

כ"ה ניסן תש"פ
 19 אפריל 2020

פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0072 תאריך: 17/03/2020 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	
ע"י מאיר אלואיל	מהנדס העיר/מזכיר הועדה	אדרי' אודי כרמלי	
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	
	מזכיר ועדת בניין עיר	עו"ד אילן רוזנבלום	
	מרכזת הועדה	עו"ד שרון אלזסר	
	ע. בכירה למרכזת הועדה	לימור קנדיל	

מס' דף	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
	שינויים/פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	נוגה פרוג בע"מ מורשה חתימה: סימן שזו ת.ז. 03329857	פרוג 2	0313-002	20-0062	1
	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	קבוצת יושפה ג.ע בע"מ	מוזר יעקב 12	0490-012	20-0311	2

רשות רישוי

08/01/2020	תאריך הגשה	20-0062	מספר בקשה
	פיצול/אחוד/תוספת יח"ד שינוי ללא תוספת שטח/חזית	שינויים שינויים	מסלול תוספות ושינויים תוספות ושינויים

הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	פרוג 2	כתובת
0313-002	תיק בניין	23/7091	גוש/חלקה
520 מ"ר	שטח המגרש	תמ"א 34/ב, 1, 9077, 58, 3616 א, 3440	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
6971045 יפו - תל אביב - רחוב הברזל 31	נוגה פרוג בע"מ מורשה חתימה : סימן שזו ת.ז. 03329857	מבקש
6971045 יפו - תל אביב - רחוב הברזל 31	נוגה פרוג בע"מ מורשה חתימה : סימן שזו ת.ז. 03329857	בעל זכות בנכס
6522604 יפו - תל אביב - רחוב בלפור 44	בר אורין גידי	עורך ראשי
5244333 רמת גן - רחוב הרצל 67	רוזנצוויט אנטולי	מתכנן שלד
6971045 יפו - תל אביב - רחוב הברזל 31	שאזו סימן טוב	מורשה חתימה מטעם המבקש

מהות הבקשה: (אדר' מיליס יניב)

מהות עבודות בניה
שינויים כלפי היתר 18-0213 מתאריך 27/06/2018 הכוללים: במרתפים - שינוי מהלך גרם המדרגות המקשרות בין שלושת קומות המרתפים. - הגדלת שטח מאגר מים (חלל כפול בקומות 1-, 2-) והחלל הכלוא (בקומה 3-). - הנמכת מפלסי שתי קומות המרתף התחתונות (קומה 2- ב- 60 ס"מ, קומה 3- ב- 19 ס"מ). - הנמכת מפלס בור החניה (ב- 19 ס"מ). בקומות 1-5 - שינויים בחלוקה הפנימית. בקומה 3 -איחוד 2 דירות לדירה אחת. בחזית הדרומית - בקומות 1,3,5 הגדלת פתח החלון. בקומת הגג העליון שינוי גודל ומיקום בריכת השחייה. סה"כ עבור: 10 יחידות דיור.

מצב קיים:

בניין מגורים חדש הנמצא בשלבי בנייה בן 5 קומות וקומה עליונה חלקית, מעל קומת קרקע חלקית ושלוש קומות מרתף עבור 11 יח"ד.
--

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
---------------------	-----	-------

הריסת מבנה תחנת דלק כולל מכלי דלק וסולר תת קרקעיים, וביצוע דיגום קרקע וקידוחים, כשלב א' להקמת בניין מגורים חדש.	2016	16-0890
דיפון כולל עוגנים וחפירה.	2017	17-0030
שלב ב', בניין מגורים חדש בן 5 קומות וקומה עליונה חלקית, מעל קומת קרקע חלקית ושלוש קומות מרתף עבור 11 יח"ד.	2018	18-0213

בעלויות:

הנכס רשום בבעלות חברת נגה פרוג בע"מ. מפרט הבקשה חתום ע"י מיופה כוחם של החברה, שאזו סימן טוב.

התאמה לתב"ע תכנית 3616 א- רובע 3, אזור לא ראשי ולא מסחרי, בתחום אזור ההכרזה.

מותר	מוצע	סטייה
צפיפות	אושר בהיתר 11 יח"ד.	10 יח"ד.
בריכת על הגג	בקומת הגג התחתון והעליון בתנאי הבטחת פתרונות למתקנים ולמערכות טכניות.	בקומת הגג העליון בסמוך למתקנים ולמערכות טכניות.
נסיגות ממעקה הגג	1.0 מ'	בהתאם להוראות התכנית.
מזגנים	במסתורים ייעודיים או על הגג העליון.	10 מעבי מזגנים על הגג העליון.

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
מערכות טכניות על הגג פתרון למערכת סולארית לכל הדירות המוצעות בבניין.		+

הערות נוספות:

- איחוד הדירות המבוקש לאישור תואם את הוראות תכנית 3440.
- בשינוי המבוקש יש תוספת שטח של שטח עיקרי נוסף הנובע מצירוף שני ממ"דים, שתי מרפסות ומחסן דירתי. לפי תכנית 3440 תוספת השטחים הנ"ל יחושבו כשטח עיקרי נוסף בדירות המאוחדות, ולא לשטחים המותרים לפי התכנית החלה.
- המרפסות והמחסן אינם סומנו בחישוב השטחים כשטחים עיקריים נוספים כתוצאה מאיחוד הדירות המבוקש.
- מחישוב השטחים שהוגש, שטח הדירה לאחר האיחוד 205.51 מ"ר - לא כולל שטח עיקרי נוסף של מרפסות.
- הוגש תצהיר חתום מטעם מתכנן שלד לכך שהשינויים המבוקשים אינם מהווים פגיעה ביציבות הבניין.

חו"ד מכון רישוי ע"י שרה לסקה 05/02/2020

תנועה וחניה

=====

הבקשה כוללת: שינויים לעומת היתר מס' 18-0213 ללא תוספת שטח/יחידות דיור.

דרישת התקן: 14 מקומות חניה.

מתוכנן: 14 מקומות חניה במתקן חניה אוטומטי.

חוות דעת:

1. עבור שינויים המבוקשים לעומת היתר מס' 18-0213 ללא תוספת שטח/יחידות דיור אין דרישה לתוספת מקומות חניה.

2. שינויים המבוקשים במרתפים לעומת היתר 18-0213 אינם משנים מספר מקומות חניה. מתוכננים 14 מקומות חניה תקינים כפי שאושרו בהיתר בניה המקורי.

המלצה : לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

=====

השינויים המבוקשים אינם משפיעים על גידול או הקטנה בשימוש לאשפה.
על כן אין שינוי ואין צורך בתיאום אשפה.
המלצה : לאשר את הבקשה

מקלוט

=====

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

סיכום מכון הרישוי

=====

המלצה : לאשר את הבקשה

חו"ד מחלקת פיקוח ע"י אוסקר סילביו קריקון 22/12/2019
תכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בבניה : מבצעים עבודות שלד של תקרה בקומת גג.

חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י אדר' מיליס יניב)

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר 18-0213 מתאריך 27/06/2018 בבניין מגורים חדש הנמצא בשלבי בנייה, בן 5 קומות וקומה עליונה חלקית, מעל קומת קרקע חלקית ושלוש קומות מרתף הכוללים:
א. שינויים פנימיים.

ב. בקומה 3 איחוד 2 דירות לדירה אחת.

ג. בחזית הדרומית בקומות 1,3,5 הגדלת פתח חלון.

ד. בקומת הגג העליון שינוי גודל ומיקום בריכת השחייה.

סה"כ לאחר השינויים 10 יחידות דיור.

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

תנאים להיתר

1. תיאום וביצוע דרישות תחנות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. הצגת שטחי מרפסות עודפים בדירות מאוחדות כשטח עיקרי נוסף בטבלה המסכמת ובחישוב השטחים.
3. הצגת מספר המחסנים הדירתיים ביחס למספר הדירות הכולל בבניין, לאחר איחוד הדירות הנדונות, בהתאם לתכנית 3440 והכללת השטח המוצע של המחסנים במניין השטחים העיקריים כשטח עיקרי נוסף.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר המקורי, היתר מספר 18-0213.
2. באם יתבקש פיצולם של הדירות המאוחדות מחדש, יוחזרו הממ"דים להיות כפי מצבם ערב איחוד הדירות, בהתאם ובכפוף לכל דין כפי שהיה באותו מועד.

הערות

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

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-20-0072 מתאריך 17/03/2020

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר 18-0213 מתאריך 27/06/2018 בבניין מגורים חדש הנמצא בשלבי בנייה, בן 5 קומות וקומה עליונה חלקית, מעל קומת קרקע חלקית ושלוש קומות מרתף הכוללים:
א. שינויים פנימיים.

ב. בקומה 3 איחוד 2 דירות לדירה אחת.

ג. בחזית הדרומית בקומות 1,3,5 הגדלת פתח חלון.

ד. בקומת הגג העליון שינוי גודל ומיקום בריכת השחייה.

סה"כ לאחר השינויים 10 יחידות דיור.

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

תנאים להיתר

1. תיאום וביצוע דרישות תחנות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. הצגת שטחי מרפסות עודפים בדירות מאוחדות כשטח עיקרי נוסף בטבלה המסכמת ובחישוב השטחים.
3. הצגת מספר המחסנים הדירתיים ביחס למספר הדירות הכולל בבניין, לאחר איחוד הדירות הנדונות, בהתאם לתכנית 3440 והכללת השטח המוצע של המחסנים במניין השטחים העיקריים כשטח עיקרי נוסף.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר המקורי, היתר מספר 18-0213.
2. באם יתבקש פיצולם של הדירות המאוחדות מחדש, יוחזרו הממ"דים להיות כפי מצבם ערב איחוד הדירות, בהתאם ובכפוף לכל דין כפי שהיה באותו מועד.

הערות

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

רשות רישוי

25/02/2020	תאריך הגשה	20-0311	מספר בקשה
	בנייה חדשה תמ"א 38 הריסה	בניה חדשה תוספות בניה	מסלול
		בניה חדשה תוספות ושינויים	

הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	מוזר יעקב 12	כתובת
0490-012	תיק בניין	829/6213	גוש/חלקה
773	שטח המגרש	ע1, 3729א	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב מפי 5, נתניה 4250489	קבוצת יושפה ג.ע בע"מ	מבקש
רחוב מצדה 9, בני ברק 5120109	אשבל יהודית	בעל זכות בנכס
רחוב מצדה 9, בני ברק 5120109	יודקס יעקב	בעל זכות בנכס
רחוב מצדה 9, בני ברק 5120109	לוי רם	בעל זכות בנכס
רחוב מצדה 9, בני ברק 5120109	גוטמן גבי	בעל זכות בנכס
רחוב מצדה 9, בני ברק 5120109	בר אבן הונדא אילה	בעל זכות בנכס
רחוב מצדה 9, בני ברק 5120109	גרטל חסון גילה	בעל זכות בנכס
רחוב מצדה 9, בני ברק 5120109	מרום עופרי	בעל זכות בנכס
רחוב מצדה 9, בני ברק 5120109	אשבל שירי	בעל זכות בנכס
רחוב מצדה 9, בני ברק 5120109	אשבל דניאל	בעל זכות בנכס
רחוב מצדה 9, בני ברק 5120109	נחוביץ ישראל	בעל זכות בנכס
רחוב מצדה 9, בני ברק 5120109	נחוביץ אורלי	בעל זכות בנכס
רחוב מצדה 9, בני ברק 5120109	גולן יודפת נירית	בעל זכות בנכס
רחוב מצדה 9, בני ברק 5120109	רוזנשטיין מיכל	בעל זכות בנכס
רחוב מצדה 9, בני ברק 5120109	יודקס בסן בלהה	בעל זכות בנכס
רחוב מצדה 9, בני ברק 5120109	פיטרמן דב	בעל זכות בנכס
רחוב מצדה 9, בני ברק 5120109	מריעז יורם	בעל זכות בנכס
רחוב מצדה 9, בני ברק 5120109	פיטרמן סילביה	בעל זכות בנכס
רחוב מצדה 9, בני ברק 5120109	מריעז אן אינברג מרגריטה	בעל זכות בנכס
רחוב מצדה 9, בני ברק 5120109	רוזנפלד אידה הלן	בעל זכות בנכס
רחוב שוקן זלמן 27, תל אביב - יפו 6653210	מילבואר אייל אורית	עורך ראשי
רחוב רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235	שילר ערן	מתכנן שלד
רחוב מפי 5, נתניה 4250489	יושפה אורן	מורשה חתימה מטעם המבקש

מהות הבקשה: (זלצר שמואל)

מהות עבודות בניה
1. הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות וקומת מרתף גלויה בחלקה, שחיזוקו נדרש בפני רעידות אדמה, המכיל 12 יח"ד ומקלט משותף במרתף.
2. במקומו הקמת בניין מגורים חדש, בן 5 קומות טיפוסיות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע ו-2 קומות מרתף, עבור 25 יחידות דיור, הכולל:
- ב-2 קומות המרתף: חניון קונבנציונלי עבור 28 מקומות חניה למכוניות, חניות אופנועים, מחסנים דירתיים וחללי שירות משותפים.
- בקומת הקרקע: 3 יחידות דיור עם ממ"ד וגינה צמודה לכל יחידה מסתור כביסה לאחת מיחידות הדיור,

<p>חדרי שירות משותפים.</p> <p>- בקומה 1: 4 יחידות דיור עם ממ"ד ומסתור כביסה לכל יחידה. שטח פתוח עיקרי לדירה עורפית דרום-מזרחית ומרפסות גזוזטרה ליתר היחידות.</p> <p>- בקומה 2: 4 יחידות דיור עם ממ"ד ומסתור כביסה לכל יחידה. מרפסות גזוזטרה לכל היחידות פרט ליחידה הדרום מזרחית.</p> <p>- בקומות 3-5: 3 יחידות דיור בכל קומה, עם ממ"ד, מסתור כביסה וגזוזטרה לכל יחידה.</p> <p>- בקומת גג חלקית 6: 3 יחידות דיור עם ממ"ד לכל יחידת דיור, מסתור כביסה ל-2 מהיחידות. מרפסת גג לשתי היחידות החזיתיות וגזוזטרה ליחידה העורפית.</p> <p>- בקומת הגג החלקית 7: 2 יחידות דיור עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג לכל יחידה.</p> <p>- בקומת הגג העליון: מערכות טכניות משותפות.</p>

מצב קיים:

<p>בניין מגורים קיים בן 4 קומות וקומת מרתף גלוייה בחלקה, המכיל 12 יח"ד, מקלט וחדר הסקה במרתף. הבניין בנוי בקיר משותף עם הבניין השכן מדרום, ברח' מוזר יעקב 10.</p>

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר	היתר להקמת בניין מגורים בן 4 קומות וקומת מרתף גלוייה בחלקה, המכיל 12 יח"ד ומקלט משותף במרתף.	1960	182
היתר	סגירת מרפסות בחזית עורפית.	1969	624

בעלויות:

<p>הנכס רשום כבית משותף בן 14 חלקות משנה, וחתום ע"י בעליהם של 10 חלקות משנה מתוכן. בעליהם של 28% מחלקות המשנה בבניין לא חתמו על הבקשה. לחלק מהבעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב'. לא התקבלו התנגדויות. ראה הערה 1.</p>
--

התאמה לתב"ע 3729א - רובע 4, רחוב שאינו ראשי, מחוץ לאזור הכרזה.

- הבניין המקורי נבנה בשנת 1960.
- החישובים הסטטיים נבדקו על ידי יועץ מהנדס העיר וניתן אישור להגשת הבקשה.

מס' קומות	מותר	מוצע	סטייה
מס' קומות	6 קומות + 2 קומות עליונות חלקיות.	6 קומות + 2 קומות עליונות חלקיות.	
קווי בניין קדמי לרחוב מוזר יעקב	6.00 מ' תותר בליטה של 0.5 מ' ועד 50% מרוחב החזית לכל גובהה, פרט לקומת הקרקע וקומת הגג.	5.50 מ', כנגד נסיגה בהתאם לנדרש.	
צדדיים	3.00 מ'	3.00 מ' פרט לחתך ב-ב המציג חריגות של מסתורי הכביסה וקונסטרוקציה מחוץ לקווי בניין.	יש לתקן את חתך ב-ב ולבטל את החריגות מקווי בניין.
אחורי	5.00 מ'	5.00 מ'	
קומות גג חלקיות קומות 6+7	3.00 מ' לכל הפחות מקו הבניין הקדמי.	3.00 מ'	
קומה 7	2.00 מ' לכל הפחות מקו החזית	2.15 מ', בהתאם למותר.	

סטייה	מוצע	מותר	
		האחורית.	
	3.0 מ' בהתאם לנדרש.	רצועה מפולשת ברוחב 3.00 מ' מקו הבניין.	קומת הקרקע
יש להשלים חישובי שטחים על רקע תכניות אדריכליות כנדרש.	קווי בניין ומספר קומות בהתאם למותר תכנית הבניין 375 מ"ר, בהתאם למותר. 611 מ"ר, המהווים 22.6% מהשטחים המתוכננים, בהתאם למותר.	לפי קווי בניין מותרים ובמסגרת מספר קומות. תכנית הבניין לא תעלה על 50% משטח המגרש, המהווים 386.5 מ"ר. 20% מהשטחים המתוכננים לפחות יוקצו לשטחי שירות.	זכויות בנייה – מגרש גדול, מעל 750 מ"ר שטחי שירות
	25 דירות, בהתאם למותר.	לפי מקדם צפיפות של 90 מהשטחים הכוללים. השטחים הניתנים למימוש ברוטו מעל מפלס הכניסה הקובעת - 2,937 מ"ר. סה"כ = 33 דירות.	צפיפות (יחידות דיור)
	מבדיקה גרפית, בהתאם להוראות התכנית.	גודל יחיד לא יקטן מ-35 מ"ר לא כולל שטח נלווה במרתף.	גודל דירה בקומת הקרקע
	מבואת כניסה, חדר מדרגות, פיר מעלית, חדר אשפה, חדר אופניים/ עגלות, פיר למערכות טכניות.	מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, וחדר גז.	שימושים בקומת הקרקע
חתכים וחזיתות לא בקנה מידה. יש לתקן את השרטוט.	3.30 מ' לפי המותר.	3.30 מ' מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה.	גובה קומה ברוטו
0.1 מ', לא ניתן לאשר.	4.60 מ' בכל היקף מעקה הגג בחריגה מהמותר.	4.50 מ' ממפלס רצפת קומת הגג עד מעקה הגג העליון. למעט מעקה פנימי להסתרת מערכות טכניות עד 5.00 מ'.	גובה ברוטו של קומה עליונה
	מגורים.	מגורים.	שימושים
0.03 מ', לא ניתן לאשר.	1.63 מ' מקו בניין אחורי, בניגוד למותר. מרפסות עד 14 מ"ר לאחת. סך שטח כל המרפסות בבניין = 213 מ"ר ולא עולה על ממוצע של 12 מ"ר לכל יחיד בבניין.	הבלטה של עד 1.60 מ'. עד 14 מ"ר למרפסת, סך שטח המרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר לכל יחיד בבניין (300 מ"ר).	מרפסות קווי בניין בחזית קדמית/ אחורית שטח
0.30 מ', לא ניתן לאשר.	3.30 מ', בניגוד למותר. בהתאם למותר.	גובה הכולל לא יעלה על 3.00 מ'. פירוט חומרי ופרטי מצללה.	מצללות במרפסות גג
0.15 מ', לא ניתן לאשר.	1.05 מ' ממעקה הגג האחורי, לא ניתן לאשר.	לא יפחות מ 1.20 מ'.	נסיגה ממעקה גג
חסרים 3 מעבי מזגנים, לא ניתן לאשר.	מתוכננים מעבי מזגנים במסתורים במסגרת קווי חזיתות הבניין, ועל הגג העליון, בהתאם למותר. <u>חסרים 3 מעבי מזגנים שמיקומם לא מסומן.</u>	יתוכננו מזגנים לכל יחיד וימוקמו כך שלא יובלטו ממישור חזית הבניין: בפיר ייעודי, במרפסת שירות, על הגג העליון.	מזגנים
3 יחידות דיור ללא	מתוכננים מסתורי כביסה ל-22	לכל יחיד יתוכנן מסתור כביסה	מסתורי כביסה

מותר	מוצע	סטייה
במישור חזיתות הבניין. מסתורי כביסה לא יוצבו בחזית הקדמית. יאושרו פתרונות חלופיים לתליית כביסה בחצרות מוצמדות ובמרפסות גג.	דירות מתוך 25 דירות בבניין. ליתר היחידות יש לסמן שטח לתליית כביסה בחצרות המוצמדות ובמרפסות הגג, בהתאם למותר.	מסתורי כביסה, לא ניתן לאשר.
יש לתכנן פתרון סולארי לכל אחת מיחידות הדיור בבניין, תוך מתן דרכי גישה אליהם.	מתוכננים 25 קולטים סולאריים עבור 25 יחידות דיור. המתקנים הסולאריים מתוכננים בצמוד למעקה הגג, ללא מתן גישה לכל המתקנים.	יש להרחיק את הקולטים הסולאריים ממעקה הגג באופן שיאפשר גישה וטיפול בהם.
לא יתוכננו נישות לגז או לאשפה בחצר הבניין, אלא רק בחדרים ייעודיים בתוך קווי הבניין המותרים. לא יאושרו חצרות מונמכות. לא תאושר חצר קדמית בהצמדה ליחידות דיור בקומת הקרקע.	בהתאם למותר. בהתאם למותר. בהתאם למותר.	חצר ופיתוח שטח

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע1 ותכנית א3729):

קומות	מותר	מוצע	סטייה
2 קומות.	2 קומות.	2 קומות.	
גובה קומות	4.00 מ' מקסימום, מפני הרצפה ועד תחתית התקרה.	עד 3.64 מ', בהתאם למותר.	
שימוש	חניה/ מחסנים דירתיים/ שטחי שירות משותפים.	בהתאם למותר.	
תכסית	80% לפי ע.1 85% לפי תכנית א' ותמ"א 3729 4/34 שטח המגרש 773 מ"ר 85% משטח המגרש = 657 מ"ר.	85% משטח המגרש לפי מדידה גרפית, בהתאם למותר.	יש להשלים תרשים המראה תכסית המרתף בהתאם למותר.

התאמה למדיניות לתקנות התכנון והבנייה ולמדיניות אדריכל העיר:

הערות	כן	לא
מרפסת גג		+
גובה קומה מינימלי		+
גדרות		+
אזור חדרים		+
מערכות טכניות		+
מפלס כניסה קובעת	+	

הערות	לא	כן	
מוצע 0.00 מ' ממפלס פני המדרכה הגובלת באזור הכניסה הראשית.			
בהתאם למותר.		+	נדרשת רצועה מגוננת בחזית (כולל חלחול בתוכה) ברוחב מחצית ממרווח המגרש הקדמי, ולא פחות מ 2 מ'.
חומרי גמר בחזית הקדמית כהים בצורה שחורגת ממדיניות אדריכל העיר. יש להתאים את החומרים למותר (גוונים בהירים), למעט הדגשות עיצוביות מינוריות.	+		חומרי גמר
מתוכננות מחיצות בין מרפסות מרצפה עד תקרה. ניתן לאשר מחיצות עד גובה ראש בלבד.	+		מחיצות בין מרפסות

הערות נוספות:

- א. לצורך הריסה ובנייה מחדש של בניין דרושה הסכמה של 80% מהבעלים בבניין לכל הפחות. לא ניתן להוציא היתר עד אשר תוצג הסכמת 80% מהבעלים לכל הפחות.
- ב. נכון לבדיקת הבקשה כ-28% מהבעלים בבקשה לא חתמו על הבקשה, ובעלותם כ-24% מהשטח המשותף.
- ג. לפי הפרסומים כפי שהוצגו לא נשלחו הודעות לבעליהן של חלקת משנה 9.

חו"ד מכון רישוי ע"י נדב בר 14/01/2020

תנועה וחניה : חוות דעת מתייחסת לנספח תנועה מתוקן שצורף לבקשה במערכת מקוונת ביום 31/12/2019 :
הבקשה כוללת : מבנה החדש בן 7 קומות ובהן 25 יחידות דיור (21 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו-4 ח"ד מעל 120 מ"ר).
דרישת התקן :
27 מקומות חניה לרכב פרטי
1 מקום חניה לרכב נכים
5 מקומות חניה לאופנועים
25 מקומות חניה לאופניים
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.
מתוכנן :
27 מקומות חניה לרכב פרטי ב-2 קומות מרתף תת קרקעי.
1 מקום חניה לרכב נכים במרתף 1-1.
5 מקומות חניה לאופנועים ב-2 קומות מרתף תת קרקעי.
25 מקומות חניה לאופניים- 8 מקומות בקומת קרקע + 17 מקומות ב-2 קומות מרתף(מהם 7 מקומות במחסנים דירתיים).
חוות דעת : פתרון חניה עונה לדרישות- מאושר.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור.

כיבוי אש
=====

יש להציג נספח בטיחות אש אחרי ועדה.
המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

דרכים
=====

המבנה מתוכנן על פי מפלסים קיימים.
המלצה : לאשר את הבקשה.

עבודות עירייה בתחום תנועה ודרכים
=====

המלצה : לאשר את הבקשה.

אצירת אשפה
=====

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : חדר אשפה עם מכלים ועגלות.

תיקונים נדרשים: סרטוט חדר האשפה באופן מפורט בתכנית הראשית (100), סידורו של חדר האשפה כך שיאפשר הוצאת כל מיכל אשפה בנפרד, הוספת צינורות הגנה סביב קירות חדר האשפה, סימון ספינקלר ומתג תאורה חיצוני, תכנון של שיפוע תקין של תוואי פינאי האשפה כולל הוספת צינורות הגנה וסימון הנמכת המדרכה בקצה תוואי הפינאי. נכתבו הנחיות מפורטות בתחנה.
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

איכות הסביבה

=====

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים: אוורור מרתפים
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

גנים ונוף

=====

נטענו: -סקר עצים, -טבלת יעוד עצים - קוטר גזע הוקלד בצורה שגויה, -מיפוי יעוד עצים בנספח גנים ונוף מבוקש: עצים 1-8,11 מבוקשים לכריתה (כולם במגרש), עצים 9,10 נמצאים במגרש שכן ומבוקשים לשימור חוות דעת: עצים 1-8, 11 מאושרים לכריתה תמורת פיצוי נופי של 6,700 ש"ח
עצים 9,10 ניתנים לשימור
סיכום: המלצת התחנה לתת היתר

מקלוט

=====

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

אדריכלות מכון הרישוי

=====

נושאים מרכזיים בחוות הדעת: צמצום מספר הפתחים בגדר, התאמת גובה הגדר הקדמית לנקבע בהנחיות המרחביות. 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.

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פלומריה ריחנית	4.0	10.0	4.0	כריתה	500
2	אלביציה ורודה	3.0	10.0	4.0	כריתה	150
3	הדר הלימון	2.0	5.0	2.0	כריתה	
4	פלפלון דמוי-אלה	8.0	55.0	8.0	כריתה	4,550
5	פלפלון דמוי-אלה	6.0	20.0	6.0	כריתה	600
6	אזדרכת מצויה	7.0	30.0	6.0	כריתה	1,150
7	אזדרכת מצויה	2.0	10.0	2.0	כריתה	50
8	פלפלון דמוי-אלה	5.0	20.0	4.0	כריתה	400
9	פלפלון דמוי-אלה	7.0	20.0	6.0	שימור	2,000
10	פיקוס בנימינה	7.0	15.0	6.0	שימור	3,500
11	מללויקה מינים שונים	7.0	10.0	4.0	כריתה	250

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י זלצר שמואל)

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות וקומת מרתף גלויה בחלקה, שחיזוקו נדרש בפני רעידות אדמה, ובמקומו הקמת בניין מגורים חדש, בן 5 קומות טיפוסיות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע ו-2 קומות מרתף, עבור 25 יחידות דיור וחניון קונבנציונלי ל-28 מקומות חניה למכוניות.

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

תנאים להיתר

1. משלוח הודעות לבעליהן של חלקת משנה 9 לפי תקנה 36ב' בתקנות רישוי בנייה.
2. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
3. הצגת הסכמה פוזיטיבית בכתב של 80% מבעלי הזכויות בנכס לכל הפחות, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה.
4. ביטול הנמכת התקרה בקומת הגג העליונה מתחת למינימום הנדרש בתקנות התכנון והבנייה.
5. הצגת אישור בניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית.
6. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
3. 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.
4. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
5. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
6. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 17/03/2020 מתאריך 1-20-0072

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות וקומת מרתף גלויה בחלקה, שחיזוקו נדרש בפני רעידות אדמה, ובמקומו הקמת בניין מגורים חדש, בן 5 קומות טיפוסיות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע ו-2 קומות מרתף, עבור 25 יחידות דיור וחניון קונבנציונלי ל-28 מקומות חניה למכוניות.

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

תנאים להיתר

1. משלוח הודעות לבעליהן של חלקת משנה 9 לפי תקנה 36ב' בתקנות רישוי בנייה.
2. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
3. הצגת הסכמה פוזיטיבית בכתב של 80% מבעלי הזכויות בנכס לכל הפחות, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה.
4. ביטול הנמכת התקרה בקומת הגג העליונה מתחת למינימום הנדרש בתקנות התכנון והבנייה.
5. הצגת אישור בניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית.
6. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
3. 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.
4. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
5. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
6. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.