

י"ט חשוון תשפ"א
06 נובמבר 2020

פרוטוקול

ישיבה: 6-20-0080 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	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/בנייה חדשה תמ"א 38	יגאל אלמי ושות' בע"מ	בני דן 48	0477-048	20-1219	1

רשות רישוי - התנגדות

	01/09/2020	תאריך הגשה	20-1219	מספר בקשה
	בנייה חדשה תמ"א 38	בניה חדשה	בניה חדשה	מסלול

הצפון החדש - החלק הצפוני	שכונה	בני דן 48	כתובת
0477-048	תיק בניין	149/6212	גוש/חלקה
765 מ"ר	שטח המגרש	תמ"מ 2/5, תמ"א 34ב/4, 50, ע1, 3729א	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב מוזר יעקב 5, תל אביב - יפו 6296309	יגאל אלמי ושות' בע"מ	מבקש
רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002	דורטהימר מיכאל	בעל זכות בנכס
רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002	אבן זהר נילי חנה	בעל זכות בנכס
רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002	לינק מריס	בעל זכות בנכס
רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002	גורדון גדליהו	בעל זכות בנכס
רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002	גורדון אריאל	בעל זכות בנכס
רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002	מינצקר נורית שכטר	בעל זכות בנכס
רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002	לינק גדעון	בעל זכות בנכס
רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002	בן חיים שרה	בעל זכות בנכס
רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002	דורטהימר בירגיט	בעל זכות בנכס
רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002	לנדאו דנה	בעל זכות בנכס
רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002	לפידות טל ענת	בעל זכות בנכס
רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002	סלור נתן	בעל זכות בנכס
רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002	הלפרט דן	בעל זכות בנכס
רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002	דיאמנט שמעון	בעל זכות בנכס
רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002	גורודיסקי שחר	בעל זכות בנכס
רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002	בראון אורי	בעל זכות בנכס
רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002	בראון שפרה	בעל זכות בנכס
רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002	ברוד רזון דורון	בעל זכות בנכס
רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002	זילברבוש שי	בעל זכות בנכס
רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002	צביק לילך	בעל זכות בנכס
רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002	קופרברג מגדה	בעל זכות בנכס
רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002	פרגמן הלן אלישבע	בעל זכות בנכס
רחוב שוקן זלמן 27, תל אביב - יפו 6653210	מילבואר אייל אורית	עורך ראשי
רחוב המלאכה 2א, רעננה 4366101	מזרחי תמיר	מתכנן שלד
רחוב מוזר יעקב 5, תל אביב - יפו 6296309	אלמי צבי	מורשה חתימה מטעם המבקש

מהות הבקשה: (אדר' חן קורלנדסקי)

מהות עבודות בניה
1. הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת קרקע מפולשת שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.

2. הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומות קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף עבור 27 יח"ד, הכולל:

- ב-2 קומות המרתף- 29 מקומות חניה (מהם 11 חניות במתקן חניה חצי אוטומטי), 1 חנית נכים, חניות לאופניים ואופנועים, מחסנים דירתיים ומתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות חדר טרפו, מאגר מים, חדר משאבות וכול'.
- בקומת הקרקע- לובי כניסה, חדר אשפה, חדר גז, 3 דירות גן עם ממ"ד וחצר פרטית.
- בקומות 1-5- בכל קומה 4 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לכל דירה, פרגולה מעל מרפסות גזוזטרה קדמיות בקומה העליונה.
- בקומה 6 (חלקית תחתונה)- 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסת גג בחזית הקדמית ומעליה פרגולה ומרפסות גזוזטרה בחזית האחורית ומעליהן פרגולה.
- בקומה 7 (חלקית עליונה)- 2 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג בחזית האחורית ומעליה פרגולה ומדרגות פנימיות מכל דירה עם אפשרות יציאה לגג עליון מוצמד (סקיילייט מעל המדרגות עם אפשרות פתיחה)
- על הגג העליון- מערכות סולאריות, מעבי מזגנים, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין וגג פרטי לדירות שבקומות הגג החלקית העליונה.
- בכל קומות הבניין- מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית ופירי תשתיות משותפים.
- בחצר- פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי מערבי, מתקני תשתית וגדרות בגבולות המגרש.

מצב קיים:

בניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת קרקע מפולשת ובה מקלט. סה"כ: 16 יח"ד בבניין.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
717	26.11.1969	להקמת בניין מגורים בן 5 קומות (4 קומות מעל קומת קרקע מפולשת), המכיל: מקלט בקומת הקרקע וסה"כ 16 יחידות דור.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 16 תתי חלקות, בבעלות פרטית. ע"ג מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת "יגאל אלמי ושות' בע"מ" באמצעות מורשה החתימה מטעמה (אלמי צבי) וחותרמת החברה לפי פרוטוקול חתום. וכן, בשם רוב בעלי הזכויות בנכס חתום עו"ד דן הלפרט בהתאם לייפוי כוח בלתי חוזר לתכנון שנחתם בין הצדדים. נשלחו הודעות לפי תקנה 36 לבעלי הזכות שאינם חתומים (ת.ח 16) והתקבלה התנגדות- ראה בהמשך.

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

- ההיתר המקורי להקמת הבניין הינו משנת 1969
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.
- הבדיקה המרחבית נעשתה לגבי תכנית ראשית מתוקנת לאחר שניתנה אפשרות לתיקון הבקשה טרם שיבוצה, גרסה 2 מתאריך 26.10.2020

מספר קומות:	מותר	מוצע	סטייה
2 + 6 קומות גג חלקיות	2 + 6 קומות גג חלקיות	2 + 6 קומות גג חלקיות	
קווי בניין:			
קדמי	4.00 מ'	4.00 מ'	
צדדי	3.00 מ'	3.00 מ'	
אחורי	5.00 מ'	5.00 מ'	
זכויות בנייה: (תכנית נפחית)	במגרשים בשטח 750 מ"ר ויותר, תכנית הבניה לא תעלה על 50% משטח המגרש במספר הקומות המותר (כולל הנסיגות הנדרשות בקומת	בהתאם למותר	

		הקרקע וקומת הגג החלקית) 765 מ"ר = 0.5X382.5 מ"ר	
	בהתאם למותר	מינימום 20% מסך השטחים הכוללים המתוכננים (586 מ"ר)	שטחי שירות:
	27 יחידות דיור	במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90 2933/90 מ"ר = 32 יח"ד	צפיפות:
	3.30 מ'	3.30 מ' ברוטו	גובה קומה:
	בהתאם למותר	בינוי מלא/ חלקי של קומת הקרקע לאחר שמירה על רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו בניין קדמי	בינוי ופיתוח בקומת הקרקע:
	בהתאם למותר	- יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין ואלו ימוקמו בתחום הבניין, לרבות: שטחים טכניים, חדר אשפה, חדר גז וכול'	
	בהתאם למותר, אושר ע"י תחנת תנועה וחניה	תכנון חניית אופניים לכל יחידת דיור בתחום המגרש	
	מתוכננות חצרות פרטיות לדירות הקרקע במרווח הצדדי והאחורי	תותר הצמדת חצרות ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצדדיים והאחורי	
	3.00 מ'	3.00 מ' - מקו החזית הקדמית ב- 2 קומות הגג החלקיות	קומות גג חלקיות:
	2.00 מ'	2.00 מ' - מקו החזית האחורית בקומת הגג החלקית העליונה	נסיגות ממעקה הגג
	4.50 מ'	כולל מעקה הגג העליון - 4.50 מ'	גובה הבניה על הגג
	4.50 מ'	כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'	גובה המתקנים הטכניים
	עד 1.57 מ'	1.60 מ'	מרפסות:
	שטחי המרפסות בהתאם למותר עד 14 מ"ר וממוצע לא עולה על 12 מ"ר	14 מ"ר למרפסת הבולטת מקירות הבניין החיצוניים ובלבד שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע לסך המרפסות בבניין = 324 מ"ר	הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי
	בהתאם למותר	-לא יותרו מרפסות לסירוגין (מרפסות קופצות)	שטח
	בהתאם למותר	-חומרי גמר מרפסות אחיד	עיצוב המרפסות
	בהתאם למותר	בקונטור הקומה העליונה לא כולל מרפסות גזוזטרה ובלטות	מרפסות גג:
	27 מעבי מזגנים על גג עליון	התקנת מזגנים לכל יח"ד בפיר ייעודי, במרפסת שירות שאינה חורגת מקונטור הבניין או על הגג	מזגנים:

		העליון.	
	בהתאם למותר לדירות הקרקע בתחום שטח החצר (מתלה כביסה)	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	
	מוצעות מצללות מעל מרפסות גזוזטרה קדמיות ואחוריות ומעל מרפסת גג קדמית ואחורית ובהתאם לשטח המותר	בהתאם לתקנות התכנון והבניה- 50 מ"ר או 1/4 משטח הגג, הכל לפי הגדול יותר	מצללות : שטח
	בהתאם למותר	לא סגירה בקירות ובצמוד לדירת הגג/ חדר היציאה לגג	בינוי ומיקום
0.65 מ' - ירשם כתנאי טכני	1.20 מ' נסיגה קדמית 1.20/0.55 מ' נסיגה אחורית	1.20 מ' ממעקה קדמי או אחורי	נסיגות ממעקה הגג
	3.00 מ'	לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות	גובה
	בהתאם למותר, הוצגו פרטי מצללה	בהתאם למדיניות אדריכל העיר - המרווח הפתוח בין חלקי הפרגולה האטומים יהיה לפחות 40% משטחה, מחולק שווה בכל השטח המקורה	מרווחי קורות המצללה
	מתוכננים מתקנים טכניים על גג עליון וגישה דרך גרם המדרגות הכללי של הבניין.	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 מערבי בצמוד לגבול המגרש.	החניה תהיה תת קרקעית והנגישות אליה תהיה אחת ותוצמד ככל הניתן לדופן הצדית של המגרש.	חניה:
	*תכנון החניה מאושר ע"י בוחנת התנועה במכון הרישוי - ראה חוות דעת בהמשך.	באם נדרש אזור המתנה הוא ימוקם בתחום המגרש. *כל זאת בכפוף לאישור תחנת תנועה וחניה	
	- הוגש אישור התקשרות מקדמי -בהתאם לנדרש -יוגש אחרי ועדה	-אישור לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 -אישור נגישות המבנה -נספח יציבות חתום ע"י מתכנן השלד של הפרויקט	הוראות נוספות למתן היתר:
	הוגש מסמך התייחסות של רשות נחל הירקון עם דרישות להשלמה על מנת לקבל את אישורם הסופי (כתב שיפוי וכול') לתכנון המוצע והנ"ל ייכתב כתנאי להיתר	-אישור רשות נחל הירקון	

<p>השלמת כתב התחייבות- ירשם כתנאי להיתר</p>	<p>בהתאם לנדרש בהתאם לנדרש הוגש כתב התחייבות חלקי (יש להוסיף חתימות בעלי זכות) -יכתב כתנאי לתעודת גמר</p>	<p>-אישור רשות הניקוז -נספח לניהול מי נגר (חו"ד הידרולוגית) -כתב התחייבות לוועדה המחוזית והמקומית בגין הצפות העולות להיגרם בשל מיקום המגרש בתחום זה -רישום הערה לפי תקנה 27 בגין מיקום המגרש בתחום האמור</p>	<p>מגרשים הכלולים בתחום פשט ההצפה בהתאם לתמ"מ 2/5 ותמ"א 3/34</p>
---	---	--	---

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

סטייה	מוצע	מותר	
	2 קומות מרתף	2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור חניה ושטחי שירות כלליים	מס' קומות:
	בהתאם למותר למעט חלק נקודתי מקומות המרתף העליונה העולה על 4.0 מ' הנדרש לתפקוד הבניין, ניתן לאשר	2 קומות עליונות- 4.00 מ' נטו קומות תחתונות- 3.50 מ' נטו	גובה קומות:
	חניות, חניית נכים, חניות לאופניים ולאופנועים, שטחי שירות משותפים, חדרי טכניים, מחסנים דירתיים, מאגר מים, חדר משאבות, חדר טראפו וכול'	חניה/ מחסנים דירתיים / משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים	שימושים:
	מתוכננים 19 מחסנים דירתיים לפי השטחים המותרים	- מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר למחסן וכמספר יח"ד בבניין	מחסנים:
	מוצע כ- 116 מ"ר שטח מחלחל המהווה 15.1% משטח המגרש. שטח החלחול מחולק בין המרווח הקדמי, הצדדי והאחורי. נדרש החלחול האחורי בשל התרחקות מעץ לשימור.	85% לפי תמ"א 34 ותכנית 3729א = 650.25 מ"ר (15% שטח מחלחל = 114.75 מ"ר)	תכסית:

התאמה לתקנות התכנון והבניה ומדיניות אדריכל העיר/ הנחיות מרחביות:

הערות	לא	כן	
מפלס הכניסה מוגבה ב 1.2 מ' ביחס למפלס המדרכה הסמוכה וזאת בשל מיקומו של המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תמ"מ 5/2 בו נקבע כי רום הרצפה המינימלי לא יפחת מהרום בתשריט הנחיות ומגבלות בניה (+5.0) ולכן ניתן לאשר את המפלס המתוכנן.		+	מפלס הכניסה הקובעת -עד 0.5 מ' ביחס למפלס המדרכה הסמוכה
		+ + +	גדרות ושערים -גדר קדמית לרחוב בגובה 0.70 מ' -שערים יהיו כגובה הגדר הקדמית ולא יעלו על 1.0 מ' -גדר בין מגרשים שכנים 1.50 מ'
הנמכת מפלס רצועת הגינון בהתאם למותר,	+		פיתוח שטח -מפלס רצועת הגינון יהיה כמפלס הרחוב ובכל מקרה,

<p>ירשם כתנאי טכני</p>	<p>+ + +</p>	<p>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 המרוצפים יתוכננו באופן שיותיר שטח גינון זה עומק שתילה לבתי גידול לעצים מעל מרתפים בעומק 1.2 מ' - תכנון המרווח הקדמי בהתאם לחוות דעת צוות התכנון בתחום פשט ההצפה: הגבהת מפלס הקרקע ככל שנדרש עפ"י תמ"מ 5/2 תהיה בכפוף לפיתוח המרווח הקדמי ברצף עם מפלס הרחוב ולא תותר הגבהת המרווח הקדמי ביחס למפלס הרחוב. מדרגות ורמפות נגישות ימוקמו בתחום קווי הבניין בלבד, בתחום רצועת העמודים המפולשת או בתחום מבואת הכניסה לבניין.</p>
<p>יש לציין את גוון חומרי הגמר המוצעים בהתאם למותר, ירשם כתנאי טכני</p>	<p>+</p>	<p>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>
	<p>+ + +</p>	<p>מתקני תשתית וטכניים -ימוקמו בצמוד לגבול המגרש הצדדי ובניצב לרחוב -יש להרחיק את הנישיות 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>27 מערכות סולריות על גג עליון</p>	<p>+</p>	<p>מערכות סולריות מערכת סולריות לכל יח"ד</p>
<p>מתוכננים דוודים בתחום שטחי מסתורי הכביסה או הדירות</p>	<p>+</p>	<p>דוודים דודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום שטחי הדירות/ קומות</p>

הערות נוספות:

1. הוגש כתב התחייבות חתום ע"י מתכנן השלד כי המרתף יבוצע ללא שימוש בעוגנים.
2. לבקשה נעשו מספר תאומים מוקדמים בתאריך 23.7.19, 8.12.19.

התנגדויות:

נימוקים	כתובת	שם
<p>המתנגדת הינה בעלת זכות בנכס בתת חלקה 16, עיקרי נימוקיה: במשך כל תקופת המו"מ בנוגע לנוסח ההסכמים הדירו את המתנגדת מכך. רק לאחר חתימת ההסכם לתמ"א פנו אליה ולא היו מוכנים לבצע שינויים וכן הוצעה לה דירה רגילה וקטנה מדירתה הנוכחית בניגוד להבטחות לדירת תמורה שתהיה דופלקס או פנטהאוז. שטחה של דירת המתנגדת גדול בהרבה מהדירות האחרות בבניין (145 מ"ר בנוי ושטח מרפסת גג של 55 מ"ר לעומת שטחן של מרבית הדירות הקיימות של כ- 54 מ"ר) והתמורה שהוצעה לה אינה שוות ערך בהתאמה לשטח דירתה כיום, אינה כוללת מרפסת גג ואינה בהתאמה לתוספת שניתנה לשאר הדירות הקיימות, דבר המהווה הקטנה משמעותית של שטח דירתה ופגיעה בשווי הדירה ובעיקרון השוויון. בהמשך לכך, הבקשה להיתר אינה כוללת דירת דופלקס או פנטהאוז בשטח השווה או הגדול מדירת המתנגדת ולפיכך גם אם הבקשה תאושר אין היתכנות לאישורה ע"י המפקחת על המקרקעין. כל הנימוקים שהובאו מהווים פגיעה בזכויותיה הקנייניות של המתנגדת.</p>	<p>רחוב בני דן 48, תל אביב - יפו 6226401</p>	<p>1. לפידות טל ענת</p>
	<p>רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002</p>	<p>תמר לרנר, עו"ד בא כוח המתנגדת</p>

התייחסות להתנגדויות:

טענותיה של המתנגדת הינן טענות קנייניות ומכיוון שרשות הרישוי/ הועדה המקומית הינה גוף תכנוני ואינה דנה בעניינים קנייניים, יש לפנות בנושאים הללו לערכאות המתאימות. בנוסף, הבקשה הוגשה בהסכמת כל בעלי הזכויות בנכס למעט, המתנגדת אשר חלקה ברכוש המשותף הינו 17%, לפיכך קיימת היתכנות קניינית למבוקש. כמו כן, הבקשה נבדקה בהתאם להוראות תכנית 3729א' התקפה ונמצא כי הבנייה המבוקשת הינה תואמת למותר.

חו"ד מכון רישוי

גלית בלס 24/09/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי גלית בלס (ב/ נדב בר) שימו לב: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

תנועה וחניה

הבקשה כוללת: מבנה החדש בן 8 קומות ובהן 27 יחידות דיור (23 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו-4 יח"ד מעל 120 מ"ר). דרישת התקן:
 29 מקומות חניה לרכב פרטי
 1 מקום חניה לרכב נכים
 6 מקומות חניה לאופנועים
 27 מקומות חניה לאופניים
 בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה. מתוכנן:
 29 מקומות חניה לרכב פרטי, מהם 11 מקומות במתקן חניה חצי אוטומטיב-2 קומות מרתף.
 1 מקום חניה לרכב נכים במרתף 2-
 6 מקומות חניה לאופנועים- 3 מקומות בקומת קרקע+ 3 מקומות במרתף 1-
 27 מקומות חניה לאופניים- 2 מקומות בקומת קרקע+ 25 מקומות ב-2 קומות מרתף, חלקם במחסנים דירתיים. מתכנן תנועה ל.ללצ'וק.
 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 תיקונים נדרשים: יש להציג את כלי האצירה ואת נפחם, יש לסובב פתח חדר האשפה כל שלא יפנה לחזית הרחוב. 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

עצים 1,2,8,9,10,15,16 - ממוקמים מחוץ למגרש ומבוקשים לשימור. ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.
 המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

מקלוט

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

אדריכלות מכון הרישוי

יש לסמן בהבלטה את פתחי אוורור המרתפים על גבי קומת הקרקע

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

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	בוהיניה מגוונת	4.0	22.0	4.0	שימור	2,736
2	ברכיכטון אדרי	3.0	7.0	1.0	שימור	338
8	ברוש מצוי אופקי	18.0	45.0	6.0	שימור	27,024
9	ברוש מצוי אופקי	18.0	42.0	6.0	שימור	23,541
10	ברוש מצוי אופקי	18.0	44.0	6.0	שימור	25,836
15	פלפלון דמוי אלה	7.0	62.0	4.0	שימור	5,794
16	פיקוס צר עלים	13.0	21.0	6.0	שימור	3,323

חו"ד נוספות:

נכסים - מירי גלברט 12/07/2020

חלקה 149 בגוש 6212 בבעלות פרטית.

- התקבל תצהיר מהנדס שלא מתוכננים עוגנים, במידה ותוגשנה תכניות לא תואמות במערכת המקוונת ובתאום הנדסי לנושא חפירה ודיפון עם עוגנים פולימרים/בלי עוגנים פולימרים הבקשות תדחנה.
יש לשוב לרישוי בניה ולבקש מחדש היתר לחפירה ודיפון ולהגיש תכניות תואמות בשתי המערכות."

- התקבל אישור יועץ קרינה ואיכות הסביבה.
לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' חן קורלנדסקי)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת קרקע מפולשת שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.

ובמקומו הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף הכוללים: 29 מקומות חניה (מהם 11 חניות במתקן חניה חצי אוטומטי), 1 חנית נכים, חניות לאופניים ואופנועים, מחסנים דירתיים ומתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות חדר טרפו, מאגר מים, חדר משאבות וכו'.

סה"כ יתקבל בניין בן 8 קומות עבור 27 יחידות דיור.

2. לדחות את טענות המתנגדת מכיוון שרשות הרישוי הינה גוף תכנוני ואינה דנה בשיקולים קנייניים ועל הצדדים לפנות לערכאות המתאימות.

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

תנאים למתן היתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הגשת כתב התחייבות לאי תביעה בגין הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו של המגרש בתחום פשט ההצפה ונקיטה באמצעים הנדרשים למיגון הבניין בפני הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו, כנדרש לפי סעיף 6.5 ה' (2) בהוראות תכנית 3729א'.
3. מילוי דרישות וקבלת אישורם הסופי של רשות נחל הירקון לתכנון המוצע.

תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
2. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים
3. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
4. עמידה בדרישות רשות העתיקות בהתאם למכתבם מיום 30.4.2020 בשל מיקומו של המגרש בתחום אתר עתיקות מוכרז.

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין :
 - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
 - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
 - ג. המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית א3729
2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע
4. מילוי דרישות מחלקת ביוב ומי אביבים כמפורט באישורם שיינתן

הערות

קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תנאים למתן היתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הגשת כתב התחייבות לאי תביעה בגין הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו של המגרש בתחום פשט ההצפה ונקיטה באמצעים הנדרשים למיגון הבניין בפני הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו, כנדרש לפי סעיף 6.5 ה' (2) בהוראות תכנית א3729.
3. מילוי דרישות וקבלת אישורם הסופי של רשות נחל הירקון לתכנון המוצע.

תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
2. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים
3. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
4. עמידה בדרישות רשות העתיקות בהתאם למכתבם מיום 30.4.2020 בשל מיקומו של המגרש בתחום אתר עתיקות מוכרז.

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין :
 - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
 - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
 - ג. המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית א3729
2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע
4. מילוי דרישות מחלקת ביוב ומי אביבים כמפורט באישורם שיינתן

הערות

1. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

2. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת קרקע מפולשת שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.

ובמקומו הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף הכוללים: 29 מקומות חניה (מהם 11 חניות במתקן חניה חצי אוטומטי), 1 חנית נכים, חניות לאופניים ואופנועים, מחסנים דירתיים ומתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות חדר טרפו, מאגר מים, חדר משאבות וכו'.

סה"כ יתקבל בניין בן 8 קומות עבור 27 יחידות דיור.

2. לדחות את טענות המתנגדת מכיוון שרשות הרישוי הינה גוף תכנוני ואינה דנה בשיקולים קניינים ועל הצדדים לפנות לערכאות המתאימות.

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

תנאים למתן היתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הגשת כתב התחייבות לאי תביעה בגין הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו של המגרש בתחום פשט ההצפה ונקיטה באמצעים הנדרשים למיגון הבניין בפני הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו, כנדרש לפי סעיף 6.5 ה' (2) בהוראות תכנית 3729 א'.
3. מילוי דרישות וקבלת אישורם הסופי של רשות נחל הירקון לתכנון המוצע.

תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
2. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.
3. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
4. עמידה בדרישות רשות העתיקות בהתאם למכתבם מיום 30.4.2020 בשל מיקומו של המגרש בתחום אתר עתיקות מוכרז.

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
 - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
 - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
 - ג. המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית 3729 א
2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע
4. מילוי דרישות מחלקת ביוב ומי אביבים כמפורט באישורם שיינתן

הערות

קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה