

כ"א תמוז תש"פ
13 יולי 2020

פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0153 תאריך: 01/07/2020 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	
	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 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/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	אנשי העיר בעמס 10-12 שותפות מוגבלת	עמוס 10	0198-010	20-0665	1
	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	אבו נאר יאסר	ישראל מריזין 21	3223-018	20-0731	2
	שינויים/פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	36 יפת אל.אל.סי	יפת 36	3004-036	20-0717	3

רשות רישוי

	20/05/2020	תאריך הגשה	20-0665	מספר בקשה
	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') חפירה ו/או דיפון בנייה חדשה תמ"א 38 מרתפים	בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה	בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה	מסלול

הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	עמוס 10	כתובת
0198-010	תיק בניין	43/6957, 42/6957	גוש/חלקה
547	שטח המגרש	ע1, 58, 3616א, תמ"מ/5/2	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אנשי העיר בעמוס 10-12 שותפות מוגבלת	רציף הרברט סמואל 46, תל אביב - יפו 6330303
בעל זכות בנכס	כהן ג'ון אוולין	רחוב מיכאל (נאמן) 8, תל אביב - יפו 6958111
בעל זכות בנכס	רפפורט תמר בלהה	רחוב עמוס 10, תל אביב - יפו 6249510
בעל זכות בנכס	צרפתי אילנה	רחוב תוספתא 7, תל אביב - יפו 6291728
בעל זכות בנכס	אונגר ילין שולמית	רחוב רמז דוד 19, תל אביב - יפו 6219203
בעל זכות בנכס	שני חוה	רחוב יהושע בן נון 68, תל אביב - יפו 6249706
בעל זכות בנכס	צרפתי אליעזר	רחוב עמוס 10, תל אביב - יפו 6249510
בעל זכות בנכס	קפלון יונתן	סמטת עמוס 10, תל אביב - יפו 6249555
בעל זכות בנכס	תמיר אמנון	רחוב עמוס 12, תל אביב - יפו 6249512
בעל זכות בנכס	זרחיה כספי אסתר דליה	גינת סוטיץ 28, תל אביב - יפו
בעל זכות בנכס	גלברמן שמואל	רחוב עמוס 10, תל אביב - יפו 6249510
בעל זכות בנכס	ויץ גדעון	רחוב עמוס 10, תל אביב - יפו 6249510
עורך ראשי	מרום גל	רחוב גרוזנברג 18, תל אביב - יפו 65811
מתכנן שלד	גוטמן יעקב	רחוב גרניט 5, פתח תקווה 4951404
מורשה חתימה מטעם המבקש	חן רון	רחוב סמ למרחב 4, רמת השרון 4722102

מהות הבקשה: (אדר' רוני רבנר)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת בנייני המגורים הקיימים בקיר משותף בני 2 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף המכילים סה"כ 10 יח"ד, שחיזוקם נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ 17 יח"ד הכוללים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - במרתף העליון: שטח נלווה ליחידת דיור בקומת הקרקע עם גישה באמצעות גרם מדרגות פנימי וחצרות מונמכות מחסנים דירתיים ו-11 חניות באמצעות מתקן חנייה אוטומטי. - בקומת המרתף התחתונה: 8 מקומות חנייה המוצעים ע"י מתקן חנייה אוטומטי, חדרים טכניים. - בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישת גז, יחידת דיור עם חצר צמודה בחזית העורפית וחזיתות הצד ויחידת דיור עם חצר צמודה בחזית הצד המזרחית. - בקומות 1-4: 3 יחידות דיור הכוללות ממ"ד לכל דירה ומרפסות מקורות פתוחות בחזית קדמית ועורפית. - בקומה 5: 2 יחידות דיור הכוללות מרפסות וממ"ד לכל דירה.

- **בקומת הגג (קומה 6):** יחידת דיור אחת הכוללת ממ"ד עם מרפסות גג צמודות בחזית ובעורף ופרגולה ממסגרת בטון בשתי מרפסות הגג.

- על הגג העליון: מתקנים סולאריים, וגרטרות בתחום גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין.
 - בכל קומות הבניין: חדר מדרגות ופיר מעלית הכולל תחנות עצירה בכל הקומות, מבואות, מעברים ופירי תשתיות.
 - בחצר: ריצוף, גינות ונטיעות, חצרות אנגליות במרווחים צדדיים ובמרווח העורפי והקמת גדרות הפרדה פנימיות, נישא למערכות מים בגבול גדר צדדית מערבית, פתח אוורור ופתח הכנסת ציוד לחדר טרפו בגבול גדר צדדית מזרחית.

מצב קיים:

שני בניינים קיימים בקיר משותף בני 2 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף המכילים סה"כ 10 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
755	1958	עמוס 10- מבנה בן 2 קומות וקומת גג חלקית עם מרתף.
756	1958	עמוס 12- מבנה בן 2 קומות וקומת גג חלקית עם מרתף.

בעלויות:

הנכס ברח' עמוס 10 רשום כבית משותף בן 5 חלקות משנה הנמצאות בבעלות פרטית. מפרט הבקשה חתום ע"י 4 מבעלי הזכות בנכס ומיופה כוחם של הבעלים החמישי.
 הנכס ברח' עמוס 12 רשום כבית משותף בן 5 חלקות משנה הנמצאות בבעלות פרטית. מפרט הבקשה חתום ע"י 3 מבעלי הזכות בנכס ומיופה כוחם של 2 מהבעלים.

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

-ההיתר המקורי משנת 1958.

-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-23/06/2020:

מספר הקומות:	מותר	מוצע	סטייה
6 קומות + קומת גג חלקית	6 קומות + קומת גג חלקית	6 קומות + קומת גג חלקית	
קווי בניין: <u>קדמי מזרחי לרחוב עמוס:</u>	3.00 מ' (לאחר הפקעה של 1.00 מ')	3.00 מ'	
<u>צדדי מזרחי:</u>	2.50 מ'	2.40 מ'	
<u>צדדי מערבי:</u>	2.50 מ'	2.50 מ'	
<u>אחורי:</u>	4.50 מ'	4.50 מ'	
זכויות בנייה:	בקומות הטיפוסיות (למעט קומת הקרקע והקומה העליונה החלקית) תכנית נפחית, בתוך קווי בניין לפי התכנית ובמסגרת מס' הקומות המותר.	בהתאם להוראות התכנית.	
צפיפות:	לפי מקדם צפיפות של 80 מהשטחים הכוללים המותרים בתוך קווי הבניין לרבות נסיגות בקרקע ובגג: (1939 מ"ר) = 24 יח"ד	17 יח"ד	
גובה קומה (בין רצפות):	3.30 מ'	3.30 מ'	
רצועה מפולשת:	סגירת קומת עמודים תוך שמירה על רצועה מפולשת ברוחב 3.00 מ'.	בהתאם להוראות התכנית.	

סטייה	מוצע	מותר	
	מוצעות הצמדות ליחידות הדיור בקומת הקרקע במרווחי הצד ובמרווח האחורי.	תותר הצמדת שטחי חוץ ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצדדיים והאחורי.	קומת קרקע:
	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: <u>נסיגות ממעקה הגג:</u> <u>לחזית:</u> <u>לאחור:</u> <u>גובה הבנייה:</u> <u>כולל מתקנים טכניים:</u>
בקומה 5: 6 מ"ר בחריגה ליחידת הדיור הקדמית. ראה הערה מס' 2	עד 1.60 מ' עד 1.60 מ' בקומות הטיפוסיות עד 12 מ"ר ליח"ד. בקומה 5 מבוקשת מרפסת בגודל 28.00 מ"ר ליחידת הדיור הקדמית בממוצע של 10.82 מ"ח ליח"ד בהתאם להוראות התכנית.	עד 1.60 מ' עד 1.60 מ' עד 14 מ"ר סך שטח המרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר לכל יח"ד בבניין (132 מ"ר) לא יותרו מרפסות בנויות לסירוגין.	מרפסות: <u>קו בניין קדמי לרחוב</u> <u>עמוס:</u> קו בניין אחורי: שטח מרפסת ממוצע שטחי מרפסות: תוואי
לא ניתן לאשר מיקום המוצע למזגן עבור יחידת הדיור בקומת הקרקע. בניגוד להוראות התכנית. תיקון יידרש כתנאי טכני.	מוצעים מזגנים עבור 16 יח"ד במסתור הכביסה. ומזגן בשטח החצר הפרטית עבור יחידת הדיור העורפית בקומת הקרקע.	ניתן להתקין במקומות הבאים: -בפיר ייעודי -במרפסת שירות אשר לא חורגת מקווי הבניין. -על הגג העליון.	מזגנים:
	נראה פתרון הכביסה עבור כל יחידות הדיור.	כל יח"ד חדשה תחויב במסתור כביסה.	מסתורי כביסה:
	2.85 מ' בחזית הקדמית 1.40 מ' בחזית האחורית 1.20 מ' גובה מצללות 3.00 מ' מוצעות מצללות ממסגרת בטול עם מילואת אלומיניום.	גובה המצללה לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות. 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	מצללות: <u>קומה עליונה (קומה 5)</u> <u>מצללה על הגג:</u> <u>(בחזית הקדמית</u> <u>והאחורית)</u>

סטייה	מוצע	מותר	הוראות נוספות למתן היתר:
<p>מבוקש מפלס 0.00 בגובה 4.50מ' + הגבוה בכ-1.00 מ' ממפלס הרחוב. הדבר הינו בהתאם לתמ"מ 5/2 סעיף 5 רום הרצפה המינימלי לא יפחת מ-4.50מ' + .</p>	<p>- הוגש אישור התקשרות מקדמי -בהתאם לנדרש</p> <p>-בהתאם לנדרש</p> <p>הוגש מסמך התייחסות של רשות נחל הירקון עם דרישות להשלמה על מנת לקבל את אישורם הסופי (רום כניסה ומי תהום) לתכנון המוצע. רוֹם כניסה הותאם לדרישות, מי תהום יידרש כתנאי להיתר.</p> <p>בהתאם לנדרש</p> <p>בהתאם לנדרש</p> <p>- לא הוגש כתב שיפוי והני"ל יידרש כתנאי להיתר.</p> <p>- ייכתב כתנאי בהיתר</p>	<p>-אישור לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 -אישור נגישות המבנה</p> <p>-נספח יציבות חתום ע"י מתכנן השלד של הפרויקט.</p> <p>-אישור רשות נחל הירקון</p> <p>-אישור רשות הניקוז</p> <p>-נספח לניהול מי נגר (חו"ד הידרולוגית)</p> <p>-כתב התחייבות לוועדה המחוזית והמקומית בגין הצפות העלולות להיגרם בשל מיקום המגרש בתחום זה</p> <p>-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/ב/34</p>

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

סטייה	מוצע	מותר	
	2 קומות	2 קומות עליונות + 4 קומות עבור שטחי שירות כלליים.	קומות:
	בקומת המרתף 1: -3.90מ' בקומת המרתף 2: -2.70מ'	בקומות המרתף העליונות עד 4.00 מ' נטו בקומה התחתונה עד 3.50 מ' נטו	גובה:
	בקומת המרתף 1: - שטח נלווה ליחידת דיור בקומת הקרקע המכיל: ממ"ד, משרדים לבעלי מקצוע חופשי עבור בעלי הדירה, חדרי רחצה ושירותים עם גישה באמצעות גרם מדרגות פנימי וחצרות מונמכות מחסנים דירתיים ו-11 חניות באמצעות מתקן חנייה אוטומטי. בקומת המרתף 2: - 8 מקומות חנייה המוצעים ע"י מתקן חנייה אוטומטי עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הראשי של הבניין וגישה חיצונית מרחוב עמוס המוצעת ע"י מעלית רכב הממוקמת בחזית הקדמית, חדר משאבות ומאגר מים וחדר טרפו.	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	שימוש:

מחסנים דירתיים:	מותר	מוצע	סטייה
מחסנים דירתיים:	במספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיר (17) בבניין ובשטח של עד 12 מ"ר	מוצעים 6 מחסנים עבור 17 יחידות. בשטח של עד 7 מ"ר ליחיד	
שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע:	שטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח הדירה אליה הוא מוצמד.	שטח המרתף המוצמד קטן בשטחו משטח הדירה אליה הוא מוצמד.	
תכסית:	80% משטח המגרש- לפי הוראות תמ"א 34 ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש.	81.31% משטח המגרש (על פי חישוב גראפי)	

התאמות:

הערות	לא	כן	
לא נראה אופן האוורור עבור כל חדרי הרחצה והשירותים.	+		- אוורור
		+	מצללה על הגג: - שטח המצללה
		+	מצללה בקומה העליונה (קומה 5) -בליטות
		+	מרפסות וגזוזטראות -אורך המרפסות/גזוזטראות
		+	-עיצוב אחיד של המרפסות
מוצעים חלונות באורך 3/4 מאורך החזית.		+	עיצוב המעטפת
לא ניתן לאשר החומר המבוקש לחיפוי חזית הבניין הקדמית בניגוד להנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה.	+		חומרי גמר
לא נראה מיקום דוד האגירה עבור יחידת הדיר העורפית בקומת הקרקע.	+		דודי אגירה
גובה הגדרות בחזית המזרחית, המערבית והדרומית גבוהות מהגובה המקסימלי בהנחיות המרחביות/מדיניות הוועדה.	+		גדרות
		+	חצרות אנגליות
בהתאם לתמ"מ 5/2 סעיף 5 רום הרצפה המינימלי לא יפחת מ-4.50 מ'+		+	מפלס כניסה קובעת
לא מוצע שטח חלחול טבעי במרווח הקדמי. עם זאת ניתן לאשר מיקום חלחול המבוקש, ראה הערה מס' 4		+	פיתוח שטח חלחול במרווח הקדמי
		+	- 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.
מתוכננת רמפה מחוץ לקווי בניין. בשל גובה הרום המבוקש ניתן לאשר החריגה המוצעת מקו הבניין הקדמי לשם השגת אורך הרמפה הנדרש לעמידה בתקנות חוק התכנון והבנייה.	+		מדרגות ורמפות נגישות ימוקמו בתחום קווי הבניין בלבד, בתחום רצועת העמודים המפולשת או בתחום מבואת הכניסה לבניין.

הערות נוספות:

1. בקומה 5 מבוקשת מרפסת בחריגה של 6.00 מ"ר מהוראות התכנית. ניתן לאשר שכן קיימת יתרת זכויות מותרות מכח התכנית לתוספת השטחים העודפים לשטחים העיקריים.
2. חישוב השטחים שהוגש בצורה שגויה לעניין: חישוב שטח מרפסות, חישוב שטח מחסנים, חישוב שטח דירות.

עמ' 6

0198-010 20-0665 <ms_meyda>

3. לא מוצע שטח לחלוח טבעי במרווח הקדמי. במגרש קיימים 2 עצים לשימור במרווח האחורי. בשל הצורך לשמירת מרחק על מנת לשמרם וכן מאחר ומוצע בית גידול בעומק 1.2 מ' במרווח הקדמי ניתן לאשר. יצוין שבמרווח הקדמי מבוקשת הנמכת תקרת המרתף העליון לצורך הסדרת בתי גידול.

חו"ד מכון רישוי

אפרת גורן 11/06/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי אדר' אפרת גורן :

תנועה וחניה

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 17.3.20

הבקשה כוללת : מבנה מגורים עם 23 יחידות דיור (10 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 13 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר) ו- מ"ר שטח מסחרי בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן :

27.3 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

5 מקומות חניה לאופנועים במתקן

23 מקומות חניה לאופניים במתקן

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן :

28 מקומות חניה לרכב פרטי במתקן חניה

0 מקום חניה לרכב נכים

5 מקומות חניה לאופנועים במרתף

23 מקומות חניה לאופניים במרתף

הוגש נספח תנועה, מתכנן ללציוק הנדסה

חסר

1 מקום חניה לרכב נכים

חוות דעת :

1. יש להתאים את המתקן לרכב נכה

2. יש לתכנן חלק מהמקומות החניה לאופניים גם בקומת קרקע 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 ומיכל תיקונים נדרשים : יש להתקין צינורות הגנה ותיקונים טכניים נוספים. המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

איכות הסביבה

יש להגיש חוות דעת אקוסטית.

המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

גנים ונוף

חוות הדעת לפני הגשה ניתנה על סמך תכנית בה סומנו מספרי העצים. התכנית שהוגשה כעת אינה כוללת את מספרי העצים ולכן לא ניתן לשבץ אותה לדיון בוועדה. יש לפנות לבוחן הרישוי בבקשה לטעון תכנית מתוקנת.

בקשה לבניה חדשה כולל חפירת מרתף

נטענו המסמכים :

- מיפוי יעוד עצים בתכנית האדריכלות הראשית

- סקר עצים

- טבלת יעוד עצים

מבוקש :
עצים 1-5,10,12-14 (9 יחידות) לכריתה. כל העצים ממוקמים במגרש (פיצוי נופי 21,233 ש"ח)
עצים 6,7,9, לשימור. ממוקם במגרש שכן

חוות דעת :
העצים המבוקשים לכריתה ממוקמים בקרבת הבניין וכן בקרבה למרתף. מכיוון שהם אינם העלי ערך גבוה אנו ממליצים לאשר את התכנון כפי שהוא ולכרות את העצים.
העצים הממוקמים לשימור מרוחקים וניתנים לשימור המלצה : לאשר את הבקשה

מקלוט

מתוכננים ממדים חדשים, יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

אדריכלות מכון הרישוי

מתוכננת רצועת גינון מינימלית.
במידה ומפלס הכניסה הגובה לא יאושר ואורך הרמפה יתקצר יש להרחיב את רצועת הגינון.
לא הוצגה פרישת גדרות, יש הציג פרישת גדרות יש לתכנן גדר לרחוב גם בשביל פינוי האשפה והכניסה למתקן החנייה.
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	גדם - לא עץ	1.0	40.0	1.0	כריתה	
2	וושנינגטוניה חסונה	14.0	30.0	3.0	כריתה	6,048
3	קליסטמון תרוג	5.0	22.0	3.0	כריתה	2,919
4	קליסטמון תרוג	5.0	26.0	3.0	כריתה	4,078
5	אזדרכת מצויה	11.0	32.0	6.0	כריתה	1,930
6	פיקוס השדירות	7.0	28.0	5.0	שימור	4,433
7	פיקוס השדירות	13.0	38.0	7.0	שימור	8,007
10	חרוב מצוי	13.0	28.0	7.0	כריתה	4,433
11	חלבלוב רותמי	7.0	25.0	7.0	שימור	1,846
12	אבוקדו מלי - לא עץ	6.0	8.0	3.0	כריתה	
13	אין עץ - לא עץ	1.0	6.0	1.0	כריתה	
14	אזדרכת מצויה	7.0	22.0	4.0	כריתה	1,825

חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י רוני רבנר)

לאשר את הבקשה להריסת בנייני המגורים הקיימים בקיר משותף בני 2 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף המכילים סה"כ 10 יח"ד, שחיזוקם נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ 17 יח"ד, הכוללים :

- שטח נלווה ליחידת דיור בקומת הקרקע , חנייה באמצעות מתקן אוטומטי ו-חללים טכניים בשתי קומות המרתף.
- בקומת הקרקע: 1 יח"ד ושטחים משותפים לדיירי הבניין.
- בקומות 1-4: 3 יח"ד

- בקומה 5: 2 יח"ד.

- בקומת הגג (קומה 6): 1 יח"ד עם 2 מרפסות גג.
- מתקנים טכניים על הגג המשותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין.

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

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הצגת אישור בניה 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.
4. יוגש כתב שיפוי לוועדה המקומית והוועדה המחוזית בגין הצפון העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו של המגרש בתחום פשט ההצפה וכן נקיטה באמצעים הנדרשים למיגון הבניין בפני הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו בתחום פשט ההצפה. כתב השיפוי ינוסח בתאום עם היועץ המשפטי של הוועדה המחוזית.
5. אי פגיעה בתשתיות, ברכוש ובנפש. לפני תחילת עבודות הבנייה, הפקדת פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי כל נזק, במידה וייגרם, מהצבת עוגני הקרקע הזמניים, והחזרת המצב לקדמותו.
6. הגשת אישור סופי של רשות נחל הירקון לאר ביצוע כל דרישותיהם במסמך שהוגש מתאריך 30/07/2019

תנאים בהיתר

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 בקומת הקרקע על כל מפלסיה מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול, המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית תמ"מ/5. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
2. 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. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
4. עמידה בתנאי כתב התחייבות להתקנה ותחזוקה של מתקני חנייה.

תנאים לאיכלוס

הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.

הערות

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

הערה: הודעה על טיוטת חו"ד מהנדס העיר, נמסרה לעורך הבקשה

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הצגת אישור בניה 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.
4. יוגש כתב שיפוי לוועדה המקומית והוועדה המחוזית בגין הצפון העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו של המגרש בתחום פשט ההצפה וכן נקיטה באמצעים הנדרשים למיגון הבניין בפני הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו בתחום פשט ההצפה. כתב השיפוי ינוסח בתאום עם היועץ המשפטי של הוועדה המחוזית.
5. אי פגיעה בתשתיות, ברכוש ובנפש. לפני תחילת עבודות הבנייה, הפקדת פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי כל נזק, במידה וייגרם, מהצבת עוגני הקרקע הזמניים, והחזרת המצב לקדמותו.
6. הגשת אישור סופי של רשות נחל הירקון לאר ביצוע כל דרישותיהם במסמך שהוגש מתאריך 30/07/2019

תנאים בהיתר

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 בקומת הקרקע על כל מפלסיה מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול, המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית תמ"מ/5. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
2. 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. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
4. עמידה בתנאי כתב התחייבות להתקנה ותחזוקה של מתקני חנייה.

תנאים לאיכלוס

הערות

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

הערה: הודעה על טיוטת חו"ד מהנדס העיר, נמסרה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0153-20-1 מתאריך 01/07/2020

לאשר את הבקשה להריסת בנייני המגורים הקיימים בקיר משותף בני 2 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף המכילים סה"כ 10 יח"ד, שחיזוקם נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ 17 יח"ד, הכוללים:

- שטח נלווה ליחידת דיור בקומת הקרקע, חנייה באמצעות מתקן אוטומטי ו-חללים טכניים בשתי קומות המרתף.
- בקומת הקרקע: 1 יח"ד ושטחים משותפים לדיירי הבניין.
- בקומות 1-4: 3 יח"ד
- בקומה 5: 2 יח"ד.

- בקומת הגג (קומה 6): 1 יח"ד עם 2 מרפסות גג.
- מתקנים טכניים על הגג המשותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין.

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

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הצגת אישור בניה 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.
4. יוגש כתב שיפוי לוועדה המקומית והוועדה המחוזית בגין הצפון העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו של המגרש בתחום פשט ההצפה וכן נקיטה באמצעים הנדרשים למיגון הבניין בפני הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו בתחום פשט ההצפה. כתב השיפוי ינוסח בתאום עם היועץ המשפטי של הוועדה המחוזית.
5. אי פגיעה בתשתיות, ברכוש ובנפש. לפני תחילת עבודות הבנייה, הפקדת פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי כל נזק, במידה וייגרם, מהצבת עוגני הקרקע הזמניים, והחזרת המצב לקדמותו.
6. הגשת אישור סופי של רשות נחל הירקון לאר ביצוע כל דרישותיהם במסמך שהוגש מתאריך 30/07/2019

תנאים בהיתר

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 בקומת הקרקע על כל מפלסיה מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול, המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית תמ"מ/5.2.
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
3. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
5. עמידה בתנאי כתב התחייבות להתקנה ותחזוקה של מתקני חנייה.

תנאים לאיכלוס

הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.

הערות

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

הערה: הודעה על טיוטת חו"ד מהנדס העיר, נמסרה לעורך הבקשה

עמ' 10
0198-010 20-0665 <ms_meyda>