

י"ד אב תש"פ
 04 אוגוסט 2020

פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0212 תאריך: 03/08/2020 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 לפי תמ"א 38	צור נילי	צידון 6	0504-006	20-0821	1
8	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	י.ע.ז ואנשי העיר תמ"א 2 בע"מ	פומבדיתא 20	0676-020	20-0773	2

רשות רישוי

מספר בקשה	20-0821	תאריך הגשה	21/06/2020
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תמ"א 38

כתובת	צידון 6	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	201/6962	תיק בניין	0504-006
מס' תב"ע	58, 615, 3616 א', תמ"מ 2/5	שטח המגרש	266

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	צור נילי	רחוב צידון 6, תל אביב - יפו 6350840
בעל זכות בנכס	צור נילי	רחוב צידון 6, תל אביב - יפו 6350840
בעל זכות בנכס	פז שאול	רחוב צידון 6, תל אביב - יפו 6350840
בעל זכות בנכס	פז מיה	רחוב צידון 6, תל אביב - יפו 6350840
בעל זכות בנכס	פז דוד שמואל	רחוב צידון 6, תל אביב - יפו 6350840
בעל זכות בנכס	פז לוצינה	רחוב צידון 6, תל אביב - יפו 6350840
בעל זכות בנכס	פז מורדכי	רחוב צידון 6, תל אביב - יפו 6350840
עורך ראשי	גרינשפון זויה	רחוב ריינס 32, תל אביב - יפו 6458723
מתכנן שלד	גרינשפון זויה	רחוב ריינס 32, תל אביב - יפו 6458723

מהות הבקשה: (הילה חדד)

מהות עבודות בניה
<p>חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, בן 4 קומות וחדר מכונות על הגג הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל ממערב בכתובת: צידון 4, עבור 6 יח"ד הכוללים:</p> <p>-בקומות הקיימות (קרקע, א'-ג'): שינויים בחלוקת השטחים הפנימית ובחזיתות, הרחבת שטח יח"ד קיימות הכוללת הוספת ממ"ד לכל אחת וסגירת מרפסות עורפיות ע"י ויטרינה.</p> <p>-על הגג הקיים (קומה ד'): הריסת בנייה קיימת והקמת קומה מלאה חדשה בהיקף קומה טיפוסית מורחבת המכילה: 2 יח"ד חדשות עם ממ"ד ומרפסות סגורות "י ויטרינה בחזית ובעורף הבניין.</p> <p>-קומת גג חלקית חדשה: יח"ד אחת עם ממ"ד, מרפסת סגורה ע"י ויטרינה בעורף הבניין ומרפסת גג צמודה בחזית הבניין המקורה בפרגולה מבטון.</p> <p>-על הגג העליון: מערכות סולאריות בתחום גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין.</p> <p>-בכל קומות הבניין: הריסת פיר קיים והקמת פיר מעלית פנימי חדש הכולל תחנות עצירה בכל הקומות.</p> <p>-בחצר: שינויים בפיתוח שטח, ריצוף, גינון ונטיעות והקמת גדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, נישות לאשפה, חשמל, תקשורת מים וגז בגבולות המרגש הצדדיים.</p> <p>סה"כ לאחר התוספת - בניין מגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית המכיל 9 יח"ד (6 יח"ד קיימות + 3 יח"ד חדשות).</p>

מצב קיים:

בניין בן 4 קומות וחדר מכונות על הגג הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל ממערב בכתובת צידון 4 הכולל 6 יח"ד
--

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
1127	28/03/1934	בניית קומת קרקע עבור 2 יח"ד
2166	31/12/1934	לבניית קומה א' עבור 2 יח"ד

בניית קומה ב' עבור 1 יח"ד	05/11/1944	266
שינויים בחלוקת השטחים הפנימית והוספת מעלית פנימית, השלמת קומה ב' לקומה מלאה ותוספת קומה ג' עבור 1 יח"ד וחדר מכונות על הגג העליון.	23/01/1995	3-950114
שינויים בחלוקת השטחים הפנימית ובחזיתות, הוספת קורות קונסטרוקציה על הגג העליון.	02/11/1995	3-950928

בעלויות:

בהתאם לרישום בנסח הטאבו, הנכס רשום כבית משותף בן 5 תתי חלקות בבעלות פרטית. מפרט הבקשה חתום ע"י המבקש שהינו בעל זכות בנכס בתת חלקה מס' 4 וע"י כל שאר בעלי הזכויות בנכס.
לא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 58, 615, תמ"מ 2/5, 3616 א'- רובע 3, רחוב לא ראשי מחוץ לתחום אזור ההכרזה)

- ההיתר המקורי משנת 1934.
- ניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה הנדונה ע"י בוחן קונסטרוקציה במכון הרישוי.

סטייה	קיים + מוצע	מותר	
	5 קומות + קומת גג חלקית	5 קומות + קומת גג חלקית	מספר הקומות:
1.75 מ' חריגה כתוצאה מעיבוי קירות קיימים - ניתן לאשר.	2.20 מ'	4.00 מ'	קווי בניין: קדמי לרחוב צידון:
1.56 מ' חריגה כתוצאה מעיבוי קירות קיימים - ניתן לאשר.	1.44 מ'	3.00 מ'	צדדי מזרחי:
0.70 מ' חריגה כתוצאה מעיבוי קירות קיימים - ניתן לאשר.	0.00 מ' בקיר המשותף 1.80 מ' בהמשך לקיר המשותף	0.00 מ' בקיר המשותף 2.50 מ' בהמשך לקיר המשותף	צדדי מערבי:
1.60 מ' חריגה כתוצאה מעיבוי קירות קיימים - ניתן לאשר.	3.40 מ'	5.00 מ'	אחורי:
	0.0 מ' בהמשך לקיר משותף קיים 2.00 מ' בממ"ד עורפי	2.00 מ' או 0.00 מ'	קווי בניין לממ"דים: צדדי מערבי:
	3.00 מ'	3.00 מ'	אחורי:
	בהתאם למותר	עד 13 מ"ר ליח"ד (לא כולל ממ"ד)	זכויות בנייה: בקומות הקיימות:
	בהתאם למותר	בקונטור הקומה המורחבת (ללא מרפסות ובליטות)	בקומת התוספת:
	6	בהתאם להיתרים שאושרו, סה"כ 5 יח"ד בהתאם לתב"ע 58 המאפשרת צפיפות של 4.788 יח"ד ויח"ד נוספת על הגג מכוח	מספר יחידות דיור: בקומות הקיימות:

סטייה	קיים+מוצע	מותר	
	2	תכנית ס' (סה"כ 6 יח"ד). 2 יחידות דיור (בהתאם לקומה טיפוסית שאושרה בהיתר)	בקומת התוספת:
	1	2 יחידות דיור (בהתאם לחלוקת שטח קומת הגג ב-70 ולא יעלה על מס' יח"ד בקומה הטיפוסית).	בקומת הגג:
	9	9 יחידות דיור (קיים+מותר)	סה"כ:
	3.30 מ' בהתאם למותר	כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.40 מ' (מאושר בהיתר 3.30 מ')	גובה קומה (בין רצפות):
	מבוקשת סגירת מרפסות בסגירה קלה בהתאם למותר.	סגירה אחידה וקלה לאורך האגף או לחלופין, פתיחת כל המרפסות באגף.	מרפסות: סגירת מרפסות:
	מבוקשת תוספת מרפסות בקונטור המרפסות בקומות הקיימות הסגורות בסגירה קלה בהתאם למותר.	בבניינים בהם המרפסות בקומות הטיפוסיות סגורות, תותר הקמת מרפסות סגורות בתנאי עיצוב אחיד של המרפסות בחזית זו וכן יותר שילוב של מרפסות סגורות ופתוחות באותה חזית בתנאי עיצוב אחיד של כל המרפסות.	תוספת מרפסות:
	מבוקשת תוספת מסתורי כביסה עבור כל יח"ד בבניין בהבלטה של 0.60 מ' מקו החיזוק בהתאם למותר.	-כל יח"ד חדשה תחויב במסתור כביסה. -בתוספת לבניין קיים, תותר הבלטת מסתורי כביסה ממישור החזית המתקבלת למעט חזית קדמית, בכפוף לפתרון אחיד ורציף לאורך כל הבניין.	מסתורי כביסה: בקומות התוספת ובקומות הקיימות כולל בקומת הקרקע:
	בהתאם למותר	כל שטח הגג למעט הנסיגות הנדרשות לחזית הבניין.	בנייה על הגג: שטח:
	3.00 מ'	3.00 מ' (לא כולל מרפסות ובליטות).	נסיגה לחזית:
	4.60 מ'	4.50 מ' ברוטו כולל מעקה הגג העליון.	גובה בנייה ברוטו, כולל מתקנים טכניים:
0.10 מ' בניגוד הוראות תכנית 3616 א' לא ניתן לאשר.	2.30 מ'	לא יפחת מ 1.20 מ'.	מצללות על הגג: נסיגות ממעקה הגג:

סטייה	קיים+מוצע	מותר	
0.22 מ' בניגוד להוראות תכנית 3616 א'. לא ניתן לאשר.	3.20 מ'	לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות.	<u>גובה:</u>

התאמות:

הערות	לא	כן	
מבוקשים חדרי שירותים ללא פתרון אוורור בניגוד לתקנות התכנון והבניה.	+		<u>אוורור:</u>
מבוקש חיפוי חזיתות בגרניט פורצלן בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות- לא ניתן לאשר.	+		<u>חיפוי מעטפת הבניין:</u>
מותר: 0.80 מ' רוחב/ 1.20 מ' אורך. מוצע: 0.80 מ' רוחב/ 1.30 מ' אורך. מותר: לכל הפחות: 1.00 מ' מוצע: 1.50 מ'		+	<u>התקנת מעלית בבניין מגורים קיים:</u> מידות פנימיות של תא המעלית: רוחב פרוזדור:
מבוקשים מתקנים בגבולות המגרשים הצדדיים ללא מרחק מינימלי של לפחות 1.00 מ' בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.	+		<u>מתקני תשתיות ומסתורים:</u>
גובה גדר קדמית מוצעת עולה על 0.70 מ' המותרים. לא הוצגו כל פריסות הגדרות כנדרש לצורך בדיקה והתאמה למדיניות/הנחיות מרחביות. על גבי הפריסות יש לציין קק"ט, קק"מ וקו קרקע אצל השכן ובנוסף מפלסים ומפלסים אבסולוטיים.	+		<u>גובה גדרות:</u>
מבוקשת מצללה בשטח של כ- 8 מ"ר בהתאם למותר. יש להוסיף לפרט הקיים גם תכנית המציגה אוורור של לפחות 30% בהתאם לתקנות התכנון והבניה.	+	+	<u>מצללה על הגג:</u> <u>שטח:</u> <u>פרט וחומר:</u>
לא הוצג פתרון לדודי אגירה עבור כל יח"ד בבניין.	+		<u>דודי אגירה:</u>
לא הוצג פתרון למעבי המזגנים עבור יח"ד העורפית שבקומת הקרקע	+		<u>מזגנים:</u>
		+	<u>מתקנים סולאריים:</u>
בהתאם למדידה גרפית - בהתאם למותר.		+	<u>ניהול מי נגר:</u>
בהתאם למוצג במדידה- ללא שינוי.		+	<u>מפלס הכניסה הקובעת:</u>

הערות:

1. טרם הגשת בקשה זו, הוגשה בקשה דומה שנדחתה ע"י רשות הרישוי ביום 08/01/2020 נוכח הגדלת הצפיפות מעל המותר. הנ"ל תוקן במסגרת בקשה זו.

חו"ד מכון רישוי

עמי סיידוף 19/07/2020

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 3 יחידות דיור חדשות (2 יחידות בשטח עד 120 מ"ר ו- 1 יחידה בשטח מעל 120 מ"ר)
דרישת התקן:
3.33 מקומות חניה לרכב פרטי

מתוכנן :
0 מקומות חניה לרכב פרטי
חסרים :
3.33 מקומות חניה לרכב פרטי

חוות דעת :
במגרש הבנוי אין מקום לתכנן חניה

המלצה :
להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 3.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תמ"ע 38 מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים (לדוגמה חניון מתחם שער ציון)

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

אצירת אשפה
מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : מסתור אשפה נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.
המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

איכות הסביבה
התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים : זיהום קרקע
המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

גנים ונוף
המשך ישיר לבקשה קודמת שקיבלה את אישור תחנה זו (בקשה קודמת 1103-19)
נטען :
-סקר עצים
-טבלת יעוד עצים
-מיפוי יעוד עצים בתכנית הראשית

מבוקש :
עצים 1,6 - לשימור. שני העצים במחוף למגרש
עצים 2-5 - לכריתה. כל העצים במגרש

חוות דעת :
עצים 1,6 - רחוקים מהבניה המתוכננת וניתנים לשימור
עצים 2-5 - נמצאים בתחום בניה מתוכננת מתוכם עץ 5 היחיד שעונה להגדרה של עץ בוגר (פצוי נופי 1,959 ש"ח)
המלצה : לאשר את הבקשה

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

אדריכלות מכון הרישוי
מאושר מבחינת אדריכלות פיתוח
המלצה : לאשר את הבקשה

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 : לדחות את הבקשה
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	קופיניון אנקרדי	5.0	10.0	2.0	שימור	942
2	פיקוס צר עלים	9.0	15.0	6.0	כריתה	1,470
3	פיקוס צר עלים	9.0	15.0	3.0	כריתה	1,102
4	פיקוס צר עלים	6.0	10.0	1.0	כריתה	367
5	פיקוס צר עלים	10.0	20.0	8.0	כריתה	1,959
6	אזדרכת מצויה	12.0	50.0	10.0	שימור	6,594

חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטוריה ולודרסקי 06/02/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש טרם נהרס (קומת הגג), טרם בנוי.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י הילה חדד)

לאשר את הבקשה ל חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, בן 4 קומות וחדר מכונות על הגג הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל ממערב בכתובת: צידון 4, עבור 6 יח"ד הכוללים:
-בקומות הקיימות: שינויים בחלוקת השטחים הפנימית ובחזיתות, הרחבת שטח יח"ד קיימות הכוללת הוספת ממ"ד לכל אחת וסגירת מרפסות עורפיות ע"י ויטרינה.
-הריסת בנייה קיימת על הגג והקמת קומה מלאה חדשה בהיקף קומה טיפוסית מורחבת המכילה: 2 יח"ד חדשות עם ממ"ד ומרפסות סגורות ע"י ויטרינה בחזית ובעורף הבניין.
-קומת גג חלקית חדשה: יח"ד אחת עם ממ"ד, מרפסת סגורה ע"י ויטרינה בעורף הבניין ומרפסת גג צמודה בחזית הבניין המקורה בפרגולה מבטון.

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

תנאים למתן היתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
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 3616 א'.

תנאים בהיתר

הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין רישום שטחים משותפים בבניין שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, רישום הערה בדבר מיקומו של המגרש בתחום פשט ההצפה (בהתאם לסעיף 6.5 ה.1) בהוראות תוכנית 3616 א').

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

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 03/08/2020 1-20-0212 מתאריך

לאשר את הבקשה ל חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, בן 4 קומות וחדר מכונות על הגג הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל ממערב בכתובת: צידון 4, עבור 6 יח"ד הכוללים:

עמ' 7

0504-006 20-0821 <ms_meyda>

- בקומות הקיימות: שינויים בחלוקת השטחים הפנימית ובחזיתות, הרחבת שטח יח"ד קיימות הכוללת הוספת ממ"ד לכל אחת וסגירת מרפסות עורפיות ע"י ויטרינה.
- הריסת בנייה קיימת על הגג והקמת קומה מלאה חדשה בהיקף קומה טיפוסית מורחבת המכילה: 2 יח"ד חדשות עם ממ"ד ומרפסות סגורות ע"י ויטרינה בחזית ובעורף הבניין.
- קומת גג חלקית חדשה: יח"ד אחת עם ממ"ד, מרפסת סגורה ע"י ויטרינה בעורף הבניין ומרפסת גג צמודה בחזית הבניין המקורה בפרגולה מבטון.

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

תנאים למתן היתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
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 3616א'.

תנאים בהיתר

הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין רישום שטחים משותפים בבניין שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, רישום הערה בדבר מיקומו של המגרש בתחום פשט ההצפה (בהתאם לסעיף 6.5 ה(1) בהוראות תוכנית 3616 א').

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

רשות רישוי

	11/06/2020	תאריך הגשה	20-0773	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 החדש-החלק הדרומי	שכונה	פומבדיתא 20 רחוב פומבדיתא 22	כתובת
0676-020	תיק בניין	505/6111	גוש/חלקה
1000	שטח המגרש	ע1, 3729א	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רציף הרברט סמואל 46, תל אביב - יפו 6330303	י.ע.ז ואנשי העיר תמ"א 2 בע"מ	מבקש
רחוב פומבדיתא 22, תל אביב - יפו 6423421	רוזנסקי אסתר	בעל זכות בנכס
רחוב פומבדיתא 20, תל אביב - יפו 6423420	בן כוכב אריה	בעל זכות בנכס
רחוב ברוריה 28, תל אביב - יפו 6745466	מזרחי אליהו	בעל זכות בנכס
רחוב פומבדיתא 22, תל אביב - יפו 6423421	דוידסקו גיטלמן חיה	בעל זכות בנכס
רחוב פומבדיתא 20, תל אביב - יפו 6423420	בכר יהודית	בעל זכות בנכס
רחוב פרי גן 60, פרי גן 8549000	רום רות	בעל זכות בנכס
רחוב פומבדיתא 20, תל אביב - יפו 6423420	בן כוכב חיה	בעל זכות בנכס
רחוב פומבדיתא 22, תל אביב - יפו 6423421	ורדון ערן	בעל זכות בנכס
רחוב פיבל 12, תל אביב - יפו 6299514	שלו עפרה	בעל זכות בנכס
רחוב פומבדיתא 20, תל אביב - יפו 6423420	זפט סיגל	בעל זכות בנכס
רחוב פיבל 12, תל אביב - יפו 6299514	שלו דעאל אברהם	בעל זכות בנכס
רחוב פומבדיתא 22, תל אביב - יפו 6423421	פוגל יהלי שרה	בעל זכות בנכס
רחוב פומבדיתא 20, תל אביב - יפו 6423420	חיות מיכאל	בעל זכות בנכס
רחוב פומבדיתא 20, תל אביב - יפו 6423420	גולדמן אייר	בעל זכות בנכס
רחוב פומבדיתא 20, תל אביב - יפו 6423420	סגל רחל	בעל זכות בנכס
רחוב פומבדיתא 20, תל אביב - יפו 6423420	ברש מיכל	בעל זכות בנכס
רחוב מזל מאזניים 7, הוד השרון 4536109	לוינזון שמעון שי	בעל זכות בנכס
רחוב הוברמן 6, תל אביב - יפו 6407507	גל און שרה	בעל זכות בנכס
רחוב ליסין 29, תל אביב - יפו 6299727	גלמן משה דן	בעל זכות בנכס
רחוב הוברמן 6, תל אביב - יפו 6407507	גל און יובל דן	בעל זכות בנכס
רחוב פומבדיתא 20, תל אביב - יפו 6423420	ברעם זיוה	בעל זכות בנכס
רחוב שמעון 76, מודיעין-מכבים-רעות 7173356	יערי אלון	בעל זכות בנכס
רחוב שמעון 76, מודיעין-מכבים-רעות 7173356	יערי דנה	בעל זכות בנכס
רחוב פומבדיתא 22, תל אביב - יפו 6423421	וולך הללי	בעל זכות בנכס
רחוב שמעון 76, מודיעין-מכבים-רעות 7173356	יערי רותם נאור	בעל זכות בנכס
רחוב פומבדיתא 20, תל אביב - יפו 6423420	שקד אנט	בעל זכות בנכס
רחוב פומבדיתא 20, תל אביב - יפו 6423420	רוי שקד	בעל זכות בנכס
רחוב פומבדיתא 20, תל אביב - יפו 6423420	אנולה ליפז	בעל זכות בנכס
רחוב גרוזנברג 18, תל אביב - יפו 65811	מרום גל	עורך ראשי
רחוב נחלת יצחק 28, תל אביב - יפו 6744822	שטיינברג חיים	מתכנן שלד
רציף הרברט סמואל 46, תל אביב - יפו 6330303	יקואל אברהם	מורשה חתימה מטעם המבקש
רחוב סמ למרחב 4, רמת השרון 4722102	חן רון	מורשה חתימה מטעם המבקש

מהות הבקשה: (אדר' הילה גל)

מהות עבודות בניה

1. הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות שהוקם על 2 חלקות, אשר לאחרונה עברו הליך איחוד.
2. הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף עבור 36 יח"ד, הכולל:
 - ב-2 קומות המרתף - 37 מקומות חניה (מהם 16 ע"י מתקני חנייה חצי אוטומטיים), 2 חניות נכים, חניות לאופניים ואופנועים, 5 מחסנים דירתיים ומתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות מאגרי מים, חדר משאבות וכול'.
 - בקומת הקרקע- לובי כניסה, חדר אשפה, חדר אופניים/מחסן משותף, חדר בלוני גז, 2 גרעיני מדרגות 2 פירי

- מעליות נפרדים, 3 דירות גן עם ממ"ד וחצר פרטית במרווח הצדדי/האחורי.
- בקומות א-ה 5 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לרבות מסתורי כביסה.
 - בקומה ו' (חלקית תחתונה) - 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסת גג בחזית הקדמית ו-2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה בחזית האחורית ופרגולה מעליה.
 - בקומה ז' (חלקית עליונה) - 4 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג, ומעליהן פרגולות.
 - על הגג העליון- מערכות סולאריות, מתקנים טכניים, גישה דרך 2 גרמי המדרגות הכלליים 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, חניות אופניים ואופנועים, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי דרומי, מתקני תשתית, חדר טכני, וגדרות בגבולות המגרש.
3. הבקשה כוללת הקמת עוגנים זמניים פולימריים החודרים לחלקות הגובלות.

מצב קיים:

הריסת בניין מגורים קיים שהוקם על 2 חלקות נפרדות (חלקה 506+505), אשר עברו הליך של איחוד חלקות בהתאם להחלטת רשות רישוי מיום 17/04/2019 (ראה סעיף הערות נוספות). הבניין הינו בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת חלקית עבור סה"כ 19 יח"ד, מקלט במרתף וחדר כביסה על הגג כאשר ישנם 2 כניסות לובי ו-2 גרעיני מדרגות.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	היתר להקמת בניין מגורים על שתי חלקות 506 ו-505. בפנים הבניין חוצץ קיר כך שישנם 2 לובאים ו-2 כניסות לובי 2 גרעיני מדרגות. סה"כ 4 קומות מגורים עבור 19 יח"ד - בקומת עמודים מפולשת חלקית 4 יח"ד, קומות א-ג 5 יח"ד בכל קומה, לרבות מקלט אחד רחב במרתף וחדר כביסה על הגג.	1957	587

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 19 תתי חלקות בבעלות פרטית. ע"ג מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת "י.ע.ז. ואנשי העיר תמ"א 2 בע"מ" באמצעות מורשה החתימה מטעמה (שחר רון) וחותמת החברה לפי פרוטוקול חתום. וכן, בשם 16 מבעלי הזכויות בנכס חתום עו"ד שחר ריקי ושות' בהתאם לייפוי כוח בלתי חוזר שנחתם בין הצדדים ובהתאם להסכם שנחתם בין בעלי הזכויות לחברה המבקשת. נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ליתרת בעלי הזכות בנכס ולחלקות הגובלות ולא התקבלו התנגדויות.

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

- ההיתר המקורי להקמת הבניין הינו משנת 1958
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.

מספר קומות:	מותר	מוצע	סטייה
2 + 6	2 + 6	2 + 6	
קווי בניין:			
קדמי	6.00 מ'	6.00 מ' בקרקע	ניתן לאשר.
צדדי	3.00 מ'	5.50 מ' בקומות הטיפוסיות ראה סעיף מטה	
אחורי	5.00 מ'	3.00 מ'	
		5.00 מ' בקרקע 5.00 מ' בקומות הטיפוסיות	
זכויות בנייה: (תכנית נפחית)	במגרשים בשטח 750 מ"ר ויותר, תכסית הבניה לא תעלה על 50% משטח המגרש במספר הקומות המותר	מתוכננת תכסית בניה של כ- 500 מ"ר, בהתאם למותר	

		(כולל הנסיגות הנדרשות בקומת הקרקע וקומת הגג החלקית) 1000 מ"ר = 0.5X500 מ"ר	
	בהתאם למותר	מינימום 20% מסך השטחים הכוללים המתוכננים (565 מ"ר)	שטחי שירות:
	36 יחידות דיור	במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90 3570/90 מ"ר = 39 ~ 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	תכנון חניית אופניים לכל יחידת דיור בתחום המגרש	
	בהתאם למותר מתוכננות חצרות פרטיות לדירות הקרקע במרווח הצדדי והאחורי	תותר הצמדת חצרות ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצדדיים והאחורי	
	3.00 מ' בהתאם.	3.00 מ' - מקו החזית הקדמית ב- 2 קומות הגג החלקיות	קומות גג חלקיות:
	2.00 מ' בהתאם.	2.00 מ' - מקו החזית האחורית בקומת הגג החלקית העליונה	נסיגות ממעקה הגג
	בהתאם למותר	כולל מעקה הגג העליון - 4.50 מ'	גובה הבניה על הגג
	בהתאם למותר	כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'	גובה המתקנים הטכניים
	1.60 מ'	1.60 מ'	מרפסות:
	שטחי המרפסות בהתאם למותר עד 14 מ"ר. ממוצע 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 = 432 מ"ר	הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי שטח
	בהתאם למותר.	לא יותרו מרפסות לסירוגין (מרפסות קופצות)	עיצוב המרפסות

	בהתאם למותר.	-חומרי גמר מרפסות אחיד	
	בהתאם למותר	התקנת מזגנים לכל יח"ד בפיר ייעודי, במרפסת שירות שאינה חורגת מקונטור הבניין או על הגג העליון.	מזגנים:
	בהתאם למותר למעט לדירה אחת בקומת הקרקע אשר נדרש להציג. בהתאם למותר בהתאם למותר	נדרש לכל יח"ד ובאופן שאינו חורג מקונטור הבניין. ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת הקדמית. בהתאם להנחיות המרחביות- עומק 0.60 מ" / אורך 2.00 מ' -חפיפה ואחידות לכל גובה הבניין לרבות חומרי הגמר	מסתורי כביסה: עיצוב המסתורים
	בהתאם למותר בהתאם למותר לא נשמרו כלל הנסיגות הנדרשות למצללות שמעל מרפסות הגג 3.00 מ' בהתאם למותר.	בהתאם לתקנות התכנון והבניה- 50 מ"ר או 1/4 משטח הגג, הכל לפי הגדול יותר לא סגירה בקירות ובצמוד לדירת הגג/ חדר היציאה לגג 1.20 מ' ממעקה קדמי או אחורי לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות לפי הנחיות מרחביות - המרווח הפתוח בין חלקי הפרגולה האטומים יהיה לפחות 40% משטחה, מחולק שווה בכל השטח המקורה	מצללות: שטח בינוי ומיקום נסיגות ממעקה הגג גובה מרווחי קורות המצללה
	מתוכננים מתקנים טכניים על גג עליון לרבות חדר משאבות ומאגר מים 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 הצדדי הדרומי - מזרחי, בצמוד לגבול	החניה תהיה תת קרקעית והנגישות אליה תהיה אחת ותוצמד ככל הניתן לדופן הצדית	חניה:

	המגרש. בהתאם.	של המגרש. באם נדרש אזור המתנה הוא ימוקם בתחום המגרש. * כל זאת בכפוף לאישור תחנת תנועה וחניה	
	- הוגש אישור התקשרות מקדמי *אישור סופי נרשם כתנאי בהיתר -בהתאם לנדרש -יידרש לשלב בדיקה סופית	-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):

מותר	מוצע	סטייה	
מס' קומות:	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, חניית נכים, חניות לאופניים ולאופנועים, שטחי שירות משותפים, חדרים טכניים, מחסנים דירתיים, מאגרי מים, חדר משאבות וכול'	
מחסנים:	- מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר למחסן וכמספר יח"ד בבניין	מתוכננים 5 מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר	
תכסית:	85% לפי תמ"א 34 ותכנית 3729 א = 850 מ"ר (15% שטח מחלחל = 150 מ"ר) שטח חלחול ימוקם במרווח קדמי בהתאם להנחיות מרחביות.	בשטח המרתף עומד על כ-807 מ"ר, כאשר מוצע כ- 162.5 מ"ר שטח מחלחל המהווה 16%~ משטח המגרש. רוב שטחי החלחול מתוכננים לכיוון המרווח הצדדי .	בשל אילוצי המגרש והדרישות לעמידה בתקן החניה בהתאם, תוכננה במרווח הקדמי רצועת גינון וחלחול ברוחב של 1.50~מ' תוך הגדלת החלחול במרווח הצדדי ובפינת המגרש הדרום-מערבית לטובת עץ לשימור מס' 14, ניתן לאשר.

התאמה לתקנות התכנון והבניה ומדיניות אדריכל העיר/ הנחיות מרחביות:

הערות	לא	כן	
		+	בנייה במרווחים
		+	מפלס הכניסה הקובעת -עד 0.5 מ' ביחס למפלס המדרכה הסמוכה
לא הוצגה פריסת גדרות.		+	גדרות ושערים -גדר קדמית לרחוב בגובה 0.70 מ' -גדר בין מגרשים שכנים 1.50 מ'
		+	פיתוח שטח -מפלס רצועת הגינון יהיה כמפלס הרחוב ובכל מקרה,

<p>נדרשת העמקה של בתי גידול והצגתם בהתאם בחזיתות ובחתיכים בעומק של מינ' 1.20 מ'.</p>	<p>+</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 שיותר 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</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>+</p> <p>+</p>	<p>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.</p>
		<p>+</p>	<p>מערכות סולריות מערכת סולריות לכל יח"ד</p>
		<p>+</p> <p>+</p>	<p>דוודים דודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום שטחי הדירות/ קומות</p>

הערות נוספות:

1. להלן פרוטוקול הישיבה הדנה באיחוד החלקות עבור הבניין הנדון בבקשה זו :
בישיבתה מספר 19-0001 מיום 17/04/2019 (החלטה מספר 1) דנה רשות רישוי בתכנית והחליטה :
לאשר את איחוד החלקות שכן הבניינים בנויים בקיר משותף, וזאת לצורך הגשת בקשה למידע לבניה על החלקה המאוחדת.
איחוד החלקות מותנה באישור בקשה להיתר לפי תכנית 3729א', הוצאת היתר בניה ובניה על פי בפועל.
תנאי לתעודת גמר – הכנת תצ"ר ורישומו הסופי בטאבו.
החלטה זו אינה מהווה אישור לתכנון המוצע אלא לנושא איחוד החלקות המבוקש ובכפוף להוראות התכניות התקפות ולהנחיות מה"ע לאיחוד חלקות ובניה בקיר משותף ברובעים 3 ו-4.
תוקף החלטה זו תהייה לשנה אחת מיום ההחלטה זו. במידה והוגשה בקשת מידע להיתר בניה ואיחוד חלקות על פי החלטה זו, תוקף החלטה זו יהיה כתוקף תיק המידע.
2. הבקשה הוגשה עם ליקויים שונים, לעורך הבקשה ניתן זמן לתיקון הליקויים בהתאם טרם בגשת הבקשה לדיון.
3. בהמשך לסעיף 1 לעיל, הבקשה נמצאה תואמת לקריטריונים לבניה בקיר משותף/איחוד חלקות ולהנחיות העיצוב בהתאם למבוקש.

חו"ד מכון רישוי

שרה לסקה 05/07/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שרה לסקה אדרי' שימו לב : כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

תנועה וחניה

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 10.3.20

הבקשה כוללת : מבנה החדש עם 36 יחידות דיור (35 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 1 יחידת דיור בשטח מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן :

36.33 מקומות חניה לרכב פרטי
2 מקומות חניה לרכב נכים
7 מקומות חניה לאופנועים
36 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

37 מקומות חניה לרכב פרטי במרתפי חניה, מהם 16 מקומות חניה ע"י מתקני חניה חצי אוטומטיים
2 מקומות חניה לרכב נכים
7 מקומות חניה לאופנועים בקומת קרקע ובמרתף
36 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ומחסנים דירתיים
הוגש נספח תנועה, מתכנן ללציוק הנדסה

חוות דעת

בשטח המדרכה מול כניסה לחניה קיימים ארון חשמל ועמוד תאורה המהווים מכשולים לכניסת כלי רכב. דרוש התייחסות למכשולים האלה בנספח תנועה ובתכנית אדריכלית. המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

כיבוי אש

הוטענה הצהרה לגבי רוחב דרך הגישה במגירה 500 2.74 מ' נטו - נדרש כיסוי מתזים בכל שטח המבנה. יש להציג נספח בטיחות אש אחרי ועדה המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם עגלות 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

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפריטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי. כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו. ערך הפיצוי הנופי עבור עצים המיועדים לכריתה הוא 53,162 ₪. יש לנטוע במגרש 7 עצים בערך של 700 ₪ לעץ. יתרת ערך הפיצוי הנופי עבור העצים המיועדים לכריתה ע"ס 48,262 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך פיתוח גנים ונוף ברחבי העיר. המלצה: לאשר את הבקשה

מקלוט

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

אדריכלות מכון הרישוי

נדרש להציג בתי גידול תקינים לשתילה מעל מרתפים. 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
---	-----	------	----------	-----------	------	----------

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	בוהיניה מגוונת	10.0	20.0	5.0	כריתה	753
2	פלפלון דמוי אלה	8.0	38.5	7.0	כריתה	1,512
3	פלפלון דמוי אלה	8.0	54.0	6.0	כריתה	2,678
4	בוהיניה מגוונת	9.0	42.0	12.0	כריתה	2,492
5	פלפלון דמוי אלה	7.0	35.0	4.5	כריתה	1,125
6	צאלון נאה	10.0	70.0	25.0	כריתה	12,308
7	תמר קנדי	3.0	0.	2.0	כריתה	551
8	קליסטמון אדום	8.0	27.5	7.0	כריתה	5,319
10	מייש דרומי	8.0	30.0	3.0	כריתה	2,034
11	פיקוס השדרות	8.0	27.0	3.0	כריתה	3,862
12	פיקוס השדרות	3.0	31.0	3.0	כריתה	5,092
13	פיקוס השדרות	3.5	27.0	2.0	כריתה	3,862
14	גרווליא חסונה	14.0	95.0	7.0	שימור	61,212
15	אידרכת מצויה	12.0	33.0	6.0	כריתה	2,872
16	אבוקדו אמריקאי	12.0	18.0	5.0	כריתה	890
17	אבוקדו אמריקאי	10.0	32.0	5.0	כריתה	4,501
18	פיקוס השדרות	3.5	25.0	2.0	כריתה	3,311
19	אילנתה בלוטית	10.0	30.0	5.0	שימור	

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' הילה גל)

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים שהוקם על 2 חלקות, אשר לאחרונה עברו הליך איחוד חלקות. והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף עם 37 מקומות חניה (מהם 16 ע"י מתקני חניה חצי אוטומטיים), 2 חניות נכים, חניות לאופניים ואופנועים, 5 מחסנים דירתיים ומתקנים טכניים ושירות משותפים, עבור סה"כ 36 יח"ד, לרבות הקמת עוגנים זמניים פולימריים החדרים לחלקות הגובלות.

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

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הצגת אישור בנייה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התוכנית.
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.

תנאים בהיתר

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, הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהיו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2. לפני תחילת עבודות הבנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד ג' 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.

תנאים לתעודת גמר

הכנת תצ"ר ורישומו הסופי בטאבו.

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. במקרה של חפירת מרתף 2 קומות ויותר לפי תמ"א 34 :
1. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.

תנאים בהיתר

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, הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
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. 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.

תנאים לתעודת גמר

הכנת תצ"ר ורישום הסופי בטאבו.

הערות

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

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

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 0212-20-1 מתאריך 03/08/2020

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים שהוקם על 2 חלקות, אשר לאחרונה עברו הליך איחוד חלקות. והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף עם 37 מקומות חניה (מהם 16 ע"י מתקני חניה חצי אוטומטיים), 2 חניות נכים, חניות לאופניים ואופנועים, 5 מחסנים דירתיים ומתקנים טכניים ושירות משותפים, עבור סה"כ 36 יח"ד, לרבות הקמת עוגנים זמניים פולימריים החודרים לחלקות הגובלות.

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

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הצגת אישור בנייה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התוכנית.
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.

תנאים בהיתר

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, הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2. לפני תחילת עבודות הבנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד ג' 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.

תנאים לתעודת גמר

הכנת תצ"ר ורישום הסופי בטאבו.

הערות

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

עמ' 18
0676-020 20-0773 <ms_meyda>

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