

ט"ו תמוז תש"פ
07 יולי 2020

פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0167 תאריך: 02/07/2020 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	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	דגור גאי	לסקוב חיים 6	0787-006	20-0367	1
4	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	וקסלר ערן	חברה חדשה 6	0571-006	17-2001	2
9	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	רשף דודו	בצלאל 5	0679-005	18-1539	3

רשות רישוי

מספר בקשה	20-0367	תאריך הגשה	08/03/2020
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)

כתובת	לסקוב חיים 6	שכונה	גני שרונה
גוש/חלקה	35/7099	תיק בניין	0787-006
מס' תב"ע	מ, גי, 879	שטח המגרש	575

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	דנגור גאי	ת.ד. 1, תל אביב - יפו 6100001
בעל זכות בנכס	דנגור גאי	ת.ד. 1, תל אביב - יפו 6100001
עורך ראשי	רדשקובסקי ארקדי	חורשה לובטקין 32, תל אביב - יפו 67290
מתכנן שלד	רדשקובסקי ארקדי	חורשה לובטקין 32, תל אביב - יפו 67290

מהות הבקשה: (הילה חדד)

מהות עבודות בניה
הנמכת מפלס הרצפה והוספת קומת יציע בתחום חנות (מספרה) קיימת בבניין בן 4 קומות עם חזית מסחרית לכיוון רחוב לסקוב חיים.

מצב קיים:

בניין בן 4 קומות וקומת ביניים המכיל 3 יחידות מסחר בקומת הקרקע.
--

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
118	31/05/1948	בניין בן 4 קומות וקומת ביניים מעל מרתף המכיל 3 חנויות בקומת הקרקע וסככה על הגג.
4/105	1988	שימוש חורג ממגורים למשרד בקומת הביניים.
3-970570	13/07/1997	הקמת ארובה בחזית צדדית- מערבית לאחת החנויות בקומת הקרקע.

בעלויות:

בהתאם לרישום בנסח טאבו הנכס רשום כבית משותף בן 17 תתי חלקות. פרט הבקשה חתום ע"י מבקש הבקשה שהינו בעל זכות בנכס בתת חלקה 5 בשטח של כ- 19.55 מ"ר בקומת החנויות. נשלחו הודעות לפי תקנה 336' ולא התקבלו התנגדויות.
--

התאמות:

הערות	לא	כן	יציע בחנות: לא יבנה יציע בחנות אלא אם יתקיימו לגביהם תנאים אלה: גובה החנות לא יפחת מ- 4.75 מ' פתחי האוויר יהיו בגובה 1.95 מ' לפחות
גובה החנות בהתאם למוצג במפרט הבקשה הינו 5.20 מ'		+	
מבוקשים פתחים המוצגים כקיימים בגובה של כ- 0.15	+		

הערות	לא	כן	
מ' ממפלס רצפת היציע.			מעל רצפת היציע שטחה של רצפת היציע לא יעלה על 25% על בחנות ששטחה בין 20-30 מ"ר (שטחה של החנות כ- 28 מ"ר).
מבוקשת רצפת גלריה בשטח של כ- 6.20 מ"ר לחנות בשטח של כ-27 מ"ר (כ-25%) בהתאם לתקנות התכנון והבניה. (שטח רצפת היציע המכסימלי בחנות של 20-30 מ"ר יהיה עד 25%)		+	שטח היציע:
מבוקש מעקה ביציע בגובה 1.00 מ' בניגוד לנקבע בתקן.	+		גובה מעקה:

הערות נוספות:

1. הבקשה כוללת תוספת שטח עיקרי (יציע) בחנות בקומת הקרקע, מבלי שניתן ביטוי לכל השטחים המבוקשים לתוספת בטבלת חישוב השטחים (שטח המדרגות הפנימיות) ומבלי שהוצגה כל הוכחה כי נותרו שטחים עיקריים לניצול במגרש הנדון.
2. הבקשה כפי שהוגשה לוקה בחסר באופן שאינו מאפשר את בדיקתה:
 - לא פורטו תנחות כל הקומות בבניין.
 - לא הוצג חישוב שטחים הנותרו לניצול בהתאם לתכניות החלות במגרש והקיים במגרש.
 - חישוב השטחים שצורף למפרט הבקשה הוצג בצורה שגויה שכן לא חושבו כל השטחים המבוקשים לתוספת לרבות שטח המקורה ע"י גרם המדרגות הפנימי.
3. מפלס רצפת החנות המוצג כקיים במפרט הבקשה אינו אושר כך במסגרת היתרים קודמים. הגישה לחנות מוצגת ע"י ירידה במדרגות ממפלס הרחוב בעוד אושרה ככניסה ישירה ממפלס הרחוב. הנ"ל בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות שלא ניתן לאשר.
4. בתיק הבניין לא נמצא מפרט הבקשה להיתר הכולל חישוב שטחים שאושרו בבניין.

חו"ד מכון רישוי

עמי סיידוף 23/04/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי עמי סיידוף
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: תוספת גלריה למספרה בשטח 6 מ"ר
דרישת התקן: 0.12 מקומות חניה לרכב פרטי
מתוכנן: 0 מקומות חניה - אין אפשרות לתכנן חניה במגרש

המלצה:

פתרון חלופי להסדר 0.12 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תקנות החניה, היות והנכס מצוי באזור חניה אשר בו מתוכננים חניונים ציבוריים במרחק אווירי עד 350 מטר ממקום הבקשה להיתר (חניון לשכת המסחר)
המלצה: לאשר את הבקשה

כיבוי אש

יש להציג נספח בטיחות אש אחרי ועדה
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

חו"ד מחלקת פיקוח:

אוסקר סילביו קריקון 23/10/2019

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י הילה חדד)

- לא לאשר את הבקשה להנמכת מפלס הכניסה והוספת יציע בשטח חנות קיימת בבניין בן 4 קומות עם חזית מסחרית לכיוון רחוב לסקוב חיים שכן:
1. לא הוצגה כל הוכחה כי נותרו שטחים עיקריים לניצול במגרש נשוא הבקשה.
 2. מבוקשים פתחים בגובה 0.15 מ' ממפלס הגלריה בניגוד לתקנות התכנון והבניה.
 3. מבוקש מעקה גלריה בגובה 1.00 מ' בניגוד לתקנות התכנון והבניה.
 4. מבוקשת גישה לחנות ע"י מדרגות ירידה בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
 5. הבקשה כפי שהוגשה לוקה בחסר באופן שאינו מאפשר את בדיקתה:
 - לא פורטו תנוחות כל הקומות בבניין.
 - לא הוצג חישוב שטחים הנוותרו לניצול בהתאם לתכניות החלות במגרש והקיים במגרש.
 - חישוב השטחים שצורף למפרט הבקשה הוצג בצורה שגויה שכן לא חושבו כל השטחים המבוקשים לתוספת לרבות שטח המקורה ע"י גרם המדרגות הפנימי.
 6. הודעה על טיוטת חו"ד מהנדס העיר, נמסרה לעורך הבקשה במייל.

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0167-20-1 מתאריך 02/07/2020

- לא לאשר את הבקשה להנמכת מפלס הכניסה והוספת יציע בשטח חנות קיימת בבניין בן 4 קומות עם חזית מסחרית לכיוון רחוב לסקוב חיים שכן:
1. לא הוצגה כל הוכחה כי נותרו שטחים עיקריים לניצול במגרש נשוא הבקשה.
 2. מבוקשים פתחים בגובה 0.15 מ' ממפלס הגלריה בניגוד לתקנות התכנון והבניה.
 3. מבוקש מעקה גלריה בגובה 1.00 מ' בניגוד לתקנות התכנון והבניה.
 4. מבוקשת גישה לחנות ע"י מדרגות ירידה בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
 5. הבקשה כפי שהוגשה לוקה בחסר באופן שאינו מאפשר את בדיקתה:
 - לא פורטו תנוחות כל הקומות בבניין.
 - לא הוצג חישוב שטחים הנוותרו לניצול בהתאם לתכניות החלות במגרש והקיים במגרש.
 - חישוב השטחים שצורף למפרט הבקשה הוצג בצורה שגויה שכן לא חושבו כל השטחים המבוקשים לתוספת לרבות שטח המקורה ע"י גרם המדרגות הפנימי.
 6. הודעה על טיוטת חו"ד מהנדס העיר, נמסרה לעורך הבקשה במייל.

רשות רישוי

14/12/2017	תאריך הגשה	17-2001	מספר בקשה
	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תוספות ושינויים	מסלול

הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	חברה חדשה 6 רחוב בסוק חיים מנחם ד"ר 1	כתובת
0571-006	תיק בניין	256/6213	גוש/חלקה
927 מ"ר	שטח המגרש	3729 א'	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב חברה חדשה 6, תל אביב - יפו 6299815	רון וקסלר עירית	מבקש
רחוב חברה חדשה 6, תל אביב - יפו 6299815	וקסלר ערן	מבקש
רחוב חברה חדשה 6, תל אביב - יפו 6299815	רון וקסלר עירית	בעל זכות בנכס
רחוב חברה חדשה 6, תל אביב - יפו 6299815	וקסלר ערן	בעל זכות בנכס
רחוב ריינס 32, תל אביב - יפו 6458723	גרינשפון זויה	עורך ראשי
רחוב ריינס 32, תל אביב - יפו 6458723	גרינשפון זויה	מתכנן שלד

מהות הבקשה: (אדר' חן קורלנדסקי)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים ותוספת בנייה בדירה הצפונית מערבית שבקומה העליונה (קומה ד), של בניין פינתי קיים למגורים, בן 4 קומות מעל קומת קרקע מפולשת, הכוללים:</p> <ul style="list-style-type: none"> קומה עליונה (ד) - שינויים קלים בחלוקת השטחים של הדירה והסדרת מדרגות פנימיות המחברות את הדירה למפלסה העליון שבקומת הגג. קומת הגג - הריסת מפלס עליון שנבנה ללא היתר ובמקומו הקמת מפלס עליון חדש לדירה בבנייה קלה ובשטח של כ- 40 מ"ר והקמת פרגולה ממתכת בצמוד לדירה.

מצב קיים:

<p>בניין פינתי קיים המיועד למגורים בן 4 קומות מעל קומת קרקע מפולשת וקומת מרתף חלקית עבור מקלט. סה"כ בבניין 12 יח"ד. בקומת הגג לפי תמונות של הפיקוח על הבניה נראה כי קיים חדר היציאה לגג המבוקש ללא היתר.</p>
--

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
להקמת בניין בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת לחניה ל-10 מכוניות ומקלט במרתף. בקומות א-ד 3 דירות בכל קומה ועל הגג חדר כביסה וחדר מכוניות. סה"כ בבניין 12 יח"ד.	30.3.1962	1406
חלוקת שטח הגג ע"י מעקה (בין שטח הגג המוצמד לדירה בבקשה הנוכחית לבין שטח הגג המשותף לשאר הבעלים).	28.5.1964	160

בעלויות:

<p>הנכס רשום כבית משותף המכיל 12 תתי חלקות, כולם בבעלות פרטית. המבקשים רשומים כבעלי זכות בנכס בתת חלקה 12 הכוללת הצמדה על הגג בשטח של 100 מ"ר. הבקשה חתומה ע"י המבקשים. נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ליתרת בעלי הזכויות ולא התקבלו התנגדויות.</p>

התאמה לתכנית 3729א (רובע 4) - בניין פינתי בין רחובות לא ראשיים, ייעוד למגורים מחוץ לאזור ההכרזה-

- הבדיקה המרחבית נעשתה לגבי תכנית ראשית מתוקנת, גרסה 2 מתאריך 17.6.2020

מספר קומות:	מותר	מוצע	סטייה
מספר קומות:	קומה+ קומת גג חלקית	מפלס עליון לדירה צפונית מערבית בקומה העליונה בתחום שטח 100 מ"ר גג המוצמד לדירה (בניה חלקית על הגג לפי ס' 4.1.3.ג.)	*ראה הערות מס' 1, 2, 3 לנושא של בניה חלקית על הגג במקרה של בניין לפני שנת 1980 עם גג ריק מבניה ושטח גג מוצמד למבקשי היתר.
<u>גובה קומה</u>	כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.40 מ' (קומה טיפוסית 3.10 מ')	3.40 מ'	0.30 מ'
<u>מצללות שטח</u>	50 מ"ר או 1/4 משטח הגג, הכל לפי הגדול יותר	מתוכננת מצללה בשטח של כ- 23 מ"ר	
<u>בינוי ומיקום</u>	ללא סגירה בקירות ובצמוד לדירת הגג/ חדר היציאה לגג	בהתאם למותר	
<u>נסיגות ממעקה הגג</u>	1.20 מ' ממעקה קדמי או אחורי	0.60 מ' מדובר במימוש חלקי, ניתן לאשר	
<u>גובה</u>	לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות	2.70 מ'	
<u>מרווחי קורות המצללה</u>	המרווח הפתוח בין חלקי הפרגולה האטומים יהיה לפחות 40% משטחה, מחולק שווה בכל השטח המקורה	הצגת פרט פרגולה המראה עמידה ביחס בין המרווח הפתוח לאטום של הפרגולה	*הצגת פרט פרגולה המראה יחס הנדרש בין הפתוח לאטום

הערות נוספות:

- הוראות תכנית 3729א' מאפשרות הקמת חדרי יציאה לגג רק לבניינים שהוקמו לאחר שנת 1980 או לבניינים בהם הוקם בגג חדר יציאה לגג לפי תכניות 1680 או תכנית ג', כאשר זה לא המקרה. הבניין בבקשה הנוכחית הינו בניין שהיתר להקמתו ניתן פני שנת 1980 ולא אושרה על גגו כל בנייה בהיתר לפי התכניות המוזכרות לעיל. אך קיימת הצמדה של שטח בגג של 100 מ"ר לדירת מבקשי הבקשה. התקבלה חוות דעת היועצת המשפטית מתאריך ה- 20.2.2020 לעניין בניה על הגג מכוח תכנית רובע 4 3729א למקרה הנדון:
"נוכח נסיבותיו של המקרה הנדון בו היה ניתן טרם אישורה של תכנית רובע 4, לבנות על הגג הצמוד לדירה חדר יציאה בשטח של 23 מ"ר לפי תכנית ג' וזאת ללא הסכמות מבעלי זכויות אחרים בבניין, ניתן יהיה להסתפק בכתב התחייבות מטעם מבקשי היתר לפיו הם לא יתנגדו בעתיד לבניה של תוספת יתרת שטחי הבניה המוקנים לבניין לפי תכנית רובע 4 ולחיזוקו.
בגין כתב התחייבות זה תירשם הערה בנסח הטאבו לפי תקנה 27 בתקנות המקרקעין.
תוספת הבניה תהיה מחומר קל באופן שלא יידרש חיזוק הבניין על פי תקן 413 כאשר שטח תוספת הבניה לא יעלה על חלקם של מבקשי היתר ברכוש המשותף.
ככל שיתקיימו התנאים המובאים לעיל, לא יידרש חתימת בעלי הדירות בבניין על הבקשה ולחלופין לא יידרש לשלוח להם הודעה בדבר מימוש חלקי של הזכויות לפי תכנית רובע 4."
- בהמשך לסעיף הקודם, לעניין היקף השטח המותר לבניה ואופן חישובו, ניתנה התייחסות השירות המשפטי מתאריך ה- 3.6.2020, להלן:
" יש לקחת את שטח התוספת המבוקשת בגג הפרטי, להחסיר ממנה 23 מ"ר ולבדוק אם התוצאה (תוספת הבניה מעבר למה שהיה לפי תכנית ג') אינה עולה על חלקו של המבקש.
את חישוב השטח הכולל יש לגזור מתוספת הבניה המותרת מסעיף 4.1.3.ג. בתכנית רובע 4 בלבד."

על כן, תוספת זכויות הבניה לבניין יהיו לפי ס' 4.1.3 ג' המתייחס לתוספת הזכויות האפשריות לבניינים שניתן היתר לבנייתם לפי שנת 1980. במקרה הנדון, ניתן להוסיף לבניין קומה וקומת גג חלקית התחומה בנסיגות.

3. לפי סעיף מס' 2, להלן חישוב היקף השטח שניתן לאשר ביחס לחלקו היחסי של המבקש ברכוש המשותף בבקשה הנוכחית:

<p>מבוקש מפלס עליון בשטח של 40 מ"ר</p> <p>17 מ"ר = 23 מ"ר - 40 מ"ר</p> <p>חלקם של מבקשי ההיתר לפי נסח טאבו : $15.99\% = 95 / 594$</p> <p>חלקם היחסי ביחס לשטח כולל המותר לבניה על הגג:</p> <p>$0.16 * 510 = 81$ מ"ר</p> <p>אין מניעה לאשר תוספת שטח של 40 מ"ר סך הכל</p>	<p>שטח קומה טיפוסית קיימת בבניין הנדון: כ- 310 מ"ר + שטח קומת גג חלקית עתידית כ- 200 מ"ר</p> <p>סה"כ: כ- 510 מ"ר (לפי הזכויות המוקנות לבניין של קומה וקומת גג חלקית בהתאם לסעיף 4.1.3 ג')</p>
---	---

- הוגש תצהיר של מהנדסת השלד בעניין עמידות המבנה בעומסים בנוגע לתוספת והשינויים המבוקשים, עמידות המבנה ברעידות אדמה לפי ת"י 413 והתייחסות בנספח לתצהיר שאין צורך להוסיף רכיבי חיזוק לבניין הקיים. בנוסף, הוגש מסמך חתום ע"י מתכנתת השלד מתאריך ה- 14.6.2020 כי היחס בין מסת התוספת המבוקשת למסת הבניין מהווה 1.7% (פחות מ-2% המצריכים חיזוק הבניין). יידרש להגיש חישובים סטטיים לשלב של בדיקה סופית.
- הוגש כתב התחייבות חתום ע"י מבקשי ההיתר מתאריך ה- 12.6.2020 לפיו מתן ההיתר אינו בא לפגוע בכל תכנון עתידי שיחול על המגרש מכוח תכנית או בקשה להיתר וכולי.
- מיגון- הוגש נספח מיגון שהפתרון המוצע בו הינו מקלט קיים בקומת המרתף של הבניין.

הקלות מבוקשות:

- נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות:
- הקלה לביטול נסיגה ממעקה הגג לצורך תכנון ארכיטקטוני אופטימלי. תאריך הודעה אחרונה: 04/02/2018 **ולא התקבלו התנגדויות.**

התייחסות להקלות:

ההקלה המבוקשת מתייתרת עקב כניסת תכנית 3729 א רובע 4 לתוקף ונושא זה נבדק בהתאמה להוראות התכנית התקפה. היות וההקלה שפורסמה אינה רלוונטית לאחר מתן תוקף לתכנית הבקשה מובאת לדיון ברשות רישוי.

חו"ד מכון רישוי:

רינת ברקוביץ' 28/01/2018:

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון על ידי רינת ברקוביץ':

תנועה

דרישת תקן: 0 מקומות חניה
 מוצע: 0 מקומות חניה.
 המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

כיבוי אש

דרישה להציג נספח אחרי ועדה.
 המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

אצירת אשפה

עבור הרחבת דירה מאושר פטור.
 המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

איכות הסביבה

אין נגיעה בקרקע ואין זיהומים, ניתן פטור.
 המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

מקלוט

יש לאשר את הבקשה בהליך של פטור בפיקוד העורף לאחר ועדה.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור.

אדריכלות

ניתן פטור.
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

חו"ד מחלקת פיקוח :

אוסקר סילביו קריקון 20/12/2017

המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי
הערה לרישוי : לתת מידות של עמודים מבטון.

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

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בנייה בדירה הצפונית מערבית שבקומה העליונה (קומה ד), של בניין פינתי קיים למגורים, בן 4 קומות מעל קומת קרקע מפולשת, הכוללים :

- קומה עליונה (ד) - שינויים קלים בחלוקת השטחים של הדירה והסדרת מדרגות פנימיות המחברות את הדירה למפלסה העליון שבקומת הגג.
- קומת הגג - הריסת מפלס עליון שנבנה ללא היתר ובמקומו הקמת מפלס עליון חדש לדירה בבנייה קלה ובשטח של כ- 40 מ"ר והקמת פרגולה ממתכת בצמוד לדירה.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. התאמת גובה מפלס עליון לדירה המבוקשת כגובה קומה טיפוסית קיימת בהיתר, לפי הוראות תכנית א3729

תנאים בהיתר

הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין :
- הדירה הצפונית מערבית בקומה העליונה על כל מפלסיה מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
- לפי כתב התחייבות ב-12.6.2020 חתום ע"י מבקשי ההיתר, לפיו הם לא יתנגדו בעתיד לבנייה של תוספת יתרת שטחי הבנייה המוקנים לבניין לפי תוכנית רובע 4 (א3729) ולחזוקו.

הערות

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

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. התאמת גובה מפלס עליון לדירה המבוקשת כגובה קומה טיפוסית קיימת בהיתר, לפי הוראות תכנית א3729

תנאים בהיתר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין :
- הדירה הצפונית מערבית בקומה העליונה על כל מפלסיה מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
- לפי כתב התחייבות ב-12.6.2020 חתום ע"י מבקשי ההיתר, לפיו הם לא יתנגדו בעתיד לבניה של תוספת יתרת שטחי הבניה המוקנים לבניין לפי תכנית רובע 4 (א3729) ולחזוקו.

הערות

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

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 0167-20-1 מתאריך 02/07/2020

- לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בנייה בדירה הצפונית מערבית שבקומה העליונה (קומה ד), של בניין פינתי קיים למגורים, בן 4 קומות מעל קומת קרקע מפולשת, הכוללים:
- קומה עליונה (ד) - שינויים קלים בחלוקת השטחים של הדירה והסדרת מדרגות פנימיות המחברות את הדירה למפלסה העליון שבקומת הגג.
 - קומת הגג - הריסת מפלס עליון שנבנה ללא היתר ובמקומו הקמת מפלס עליון חדש לדירה בבנייה קלה ובשטח של כ- 40 מ"ר והקמת פרגולה ממתכת בצמוד לדירה.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. התאמת גובה מפלס עליון לדירה המבוקשת כגובה קומה טיפוסית קיימת בהיתר, לפי הוראות תכנית א3729

תנאים בהיתר

הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
- הדירה הצפונית מערבית בקומה העליונה על כל מפלסיה מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
- לפי כתב התחייבות ב-12.6.2020 חתום ע"י מבקשי ההיתר, לפיו הם לא יתנגדו בעתיד לבנייה של תוספת יתרת שטחי הבנייה המוקנים לבניין לפי תוכנית רובע 4 (א3729) ולחיזוקו.

הערות

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

רשות רישוי

מספר בקשה	18-1539	תאריך הגשה	23/10/2018
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה תמ"א 38	

כתובת	בצלאל 5	שכונה	הצפון החדש-החלק הדרומי
גוש/חלקה	512/6217	תיק בניין	0679-005
מס' תב"ע	50, ע'1, 3729א	שטח המגרש	592 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	רשף דודו	רחוב האומנים 7, תל אביב - יפו 6789727
מבקש	אקו-סיטי אס.אל יזמות ובניה בע"מ אס.אל	רחוב האומנים 7, תל אביב - יפו 6789727
בעל זכות בנכס	מינצר-כרמון דולפין	רחוב זטורי משה 2, תל אביב - יפו 6215802
עורך ראשי	מסר יואב	רחוב הנביאים 21, תל אביב - יפו 64356
מתכנן שלד	אכברט יובל	רחוב שאול המלך 5, הרצליה 4671205

מהות הבקשה: (אדר' חן קורלנדסקי)

מהות עבודות בניה
<p>1. הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף חלקי שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.</p> <p>2. הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף עבור 21 יח"ד, הכולל:</p> <ul style="list-style-type: none">ב-2 קומות המרתף- 23 מקומות חניה כולל חניית נכים (מהם 14 מקומות חנייה ע"ג 7 מתקני דו חניון), חניות לאופניים ואופנועים, שטחי אחסנה לדיירים ומתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות מאגרי מים, חדר משאבות וכול'.בקומת הקרקע- לובי כניסה, חדר אשפה, נישת גז, חדר עגלות, 2 דירות גן עם ממ"ד וחצר פרטית (לדירה העורפית מפלס עליון בקומה שמעל).בקומה ראשונה- מפלס עליון לדירה העורפית שבקומת הקרקע עם כניסה נפרדת, 2 יח"ד עם ממ"ד ולאחת מהן מרפסת גזוזטרה אחורית ו-2 יח"ד קדמיות עם מרפסת גזוזטרה קדמית לכל אחת וממ"ק.בקומות שניה- חמישית- בכל קומה 3 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לכל דירה.בקומה שישית (חלקית תחתונה)- 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסת גג בחזית הקדמית ופרגולה מעליה ומרפסת גזוזטרה בחזית האחורית.בקומה שביעית (חלקית עליונה)- יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גזוזטרה קדמית בהמשך למרפסת גג ומעליה פרגולה ומרפסת גג בחזית האחורית.על הגג העליון- מערכות סולאריות, מעבי מזגנים, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.בכל קומות הבניין- מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית ומתקני תשתית משותפים.בחצר- פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי צפוני, מתקני תשתית וגדרות בגבולות המגרש.

מצב קיים:

בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית וקומת מרתף חלקי ובו מקלט. סה"כ: 12 יח"ד בבניין.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
900	2.1.1954	לבניין בית בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומרתף עבור מקלט. סה"כ

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 13 תתי חלקות, רובן בבעלות פרטית ות.ח 1 בבעלות של חברה. ע"ג מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת " אקו-סיטי אס.אל יזמות ובניה בע"מ " באמצעות מורשה החתימה מטעמה (דודו רשף) וחותרמת החברה לפי פרוטוקול חתום. וכן, בשם רוב בעלי הזכויות בנכס חתום עו"ד אברהם ללוס בהתאם לייפוי כוח בלתי חוזר שנחתם בין הצדדים, למעט בשם בעלת הזכות בתת חלקה 1 שגם אינה חתומה על ייפוי הכוח. נשלחו הודעות לפי תקנה 36 לבעלי הזכות שאינם חתומים ולא התקבלו התנגדויות. כמו כן, נשלחו הודעות לחלקות הגובלות על התקנת עוגני קרקע זמניים לכיוון המגרשים הגובלים.

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

- ההיתר המקורי להקמת הבניין הינו משנת 1954
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.
- הבדיקה המרחבית נעשתה לגבי תכנית ראשית מתוקנת, גרסה 11 מתאריך 15.6.2020.

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)	תכנית התחומה בקווי הבניין המותרים ובמסגרת מס' הקומות המותר (למעט הנסיגות הנדרשות בקומת הקרקע וקומות הגג החלקיות)	בהתאם למותר	
שטחי שירות:	מינימום 20% מסך השטחים הכוללים המתוכננים (442 מ"ר)	בהתאם למותר	
צפיפות:	במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90 2210/90 מ"ר = 25 יח"ד	21 יחידות דיור	
גובה קומה:	3.30 מ' ברוטו	בהתאם למותר	
בינוי ופיתוח בקומת הקרקע:	- בינוי מלא/ חלקי של קומת הקרקע לאחר שמירה על רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו בניין קדמי - יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין ואלו ימוקמו בתחום הבניין, לרבות: שטחים טכניים, חדר אשפה, חדר גז וכול' -תכנון חניית אופניים לכל יחידת דיור בתחום המגרש -תותר הצמדת חצרות ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצדדיים והאחורי	בהתאם למותר בהתאם למותר בהתאם למותר, אושר ע"י תחנת תנועה וחניה מתוכננות חצרות פרטיות לדירות הקרקע במרווח הצדדי והאחורי	

<p>* מרפסת הגזוזטרה שבקומת הגג החלקית העליונה, לא ניתן לאשרה</p>	<p>3.00 מ' מ' 1.40 מ' באזור בו מתוכננת מרפסת גזוזטרה בקומת הגג החלקית העליונה</p> <p>2.00 מ' מ' 4.50 מ' מ' 4.50 מ'</p>	<p>3.00 מ' - מקו החזית הקדמית ב- 2 קומות הגג החלקיות</p> <p>2.00 מ' - מקו החזית האחורית בקומת הגג החלקית העליונה</p> <p>כולל מעקה הגג העליון - 4.50 מ'</p> <p>כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'</p>	<p>קומות גג חלקיות:</p> <p>נסיגות ממעקה הגג</p> <p>גובה הבניה על הגג</p> <p>גובה המתקנים הטכניים</p>
<p>0.10 מ'</p>	<p>1.60 מ' קדמי 1.70 מ' אחורי</p> <p>שטחי המרפסות בהתאם למותר עד 14 מ"ר וממוצע לא עולה על 12 מ"ר</p> <p>בהתאם למותר</p> <p>בהתאם למותר</p>	<p>1.60 מ'</p> <p>14 מ"ר למרפסת הבולטת מקירות הבניין החיצוניים ובלבד שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע לסך המרפסות בבניין = 252 מ"ר</p> <p>לא יותרו מרפסות לסירוגין (מרפסות קופצות)</p> <p>חומרי גמר מרפסות אחיד</p>	<p>מרפסות:</p> <p>הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי</p> <p>שטח</p> <p>עיצוב המרפסות</p>
	<p>בהתאם למותר</p>	<p>בקונטור הקומה העליונה לא כולל מרפסות גזוזטרה ובליטות</p>	<p>מרפסות גג:</p>
	<p>מתוכננים מעבי מזגנים בתחום מסתורי הכביסה ועל גג עליון</p>	<p>התקנת מזגנים לכל יח"ד בפיר ייעודי, במרפסת שירות שאינה חורגת מקונטור הבניין או על הגג העליון.</p>	<p>מזגנים:</p>
	<p>בהתאם למותר</p> <p>בהתאם למותר</p> <p>בהתאם למותר</p>	<p>נדרש לכל יח"ד ובאופן שאינו חורג מקונטור הבניין. ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת הקדמית.</p> <p>בהתאם למדיניות אדריכל העיר- עומק 0.60 מ' / אורך 2.00 מ'</p> <p>חפיפה ואחידות לכל גובה הבניין לרבות חומרי הגמר</p>	<p>מסתורי כביסה:</p> <p>עיצוב המסתורים</p>
	<p>מוצעות מצללות מעל מרפסות גג קדמיות ובהתאם לשטח המותר</p> <p>בהתאם למותר</p> <p>בהתאם למותר</p> <p>בהתאם למותר</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: שטח</p> <p>בינוי ומיקום</p> <p>נסיגות ממעקה הגג</p> <p>גובה</p>

	בהתאם למותר, אך יש להציג פרט פרגולה בהתאם	הקורות העליונות 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 מזרחי בצמוד לגבול המגרש. *תכנון החניה מאושר ע"י בוחנת התנועה במכון הרישוי - ראה חוות דעת בהמשך.	החניה תהיה תת-קרקעית והנגישות אליה תהיה אחת ותוצמד ככל הניתן לדופן הצדית של המגרש. באם נדרש אזור המתנה הוא ימוקם בתחום המגרש. *כל זאת בכפוף לאישור תחנת תנועה וחניה	חניה:
	- הוגש אישור התקשרות מקדמי -בהתאם לנדרש -בהתאם לנדרש	-אישור מקדמי לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 -אישור נגישות המבנה (נספח+ טופס נלווה) -נספח יציבות חתום ע"י מתכנן השלד של הפרויקט	הוראות נוספות למתן היתר:

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

מס' קומות:	מותר	מוצע	סטייה
2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור חניה ושטחי שירות כלליים	2 קומות מרתף		
גובה קומות:	2 קומות עליונות- 4.00 מ' נטו קומות תחתונות- 3.50 מ' נטו	בהתאם למותר	
שימושים:	חניה/ מחסנים דירתיים / משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים	חניות (כולל 7 מתקני דו חניון), חניית נכים, חניות לאופניים ולאופנועים, שטחי שירות משותפים, חדרים טכניים, אחסנה, מאגרי מים, חדר משאבות וכול'	
מחסנים:	- מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר למחסן וכמספר יח"ד בבניין	מתוכננים מחסני דיירים משותפים ולא מחסנים דירתיים	
תכסית:	85% לפי תמ"א 34 ותכנית 3729 א = 503 מ"ר (15% שטח מחלחל = 89 מ"ר)	מוצע כ- 102 מ"ר שטח מחלחל המהווה 17% משטח המגרש. רוב שטחי החלחול מתוכננים לכיוון המרווח האחורי בתוואי עצים לשימור בצמוד לגבול המגרש.	

התאמה לתקנות התכנון והבניה והנחיות מרחביות:

הערות	כן	לא	
			מפלס הכניסה הקובעת

		+	עד 0.5 מ' ביחס למפלס המדרכה הסמוכה
גדרות ושערים גדר קדמית לרחוב בגובה 0.70 מ' גדר בין מגרשים שכנים 1.50 מ'	+	+	
גובה גדר קדמית עולה על הגובה המותר התאמת פריסת הגדרות לחתכים / חזיתות לעניין גובה הגדרות			
		+	פיתוח שטח -מפלס רצועת הגינון יהיה כמפלס הרחוב ובכל מקרה, 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' -יש למקם את מדרגות הכניסה לבניין מעבר לרצועת הגינון בחלקו הפנימי של המרווח הקדמי
מתוכנן חיפוי לרוב הבניין בגמר בהיר		+	חומרי גמר הבניין חומר הגמר העיקרי יהיה טיח בגוון בהיר/ בטון חשוף/ לבני סיליקט בהירים וכן, יותר חיפוי דקורטיבי לשם הדגשות עיצוביות של החזית
		+	מתקני תשתית וטכניים -ימוקמו בצמוד לגבול המגרש הצדדי ובניצב לרחוב -יש להרחיק את הנישות 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.
		+	מערכות סולריות מערכת סולריות לכל יח"ד
		+	דוודים דודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום שטחי הדירות/ קומות

הערות נוספות:

1. עוגני קרקע זמניים - במסגרת הבקשה מתוכננים התקנת עוגני קרקע זמניים לכיוון החלקות הגובלות אך לא לכיוון הרחוב/ שטחי ציבור. נעשה תאום מול מחלקת נכסים לכך שלא מתוכננים עוגנים לשטח הציבורי וכן, מוצגים העוגנים בתכנית הראשית מוצג 100.
כמו כן, נשלחו הודעות לצורך יידוע החלקות הגובלות על התקנת העוגנים.
2. הבקשה הוגשה ללא תיק מידע מכיוון שעבר המועד הקבוע בתקנות של 45 יום להנפקת תיק המידע.

חו"ד מכון רישוי

שירלי בר 13/01/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שירלי בר

תנועה

דרישת התקן:

22 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

4 מקומות חניה לאופנועים

21 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

22 מקומות חניה לרכב פרטי(מהם 14 מקומות חניה על גבי 7 מתקני דוחניון) ב-2 קומות מרתף תת קרקעי.

1 מקום חניה לרכב נכים במרתף חניה 1-

4 מקומות חניה לאופנועים- 2 מקומות בקומת קרקע + 2 מקומות במרתף 2-

21 מקומות חניה לאופניים- 13 מקומות בקומת קרקע + 8 מקומות במרתף 2-

המלצה: להעביר לוועדה לאישור

כיבוי אש

דרישה להציג נספח אחרי ועדה
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

זרכים

תכנון המבנה יתבצע על פי מפלסים קיימים.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

עבודות עירייה בתחום תנועה וזרכים

לא נדרש דבר.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : חדר אשפה עם עגלות
תיקונים נדרשים : יש לעדכן את תוואי הפינוי ופתח החדר.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים : אוורור מרתפים
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

גנים ונוף

במגרש וסביבתו קיימים עצים שפרטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי. מיפוי מופיע בתכנית הראשית.
כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה של עצים, כמפורט בטבלה זו.
עבור שימור 4 עצים במגרש השכן (מס' 4,5,7,8) בגבול אחורי של המגרש נדרש להתרחק עם הבניה (במרתף) לפחות 2.5 מ' מגבול המגרש.
תמורת כריתת העצים יש לבצע נטיעות של 4 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך חליפי של 27,525 ש"ח (הסכום הוא עבור כל העצים גם יחד). הערך החליפי ימומש בנטיעות בתוך המגרש.
אם לא ניתן לממש את נטיעת כל הערך החליפי במגרש - תמומש היתרה בנטיעות בשטח ציבורי בעיר בתיאום עם אגף שפייע ולשם כך על בעל ההיתר לפנות מיוזמתו למחלקת גנים ונוף באגף לשיפור פני עיר ולתאם זאת עמם.
ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, נטיעות, פיצוי נופי.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

מקלוט

יש לאשר את הפתרון בפקוד העורף לאחר ועדה.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

אדריכלות מכון הרישוי

יש לבטל חניות אופנועים בפיתוח, לעדכן פתחי אוורור וש"ע, שבילים, גינות ובתי גידול.
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	תמר קנרי	5.0	46.0	5.0	כריתה	4,740
2	פיקוס הגומי	13.0	51.0	14.0	כריתה	19,111

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
3	ברוש מצוי	2.5	17.0	0.	כריתה	
4	פלפלון דמוי אלה	5.0	15.0	5.0	שימור	99
5	שסק יפני	6.0	13.0	4.0	שימור	297
6	פלפלון דמוי אלה	8.0	30.0	5.0	כריתה	3,674
7	פלפלון דמוי אלה	10.0	29.0	9.0	שימור	4,806
8	שסק יפני	10.0	14.0	6.0	שימור	1,329
9	פלפלון דמוי אלה	6.0	23.0	4.0	שימור	235
10	פלומריה ריחנית	2.0	11.0	1.5	שימור	1,094

חו"ד מחלקת פיקוח:
אוסקר סילביו קריקון 11/01/2018
המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

חו"ד נוספות:
נכסים - מירי גלברט 17/06/2018
חלקה 512 בגוש 6217 בבעלות פרטית.
המבקש הטעין אישור קונסטרוקטור שלא יוחדרו עוגנים למקרקעי העירייה.
לנוכח כך 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 ומרתף חלקי 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: 23 מקומות חניה כולל חניית נכים (מהם 14 מקומות חנייה ע"ג 7 מתקני דו חניון), חניות לאופניים ואופנועים, שטחי אחסנה לדיירים ומתקנים טכניים ושירות משותפים.
סה"כ יתקבל בניין בן 8 קומות עבור 21 יח"ד.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. ביטול מרפסת הגזוזטרה שבקומת הגג החלקית העליונה שכן הנ"ל בניגוד להוראות תכנית 3729א לעניין הנסיגות בקומות הגג העליונות וכן, מהווה תוספת שטח מעבר למותר.
3. התאמת מרפסות אחוריות שהינם בחריגה של כ- 0.1 מ' מקו הבניין האחורי למותר עד 1.60 מ' בהתאם להוראות התכנית.

תנאים בהיתר

1. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה-לבדיקת איכות הבנייה.
2. 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
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. הצגת פתרון מאושר ע"י הידרולוג לצורך שאיבת מי תהום והחזרתם במידה ונמצאו תקינים לתת הקרקע, ובהתאם לאישור משרד הבריאות ורשות המים לכך, בהתאם להוראות תמ"א 34.

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

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף חלקי 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: 23 מקומות חניה כולל חניית נכים (מהם 14 מקומות חנייה ע"ג 7 מתקני דו חניון), חניות לאופניים ואופנועים, שטחי אחסנה לדיירים ומתקנים טכניים ושירות משותפים. סה"כ יתקבל בניין בן 8 קומות עבור 21 יח"ד.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. ביטול מרפסת הגזוזטרה שבקומת הגג החלקית העליונה שכן הנ"ל בניגוד להוראות תכנית א3729 לעניין הנסיגות בקומות הגג העליונות וכן, מהווה תוספת שטח מעבר למותר.
3. התאמת מרפסות אחוריות שהינם בחריגה של כ- 0.1 מ' מקו הבניין האחורי למותר עד 1.60 מ' בהתאם להוראות התכנית.

תנאים בהיתר

1. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה-לבדיקת איכות הבנייה.
2. 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
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. הצגת פתרון מאושר ע"י הידרולוג לצורך שאיבת מי תהום והחזרתם במידה ונמצאו תקינים לתת הקרקע, ובהתאם לאישור משרד הבריאות ורשות המים לכך, בהתאם להוראות תמ"א 34.

הערה: הודעה על טיוטת חוות דעת מהנדס העיר, נמסרה לעורך הבקשה