

כ"א תמוז תשע"ט
24 יולי 2019

פרוטוקול

ישיבה: 1-19-0204 תאריך: 18/07/2019 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל
אביב – יפו

רשות רישוי

	מ"מ ראש העירייה ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	דורון ספיר, עו"ד	
מ"מ מהנדס העיר	מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה	אדרי' הלל הלמן	
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	
	מזכיר ועדת בניין עיר	עו"ד אילן רוזנבלום	
	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	קבוצת יושפה יקר התחדשות עירונית בע"מ	רב צעיר 14	0552-014	18-1148	1

רשות רישוי

מספר בקשה	18-1148	תאריך הגשה	17/07/2018
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה תמ"א 38	

כתובת	רב צעיר 14 רחוב רב צעיר 16	שכונה	הצפון החדש - החלק הצפוני
גוש/חלקה	1189/6212	תיק בניין	0552-014
מס' תב"ע	50, 1ע, 3729א	שטח המגרש	1044 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קבוצת יושפה יקר התחדשות עירונית בע"מ	רחוב מעלה הארגמן 19, אבן יהודה 4052081
בעל זכות בנכס	רייסמן עמיר	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
עורך ראשי	מילבואר אייל אורית	רחוב שוקן זלמן 27, תל אביב - יפו 6653210
מתכנן שלד	שילר ערן	רחוב רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235

מהות הבקשה: (אדר' חן קורלנדסקי)

מהות עבודות בניה
<p>1. הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.</p> <p>2. הקמת בניין מגורים חדש עם 2 גרעיני מדרגות, בן 5 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף עבור 38 יח"ד, הכולל:</p> <ul style="list-style-type: none">ב-2 קומות המרתף- 40 מקומות חניה (כולל 2 חניות נכים), חניות לאופניים ואופנועים, מחסנים ומתקנים טכניים ושירות משותפים.בקומת הקרקע- לובי כניסה משותף, חדר אשפה, חדר גז ו-4 דירות גן עם ממ"ד לכל דירה וחצרות פרטיות.בקומות א-ה- בכל קומה 6 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסות גג בחזית הקדמית והאחורית ומצללה מעל מרפסות גג קדמיות.על הגג העליון- מערכות סולאריות, מעבי מזגנים ומתקנים טכניים עם גישה באמצעות גרעיני המדרגות הכלליים של הבניין.בכל קומות הבניין- 2 מבואות קומתיות, 2 חדרי מדרגות לכלל הבניין, 2 מעליות ומתקני תשתית וטכניים משותפים.בחצר- פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, מתקני תשתית ורמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי דרומי וגדרות בגבולות המגרש.

מצב קיים:

בניין מגורים קיים עם 2 גרעיני מדרגות, בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומקלט במרתף, עבור 22 יחידות דיור.
--

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
445	18.7.1954	להקמת בניין עם 2 גרעיני מדרגות, בן 3 קומות מעל קומת עמודים (קרקע חלקית) ומקלט במרתף, עבור 22 יח"ד.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 22 תתי חלקות, כולן בבעלות פרטית. ע"ג מפרט הבקשה חתומים החברה המבקשת "קבוצת יושפה יקר התחדשות עירונית בע"מ" באמצעות מורשה חתימה מטעמה (יושפה אורן) וחותרמת החברה לפי
--

פרוטוקול חתום, וכן, מטעם בעלי הזכות בנכס (למעט ת.ח ו-14) חתום מיופה כוחם עו"ד רייסמן עמיר, זאת בהתאם לייפוי כוח שנחתם בין הצדדים (העו"ד חתום בשם בעלי הזכות גם בטבלת ההסכמות). בנוסף, לבעלי הזכות שאינם חתומים מתת חלקה 1 ו- תת חלקה 14 נשלחו הודעות לפי תקנה 336 ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתכנית 3729א (רובע 4) - המגרש נמצא בתחום תכנית לבנייה נמוכה 122, רחוב שאינו ראשי מחוץ לאזור ההכרזה

- ההיתר המקורי להקמת הבניין הינו משנת 1954
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.

סטייה	מוצע	מותר	
	+6 קומת גג חלקית	+6 קומת גג חלקית	מספר קומות: (במגרשים בהם הותרו מבנים בני 3 קומות מעל ק. חלקית)
			קווי בניין:
	7.00 מ' בקרקע 3.50 מ' בקומה א' 3.50 מ' בקומות הטיפוסיות	4.00 מ'	קדמי לרחוב רב צעיר (לפי תכנית 50)
0.50 מ' - בנייה בשיעור זה ניתנת לאישור - ראה סעיף להלן.			צדי
	3.00 מ'	3.00 מ'	אחורי
	5.00 מ'	5.00 מ'	*בנייה מעבר לקו בניין קדמי
	בהתאם למותר.	בשיעור של 0.50 מ' ועד 50% מרוחב החזית לכל גובהה ובכפוף לנסיגה בשטח זהה מקו הבניין הקדמי	
	522 מ"ר, בהתאם למותר	במגרשים בשטח 750 מ"ר ויותר, תכנית הבניה לא תעלה על 50% משטח המגרש (כולל הנסיגות הנדרשות בקומת הקרקע וקומת הגג החלקית) 1044 מ"ר = 0.5 X 522 מ"ר	זכויות בנייה: (תכנית נפחית)
	בהתאם למותר	מינימום 20% מסך השטחים הכוללים המתוכננים (698 מ"ר)	שטחי שירות:
	38 יחידות דיור	במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90 3492/90 מ"ר = 39 יח"ד	צפיפות:
	בהתאם למותר	3.30 מ' ברוטו	גובה קומה:
	בהתאם.	- בינוי מלא/ חלקי של קומת הקרקע לאחר שמירה על רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו בניין קדמי	בינוי ופיתוח בקומת הקרקע:
	תוכננו בתחום הבניין חדר אשפה וחדר גז, בהתאם למותר	- בקומת הקרקע יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין ואלו	

	<p>בהתאם למותר, אושר ע"י תחנת תנועה וחניה</p> <p>מוצמדות חצרות פרטיות ל-4 יח"ד שבקומת הקרקע</p>	<p>ימוקמו בתחום הבניין לרבות: שטחים טכניים, חדר אשפה, חדר גז וכול'</p> <p>תכנון חניית אופניים לכל יחידת דיור בתחום המגרש</p> <p>תותר הצמדת חצרות ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצדדיים והאחורי</p>	
	<p>3.00 מ' מקו הבניין המקורי ללא ההבלטה</p> <p>2.00 מ' לחזית האחורית</p> <p>4.50 מ'</p> <p>4.58 מ'</p>	<p>3.00 מ'- לחזית קדמית</p> <p>2.00 מ'- לחזית אחורית</p> <p>כולל מעקה הגג העליון - 4.50 מ'</p> <p>כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'</p>	<p>קומת גג חלקית:</p> <p>נסיגות ממעקה הגג</p> <p>גובה הבניה על הגג</p> <p>גובה המתקנים הטכניים</p>
	<p>1.60 מ' מקו הבניין הקדמי (ללא הנסיגות)</p> <p>1.60 מ' מקו הבניין האחורי</p> <p>מוצעות מרפסות בשטח של עד 14 מ"ר לרוב יח"ד ובהתאם לממוצע הנדרש</p>	<p>1.60 מ'</p> <p>14 מ"ר למרפסת הכוללת מקירות הבניין החיצוניים ובלבד שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע לסך המרפסות בבניין = 456 מ"ר</p>	<p>מרפסות:</p> <p>הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי</p> <p>שטח</p>
	<p>בהתאם למותר</p>	<p>בקונטור הקומה העליונה לא כולל מרפסות גזוזטרה ובליטות</p>	<p>מרפסות גג:</p>
	<p>בהתאם.</p>	<p>התקנת מזגנים לכל יח"ד בפיר ייעודי, במרפסת שירות שאינה חורגת מקונטור הבניין או על הגג העליון.</p>	<p>מזגנים:</p>
	<p>מוצעים לכל הדירות בקומות הטיפוסיות ובקומת גג חלקית מסתורי כביסה בהתאם למידות הנדרשות לפי מדיניות הועדה המקומית/ הנחיות מרחביות.</p>	<p>נדרש לכל יח"ד ובאופן שאינו חורג מקונטור הבניין.</p> <p>ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת הקדמית.</p>	<p>מסתורי כביסה:</p>
	<p>מוצעת מצללה רציפה מעל מרפסות גג קדמיות בשטח של כ- 50 מ"ר סה"כ, בהתאם למותר</p> <p>בהתאם למותר</p> <p>0.90 מ' מקו מעקה פנימי</p> <p>חלק המצללה המחובר בין</p>	<p>בהתאם לתקנות התכנון והבניה- 50 מ"ר או 1/4 משטח הגג, הכל לפי הגדול יותר</p> <p>לא סגירה בקירות ובצמוד לדירת הגג/ חדר היציאה לגג</p> <p>1.20 מ' ממעקה קדמי או אחורי</p> <p>לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה</p>	<p>מצללות (מעל מרפסות גג):</p> <p>שטח</p> <p>בינוי ומיקום</p> <p>נסיגות ממעקה הגג</p> <p>גובה</p>
<p>0.30 מ'</p> <p>*את חלק המצללה שאינו מעל מרפסת</p>			

<p>גג, לא ניתן לאשר.</p> <p>*נדרש להציג פרטי פרגולה</p> <p>*נדרש להציג פרטי פרגולות</p>	<p>מרפסות הגג אינו מעל מרפסת גג ולכן יותר גבוה מ3.00 מ' המותרים</p> <p>מרווחי הקורות בהתאם למותר אך, לא הוצגו פרטי פרגולה בהתאם</p> <p>מוצעות מצללות מעל לכניסה לבניין ובמרווח האחורי מעל חצרות פרטיות אחרות. המצללות עומדות בהבלטה המותרת, בשטחים ובמרווחים אך לא הוצגו פרטי פרגולות וחומרים.</p>	<p>הקורות העליונות</p> <p>בהתאם למדיניות הועדה המקומית/ הנחיות מרחביות- המרווח הפתוח בין חלקי הפרגולה האטומים יהיה לפחות 40% משטחה, מחולק שווה בכל השטח המקורה</p> <p>בנוסף לשטח ולמרווחים הנדרשים שצוינו לעיל, לפי התקנות- המצללה יכולה לבלוט עד 40% אל תוך המרווח ובלבד שתהיה בנויה מחומרים קלים לרבות: עץ, מתכת וכול' וכו'.</p>	<p>מרווחי קורות המצללה</p> <p>*מצללות (בחצרות):</p>
<p>*הצגת פתרון למערכות סולריות עבור כל הדירות</p>	<p>מתוכננים מתקנים טכניים על גג עליון וגישה דרך גרמי המדרגות הכלליים של הבניין, לרבות מעבי מזגנים ומערכות סולריות (22 מתקנים סולריים).</p> <p>(דודי האגירה של המערכות הסולריות מתוכננים בשטחי הדירות.</p>	<p>על הגג העליון מתקנים טכניים לשירות הבניין והבטחת גישה למתקנים דרך השטחים המשותפים</p>	<p>מתקנים טכניים על גג הבניין: שימושים וגישה</p>
	<p>מתוכנן חניון תת קרקעי שהגישה אליו דרך רמפה במרווח הצדדי דרומי בצמוד לגבול המגרש. תכנון החניה מאושר ע"י בוחנת התנועה במכון הרישוי- ראה חוות דעת בהמשך.</p>	<p>החניה תהיה תת קרקעית והנגישות אליה תהיה אחת ותוצמד ככל הניתן לדופן הצדית של המגרש.</p> <p>באם נדרש אזור המתנה הוא ימוקם בתחום המגרש.</p> <p>* כל זאת בכפוף לאישור בוחנת תנועה וחניה</p>	<p>חניה:</p>

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

סטייה	מוצע	מותר	
	2 קומות מרתף	2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כלליים	מס' קומות:
	בהתאם למותר	2 קומות עליונות- 4.00 מ' נטו קומות תחתונות- 3.50 מ' נטו	גובה קומות:
	חניות, חניית נכים, חניות לאופניים ולאופנועים, מחסנים, שטחי שירות משותפים וחדרים טכניים	חניה/ מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים	שימושים:
	מוצע 15% שטח לחלחול מי נגר- בהתאם.	80% 85% לפי תמ"א 34 ותכנית 3729 א = 887.4 מ"ר (15% שטח מחלחל = 156.6 מ"ר)	תכסית:

הערות נוספות:

1. במסגרת מסמכי הבקשה הוגשו המסמכים הבאים:

- תצהיר מתכנן שלד (טופס 9) של הפרויקט.
- הצהרה כי תכנון המרתף יעשה ללא עוגנים.
- אישור נגישות המבנה להיתר (נספח נגישות וטופס נלווה)
- אישור התקשרות מקדמי לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 המכיל את הניקוד הניתן לו (66 נק') המספיקות לו לקבלת תקן בניה ירוקה בהמשך עם סיום הביצוע. יש להציג לאחר ועדה אישור מקדמי שלב א עם פרטי הפרויקט המקנים לו את הנקודות לעמידה בתקן.

2. מדיניות הועדה המקומית/ הנחיות מרחביות- תיקונים נדרשים לבקשה:

- פתחי אוורור מרתפים ושחרור עשן- מוצעים פתחי אוורור במרווח הקדמי בצמוד לגבול המגרש הקדמי. יש להסדיר פתרון במיקום אחר ושלא יהיה גם בצמוד למגרש הסמוך/ השכן.
- גדרות- התאמת גובה הגדרות למותר באזור זה, עד 0.7 מ' לגדר הקדמית הגובלת עם הרחוב.
- מתקנים טכניים ותשתית- הרחקת נישות לרבות נישה למד המים ב1.00 מ' מהגדר הקדמית.

חו"ד מכון רישוי:

עמי סיידוף 02/05/2019

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון על ידי עמי סיידוף

תנועה

הבקשה כוללת: מבנה החדש עם 38 יחידות דיור בשטח עד 120

דרישת התקן:

- 40 מקומות חניה לרכב פרטי (כולל 2 מקומות חניה לרכב נכים)
 - 8 מקומות חניה לאופנועים
 - 38 מקומות חניה לאופניים
- בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

מתוכנן:

- 40 מקומות חניה לרכב פרטי (כולל 2 מקומות חניה לרכב נכים) במרתפי חניה
 - 8 מקומות חניה לאופנועים
 - 38 מקומות חניה לאופניים
- הוגש נספח תנועה, מתכנן ללציוק הנדסה

המלצה: להעביר לוועדה לאישור

כיבוי אש

דרישה להציג נספח אחרי ועדה.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

דרכים

תכנון המבנה יתבצע על פי מפלסים קיימים.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם עגלות

תיקונים נדרשים: יש להתקין צינור הגנה על העמודים והקירות לכל אורך המסלול עד רכב הפינוי.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

מקלוט

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה

המלצה: להעביר לוועדה לאישור

גנים ונוף

במגרש וסביבתו קיימים עצים שפרטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי.
כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה/העתקה של עצים, כמפורט בטבלה זו.

תמורת כריתת העצים יש לבצע נטיעות בערך חליפי של 19,200 ש"ח (הסכום הוא עבור כל העצים גם יחד).
הערך החליפי ימומש בנטיעות בתוך המגרש.
במידה ולא יינטע כל הערך החליפי במגרש - תמומש היתרה בנטיעות בשטח ציבורי בעיר.

לתשומת לב - עץ מספר 1 מבוקש לכריתה וגם מומלץ על ידנו לכריתה אך הוא נמצא בחלקה שכנה.
לכן כחלק ממסמכי הגשת הבקשה להיתר יש לצרף את הסכמה לכריתת עץ זה, חתומה על ידי בעלי החלקה בה נמצא העץ.
מחלקת רישוי היא אשר תבדוק את חתימות ההסכמה, כפי שבודקת את שאר החתימות וההסכמות בעת הגשת הבקשה להיתר.

המלצה : להעביר לוועדה לאישור

אדריכלות פיתוח

יש לציין נושאים מרכזיים בחוות הדעת
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

קונסטרוקציה

הוגשו המסמכים הנדרשים לביצוע בקרה הנדסית, נבחנה עמידה בדרישות להגשת בקשה לפי לתמ"א 38 ונמצא שניתן להגיש את הבקשה לדיון בוועדה במסלול תמ"א 38.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

סיכום מכון הרישוי

המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף 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	דקל קנרי	2.0	40.0	1.0	שימור	
2	תות לבן	5.0	35.0	5.0	כריתה	4,850
3	תות לבן	9.0	70.0	5.0	שימור	19,400
4	הדר החושחש	3.0	10.0	2.0	כריתה	250
5	פיקוס השדרות	3.0	25.0	2.0	כריתה	1,200
6	פיקוס השדרות	6.0	25.0	2.0	כריתה	1,200
7	ושינטוניה חסונה	3.0	45.0	2.0	כריתה	1,000
8	פיקוס השדרות	3.0	20.0	2.0	כריתה	2,400
9	פיקוס השדרות	3.0	25.0	2.0	כריתה	1,750
10	סיסם הודי	3.0	10.0	2.0	כריתה	350
11	תות לבן	8.0	10.0	3.0	שימור	800
12	תות לבן	10.0	10.0	3.0	כריתה	250
13	אזדרכת מצויה	9.0	30.0	4.0	כריתה	1,200
14	קתרוסית מרובעת	11.0	25.0	3.0	שימור	3,500
15	סיסם הודי	11.0	25.0	3.0	שימור	1,650
16	פלפלון בכות	6.0	20.0	5.0	כריתה	1,950
17	הדר החושחש	3.0	10.0	2.0	שימור	150
18	עץ מת	0.	0.	1.0	כריתה	
19	אזדרכת מצויה	10.0	40.0	5.0	כריתה	2,800
20	רימון מצוי	4.0	10.0	3.0	שימור	250

חו"ד מחלקת פיקוח :

ויקטוריה ולודרסקי 17/07/2018

תכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש טרם נהרס (בניין קיים), טרם בנוי.

חו"ד נוספות :

- 1) מולאו הדרישות.
- 2) התקבל תצהיר ממהנדס שאין עוגנים במידה ושיטת הביסוס תשנה יש לקבל את אישור אגף הנכסים.

תנאי לתעודת גמר :

- להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין כתנאי לקבלת תעודת גמר.
- הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה כתנאי לקבלת תעודת גמר.

לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר.

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

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה, ובמקומו הקמת בניין מגורים חדש עם 2 גרעיני מדרגות, בן 5 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת קרקע חלקית עם לובי משותף ומתקנים טכניים, ו-2 קומות מרתף עבור 40 מקומות חנייה, חניות לאופניים ואופנועים ומתקני שירות משותפים.
סה"כ יתקבל בניין בן 7 קומות עבור 38 יחידות דיור .

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. במקרה של חפירת מרתף 2 קומות ויותר לפי תמ"א 34 :
4. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.
5. התאמת המצללה המבוקשת לנסיגות הנדרשות, הצגת פרטיה, וביטול החלק אשר לא מקרה מרפסת גג, בהתאם להוראות התכנית.
6. הצגת פתרון עבור מערכות סולאריות לכלל היחיד/או אישור יועץ אינס' המאשר את כמות הקולטים ביחס למס' היחיד, בהתאם להוראות התכנית.
7. הסדרת פתרון עבור פתחי אוורור ושחרור עשן בהתאם להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה המקומית.
8. התאמת גובה הגדרות למותר בהתאם להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה המקומית.
9. הרחקת נישות לרבות נישת למד המים מהגדר הקדמית בהתאם להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה המקומית.

התחייבויות להוצאת היתר

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

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.
2. בניית מרתפים עד גבולות המגרש-
א. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
ב. 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

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 19-0204-1 מתאריך 18/07/2019

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה, ובמקומו הקמת בניין מגורים חדש עם 2 גרעיני מדרגות, בן 5 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת קרקע חלקית עם לובי משותף ומתקנים טכניים, ו-2 קומות מרתף עבור 40 מקומות חנייה, חניות לאופניים ואופנועים ומתקני שירות משותפים.
סה"כ יתקבל בניין בן 7 קומות עבור 38 יחידות דיור .

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. 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.
4. התאמת המצללה המבוקשת לנסיגות הנדרשות, הצגת פרטיה, וביטול החלק אשר לא מקרה מרפסת גג, בהתאם להוראות התכנית.
5. הצגת פתרון עבור מערכות סולאריות לכלל היח"ד ו/או אישור יועץ אינס' המאשר את כמות הקולטים ביחס למס' היח"ד, בהתאם להוראות התכנית.
6. הסדרת פתרון עבור פתחי אוורור ושחרור עשן בהתאם להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה המקומית.
7. התאמת גובה הגדרות למותר בהתאם להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה המקומית.
8. הרחקת נישות לרבות נישה למד המים מהגדר הקדמית בהתאם להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה המקומית.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

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.
2. בניית מרתפים עד גבולות המגרש-
א. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
ב. 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.