח גג משותף עם גישה מגרעין המדרגות הכללי של הבניין.</p> <p><u>בחצר</u>: חצר קדמית משותפת, חצרות מוצמדות לדירות במרווחים צדדים, נישה למד מים בצמוד לגדר הצד הדרומית.</p> <p>הבקשה כוללת סימון עוגנים פולימרים זמניים אשר חודרים לחלקות הגובלות לרבות שטחי ציבור.</p>

מצב קיים:

בניין מגורים בן 4 קומות וחדר כביסה על הגג מעל מקלט וחדר הסקה במרתף עבור 8 יח"ד

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
1355	1962	בניין מגורים קיים בן 4 קומות וחדר כביסה על הגג מעל מקלט וחדר הסקה במרתף עבור 8 יח"ד

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 9 חלקות משנה הנמצאות בבעלות פרטית. מפרט הבקשה חתום ע"י מבקש הבקשה ומיופה

כוחם של 84% 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 1962.

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-01/11/2020:

מספר קומות	מותר	מוצע	סטייה
מספר קומות	6 קומות + קומת גג חלקית.	6 קומות + קומת גג חלקית.	
שטחים עיקריים - קומה טיפוסית - סה"כ	בקומות הטיפוסיות (למעט קומת הקרקע והקומה העליונה החלקית) תכנית נפחית, בתוך קווי בניין לפי התכנית ובמסגרת מס' הקומות המותר.	בקומת הקרקע: בהתאם להוראות התכנית. בקומות הטיפוסיות בהתאם להוראות התכנית. בקומת הגג החלקית בהתאם להוראות התכנית.	
שטחי שירות	- לפחות 20% מסך השטחים הכוללים	כ-30%	
קווי בניין קדמי לרחוב יריחו	3.00 מ' (לאחר הפקעה של 1.00 מ')	3.00 מ'	
קדמי לרחוב יהושע בן-נון	4.00 מ'	4.00 מ'	
לצדדים	2.50 מ'	2.50 מ'	
קומת הגג החלקית	קומת הגג יבנו בנסיגה שלא תפחת מ-3.00 מ' מאחת החזיתות הקדמיות ו-2.00 מ' מהחזית הקדמית הנותרת.	3.00 מ' החזית לרחוב יריחו 2.00 מ' בחזית לרח' יהושע בן-נון.	
קומת קרקע: רצועה מפולשת	- רצועה מפולשת בעומק 3.00 מ' מקו הבניין הקדמי. - אורך החזית המפולשת לא יפחת ממחצית מאורך החזיתות הקדמיות ובלבד שתהיה ברצף ותכלול את פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות.	בהתאם להוראות התכנית.	
חצרות	לא תותר הצמדת חצר במרווח הקדמי לדירת קרקע וכן לא תותר גישה ישירה מהדירה לחצר הקדמית.	מוצעות חצרות מוצמדות ליחידות הדיור בקומת הקרקע במרווחים הצדדיים.	
תשתיות	בחזית קדמית יאושרו חלונות בלבד. בקומת הקרקע יוקצו שטחים הנדרשים לשירות כלל הדיירים בבניין: מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר	בהתאם להוראות התכנית. בקומת הקרקע מוצע חדר אשפה. אין תכנון וחדר גז. מוצע חדר גז משותף לבניין זה ולבניין השכן בכתובת	ראה הערה מס' 2

סטייה	מוצע	מותר	
	יריחו 4.	מדרגות, חדר אשפה, חדר גז. שטחים אלה ימוקמו בתחום הבניין ולא יותר מיקומם מחוץ לו.	
	1.60 מ' בהתאם להוראות התכנית.	הבלטה של 1.6 מ' מקו בניין קדמי ואחורי. לא יותרו מרפסות גוזזטרה בהמשך למרפסת גג. עד 14 מ"ר עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים ובלבד ששטחן הממוצע של המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר ליחידת דיור.	מרפסות קווי בניין למרפסות מרפסות גג שטח
	13 יח"ד	17 יח"ד לפי מקדם 80מ"ר	מס' יחידות מותר
	3.30 מ' 3.30 מ'	3.30 מ' 3.30 מ'	גובה במטרים: (מפני מפלס עד פני מפלס שמעליו) קומת קרקע קומה טיפוסית
	3.00 מ' 2.00 מ' 4.40 מ' 4.40 מ'	3.00 מ' 2.00 מ' עד 4.50 מ' עד 5.00 מ'	קומת גג חלקית: נסיגות ממעקה הגג לחזית לרחוב יריחו: לחזית לרחוב יהושוע בן-נון גובה הבנייה: כולל מתקנים טכניים:
	מוצעת בריכת שחיה בשטח המוצמד ליחידת הדיור על הגג העליון. בהתאם להוראות התכנית. בהתאם להוראות התכנית.	תותר הקמת בריכה על הגג התחתון והעליון בתנאי הבטחת פתרונות למתקנים ומערכות טכניות. גובה הבריכה לא יעלה על הגובה המרבי המותר בתכנית זו. מיקום הבריכה יהיה בנסיגה שלא תפחת מ-1.00 מ' ממעקה הגג.	בריכת שחיה:
	בהתאם להוראות התכנית.	כל יחידת דיור תחויב במסתור כביסה. לא תותר הבלטתם מחזיתות הבניין.	מסתורי כביסה
	בהתאם להוראות התכנית.	יוצג פתרון סולארי עבור כל יחידות הדיור בבניין.	מתקנים סולאריים
	בהתאם להוראות התכנית.	לא ימוקמו דודי מים על הגג העליון.	מיקום דודי מים
	בהתאם להוראות התכנית.	כל יח"ד תחויב בפתרון למזגנים במסתורים ייעודיים או על הגג העליון	מזגנים
	בהתאם להוראות התכנית.	נסיגה ממעקה הגג לא תפחת מ-	מצללה על הגג:

סטייה	מוצע	מותר	
	בהתאם להוראות התכנית. בהתאם להוראות התכנית.	1.20 מ'. גובה המצללה לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות. פירוט חומרי ופרטי מצללה	(בחזית הקדמית)
	בהתאם להוראות התכנית.	חזיתות הבניין יוצגו על רקע 2 בניינים סמוכים מכל צד בחזית הפונה לרחוב.	התאמה סביבתית
	- הוגש אישור התקשרות מקדמי -בהתאם לנדרש -בהתאם לנדרש	-אישור לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 -אישור נגישות המבנה -נספח יציבות חתום ע"י מתכנן השלד של הפרויקט.	הוראות נוספות למתן היתר:

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

סטייה	מוצע	מותר	
	2 קומות.	2 קומות עליונות + 4 קומות עבור שטחי שירות כלליים.	קומות:
	קומת מרתף עליונה : 2.91 מ' קומת מרתף תחתונה : 2.50 מ'	בקומות המרתף העליונות עד 4.00 מ' נטו	גובה:
	חניית רכבים, חניית אופנועי וחניית אופנים. חללים טכניים.	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	שימוש:
	תכסית המרתף המבוקש בשתי החלקות יחד היא 733.39 מ"ר, המהווים כ- 84.88% משטח המגרשים.	80% 85% לפי תמ"א 34 ותכנית 3616 א' (=734מ"ר)	תכסית
	בהתאם להוראות התכנית.	תותר בניית קומות מרתף עד קווי המגרש.	קווי בנייה

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	- גודל חדרים - רוחב חדר מדרגות - אורור
מוצעת מצללה מעל מרפסת גג קדמית ששטחה כ- 30 מ"ר בהתאם למותר בתקנות התכנון והבניה.		+	מצללה על הגג: - שטח המצללה
		+	מצללה בקומה 5
		+	מרפסות וגזוזטראות -עיצוב אחיד של המרפסות
		+	חיפוי מעטפת הבניין
		+	זודי אגירה
		+	גדרות

הערות	לא	כן	
שטח החלחול במרווח הקדמי המוצע הינו 11.40% משטח המגרש.		+	פיתוח שטח חלחול במרווח הקדמי
שטח החלחול המוצע במגרש כולו הינו כ-15.11.		+	שטח
		+	פיתוח
		+	מפלס כניסה קובעת

הערות נוספות:

- מבוקש חניון משותף לחלקה הנדונה בבקשה זו ולחלקה 47 (רח' יריחו 4). הכניסה למרתף המשותף תהיה במגרש הסמוך למגרש נשוא הבקשה מרח' יריחו, נדרש רישום זיקת הנאה לטובת המגרש הגובל לשימוש במרתף וגם הוצב תנאי לקבלת היתר כי ההיתרים יוצאו בו-זמני.
- הבניין המוצע חולק חדר גז עם הבניין השכן בחלקה הגובלת (יריחו 4) הנמצא בבניין השכן. בהתאם לחוות דעת מחלקת תכנון, אין מניעה לאשר חדר גז משותף לשני הבניינים בתנאי רישום זיקת הנאה לשימוש ובתנאי כי ההיתרים יוצאו בו-זמני.

התנגדויות:

נימוקים	כתובת	שם
התנגדות מס' 1	רחוב יערי מאיר 23, תל אביב - יפו 6937127	1. שרים גיא
	רחוב צייטלין 1, תל אביב - יפו 6495601	2. שרים גיא
	רחוב יערי מאיר 23, תל אביב - יפו 6937127	3. שרים מריון

עיקרי ההתנגדויות:

- הוגשה התנגדותם של שרים גיא ומריון, בעלי זכויות בתת חלקה מס' 6 בנכס נשוא הבקשה. להלן עיקרי התנגדותם:
- מבקשי ההיתר פגעו במתנגדים עקב הקטנת שטח הדירה המוצעת להם במקום דירתם.
 - מבקשי ההיתר פוגעים בזכות תכנונית קיימת של המתנגדים בכל שהם גורעים מהם את החניה הצמודה לדירה שלהם.
 - פגיעה בזכויות התכנוניות של המתנגדים עקב כוונת היזם להקים חניות משותף לשני הבתים המשותפים.
 - בקשת ההיתר נוגדת את הוראות תקנה 2 לתקנות התכנון והבנייה.
 - התנגדות לבריכת שחיה על הגג שכן תגרום למטרדי רעש וריחות ובנוסף יש בה סכנה תמידית לנזילות והצפות והיוצרות קורוזיה בברזל הזיון של הבניין.

התייחסות להתנגדויות:

ההתנגדות אינה מתקבלת שכן טענות סעיפים 4-1 הינן טענות קנייניות, הוועדה אינה לוקחת צד בהסכמים קנייניים ודנה בשיקולים תכנוניים בלבד. בנוגע לטענת סעיף מס' 5: פעילות בבריכת שחיה אינה מהווה מקור לרעש חזק יותר מפעילויות רגילות ברחוב העירוני. כחלק ממסמכי ההגשה עורך הבקשה מחויב לצרף פרטי הבריכה המבוקשת וחוות דעת קונסטרוקטור לעמידות הבניין בעומסים מהבריכה ומניעת רטיבות.

בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חו"ד מכון רישוי

תומר ברורמן 14/10/2020

14.10.2020 עודכנו: תנועה, אשפה, אדריכלות

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

=====

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 29.9.20 ותכנית אדריכלית מ - 24.9.20

עמ' 6

0190-050 20-1250 <ms_meyda>

הבקשה כוללת : מבנה החדש עם 13 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן :

13 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

2 מקומות חניה לאופנועים

13 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן :

13 מקומות חניה לרכב פרטי מתוך 33 מקומות חניה המתוכננים במרתפי חניה המשותפים ל - 2 מגרשים הגובלים (גוש

6214, חלקות 641,47

רחוב יריחו 2, יריחו 4) , מהם 17 מקומות חניה ע"י מתקני חניה

1 מקום חניה לרכב נכים במרתף

2 מקומות חניה לאופנועים במרתף

13 מקומות חניה לאופניים במרתף

הוגש נספח תנועה

חוות דעת

החניון מתוכנן לפי רמת שרות 2

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 עגלות

נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.

המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

איכות הסביבה

=====

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים : אוורור מרתפים, אקוסטיקה

התווספו תנאים בהיתר לנושאים : קרינה

המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

גנים ונוף

=====

פרויקט בשתי הגשות.

חוות דעת מאוחדת :

הגשה 16945 יריחו 4

הגשה 17418 יהושע בן נון 50 (יריחו 2)

להלן חוות דעת מכון הרישוי לאחר התייעצות עם יוני שרוני אגרונום מכון הרישוי :

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפריטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי.

כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה/ העתקה /שימור של עצים כמפורט בטבלה זו.

ערך הפיצוי הנופי עבור עצים המיועדים לכריתה הוא 10625.70 ₪.

יש לנטוע במגרש 11 עצים בערך של 700 ₪ לעץ.

יתרת ערך הפיצוי הנופי עבור העצים המיועדים לכריתה ע"ס 2925.70 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך

פיתוח גנים ונוף ברחבי העיר.

עץ מספר 1 וושינגטוניה חסונה - במרווח צידי בתחום חניון מתוכנן

עץ מספר 3 וושינגטוניה חסונה - במרווח צידי בתחום חניון מתוכנן

עץ מספר 7 פיקוס קדוש - עץ מגורדם בגובה 4 מטרים במרווח צידי בתחום חניון מתוכנן

עץ מספר 8 סייגרוס רומנזוף - לשימור אצל שכן בליווי אגרונום.

עצים מספר 203,204,205 פיקוס בנימינה - לשימור אצל שכן בליווי אגרונום.

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

=====

מיקום רמפת נגישות, מיקום עצים חדשים
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

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	ושינגטוניה חסונה	13.0	45.0	3.0	כריתה	3,159
2	שפלה מקרינה - לא עץ	4.0	8.0	3.0	כריתה	
3	ושינגטוניה חסונה	7.0	60.0	3.0	כריתה	2,268
5	קליאנדרה - שיח - לא עץ	3.0	12.0	4.0	כריתה	
6	היביסקוס טלייתי 'סטרייה' - לא עץ	2.0	12.0	3.0	כריתה	
7	פיקוס קדוש	4.0	26.0	2.0	כריתה	2,594
8	סייגרוס רומנזוף	7.0	26.0	6.0	שימור	2,268
9	סייגרוס רומנזוף	5.0	27.0	4.0	שימור	1,620
10	פיקוס בנימינה - לא עץ	3.0	14.0	1.0	כריתה	
11	פיקוס בנימינה - לא עץ	3.0	15.0	1.0	כריתה	
12	הדר הפומלו	8.0	32.0	4.0	כריתה	2,604
200	ברכיכטון הסלעים	4.0	12.0	2.0	שימור	1,176
201	ברכיכטון הסלעים	5.0	20.0	3.0	שימור	3,266
203	פיקוס בנימינה - לא עץ	7.0	13.0	2.0	שימור	
204	פיקוס בנימינה - לא עץ	8.0	17.0	3.0	שימור	
205	פיקוס בנימינה - לא עץ	8.0	19.0	3.0	שימור	

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רבנר רוני)

לאשר את הבקשה ל הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות וחדר כביסה על הגג מעל מקלט וחדר הסקה במרתף עבור 8 יח"ד והקמת בניין מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 13 יחידות דיור. המרתף מבוקש

במשותף עם המרתף בבניין ברח' יריחו 4 (בקשה מספר 20-1251) עם כניסה משותפת לשני המגרשים המוצעת במגרש השכן למגרש נשוא הבקשה מכיוון רח' יריחו.

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

תנאים למתן היתר

1. ההיתרים לבקשה זו ולבקשה ברח' ולחלקה 47 (רח' יריחו 4), איתה מבוקש המרתף וחדר הגז המשותפים, ייצאו בו-זמנית.
2. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
3. הצגת אישור התקשרות עם מכון תיעוד לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית.
4. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.

תנאים בהיתר

1. עמידה בתנאי כתב התחייבות להתקנה ותחזוקה של מתקני חניה.

תנאים להתחלת עבודות

1. לפני תחילת עבודות הבנייה, הפקדת פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי כל נזק, במידה וייגרם, מהצבת עוגני הקרקע הזמניים, והחזרת המצב לקדמותו.

תנאים לתעודת גמר

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 יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול, רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב לכניסה לחניון המשותף עם חלקה 47 רחוב יריחו.
2. הצגת אישור מכון תיעוד לבניה ירוקה כי הבנייה עומדת בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית.
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.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-20-0077 מתאריך 04/11/2020

לאשר את הבקשה ל הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות וחדר כביסה על הגג מעל מקלט וחדר הסקה במרתף עבור 8 יח"ד והקמת בניין מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 13 יחידות דיור. המרתף מבוקש במשותף עם המרתף בבניין ברח' יריחו 4 (בקשה מספר 20-1251) עם כניסה משותפת לשני המגרשים המוצעת במגרש השכן למגרש נשוא הבקשה מכיוון רח' יריחו.

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

תנאים למתן היתר

1. ההיתרים לבקשה זו ולבקשה ברח' ולחלקה 47 (רח' יריחו 4), איתה מבוקש המרתף וחדר הגז המשותפים, ייצאו בו-זמנית.
2. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
3. הצגת אישור התקשרות עם מכון תיעוד לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית.
4. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.

תנאים בהיתר

1. עמידה בתנאי כתב התחייבות להתקנה ותחזוקה של מתקני החנייה.

תנאים להתחלת עבודות

עמ' 9

0190-050 20-1250 <ms_meyda>

לפני תחילת עבודות הבנייה, הפקדת פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי כל נזק, במידה וייגרם, מהצבת עוגני הקרקע הזמניים, והחזרת המצב לקדמותו.

תנאים לתעודת גמר

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 יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול, רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב לכניסה לחניון המשותף עם חלקה 47 רחוב יריחו.
2. הצגת אישור מכון תיעוד לבניה ירוקה כי הבנייה עומדת בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית.
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.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשות רישוי - התנגדות

מספר בקשה	20-1251	תאריך הגשה	07/09/2020
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')

כתובת	יריחו 4	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	236/6214, 47/6214	תיק בניין	0229-004
מס' תב"ע	תמ"א 34ב/4, ע 1, 58, א 3616	שטח המגרש	432

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ליפמן ביריחו בע"מ	רחוב יהושע בן נון 47, תל אביב - יפו 6274528
בעל זכות בנכס	קנדל אסתר	רחוב יריחו 4, תל אביב - יפו 6203510
עורך ראשי	פרדו יניב	רחוב הרצל 119, תל אביב - יפו 6655518
מתכנן שלד	שטיינברג חיים	רחוב נחלת יצחק 28, תל אביב - יפו 6744822
מיופה כח מטעם המבקש	ליפמן אסף	רחוב יהושע בן נון 47, תל אביב - יפו 6274528

מהות הבקשה: (רבנר רוני)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות וחדר כביסה על הגג מעל מקלט במרתף עבור 11 יח"ד והקמת בניין מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 17 יחידות דיור. המרתף מבוקש במשותף עם המרתף בבניין ברח' יריחו 2 (בקשה מספר 20-1250) עם כניסה משותפת לשני המגרשים המוצעת במגרש נשוא הבקשה מכיוון רח' יריחו. הבניין המבוקש מכיל:</p> <p>בקומות מרתף 2, -1: חניון קונבנציונלי עבור 28 מכוניות ל-2 בנינים גובלים, וחללים טכניים משותפים.</p> <p>בקומת הקרקע: 2 יחידות דיור, עם ממ"ד וחצר מוצמדת לכל דירה, חדר אשפה וחדר גז.</p> <p>בקומות 1-4: 3 יחידות דיור בכל קומה, 2 יחידות דיור עם ממ"ד וגזוזטרה מקורה לכל דירה בחזית הקדמית לרחוב יריחו ויחידת דיור אחת עם ממ"ד וגזוזטרה מקורה בחזית העורפית, מעברים ומבואות משותפים.</p> <p>בקומה 5: 2 יחידות דיור בקומה, יחידת דיור עם ממ"ד וגזוזטרה מקורה בחזית הקדמית לרחוב יריחו ויחידת דיור עם ממ"ד וגזוזטרה בחזית העורפית, מעברים ומבואות משותפים.</p> <p>בקומה 6: יחידת דיור עם ממ"ד ו-2 מרפסות גג בחזית לרחוב יריחו ובעורף מקורות בגזוזטראות.</p> <p>במפלס הגג העליון: ג'קוזי בשטח גג מוצמד ליחידת הדיור בקומה 6 עם גישה במדרגות פנימיות משטח הדירה ושטח גג משוטף עם גישה מגרעין המדרגות הכללי של הבניין.</p> <p>בחצר: חצר קדמית משותפת, חצרות מוצמדות לדירות במרווחים הצדדים והעורפי, נישה למד מים בצמוד לגדר הצד המזרחית.</p> <p>הבקשה כוללת סימון עוגנים פולימרים זמניים אשר חודרים לחלקות הגובלות לרבות שטחי ציבור.</p>

מצב קיים:

בניין מגורים בן 4 קומות וחדר כביסה על הגג מעל מקלט במרתף עבור 11 יח"ד

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
658	1950	בניין מגורים בן 4 קומות וחדר כביסה על הגג מעל מקלט במרתף עבור 11 יח"ד

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 11 חלקות משנה הנמצאות בבעלות פרטית. מפרט הבקשה חתום ע"י מבקש הבקשה ומיופה כוחם של 91% מבעלי הזכות בנכס. נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' והתקבלו התנגדויות.

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

ההיתר המקורי משנת 1950.

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-01/11/2020:

מספר קומות	מותר	מוצע	סטייה
מספר קומות	6 קומות + קומת גג חלקית.	6 קומות + קומת גג חלקית.	
שטחים עיקריים - קומה טיפוסית - סה"כ	בקומות הטיפוסיות (למעט קומת הקרקע והקומה העליונה החלקית) תכנית נפחית, בתוך קווי בניין לפי התכנית ובמסגרת מסי הקומות המותר.	בהתאם להוראות התכנית.	
שטחי שירות	- לפחות 20% מסך השטחים הכוללים	כ-35.64%	
קווי בניין קדמי לרחוב יריחו	3.00 מ' (לאחר הפקעה של 1.00 מ')	3.00 מ'	
לצדדים	2.50 מ'	2.50 מ'	
אחורי	4.50	4.50 מ'	
קומת הגג החלקית	קומת הגג יבנו בנסיגה שלא תפחת מ-3.00 מ' מהחזית הקדמית ו-2.00 מ' מהחזית העורפית.	3.00 מ' בחזית לרחוב יריחו. 2.00 מ' בחזית העורפית.	
קומת קרקע: רצועה מפולשת	- רצועה מפולשת בעומק 3.00 מ' מקו הבניין הקדמי.	בהתאם להוראות התכנית.	
חצרות	לא תותר הצמדת חצר במרווח הקדמי לדירת קרקע וכן לא תותר גישה ישירה מהדירה לחצר הקדמית.	מוצעות חצרות מוצמדות ליחידות הדיור בקומת הקרקע במרווחים הצדדיים והעורפי.	
מרפסות קווי בניין למרפסות	הבלטה של 1.6 מ' מקו בניין קדמי ואחורי.	1.60 מ'	
מרפסות גג	לא יותרו מרפסות גזוזטרה בהמשך למרפסת גג.	בהתאם להוראות התכנית.	
שטח	עד 14 מ"ר עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים ובלבד ששטחן הממוצע של המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר ליחידת דיור.	עד 14 מ"ר למרפסת, בממוצע של 10 מ"ר ליחידות דיור.	
מס' יחידות מותר	18 יח"ד לפי מקדם 80 מ"ר	17 יח"ד	
גובה במטרים:			

סטייה	מוצע	מותר	
			(מפני מפלס עד פני מפלס שמעליו)
	3.30 מ'	3.30 מ'	קומת קרקע
	3.30 מ'	3.30 מ'	קומה טיפוסית
	3.00 מ'	3.00 מ'	קומת גג חלקית: נסיגות ממעקה הגג לחזית לרחוב יריחו:
	2.00 מ'	2.00 מ'	לחזית העורפית
	4.40 מ' 4.40 מ'	עד 4.50 מ' עד 5.00 מ'	גובה הבנייה: כולל מתקנים טכניים:
	בהתאם להוראות התכנית.	כל יחידת דיור תחויב במסתור כביסה. לא תותר הבלטתם מחזיתות הבניין.	מסתורי כביסה
	בהתאם להוראות התכנית.	יוצג פתרון סולארי עבור כל יחידות הדיור בבניין.	מתקנים סולאריים
	מוצעים דודי מים עבור כל יחידות הדיור בבניין בהתאם להוראות התכנית.	לא ימוקמו דודי מים על הגג העליון.	מיקום דודי מים
	בהתאם להוראות התכנית.	כל יחיד תחויב בפתרון למזגנים במסתורים ייעודיים או על הגג העליון	מזגנים
	בהתאם להוראות התכנית.	נסיגה ממעקה הגג לא תפחת מ- 1.20 מ'. גובה המצללה לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות. פירוט חומרי ופרטי מצללה	מצללה על הגג:
	בהתאם להוראות התכנית.	חזיתות הבניין יוצגו על רקע 2 בניינים סמוכים מכל צד בחזית הפונה לרחוב.	התאמה סביבתית
	- הוגש אישור התקשרות מקדמי -בהתאם לנדרש -בהתאם לנדרש	-אישור לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 -אישור נגישות המבנה -נספח יציבות חתום ע"י מתכנן השלד של הפרויקט.	הוראות נוספות למתן היתר:

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

סטייה	מוצע	מותר	
	2 קומות.	2 קומות עליונות + 4 קומות עבור שטחי שירות כלליים.	קומות:
	קומת מרתף עליונה: 2.96 מ' קומת מרתף תחתונה: 2.40 מ'	בקומות המרתף העליונות עד 4.00 מ' נטו	גובה:
	חניית רכבים, חניית אופנועי וחניית אופנים. חללים טכניים.	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר	שימוש:

סטייה	מוצע	מותר	
		משחקים	
	תכסית המרתף המבוקש בשתי החלקות יחד מהווה 84.88% משטח המגרשים.	80% לפי תמ"א 34 ותכנית 3616 א'.	תכסית
	בהתאם להוראות התכנית.	תותר בניית קומות מרתף עד קווי המגרש.	קוי בנייה

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	- גודל חדרים - רוחב חדר מדרגות - אוורור
		+	מצללה על הגג: - שטח המצללות
		+	מצללה בקומה 5
		+	מרפסות וגזוזטראות - עיצוב אחיד של המרפסות
מוצע מסתור כביסה שרוחבו קטן מ-2.00 מ' בניגוד להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה. לא ניתן לאשר. יתבקש לתיקון כתנאי טכני.	+		מסתורי כביסה
		+	חיפוי מעטפת הבניין
		+	דודי אגירה
		+	גדרות
שטח החלחול במרווח הקדמי המוצע הינו 11.40% משטח המגרש.		+	פיתוח שטח חלחול במרווח הקדמי
שטח החלחול המוצע במגרש כולו הינו כ-15.11%.		+	שטח
		+	מפלס כניסה קובעת

הערות נוספות:

- מבוקש חניון משותף לחלקה הנדונה בבקשה זו ולחלקה 641 (רח' יריחו 2). הכניסה למרתף המשותף תהיה במגרש נשוא הבקשה מרח' יריחו, נדרש רישום זיקת הנאה לטובת המגרש הגובל לשימוש במרתף וגם הוצב תנאי לקבלת היתר כי ההיתרים יוצאו בו-זמני.
- על פי הצהרת עורך הבקשה הבניין מוצע עם תכנון חדר גז משותף לבניין ולבניין הסמוך ולחלקה 641 (רח' יריחו 2). קבלת היתר תותנה בהצגת רישום זיקת הנאה לשימוש דיירי הבניין השכן וכן הוצאת ההיתרים בו זמנית.
- בחתך ב-ב נראית קורה בבנייה קלה בהמשך לבליטת מרפסות הגזוזטרה בחזית הקדמית. קורה זו לא מופיע בתכנית, אלא בחתך בלבד ולא ניתן להבין מה המבוקש. לא ניתן לאשר בליטה מעבר לבליטת מרפסות הגזוזטרה מקו הבניין הקדמי. הדבר יתבקש לתיקון כתנאי טכני.

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. נוי דורית אסתר	סמטת אלמונית 48, תל אביב - יפו 6326600	התנגדות מס' 1
2. שאול בצר	רחוב ברקוביץ 4, תל אביב - יפו 6423806	

עיקרי ההתנגדויות:

1. הוגשה התנגדותה של גבי' נוי דורית אסתר, בעל זכויות במגרש השכן ברחוב יהושוע בן-נון 48 באמצעות עורך דינה מר שאול בצר, בהמשך למכתב שקיבלה המודיע על חפירה ודיפון במגרש נשוא הבקשה וחדירת עוגנים לשטח המגרש בו הינה בעלת נכס. וכי אין זכות חוקית להתנגד לבקשה במוסדות התכנון.

התייחסות להתנגדויות:

להלן התייחסות להתנגדות מס' 1 :

ההתנגדות איה מתקבלת שכן הצורך בהקמת עוגנים זמניים הינו הנדסי ומאושר מתוקף הוראות התכנית החלה על המגרש ותקנות חוק התכנון והבנייה ועל כן אין זכות חוקית להתנגד לבקשה להצבת עוגנים. הצבת העוגנים הזמניים והחפירה והבנייה המבוקשת במרתף מגובים בביטוח צד ג' לכיסוי כל נזק במידה וייגרם כתוצאה מכך. לפני הביצוע נעשות בדיקות ונערכים תיאומים נרחבים, וכן כתנאי להיתר תידרש הצגת פוליסת ביטוח כנ"ל ומתן התחייבות הים לכיסוי נזקים במידה וייגרמו והשבת המצב לקדמותו.

בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חו"ד מכון רישוי

תומר ברוורמן 28/10/2020

14.10.2020 עדכון: תנועה, אשפה, אדריכלות

25.10.2020 עדכון: נוסח כיבוי אש

28.10.2020 עדכון: המלצת כיבוי אש

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי תומר ברוורמן 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 שנטען ב - 29.9.20 ותכנית אדריכלית מ - 24.9.20
הבקשה כוללת: מבנה החדש עם 17 יחידות דיור (16 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 1 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר)
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

17.33 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

2 מקומות חניה לאופנועים

17 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

18 מקומות חניה לרכב פרטי מתוך 33 מקומות החניה המתוכננים במרתפי חניה המשותפים ל - 2 מגרשים הגובלים

(גוש 6214, חלקות 47,641 רחי יריחו 2,4), מהם 17 מקומות חניה ע"י מתקני חניה

1 מקום חניה לרכב נכים במרתף

2 מקומות חניה לאופנועים במרתף

17 מקומות חניה לאופניים במרתף

הוגש נספח תנועה

חוות דעת:

החניון מתוכנן לפי רמת שרות 2

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 עגלות
נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.
המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

איכות הסביבה

=====

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים : אוורור מרתפים, אקוסטיקה
התווספו תנאים בהיתר לנושאים : קרינה
המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

גנים ונוף

=====

פרויקט בשתי הגשות.
חוות דעת מאוחדת :
הגשה 16945 יריחו 4
הגשה 17418 יהושע בן נון 50 (יריחו 2)

להלן חוות דעת מכון הרישוי לאחר התייעצות עם יוני שרוני אגרונום מכון הרישוי :
במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי.
כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה/ העתקה /שימור של עצים כמפורט בטבלה זו.
ערך הפיצוי הנופי עבור עצים המיועדים לכריתה הוא 10625.70 ₪.
יש לנטוע במגרש 11 עצים בערך של 700 ₪ לעץ.
יתרת ערך הפיצוי הנופי עבור העצים המיועדים לכריתה ע"ס 2925.70 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך
פיתוח גנים ונוף ברחבי העיר.

עץ מספר 1 וושינגטוניה חסונה - במרווח צידי בתחום חניון מתוכנן
עץ מספר 3 וושינגטוניה חסונה - במרווח צידי בתחום חניון מתוכנן
עץ מספר 7 פיקוס קדוש - עץ מגורדם בגובה 4 מטרים במרווח צידי בתחום חניון מתוכנן
עץ מספר 8 סייגרוס רומנזוף - לשימור אצל שכן בליווי אגרונום.
עצים מספר 203,204,205 פיקוס בנימינה - לשימור אצל שכן בליווי אגרונום.

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

=====

מיקום נטיעות עצים חדשים.
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

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	וושנינגטוניה חסונה	13.0	45.0	3.0	כריתה	3,159
2	שפלה מקרינה - לא עץ	4.0	8.0	3.0	כריתה	
3	וושנינגטוניה חסונה	7.0	60.0	3.0	כריתה	2,268
5	קליאנדרה - שיח - לא עץ	3.0	12.0	4.0	כריתה	
6	היביסקוס טלייתי 'סטרייה' - לא עץ	2.0	12.0	3.0	כריתה	
7	פיקוס קדוש	4.0	26.0	2.0	כריתה	2,594
8	סייגרוס רומנוף	7.0	26.0	6.0	שימור	2,268
9	סייגרוס רומנוף	5.0	27.0	4.0	שימור	1,620
10	פיקוס בנימינה - לא עץ	3.0	14.0	1.0	כריתה	
11	פיקוס בנימינה - לא עץ	3.0	15.0	1.0	כריתה	
12	הדר הפומלו	8.0	32.0	4.0	כריתה	2,604
200	ברכיכטון הסלעים	4.0	12.0	2.0	שימור	1,176
201	ברכיכטון הסלעים	5.0	20.0	3.0	שימור	3,266
203	פיקוס בנימינה - לא עץ	7.0	13.0	2.0	שימור	
204	פיקוס בנימינה - לא עץ	8.0	17.0	3.0	שימור	
205	פיקוס בנימינה - לא עץ	8.0	19.0	3.0	שימור	

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רבנר רוני)

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות וחדר כביסה על הגג מעל מקלט במרתף עבור 11 יח"ד והקמת בניין מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 17 יחידות דיור. המרתף מבוקש במשותף עם המרתף בבניין ברח' יריחו 2 (בקשה מספר 20-1250) עם כניסה משותפת לשני המגרשים המוצעת במגרש נשוא הבקשה מכיוון רח' יריחו.

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

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הצגת אישור התקשרות עם מכון תיעוד לבניה 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

1. עמידה בתנאי כתב התחייבות להתקנה ותחזוקה של מתקני חניה.

תנאים להתחלת עבודות

1. לפני תחילת עבודות הבנייה, הפקדת פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי כל נזק, במידה וייגרם, מהצבת עוגני הקרקע הזמניים, והחזרת המצב לקדמותו.

תנאים לתעודת גמר

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 כעל כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול, רישום זיקת הנאה לשימוש בחדר הגז המשותף ולמעבר כלי רכב לכניסה לחניון המשותף עם חלקה 641 רחוב יריחו 2.

2. הצגת אישור מכון תיעוד לבניה ירוקה כי הבנייה עומדת בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית.
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.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-20-0077 מתאריך 04/11/2020

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות וחדר כביסה על הגג מעל מקלט במרתף עבור 11 יח"ד והקמת בניין מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 17 יחידות דיור. המרתף מבוקש במשותף עם המרתף בבניין ברח' יריחו 2 (בקשה מספר 20-1250) עם כניסה משותפת לשני המגרשים המוצעת במגרש נשוא הבקשה מכיוון רח' יריחו.

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

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הצגת אישור התקשרות עם מכון תיעוד לבניה 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

עמידה בתנאי כתב התחייבות להתקנה ותחוקה של מתקני החנייה.

תנאים להתחלת עבודות

לפני תחילת עבודות הבנייה, הפקדת פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי כל נזק, במידה וייגרם, מהצבת עוגני הקרקע הזמניים, והחזרת המצב לקדמותו.

תנאים לתעודת גמר

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 כעל כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול, רישום זיקת הנאה לשימוש בחדר הגז המשותף ולמעבר כלי רכב לכניסה לחניון המשותף עם חלקה 641 רחוב יריחו 2.
2. הצגת אישור מכון תיעוד לבניה ירוקה כי הבנייה עומדת בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית.
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.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה