

י"ז אלול תש"פ
06 ספטמבר 2020

פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0237 תאריך: 27/08/2020 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 פרדי בן צור	
	מרכזת הועדה	עו"ד שרון אלזסר	
	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	רחלי קריספל	

מס' דף	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	אשדר חברה לבניה בע"מ	פרידמן דוד הרב 48	0555-046	20-0857	1
15	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	אבן דרך פייבל 4 ת"א בע"מ	זלוציסטי 2	0524-004	19-1251	2

עמ' 1
0555-046 20-0857 <ms_meyda>

רשות רישוי

מספר בקשה	20-0857	תאריך הגשה	24/06/2020	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה תוספות ושינויים	בניה חדשה תוספות בניה	בנייה חדשה תמ"א 38 הריסה	

כתובת	פרידמן דוד הרב 46-52 צירלסון 29-35 רילף יצחק 5-7	שכונה	הצפון החדש - החלק הצפוני
גוש/חלקה	1279/6212	תיק בניין	0555-046
מס' תב"ע	תמ"מ 2/5, 50, ע1, 3729א	שטח המגרש	3070 מ"ר

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב אלון יגאל 53, תל אביב - יפו 6706206	אשדר - חב' לבנין בע"מאשדרשדר	מבקש
רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334	זילט יהודית	בעל זכות בנכס
רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334	קוינט-ישראל זמירה	בעל זכות בנכס
רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334	אש דוד משה	בעל זכות בנכס
רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334	ינוביץ שולמית	בעל זכות בנכס
רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334	וייס חווה	בעל זכות בנכס
רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334	וייס אריה	בעל זכות בנכס
רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334	שלום דפנה	בעל זכות בנכס
רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334	פלד הלל	בעל זכות בנכס
רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334	קנט זהבה	בעל זכות בנכס
רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334	אריאלי בתיה	בעל זכות בנכס
רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334	גוטפריד משה	בעל זכות בנכס
רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334	צופנת יוסף	בעל זכות בנכס
רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334	טננולד ברכה	בעל זכות בנכס
רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334	דשבסקי מינה	בעל זכות בנכס
רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334	ירושלמי נירה	בעל זכות בנכס
רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334	ארוך אפרת	בעל זכות בנכס
רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334	סורינב צביה	בעל זכות בנכס
רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334	פרבוזניק אסתר	בעל זכות בנכס
רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334	פורת טובה	בעל זכות בנכס
רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334	קייזר בנימין דינה	בעל זכות בנכס
רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334	רווה רחל רבקה	בעל זכות בנכס
רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334	זילט שמואל	בעל זכות בנכס
רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334	ברזילי סטלה	בעל זכות בנכס
רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334	סולוביצ'יק צביה	בעל זכות בנכס
רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334	מוססקו נורית	בעל זכות בנכס
רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334	וולנסקי יוסף	בעל זכות בנכס
רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334	לויס סמי	בעל זכות בנכס
רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334	אונגר שרה לילי	בעל זכות בנכס
רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334	אורלין משה	בעל זכות בנכס
רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334	פרלמן שירלי	בעל זכות בנכס
רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334	סיינוק מרכוס	בעל זכות בנכס
רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334	פיש מאיה	בעל זכות בנכס
רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334	מנדל יוסף	בעל זכות בנכס
רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334	מנדל דרור	בעל זכות בנכס
רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334	עינן גלזר מרב	בעל זכות בנכס
רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334	בירן אילן	בעל זכות בנכס
רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334	קולי שמואל	בעל זכות בנכס
רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334	פנסו ענת	בעל זכות בנכס
רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334	יונתן זאב ישי	בעל זכות בנכס
רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334	בירן קריפס נירית	בעל זכות בנכס
רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334	מנדל עדני כרמית	בעל זכות בנכס
רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334	כצנלסון יעל	בעל זכות בנכס
רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334	בירמן שירלי	בעל זכות בנכס

בעל עניין	שם	כתובת
בעל זכות בנכס	רוטלוי שירה	רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334
בעל זכות בנכס	איזנשטט אריה יעקב	רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334
בעל זכות בנכס	גרינספן אורן	רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334
בעל זכות בנכס	אורלין יפעת	רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334
בעל זכות בנכס	ארוך יוסף	רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334
בעל זכות בנכס	שטראוס רן	רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334
בעל זכות בנכס	מוססקו צבי	רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334
בעל זכות בנכס	גרינפלד יהושוע שגיא	רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334
בעל זכות בנכס	בוורסקי גילה	רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334
בעל זכות בנכס	מילנר מירון	רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334
בעל זכות בנכס	מילנר אריאלה	רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334
בעל זכות בנכס	אונגר אורי	רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334
בעל זכות בנכס	חילקו דב	רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334
בעל זכות בנכס	ויסבקר שלמה	רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334
בעל זכות בנכס	יעקב סולוביצ'יק אירה	רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334
בעל זכות בנכס	מרקוביץ רבקה חדוה	רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334
בעל זכות בנכס	שפירו לביאה	רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334
בעל זכות בנכס	אמיתי שער גילי	רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334
בעל זכות בנכס	תורן טיליה	רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334
בעל זכות בנכס	שטרן לולי	רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334
בעל זכות בנכס	לזרין נתי	רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334
בעל זכות בנכס	חילקו יעקב	רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334
בעל זכות בנכס	צופנת כרמלית	רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334
בעל זכות בנכס	שוויקה אלי	רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334
בעל זכות בנכס	אייזנברג אננה	רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334
בעל זכות בנכס	שטרן ברוך	רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334
בעל זכות בנכס	לויס אורלי	רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334
בעל זכות בנכס	לזרין איילון	רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334
בעל זכות בנכס	לזרין ניצן	רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334
בעל זכות בנכס	לזרין רואי	רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334
עורך ראשי	מילבואר אייל אורית	רחוב שוקן זלמן 27, תל אביב - יפו 6653210
מתכנן שלד	קלע רועי	ת.ד. 202, בית הלוי 4287000
מורשה חתימה מטעם המבקש	גוגנהיים עומר	רחוב אלון יגאל 53, תל אביב - יפו 6706206
מורשה חתימה מטעם המבקש	אשכנזי מרדכי	רחוב אלון יגאל 53, תל אביב - יפו 6706206

מהות הבקשה: (אדר' חן קורלנדסקי)

מהות עבודות בניה

1. הריסת 2 בנייני מגורים טוריים קיימים, בעלי 2 אגפים כל אחד, על מגרש בין הרחובות פרידמן, צירלסון ורילף יצחק, בני 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומקלט ציבורי בשטח המגרש, שחיזוקם נדרש כנגד רעידות אדמה.
2. הקמת 2 בנייני מגורים חדשים בעלי 2 אגפים כל אחד, בני 5 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף משותפות ל-2 הבניינים, עבור סה"כ 102 יח"ד, הכוללים:
 - ב-2 קומות המרתף - 104 מקומות חניה, 3 חניות נכים, 102 חניות לאופניים ו- 21 חניות אופנועים, 96 מחסנים דירתיים (בקומת 1-: 29 מחסנים דירתיים, בקומת 2-: 67 מחסנים דירתיים), מתקנים טכניים ושירותים משותפים לרבות מאגרי מים, חדר משאבות, גנרטור וכול'.

- בנוסף, בקומת המרתף העליונה (1-) - מקלט ציבורי עם מדרגות גישה נפרדות מקומת הקרקע.
- בבניין מס' 1 (הבניין הצפוני) -
- בקומת הקרקע : לובי כניסה ראשי, 2 חדרי אשפה, מחסן, ממ"ק, חדר עגלות ואופניים ו- 6 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה.
- בקומה 5-1 : 8 יח"ד בכל קומה עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לכל דירה, פרגולות מעל מרפסות גזוזטרה עליונות.
- בקומה 6 (קומת גג חלקית): 4 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג לכל דירה
סה"כ בבניין: 50 יחידות דיור.
- בבניין מס' 2 (הבניין הדרומי) -
- בקומת הקרקע- לובי כניסה ראשי, 2 חדרי אשפה, ממ"ק, מדרגות ירידה למקלט ציבורי שבקומת המרתף העליון, חדר טכני ו- 8 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה.
- בקומה 5-1 : 8 יח"ד בכל קומה עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לכל דירה, פרגולות מעל מרפסות גזוזטרה עליונות.
- בקומה 6 (קומת גג חלקית): 4 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג לכל דירה
סה"כ בבניין: 52 יחידות דיור.
- על הגג העליון- בכל בניין מערכות סולאריות, מעבי מזגנים, מתקנים טכניים והמשך גרמי המדרגות הכלליים של הבניין.
- בכל קומות הבניינים- בכל בניין 2 מבואות קומתיות, 2 חדרי מדרגות כלליים לכל הבניין, 4 מעליות בכל בניין (סה"כ 8 מעליות) ומתקני תשתית משותפים.
- בחצר- פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פנימיות במרכז הבניינים, משטחים מרוצפים, חניות אופניים, רמפת ירידה דו כיוונית למרתף חניה תת קרקעי מכיוון רחוב צירלסון בין הבניינים, מתקני תשתית וגדרות בגבולות המגרש.

מצב קיים:

2 בנייני מגורים טוריים קיימים בין הרחובות: צירלסון, פרידמן ורילף יצחק, בעלי 2 אגפים כל אחד, בני 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומקלט ציבורי בשטח המגרש. סה"כ יחידות דיור ב-2 הבניינים: כ- 50 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
לבניית בניין טורי בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית, עבור 28 יח"ד. (בניין טורי דרומי מתוך 2 בניינים טוריים על המגרש)	9.4.1956	37
לבניית בניין טורי בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית, עבור 22 יח"ד. (בניין טורי צפוני מתוך 2 בניינים טוריים על המגרש)	9.4.1956	38
לבניית מקלט ציבורי תקני	7.11.76	671
היתרים להוספת יחידות דיור בקומות הקרקע של 2 הבניינים	שנת 1958 שנת 2003	50/48/230436

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 55 תתי חלקות, בבעלות פרטית או בבעלות קק"ל עם חכירות פרטיות. ע"ג מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת "אשדר חברה לבנייה בע"מ" באמצעות מורשי החתימה מטעמה (גוגנהיים עומר ואשכנזי מרדכי) וחותרמת החברה לפי פרוטוקול חתום. וכן, בשם רוב בעלי הזכויות בנכס חתום עו"ד רן ארגש ושות' בהתאם לייפוי כוח לתכנון שנחתם בין הצדדים.
נשלחו הודעות לפי תקנה 36 לבעלי הזכות שאינם חתומים ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתכנית 3729א (רובע 4) - המגרש נמצא בין 3 רחובות: רחוב פרידמן, רחוב צירלסון ורחוב רילף יצחק שהינם רחובות שאינם ראשיים, בתחום תכנית 122 תכנית לבניה נמוכה ומחוץ לאזור ההכרזה

- ההיתרים המקוריים להקמת הבניינים הינם משנת 1956
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.
- הבדיקה המרחבית נעשתה לגבי תכנית ראשית מתוקנת לאחר שניתנה אפשרות לתיקון הבקשה, גרסה 4 מתאריך 12.8.2020

מותר	מוצע	סטייה
------	------	-------

	2 בניינים	כל בניין חדש לא יוקם על שטח מגרש הבניין ששטחו קטן מ-750 מ"ר	מספר בניינים במגרש (לפי תכנית 50)
	+6 קומת גג חלקית	+6 קומת גג חלקית	מספר קומות:
	4.00 מ' 4.00 מ' 5.50 מ' 2.50 מ'	4.00 מ' 4.00 מ' 5.50 מ' 2.50 מ'	קווי בניין: קדמי לצירלסון קדמי לפרידמן 52 קדמי לפרידמן - 46 50 קדמי לרילף יצחק *בנייה מעבר לקו בניין קדמי
	לכיוון רחוב פרידמן 52- בהתאם למותר לכיוון רחוב פרידמן 50-46- בהתאם למותר לכיוון רחוב רילף יצחק- בהתאם למותר לכיוון רחוב צירלסון- בהתאם למותר	בשיעור של 0.50 מ' ועד 50% מרוחב החזית לכל גובהה ובכפוף לנסיגה בשטח זהה מקו הבניין הקדמי	
כ- 3.0 מ"ר - נדרש לתקן	תכסית הבניה המרבית המתוכננת הינה כ- 1538 מ"ר עבור 2 הבניינים	במגרשים בשטח 750 מ"ר ויותר, תכסית הבניה לא תעלה על 50% משטח המגרש במספר הקומות המותר (כולל הנסיגות הנדרשות בקומת הקרקע וקומת הגג החלקית) 3070 מ"ר = 0.5 X 1535 מ"ר	זכויות בנייה: (תכנית נפחית)
	בהתאם למותר	מינימום 20% מסך השטחים הכוללים המתוכננים (2147 מ"ר)	שטחי שירות:
	102 יחידות דיור	במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90 10382/90 מ"ר = 115 יח"ד	צפיפות:
	3.30 מ' בהתאם למותר	3.30 מ' ברוטו	גובה קומה:
	בהתאם למותר בהתאם למותר בהתאם למותר מתוכנן צובר גז במרווח הקדמי לכיוון רחוב פרידמן בהתאם למותר, אושר ע"י תחנת	-בינוי מלא/ חלקי של קומת הקרקע לאחר שמירה על רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו בניין קדמי *בהתאם לתאומים שנעשו מול צוות התכנון, הרצועה המפולשת תהיה מחצית מאורכי החזיתות של כל בניין - יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין ואלו ימוקמו בתחום הבניין, לרבות: שטחים טכניים, חדר אשפה, חדר גז וכול' -תכנון חניית אופניים לכל יחידת	בינוי ופיתוח בקומת הקרקע:

	תנועה וחניה אין הצמדה כלל, כל השטח הפתוח בקרקע הינו שטח משותף	דיוור בתחום המגרש תותר הצמדת חצרות ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצדדיים והאחורי	
	3.00 מ' לכיוון צירלסון ופרידמן (הצלע הארוכה), בהתאם למותר 2.00 מ' לכיוון רחוב רילף יצחק ופרידמן (הצלע הקצרה), בהתאם למותר 4.50 מ' 4.50 מ'	<u>בהתאם לתאום מול צוות התכנון:</u> 3.00 מ' מרחובות צירלסון ופרידמן (הצלע הארוכה) 2.00 מ' לרחובות רילף יצחק ופרידמן (הצלע הקצרה) כולל מעקה הגג העליון - 4.50 מ' כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'	<u>קומת גג חלקית:</u> נסיגות ממעקה הגג גובה הבניה על הגג גובה המתקנים הטכניים
	עד 1.60 מ' בהתאם למותר שטחי המרפסות בהתאם למותר עד 14 מ"ר ממוצע לא עולה על 12 מ"ר בהתאם למותר	1.60 מ' 14 מ"ר למרפסת הבולטת מקירות הבניין החיצוניים ובלבד שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע לסך המרפסות בבניין = 1224 מ"ר לא יותרו מרפסות לסירוגין (מרפסות קופצות)	<u>מרפסות:</u> הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי שטח עיצוב המרפסות
	בהתאם למותר	בקונטור הקומה העליונה לא כולל מרפסות גזוזטרה ובלטות	<u>מרפסות גג:</u>
	מעבי מזגנים על גג עליון: בבניין הצפוני- 50 מעבים בבניין הדרומי- 52 מעבים	התקנת מזגנים לכל יח"ד בפיר ייעודי, במרפסת שירות שאינה חורגת מקונטור הבניין או על הגג העליון.	<u>מזגנים:</u>
יש להציג פתרון לתליית כביסה לכל הדירות הקדמיות בבניין בתחום המרפסת הקדמית ולדירות הגג בתחום מרפסות הגג	בהתאם למותר למעט, לא הוצג פתרון לתליית כביסה לחלק מהדירות הקדמיות בתחום המרפסות הקדמיות וכן, לדירות הגג בתחום מרפסות הגג 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' -אחידות חומרי גמר המסתורים	<u>מסתורי כביסה:</u> עיצוב המסתורים
	מוצעות מצללות מעל מרפסות גזוזטרה בקומות העליונות, מעל כניסות בקומת הקרקע ומעל חלק ממרפסות הגג, לפי השטח המותר בהתאם למותר	בהתאם לתקנות התכנון והבניה- 50 מ"ר או 1/4 משטח הגג, הכל לפי הגדול יותר ללא סגירה בקירות ובצמוד לדירת הגג/ חדר היציאה לגג	<u>מצללות:</u> שטח בינוי ומיקום

<p>יש להציג חתך בפרגולה על מנת לבחון את גובהם</p> <p>הצגת פרט פרגולה ופירוט חומרי הגמר</p>	<p>1.20 מ' לא הוצג חתך בפרגולה ולכן לא ניתן לבחון את גובהם</p> <p>בהתאם למותר אך לא הוצג פרט פרגולה</p>	<p>1.20 מ' ממעקה קדמי או אחורי</p> <p>לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות</p> <p>המרווח הפתוח בין חלקי הפרגולה האטומים יהיה לפחות 40% משטחה, מחולק שווה בכל השטח המקורה</p>	<p>נסיגות ממעקה הגג</p> <p>גובה</p> <p>מרווחי קורות המצללה</p>
	<p>מתוכננים מתקנים טכניים על גג עליון וגישה דרך גרם המדרגות הכללי של הבניין.</p>	<p>על הגג העליון מתקנים טכניים לשירות הבניין והבטחת גישה למתקנים דרך השטחים המשותפים</p>	<p>מתקנים טכניים על גג הבניין:</p> <p>שימושים וגישה</p>
	<p>מתוכנן חניון תת קרקעי שהגישה אליו דרך רמפה דו כיוונית מכיוון רחוב צירלסון בין הבניינים</p> <p>*תכנון החניה מאושר ע"י בוחנת התנועה במכון הרישוי - ראה חוות דעת בהמשך.</p> <p>*התקבל אישור מחלקת תכנון-אגף התנועה ע"י יגאל וול</p>	<p>החניה תהיה תת קרקעית והנגישות אליה תהיה אחת ותוצמד ככל הניתן לדופן הצדית של המגרש.</p> <p>באם נדרש אזור המתנה הוא ימוקם בתחום המגרש.</p> <p>*כל זאת בכפוף לאישור תחנת תנועה וחניה</p>	<p>חניה:</p>
	<p>- הוגש אישור התקשרות מקדמי</p> <p>-בהתאם לנדרש</p> <p>-בהתאם לנדרש</p>	<p>-אישור לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281</p> <p>-אישור נגישות המבנה</p> <p>-נספח יציבות חתום ע"י מתכנן השלד של הפרויקט</p>	<p>הוראות נוספות למתן היתר:</p>
	<p>בהתאם לנדרש בכפוף להשלמת סעיפים</p> <p>בהתאם לנדרש</p> <p>בהתאם לנדרש</p> <p>בהתאם לנדרש</p> <p>-יכתב כתנאי בהיתר</p>	<p>-אישור רשות נחל הירקון</p> <p>-אישור רשות הניקוז</p> <p>-דו"ח השפעה סביבתית ונספח 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 מרתף משותפות ל-2 הבניינים	2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור חניה ושטחי שירות כלליים	מס' קומות:
	בהתאם למותר	2 קומות עליונות- 4.00 מ' נטו קומות תחתונות- 3.50 מ' נטו	גובה קומות:
	מקלט ציבורי, חניות, חניית נכים, חניות לאופניים ולאופנועים, שטחי שירות משותפים, חדרי טכניים,	חניה/ מחסנים דירתיים / משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר	שימושים:

	משחקים	מחסנים דירתיים, מאגר מים, חדר משאבות וכולי
מחסנים:	- מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר למחסן וכמספר יח"ד בבניין	מתוכננים 96 מחסנים דירתיים לפי השטחים המותרים
תכנית:	85% לפי תמ"א 34 ותכנית א3729 = 2609.5 מ"ר (15% שטח מחלחל = 460.5 מ"ר)	מוצע כ- 482 מ"ר שטח מחלחל המהווה 15.7% משטח המגרש. שטח החלחול מתוכנן לכיוון המרווחים הקדמיים בתוואי עצים לשימור ועצים חדשים לשתילה.

התאמה לתקנות התכנון והנחיות מרחביות:

הערות	לא	כן	
		+	מרווח בין הבניינים ובין אגפי הבניינים בהתאם לתאום מול צוות תכנון מרכז: -המרחק בין הבניינים לא יפחת מ-6 מ' יש לשמור על חלוקה נפחית של לפחות 5.50 מ' רוחב ו- 6.0 מ' עומק בין אגפי המבנים בחזיתות הקדמיות
		+	מפלס הכניסה הקובעת עד- 0.5 מ' ביחס למפלס המדרכה הסמוכה
מפלס הכניסה מוגבה ב 0.89 מ' בבניין הצפוני ו0.64 מ' בבניין הדרומי, ביחס למפלס המדרכה הסמוכה וזאת בשל מיקומו של המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תמ"מ 5/2 בו נקבע כי רום הרצפה המינימלי לא יפחת מהרום בתשריט הנחיות ומגבלות בניה (+5.5) ולכן ניתן לאשר את המפלס המתוכנן.		+	
מתוכננים טורי ממ"דים לדירות קדמיות לכיוון רחוב פרידמן (הצלע הקצרה) ולכיוון רחוב רילף יצחק. מכיוון שמדובר במגרש בין רחובות "איי" ניתן לאשר את הממדים הללו המופנים לרחובות המשניים		+	מרחבים מוגנים לא יופנו מרחבים מוגנים לחזית הפונה לרחוב למעט במקרים אלו: -במגרש פינתי, אם יוכח שלא ניתן למקם אחרת, יופנו פתחי המרחב המוגן לחזית הרחוב המשני -בדירות הפונות לחזית הרחוב בלבד. פתחי המרחב המוגן ישולבו בעיצוב החזית.
הצגת פריסת גדרות כנדרש הכוללת מפלסים וחומרי גמר על מנת ניתן לבחון את גובה היקף כל הגדרות	+		גדרות ושערים גדר קדמית לרחוב בגובה 0.70 מ'
באופן חלקי, לא מוצגים כל החתכים העוברים בכל המרווחים הקדמיים על מנת לבחון עומק שתילה בכל המרווחים מעל החלקים בהם יש מרתף	+	+	פיתוח שטח -מפלס רצועת הגיגון יהיה כמפלס הרחוב ובכל מקרה, לא יעלה על 0.40 מ' מעל מפלס זה. -רצועת גיגון רציפה ככל הניתן וברוחב של לפחות 2.00 מ' מהמרווח הקדמי וכן, דרכי הגישה והשטחים המרוצפים יתוכננו באופן שיותיר שטח גיגון זה עומק שתילה לבתי גידול לעצים מעל מרתפים בעומק 1.2 מ' - 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. מדרגות ורמפות נגישות ימוקמו בתחום קווי הבניין בלבד, בתחום רצועת העמודים המפולשת או בתחום מבואת הכניסה לבניין.
מתוכנן חיפוי הבניין בגמר טיח לבן ובקומות הקרקע והגג חיפוי מרישי עץ, וכן, חיפוי קשיח פיבר צמנט בגוון אפור כהה כהדגשות עיצוביות.	+		חומרי גמר הבניין -חומר הגמר העיקרי יהיה טיח בגוון בהיר/ בטון חשוף/ לבני סיליקט בהירים/ עץ באישור FSC (תקן ירוק מטעם המועצה לניהול יערות) -יותר חיפוי דקורטיבי לשם הדגשות עיצוביות בחזית -לא יאושר חיפוי בחומרים הבאים: קרמיקה, פסיפס, פורצלן, עץ איפאה ועץ קומרו.
		+	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.
33 מערכות סולריות בבניין הצפוני 37 מערכות סולריות בבניין הדרומי לא הוצגו מערכות סולריות כמספר יחידות הדיוור בבניין או לחילופין חוות דעת יועץ שהפתרון המוצע מספק את כלל הדירות	+		מערכות סולריות מערכת סולריות לכל יח"ד
מתוכננים דוודים בתחום שטחי מסתורי הכביסה או הדירות/ מבואות קומתיות		+	דוודים דודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום שטחי הדירות/ קומות

הערות נוספות:

1. עוגני קרקע זמניים - במסגרת הבקשה מתוכננים התקנת עוגני קרקע זמניים בכל היקף החלקה לכיוון הרחוב/ שטחי ציבור. הוגש כתב התחייבות לשחרור העוגנים ודו"ח קרקע. התקבל אישור לשלב זה ע"י תאום הנדסי ויידרש אישורם בשלב תחילת עבודות הבניה.
2. על בקשה זו חלה חובת מכון בקרה, ירשמו תנאים להיתר בהתאם.
3. רשות העתיקות - הוגש אישור רשות העתיקות מיום 25.8.19 ואישורם לשלב ההיתר.
4. בתיק המידע נכתבו תנאים אשר תואמו עם צוות תכנון מרכז, להלן:
 - א. המרחק בין הבניינים לא יפחת מ-6 מ'
 - ב. ממדי ה"חצר" החיצונית בין אגפי הבניין יהיו בהתאם להגדרתם בתקנות החוק.
 - ג. נסיגות בקומת הקרקע: באגפים הפינתיים אורך הרצועה המפולשת תהיה לפחות מחצית מאורך החזיתות ובאגפים הפנימיים רצועה מפולשת מלאה.
 - ד. אין הצמדת שטחים ליחידות דיוור בחזית קדמית.
 - ה. נסיגה בקומת הגג: נסיגות של 3.0 מ' מרחובות צירלסון ופרידמן (הצלע הארוכה) ו-2.0 מ' מ' לרחובות רילף יצחק ופרידמן (הצלע הקצרה). הנסיגה לרחוב צירלסון תחושב מקו החזית שהוא קו הבניין הקדמי.
 - ו. יש לצמצם ככל הניתן את הפתחים בגדר המקיפה את המגרש לצורך יצירת רציפות לאורך הרחוב של הפיתוח, הצמחייה והנטיעות.
 - ז. יש לשמור על חלוקה נפחית של לפחות 6.0 מ' רוחב ו-6.0 מ' עומק בין אגפי המבנים בחזיתות הקדמיות. לבקשה נעשו מספר פגישות ותאומים מול צוות התכנון והרשויות בתאריכים 13.8.19, 21.7.19, 6.10.19 בהן ניתנה התייחסות לנושאים שונים בבקשה לרבות:
 - א. לא ניתן לחרוג עם עמודים בקרקע מקווי הבניין הקדמיים.
 - ב. לעניין בינוי בתחום הרצועה המפולשת, בפינת הבניין שאמורה להיות פנויה מבינוי לפי תכנית 3729א', יש לתכנן את טור הממ"דים בצורה שלא תיחסס פינת הבניין בקומת הקרקע.
 - ג. הוצג תכנון המרתף. התכנון שהוצג עם רצועות חלחול לרחובות צירלסון, פרידמן ורילף ניתנות לאישור, במידה ויוכח כי מהוות 15% משטח המגרש. תידרש רצועת גינון בעומק 1.5 מ' בשתילה מעל מרתפים במרווח הקדמי לרח' פרידמן - לכל אורך המרתף.
 - ד. אין מניעה לאשר מחסנים בקומת הקרקע לפי הוראות התכנית.
 - ה. סתו עמודים: לא יפחת מ-50% אורכי החזיתות לרבות שמירה על רציפותו ומיקומו בפינות המגרש

חו"ד מכון רישוי

13/07/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רן אבן-שושן 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 - 26.3.20

הבקשה כוללת: 2 מבנים חדשים עם 102 יחידות דיור (97 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 5 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר)

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

104 מקומות חניה לרכב פרטי

3 מקומות חניה לרכב נכים

21 מקומות חניה לאופנועים

102 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

104 מקומות חניה לרכב פרטי במרתפי חניה המשותפים ל - 2 הבניינים

3 מקומות חניה לרכב נכים במרתף

21 מקומות חניה לאופנועים במרתף

102 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובמרתף

הוגש נספח תנועה, מתכנן משרד חורחה פקטור

חוות דעת:

תכנית תנועתית אושרה ע"י אגף התנועה ונמצאת במסמכי תנועה וחניה המלצה: להעביר לוועדה לאישור

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 מכלים ו 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 שפרטיהם 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 37,259 ₪. יש לנטוע במגרש 14 עצים בערך של 700 ₪ לעץ. יתרת ערך הפיצוי הנופי עבור העצים המיועדים לכריתה ע"ס 28859 ₪ יגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבניה לצורך פיתוח גנים ונוף ברחבי העיר.

המלצה: לאשר את הבקשה

ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.

המלצה: לאשר את הבקשה

מקלוט

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

אדריכלות מכון הרישוי

יש להציג פרישת גדר קדמית
נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.
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
1	סיסם הודי	8.0	68.0	12.0	שימור	28,458
2	קליסטמון אדום	4.0	27.0	5.0	כריתה	1,282
4	הדר לימון	5.0	16.0	4.0	כריתה	1,182
5	אבוקדו	4.0	14.0	4.0	כריתה	905
6	פיקוס בנימינה	7.0	28.0	6.0	כריתה	1,920
7	בוהיניה מגוונת	8.0	24.0	4.0	כריתה	651
8	בוהיניה מגוונת	7.0	35.0	5.0	שימור	2,077
9	קליסטמון אדום	6.0	30.0	6.0	כריתה	1,187
10	קליסטמון אדום	1.5	12.0	2.0	כריתה	
11	לגרסטרמיה הודית	6.0	13.0	2.0	כריתה	1,189
12	הדר אשכולית	5.0	20.0	4.0	כריתה	791
13	דיפסיס (ניאודיפסיס) משולש	4.0	25.0	2.0	כריתה	648
14	דיפסיס (ניאודיפסיס) משולש	4.0	21.0	2.0	כריתה	648
15	סיגלון עלה מימוזה	8.0	42.0	10.0	כריתה	6,647
16	הדר לימון	4.0	14.0	4.0	כריתה	1,237
17	אלמוגן רחב-עלים	4.0	10.0	3.0	כריתה	495
18	סיסם הודי	12.0	44.0	7.0	כריתה	4,255
19	סייגרוס (ארקית) רומזנוף	7.0	24.0	4.0	כריתה	882
20	סיגלון עלה מימוזה	8.0	34.0	9.0	כריתה	6,895
21	סייגרוס (ארקית) רומזנוף	8.0	24.0	4.0	כריתה	1,512
22	בוהיניה מגוונת	7.0	40.0	10.0	כריתה	4,324
23	פלפלון דמוי אלה	5.0	20.0	7.0	כריתה	610

חו"ד נוספות:

נכסים - מירי גלברט 08/06/2020

חלקה 1279 בגוש 6212 בבעלות פרטית (להלן: "המקרקעין").
במגרש קיים מקלט ציבורי שיהרס ובמקומו ייבנה מקלט חדש במקרקעין בקומה 1-, היזם חתם על כתב התחייבות שבו הוא מתחייב להקים את המקלט בהתאם להנחיות והתקנים של פיקוד העורף ובהתאם למפרט שצורף לכתב ההתחייבות.
יש לתכנן כניסה עצמאית מקומת הקרקע למקלט.
המבקש חתם על כתב התחייבות להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.

נדרש תאום לפני היתר:
1) הצגת תכנון עדכני לגבי הכניסה.

תנאי לתחילת עבודות:
1) הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.

תנאי לאכלוס:
1) בדיקה שאכן הכול בוצע בהתאם לכתב ההתחייבות והתצהיר.
2) מסירת המקלט לעירייה

אין מניעה מצדנו לאשר את הבקשה להיתר בלבד.

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

לאשר את הבקשה להריסת 2 בנייני מגורים טוריים קיימים, בעלי 2 אגפים כל אחד, על מגרש בין הרחובות פרידמן, צירלסון ורילף יצחק, בני 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומקלט ציבורי בשטח המגרש, שחיזוקם נדרש כנגד רעידות אדמה.

ובמקומם, הקמת 2 בנייני מגורים חדשים בעלי 2 אגפים כל אחד, בני 5 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף משותפות ל-2 הבניינים, הכוללים:

- ב-2 קומות המרתף - 104 מקומות חניה, 3 חניות נכים, 102 חניות לאופניים ו-21 חניות אופנועים, מחסנים דירתיים, מתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות מאגרי מים, חדר משאבות, גנרטור וכול'.
- בנוסף, בקומת המרתף העליונה (1-)- מקלט ציבורי עם מדרגות גישה נפרדות מקומת הקרקע.
- בבניין מס' 1 (הבניין הצפוני)- 50 יחידות דיור.
- בבניין מס' 2 (הבניין הדרומי)- 52 יחידות דיור.

סה"כ יתקבלו 2 בניינים בני 7 קומות, עבור סה"כ 102 יחידות דיור.

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

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה.
3. אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות התכנון והבניה. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת.
4. מילוי דרישות וקבלת אישורם הסופי של רשות נחל הירקון לתכנון המוצע (בהתאם למכתבתם מיום 16.10.19).
5. התאמת תכנית הבניה המרבית למותר בהתאם להוראות תכנית רובע 4 (קיימת חריגה של כ- 3.0 מ"ר)

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. המרפסות הפתוחות לא תיסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
4. עמידה בדרישות רשות העתיקות בהתאם לאישורם מיום 25.8.19
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. 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.
7. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
8. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים
9. אישור תאום הנדסי בשלב תחילת עבודות הבניה

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה.
3. אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות התכנון והבניה. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת.
4. מילוי דרישות וקבלת אישורם הסופי של רשות נחל הירקון לתכנון המוצע (בהתאם למכתבתם מיום 16.10.19).
5. התאמת תכנית הבניה המרבית למותר בהתאם להוראות תכנית רובע 4 (קיימת חריגה של כ- 3.0 מ"ר)

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. המרפסות הפתוחות לא תיסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.

4. עמידה בדרישות רשות העתיקות בהתאם לאישורם מיום 25.8.19
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. 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.
7. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
8. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים
9. אישור תאום הנדסי בשלב תחילת עבודות הבנייה

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-20-0237 מתאריך 27/08/2020

לאשר את הבקשה להריסת 2 בנייני מגורים טוריים קיימים, בעלי 2 אגפים כל אחד, על מגרש בין הרחובות פרידמן, צירלסון ורילף יצחק, בני 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומקלט ציבורי בשטח המגרש, שחיזוקם נדרש כנגד רעידות אדמה.

ובמקומם, הקמת 2 בנייני מגורים חדשים בעלי 2 אגפים כל אחד, בני 5 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף משותפות ל-2 הבניינים, הכוללים:

- ב-2 קומות המרתף - 104 מקומות חניה, 3 חניות נכים, 102 חניות לאופניים ו- 21 חניות אופנועים, מחסנים דירתיים, מתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות מאגרי מים, חדר משאבות, גנרטור וכול'.
- בנוסף, בקומת המרתף העליונה (1-)- מקלט ציבורי עם מדרגות גישה נפרדות מקומת הקרקע.
- בבניין מס' 1 (הבניין הצפוני)- 50 יחידות דיור.
- בבניין מס' 2 (הבניין הדרומי)- 52 יחידות דיור.

סה"כ יתקבלו 2 בניינים בני 7 קומות, עבור סה"כ 102 יחידות דיור.

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

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה.
3. אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות התכנון והבניה. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת.
4. מילוי דרישות וקבלת אישורם הסופי של רשות נחל הירקון לתכנון המוצע (בהתאם למכתבתם מיום 16.10.19)
5. התאמת תכנית הבניה המרבית למותר בהתאם להוראות תכנית רובע 4 (קיימת חריגה של כ- 3.0 מ"ר)

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. המרפסות הפתוחות לא תיסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
4. עמידה בדרישות רשות העתיקות בהתאם לאישורם מיום 25.8.19
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. 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.
7. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
8. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים

עמ' 14
0555-046 20-0857 <ms_meyda>

9. אישור תאום הנדסי בשלב תחילת עבודות הבניה

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשות רישוי (דיון נוסף)

מספר בקשה	19-1251	תאריך הגשה	27/10/2019	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה	בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38 מרתפים	

כתובת	זלוציסטי 2 רחוב פיבל 4	שכונה	הצפון החדש-סביבת ככר המדינה
גוש/חלקה	114/6108	תיק בניין	0524-004
מס' תב"ע	ע1, סי-די, מ, ג, 856, 50	שטח המגרש	751

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אבן דרך פיבל 4 ת"א בע"מ	רחוב הגבעה 21, כפר האורנים 7313400
בעל זכות בנכס	שגיב ארנון	רחוב שרת משה 39, חולון 5849248
בעל זכות בנכס	פרי דב	רחוב ז'בוטינסקי 150, תל אביב - יפו 6233001
בעל זכות בנכס	רור עודד	רחוב טופז 2, ראשון לציון 7540305
בעל זכות בנכס	ספירה יוכבד	רחוב מלכי 7, ירושלים 9410248
בעל זכות בנכס	ספירא מיכה	רחוב מלכי 7, ירושלים 9410248
בעל זכות בנכס	ויטק והושוע	רחוב אילנות 33א, חיפה 3432458
בעל זכות בנכס	למברג פרידה	רחוב הרעות 6, נתניה 4272706
בעל זכות בנכס	סוסר ניר	רחוב פיבל 4, תל אביב - יפו 6299506
בעל זכות בנכס	הסנר מיכל	רחוב פיבל 4, תל אביב - יפו 6299506
בעל זכות בנכס	וינברג ראובן	חורשה ולנברג ראול 18א, תל אביב - יפו
בעל זכות בנכס	ויטק מריה	רחוב אילנות 33א, חיפה 3432458
בעל זכות בנכס	תמס יוליה	רחוב המוכתר 7, באר שבע 8430511
בעל זכות בנכס	בן גיגי איילת	רחוב פיבל 4, תל אביב - יפו 6299506
בעל זכות בנכס	בראל דויד	גן פיבל 4, תל אביב - יפו
בעל זכות בנכס	לוי ורדה	רחוב הא באייר 66, תל אביב - יפו 6219813
עורך ראשי	אתגר ארי	רחוב קפלן אליעזר 6, תל אביב - יפו 64734
מתכנן שלד	שטיינברג חיים	רחוב נחלת יצחק 28, תל אביב - יפו 6744822
מורשה חתימה מטעם המבקש	צדוקיה אהוד	רחוב הגבעה 21, כפר האורנים 7313400

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות		סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים				
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
	90.16	677.07		242.86	1823.91	מעל
	166.63	1251.39				מתחת
	256.79	1928.46		242.86	1823.91	סה"כ

מהות הבקשה: (אדר' שמואל זלצר)

מהות עבודות בניה

1. הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף חלקי שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.
2. הקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות (כולל קומת קרקע חלקית) ו-2 קומות גג חלקיות (סה"כ: 8 קומות) מעל 2 קומות מרתף עבור 23 יח"ד ו-25 מקומות חניה למכוניות, הכולל:
 - ב-2 קומות המרתף: חניה ל-25 מכוניות (כולל חניית נכים), חניות לאופניים וחניות לאופנועים, מחסנים דירתיים ומתקנים טכניים ושירות משותפים.
 - בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, 3 יחידות דיור עם ממ"ד ומסתור כביסה בכל יחידה, חצרות פרטיות ל-2 היחידות המזרחיות.
 - בקומה 1: 4 יחידות דיור עם ממ"ד ומסתור כביסה לכל יחידה, גזוזטראות ל-3 היחידות בחזיתות הקדמיות.
 - בקומות 2-5: 3 יחידות דיור בכל קומה, עם ממ"ד, מסתור כביסה וגזוזטרה לכל יחידה.
 - בקומת גג חלקית 6: 2 יחידות דיור עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג לכל יחידה.
 - בקומת גג חלקית 7: 2 יחידות דיור עם ממ"ד ומסתור כביסה לכל יחידה, מרפסת גג ליחידה הפינתית.
 - על הגג העליון: שטח גג המוצמד לדירה הקדמית בקומת הגג החלקית העליונה עם בריכה, שטח גג משותף עם מערכות 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 הדרומי-כניסה מרחוב פייבל, חניות לאופניים, צובר גז טמון בקרקע, מתקני תשתית וגדרות בגבולות המגרש.

מצב קיים:

בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית וח. כביסה על הגג מעל קומת מרתף חלקי מקלט, ח. הסקה ודירת מגורים בשימוש חורג ל-10 שנים עד ה-21/07/25. עבור סה"כ: 12 יח"ד בבניין.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
767	1960	בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית וח. כביסה על הגג מעל קומת מרתף חלקי מקלט, ח. הסקה, עבור 11 יח"ד.
769	1960	שינויים בקומת הקרקע.
770	1960	שינויים בגובה הקומות.
777	1961	הקמת משרד וח. שירות במרתף עבור מודד מוסמך.
17-1067	2017	שימוש חורג לתכנית ממשרד ולדירת מגורים בקומת המרתף בבניין, לתקופה של 10 שנים מתאריך 21/07/15. סה"כ בבניין 12 יח"ד.

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת ל-12 בעלים, הבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של הבעלים פרט לבעלי חלקות 1 ו-11. נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב'. לא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתכנית 3729א' ברחוב שאינו ראשי לא בתחום אזור ההכרזה.

- ההיתר המקורי להקמת הבניין הינו משנת 1960
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.

מספר קומות	מותר	מוצע	סטייה
2+6 חלקיות	2+6 חלקיות	2+6 חלקיות	
שטחים עיקריים - קומה טיפוסית - סה"כ	שטחי הבניה המרביים מעל הקרקע יהיו על פי תכנית התחומה בין קווי הבניין, מספר הקומות, תכנית הבנייה המותרת על הגג והוראות הבנייה בקומת הקרקע.	בהתאם להוראת התכנית.	
קווי בניין			

סטייה	מוצע	מותר	
	5.5 מ' + כרכוב, בהתאם למותר. 6.00 מ'	6.00 מ', ניתן לאשר הבלטה עד 0.5 מ' מקו בניין, בהתאם לנסיגות בשטח זהה, בהתאם להוראות התכנית. 6.00 מ' כנ"ל	קדמי לרחוב פייבל קדמי לרחוב זלוציסטי
	3.0 מ' + כרכוב בהבלטה של 0.2 מ'. <u>בחזית לרח' פייבל</u> : 2.00 מ' <u>בחזית לרח' זלוציסטי</u> : 3.00 מ'	3.00 מ' קומות הגג יבנו בנסיגה שלא תפחת מ-3.00 מ' מאחת החזיתות הקדמיות ו-2.00 מ' מהחזית הקדמית הנותרת.	לצדדים קומה מס' 6 קומה מס' 7
	בהתאם להוראות התכנית. בהתאם להוראות התכנית. מוצעות הצמדת חצרות ל-2 יחידות דיור בקומת הקרקע במרווח הצד המזרחי ומרווח הצד הדרומי. בהתאם להוראות התכנית.	רצועה מפולשת בעומק 3.00 מ' מקו הבניין הקדמי. אורך החזית המפולשת לא יפחת ממחצית מאורך החזיתות הקדמיות ובלבד שתהיה ברצף ותכלול את פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות. לא תותר הצמדת חצר במרווח הקדמי לדירת קרקע וכן לא תותר גישה ישירה מהדירה לחצר הקדמית. בחזית קדמית יאושרו חלונות בלבד.	קומת קרקע: רצועה מפולשת חצרות
	בהתאם להוראות התכנית. בהתאם להוראות התכנית. מרפסות בשטח שלא עולה על 11.75 מ' ליח"ד. בממוצע של 6.05 מ' ליח"ד.	הבלטה של 1.6 מ' מקו בניין קדמי ואחורי. לא יותרו מרפסות גזוטרסה בהמשך למרפסת גג. עד 14 מ"ר ליח"ד עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים ובלבד ששטח הממוצע של המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר ליחידת דיור.	מרפסות קווי בניין למרפסות מרפסות גג שטח
	23 דירות	28 יח"ד לפי מקדם 90מ"ר	מס' יחידות מותר
	3.30 מ'	3.30 מ'	גובה במטרים (מפני מפלס עד פני מפלס שמעליו)
	3.30 מ'	3.30 מ'	קומת קרקע
	3.30 מ'	3.30 מ'	קומה טיפוסית
	3.30 מ'	3.30 מ'	קומות גג
	4.50 מ'	4.50 מ' כולל מתקנים טכניים על	

סטייה	מוצע	מותר	
		הגג העליון. 5.00 מ' יאושר עבור פיר מעלית ומדרגות בלבד.	
0.05 מ', לא ניתן לאשר.	3.05 מ'	3.00 מ' כולל גובה הקורה.	מצללות גובה
0.20 מ' בחריגה מהוראות התכנית. לא ניתן לאשר.	1.00 מ'	1.20 מ' ממעקה מרפסת הגג.	נסיגות
ראה הערה מס' 1	מוצעים פתרונות כביסה לכל יחידות הדיור בבניין. בהתאם להוראות התכנית.	כל יחידת דיור תחויב במסתור כביסה. לא תותר הבלטתם מחזיתות הבניין.	מסתורי כביסה
	בהתאם להוראות התכנית.	יוצג פתרון סולארי עבור כל יחידות הדיור בבניין.	מתקנים סולאריים
	בהתאם להוראות התכנית.	לא ימוקמו דודי מים על הגג העליון.	מיקום דודי מים
	בהתאם להוראות התכנית.	כל יחיד תחויב בפתרון למזגנים במסתורים ייעודיים או על הגג העליון	מזגנים
	בהתאם להוראות התכנית.	חזיתות הבניין יוצגו על רקע 2 בניינים סמוכים מכל צד בחזית הפונה לרחוב.	התאמה סביבתית

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

סטייה	מוצע	מותר	
	2 קומות	2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור חניה ושטחי שירות כלליים	<u>מס' קומות:</u>
	קומה 1: - 3.95 מ' קומה 2: - 3.55 מ'	2 קומות עליונות - 4.00 מ' נטו	<u>גובה קומות:</u>
	חניה, חניית אופניים, מחסנים דירתיים, מתקנים טכניים.	חניה/ מחסנים דירתיים / משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים	<u>שימושים:</u>
	מוצעים מחסנים דירתיים בשטח של עד 8.2 מ"ר	מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר למחסן וכמספר יחיד בבניין	<u>מחסנים:</u>
	שטח מרתף 631.51 מ"ר. (=כ- 84.7% משטח המגרש)	85% לפי תמ"א 34 = 633.25 מ"ר (15% שטח מחלחל = 111.75 מ"ר)	<u>תכסית:</u>

התאמה לתקנות התכנון והבניה ומדיניות אדריכל העיר/ הנחיות מרחביות:

הערות	לא	כן	
		+	מפלס הכניסה הקובעת - עד 0.5 מ' ביחס למפלס המדרכה הסמוכה.
גדרות בחריגה ממדיניות אדריכל העיר. לא ניתן לאשר.	+		גדרות ושערים - גדר קדמית לרחוב בגובה 0.70 מ' - גדר בין מגרשים שכנים 1.50 מ'
		+	פיתוח שטח - מפלס הגינה הקדמית כמפלס הרחוב - רצועת גינון ברוחב של לפחות 2.00 מ' לאורך לפחות 50% מאורך גבול המגרש הקדמי - עומק שתילה לבתי גידול לעצים מעל מרתפים בעומק 1.2 מ'

		+	- דרכי הגישה לבניין והשטחים המרוצפים יתוכננו באופן שיותיר שטח גינון נרחב ככל הניתן
		+	מתקני תשתית וטכניים
		+	- ימוקמו בצמוד לגבול המגרש הצדדי ובניצב לרחוב
		+	- יש להרחיק את הנישות ב-1.00 מ' מהגדר הקדמית
		+	- הצמדת מתקני אורור ושחרור עשן ממרתפים בצמוד לגבול מגרש צדדי או אחורי ולהפנותם כלפי פנים המגרש.
		+	מצללות
		+	- 50 מ"ר או 1/4 משטח הגג, הכל לפי הגדול יותר
		+	- המרווח הפתוח בין חלקי הפרגולה האטומים יהיה לפחות 40% משטחה, מחולק שווה בכל השטח המקורה
		+	בריכה על הגג
		+	- נסיגה: שלא תפחת מ-1.00 מ' ממעקות הגג
		+	- תכנון הבריכה בהתאם לכל תקנות הבטיחות והצגת פרטים בריכה בהתאם
		+	מסתורי כביסה
		+	- גודל: עומק 0.60 מ' / אורך 2.00 מ'
		+	- חפיפה ואחידות לכל גובה הבניין

הערות נוספות:

1. מוצעים מסתורי כביסה בשטח המרפסת הקדמית בדירות להם חזית קדמית בלבד, פתרונות תלייה אלו נכללים בשטח המרפסת. בחישוב השטחים שהוגש מחושבים הפתרונות כנפרדים משטח המרפסת. חישוב השטחים שהוגש שגוי יש לתקן.

חו"ד מכון רישוי

גלית בלס 05/12/2019

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי גלית בלס 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 - 30.6.19
הבקשה כוללת: מבנה מגורים חדש עם 24 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.
דרישת התקן:

24 מקומות חניה לרכב פרטי
1 מקום חניה לרכב נכים
3 מקומות חניה לאופנועים
24 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.
מתוכנן:

24 מקומות חניה לרכב פרטי במרתפי חניה
1 מקום חניה לרכב נכים
3 מקומות חניה לאופנועים
24 מקומות חניה לאופניים
חוות דעת:

1. קיימת אי התאמה בין נספח תנועה ותכנית אדריכלית. בתכנית אדריכלית חסרים מידות החניות, בקומת קרקע חניות לאופניים ואופנועים שונים מהמסומן בנספח תנועה.
2. לצורך שיפור רדיוס סיבוב בכניסה לרמפה ממרתף 1- למרתף 2- יש לבדוק שינוי קירות הממ"ד
3. בהתאם לחוות דעת תחנת בת"ש בתיק מידע "יש לקמר את הגדר של המגרש ברדיוס 6.0 מ ולאפשר מדרכה ברחוב הקיים".

דרוש לסמן מידה (רדיוס 6) בגדר
4. החניון מתוכנן לפי רמת שרות 2
הוגש נספח תנועה, מתכנן אריה פלנר
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

כיבוי אש

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

זרכים

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

עבודות עירייה בתחום תנועה וזרכים

לא נדרש דבר.
המלצה: לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם עגלות
תיקונים נדרשים: נדרש קיר הפרדת אש בין מסתור אשפה לבין בלוני גז או מרחק 3.0 מטר ביניהם.
יותקן צינור הגנה על העמודים והקירות לכל אורך המסלול עד רכב הפינוי.
יונמכו פני המדרכה עד שפת הכביש
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

הוגש סקר ובו 12 עצים כולם בתחום המגרש, מיפוי וטבלה תואמים.
עץ מס' 15 מת, היתרה מבוקשים לכריתה.
מתוך 10 עצים לכריתה, 5 מוגנים בערך של 55,357 ש"ח.
עץ מס' 14 לשימור
כריתת עצים מחויבת לקיום התכנית: רוב העצים מעל מרתף מבוקש, עץ 13 במיקום צובר גז.
במגרש 450 מ"ר פנוי, רובו מעל מרתף, ישתלו 9 עצים חדשים בערך 55,357 ש"ח.
שטח לא מקורה במגרש/חלקה: 450.00 כמות עצים חדשים המוצעים לשתילה: 8 (+1 לשימור)
ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.
המלצה: לאשר את הבקשה

מקלוט

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

אדריכלות מכון הרישוי

יש לסמן בהבלטה את פתחי אוורור המרתפים על גבי קומת הקרקע, יש להציג פרישת גדר קדמית.
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
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	פיקוס השדרות	5.0	40.0	2.0	כריתה	9,651
2	פיקוס השדרות	5.0	40.0	2.0	כריתה	9,651

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
4	פלפלון דמוי אלה	7.0	60.0	5.0	כריתה	8,143
5	הדר קלמנטינה	4.0	15.0	4.0	כריתה	509
7	אזדרכת מצויה	10.0	40.0	6.0	כריתה	2,413
8	פלפלון דמוי אלה	12.0	60.0	7.0	כריתה	8,143
9	לגרסטרמיה הודית	7.0	10.0	4.0	כריתה	302
11	דקל פניקס רובליני	3.0	20.0	3.0	כריתה	2,880
12	דקל פניקס רובליני	3.0	20.0	3.0	כריתה	2,880
13	פיקוס השדרות	6.0	40.0	4.0	כריתה	14,476
14	פיקוס השדרות	6.0	40.0	4.0	שימור	14,476
15	אזדרכת מצויה	5.0	20.0	0.	כריתה	

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

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף חלקי שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות (כולל קומת קרקע חלקית) ו-2 קומות גג חלקיות (סה"כ: 8 קומות) מעל 2 קומות מרתף עבור 23 יח"ד ו-25 מקומות חניה למכוניות.

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

תנאים להיתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הצגת אישור בניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית.
3. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

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.
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות.
3. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרום והחזרת המצב לקדמותו.
4. 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.
5. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
6. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.

הערות

הודעה על חוות הדעת לוועדה נשלחה במייל לעורך הבקשה ולמבקש.

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0117-20-1 מתאריך 26/05/2020

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף חלקי שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות (כולל קומת קרקע חלקית) ו-2 קומות גג חלקיות (סה"כ: 8 קומות) מעל 2 קומות מרתף עבור 23 יח"ד ו-25 מקומות חניה למכוניות.

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

תנאים להיתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הצגת אישור בניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית.
3. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

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.
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות.
 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. 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.
 5. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
 6. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.

הערות

הודעה על חוות הדעת לוועדה נשלחה במייל לעורך הבקשה ולמבקש.

מהות הדיון הנוסף:

הבקשה מובאת לדיון נוסף לעדכון תנאים להיתר בנושא תיאום מול מכון הבקרה כנדרש בחוק התכנון והבנייה.

נימוקי הדיון הנוסף:

בהתאם לתיקון 101 לחוק התכנון והבנייה, בקשות להיתר יקבלו אישור מכון בקרה לבחירת המבקש, טרם הוצאת ההיתר. הני"ל לא קיבל ביטוי בהחלטת רשות הרישוי מיום 26.05.2020.

הבקשה מובאת לדיון נוסף לצורך הוספת תנאים למתן היתר כמפורט:

1. קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון בקרה.
2. אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות התכנון והבנייה. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת.

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

הוספת תנאי למתן היתר להחלטה שניתנה ב-26.05.2020 על ידי רשות הרישוי, כמפורט:

1. קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון בקרה.
2. אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות התכנון והבנייה. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת.

ההחלטה (דיון נוסף): החלטה מספר 2
רשות רישוי מספר 0237-20-1 מתאריך 27/08/2020

הוספת תנאי למתן היתר להחלטה שניתנה ב-26.05.2020 על ידי רשות הרישוי, כמפורט:

3. קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון בקרה.
4. אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות התכנון והבנייה. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת.

תנאים להיתר

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.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

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.
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות.
3. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי

עמ' 23

0524-004 19-1251 <ms_meyda>

נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

4. 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.
5. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
6. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.

הערות

הודעה על חוות הדעת לוועדה נשלחה במייל לעורך הבקשה ולמבקש.