

כ"ד ניסן תשפ"א
06 אפריל 2021

פרוטוקול

ישיבה: 6-21-0026 תאריך: 05/04/2021 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל
אביב – יפו

רשות רישוי - התנגדות

	מ"מ וסגן ראש העירייה	דורון ספיר - יו"ר	
	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	קן התור במרים החשמונאית בע"מ	מרים החשמונאית 10	0579-010	21-0137	1

עמ' 1
0579-010 21-0137 <ms_meyda>

רשות רישוי - התנגדות

מספר בקשה	21-0137	תאריך הגשה	26/01/2021	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	מרים החשמונאית 10-20 אנטיגונוס 2	שכונה	הצפון החדש - החלק הצפוני
גוש/חלקה	987/6212	תיק בניין	0579-010
מס' תב"ע	ע1, 13729, א202	שטח המגרש	3882 מ"ר

כתובת	שם	בעל עניין
ת.ד. 87, שילת 7318800	קן התור במרים החשמונאית בע"מ	מבקש
רחוב המנופים 2, הרצליה 4672553	אקרו התחדשות בתל אביב 06, שותפות מוגבלת	מבקש
רחוב מרים החשמונאית 12, תל אביב - יפו 6266513	מלר דן	בעל זכות בנכס
גן ברנדיס 40, תל אביב - יפו 6200153	רובין קוניץ אורה	בעל זכות בנכס
רחוב מרים החשמונאית 12, תל אביב - יפו 6266513	ברוך רבקה בת משה	בעל זכות בנכס
רחוב ברנדיס 40, תל אביב - יפו 6200153	אחירון גאולה	בעל זכות בנכס
רחוב ברנדיס 40, תל אביב - יפו 6200153	ברפמן צבי אהרנס	בעל זכות בנכס
ת.ד. 41, משמרת 4069500	שוורץ יהושע	בעל זכות בנכס
רחוב ברנדיס 40, תל אביב - יפו 6200153	יערי יצחק	בעל זכות בנכס
רחוב ברנדיס 40, תל אביב - יפו 6200153	רמי רחל בת שלמה	בעל זכות בנכס
רחוב ברנדיס 40, תל אביב - יפו 6200153	נחמיאס ניסים	בעל זכות בנכס
רחוב ברנדיס 40, תל אביב - יפו 6200153	לבקוביץ יצחק	בעל זכות בנכס
רחוב ברנדיס 40, תל אביב - יפו 6200153	נגרין יהושע	בעל זכות בנכס
רחוב ברנדיס 40, תל אביב - יפו 6200153	וולדובסקי מאיר בן שלמה	בעל זכות בנכס
רחוב מרים החשמונאית 12, תל אביב - יפו 6266513	ברוך אפרים בן ניסים	בעל זכות בנכס
רחוב מרים החשמונאית 10, תל אביב - יפו 6266512	סגל נילי	בעל זכות בנכס
רחוב ברנדיס 40, תל אביב - יפו 6200153	וולדובסקי דבורה בת נתן	בעל זכות בנכס
רחוב ברנדיס 40, תל אביב - יפו 6200153	רמי אליהו בן יוסף	בעל זכות בנכס
גן ברנדיס 40, תל אביב - יפו 6200153	רמי עליזה בן זכריה	בעל זכות בנכס
רחוב ברנדיס 40, תל אביב - יפו 6200153	חגואל יצחק	בעל זכות בנכס
רחוב ברנדיס 40, תל אביב - יפו 6200153	פריד שמואל	בעל זכות בנכס
רחוב ברנדיס 40, תל אביב - יפו 6200153	רהב נורית	בעל זכות בנכס
רחוב מרים החשמונאית 12, תל אביב - יפו 6266513	ארינוס חנן	בעל זכות בנכס
רחוב ברנדיס 40, תל אביב - יפו 6200153	נחשון אברהם בן יעקב	בעל זכות בנכס
רחוב ברנדיס 40, תל אביב - יפו 6200153	ברפמן אהובה	בעל זכות בנכס
רחוב ברנדיס 40, תל אביב - יפו 6200153	אלאלוף אריה	בעל זכות בנכס
רחוב מרים החשמונאית 10, תל אביב - יפו 6266512	שפרן שושנה	בעל זכות בנכס
רחוב מרים החשמונאית 10, תל אביב - יפו 6266512	שפרן שמשון	בעל זכות בנכס
רחוב מרים החשמונאית 10, תל אביב - יפו 6266512	שפרן אורי	בעל זכות בנכס
רחוב מרים החשמונאית 10, תל אביב - יפו 6266512	שפרן אביבה	בעל זכות בנכס
רחוב מדינת היהודים 47, הרצליה 4676639	אריאל בן אדם	בעל זכות בנכס
רחוב ברנדיס 40, תל אביב - יפו 6200153	נרדי נאוה	בעל זכות בנכס
רחוב ברנדיס 40, תל אביב - יפו 6200153	גיסין איתן	בעל זכות בנכס
רחוב ברנדיס 40, תל אביב - יפו 6200153	קלפיש אורית	בעל זכות בנכס
גן ברנדיס 40, תל אביב - יפו	רוקס קלאודיה	בעל זכות בנכס
ת.ד. 1011, כפר סבא 4411001	אבנד דרור	בעל זכות בנכס
רחוב ברנדיס 40, תל אביב - יפו 6200153	פרידמן שירי יונה	בעל זכות בנכס
רחוב ברנדיס 40, תל אביב - יפו 6200153	סוריזון מיכל	בעל זכות בנכס
רחוב ברנדיס 40, תל אביב - יפו 6200153	גרינפלד מיכל	בעל זכות בנכס
רחוב ברנדיס 40, תל אביב - יפו 6200153	כהן ניר	בעל זכות בנכס
רחוב ברנדיס 40, תל אביב - יפו 6200153	בונפיל דוד	בעל זכות בנכס
רחוב ברנדיס 40, תל אביב - יפו 6200153	כהן קובי (יעקוב)	בעל זכות בנכס
רחוב ברנדיס 40, תל אביב - יפו 6200153	פינקל גילברט	בעל זכות בנכס

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב מדינת היהודים 47, הרצליה 4676639	אריאל נעמי	בעל זכות בנכס
רחוב ברנדיס 40, תל אביב - יפו 6200153	פרנסואה רובין	בעל זכות בנכס
רחוב ברנדיס 40, תל אביב - יפו 6200153	האוזר הרטמן מאיה	בעל זכות בנכס
רחוב ברנדיס 40, תל אביב - יפו 6200153	רמי אברהם בן יוסף	בעל זכות בנכס
רחוב ברנדיס 40, תל אביב - יפו 6200153	גלוטמן תמר אסתר	בעל זכות בנכס
רחוב ברנדיס 40, תל אביב - יפו 6200153	מלך שירי	בעל זכות בנכס
רחוב ברנדיס 40, תל אביב - יפו 6200153	כרמל שירן	בעל זכות בנכס
רחוב ברנדיס 40, תל אביב - יפו 6200153	גרבר שי	בעל זכות בנכס
רחוב ברנדיס 40, תל אביב - יפו 6200153	כהן אסף	בעל זכות בנכס
רחוב ברנדיס 40, תל אביב - יפו 6200153	הוידע יעקב	בעל זכות בנכס
ת.ד. 8316, נתניה	אבן חן גילה	בעל זכות בנכס
ת.ד. 41, משמרות 3784000	שוורץ ישראל	בעל זכות בנכס
רחוב ברנדיס 40, תל אביב - יפו 6200153	לשם שפט מתיה	בעל זכות בנכס
רחוב ברנדיס 2, תל אביב - יפו 6200153	ליבק טליה	בעל זכות בנכס
גן ברנדיס 40, תל אביב - יפו 6200153	גלוטמן יהושוע	בעל זכות בנכס
רחוב ברנדיס 40, תל אביב - יפו 6200153	ברדה אורלית	בעל זכות בנכס
רחוב ברנדיס 40, תל אביב - יפו 6200153	שמואל האוזר	בעל זכות בנכס
רחוב ברנדיס 40, תל אביב - יפו 6200153	קלקס שרה	בעל זכות בנכס
ת.ד. 41, משמרת 4069500	שוורץ שמואל מולי	בעל זכות בנכס
רחוב ברנדיס 40, תל אביב - יפו 6200153	נאוה דור	בעל זכות בנכס
רחוב ברנדיס 40, תל אביב - יפו 6200153	אלאלוף אברהם	בעל זכות בנכס
רחוב ווטסון ליונל 12, חיפה 3475120	מן איתן זאב	בעל זכות בנכס
ת.ד. 1011, כפר סבא 4411001	אבנד יובל	בעל זכות בנכס
רחוב ברנדיס 40, תל אביב - יפו 6200153	הוידע איריס	בעל זכות בנכס
רחוב ברנדיס 40, תל אביב - יפו 6200153	קופמן אקהוייז עידית	בעל זכות בנכס
רחוב אנגל יונה ד"ר 3, חיפה 3495203	אמיד מן יעל אטקה	בעל זכות בנכס
רחוב ברנדיס 40, תל אביב - יפו 6200153	סוריזון בת שבע	בעל זכות בנכס
רחוב עמק זבולון 24א, כפר סבא 4462326	אבנד אלון	בעל זכות בנכס
רחוב ברנדיס 40, תל אביב - יפו 6200153	יוסטר רייכר עדה	בעל זכות בנכס
רחוב ברנדיס 40, תל אביב - יפו 6200153	חגואל רוזה	בעל זכות בנכס
רחוב ברנדיס 40, תל אביב - יפו 6200153	רוני חנה	בעל זכות בנכס
רחוב ברנדיס 40, תל אביב - יפו 6200153	פלס נעמה	בעל זכות בנכס
רחוב ברנדיס 40, תל אביב - יפו 6200153	תמר אפק מיה	בעל זכות בנכס
רחוב ברנדיס 40, תל אביב - יפו 6200153	סעדה פטריק איב	בעל זכות בנכס
גן ברנדיס 40, תל אביב - יפו 6200153	סעדה צביה אמה	בעל זכות בנכס
רחוב קפלן אליעזר 8, תל אביב - יפו 6473409	לוי רונה	עורך ראשי
רחוב ניסן 26ב, אשקלון 7872531	פלוטקין בוריס	מתכנן שלד
רחוב המנופים 2, הרצליה 4672553	סימן טוב שמואל	מורשה חתימה מטעם המבקש
רחוב המנופים 2, הרצליה 4672553	זיו יעקובי	מורשה חתימה מטעם המבקש
ת.ד. 87, שילת 7318800	קן-תור יואב	מורשה חתימה מטעם המבקש

מהות עבודות בניה

1. הריסת 3 בנייני מגורים קיימים על מגרש פינתי, בני 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף חלקי שחיזוקם נדרש כנגד רעידות אדמה.
2. במגרש פינתי בין הרחובות מרים החשמונאית ואנטיגונוס, הקמת 4 בנייני מגורים חדשים בני 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף משותפות ל-4 הבניינים, עבור סה"כ 104 יח"ד, הכוללים:
 - ב-2 קומות המרתף- 126 מקומות חניה, 3 חניות נכים, 104 חניות לאופניים ו- 21 חניות אופנועים, 67 מחסנים דירתיים ומתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות מאגרי מים, חדר משאבות וכול'.
 - בנוסף, בקומת המרתף העליונה שטחים נלווים למגורים ל-4 דירות בקומת הקרקע עבור חדר משחקים.
 - בבניין מס' 1 (הבניין הדרומי)-
 - בקומת הקרקע- לובי כניסה, חדר אשפה, חדר אב בית ו- 3 יח"ד (לדירות הצדדיות חצר פרטית).
 - בקומות 5-1- 4 יח"ד בכל קומה
 - בקומה 6 (חלקית תחתונה)- 4 יח"ד
 - בקומה 7 (חלקית עליונה)- 3 יח"ד
 - סה"כ בבניין: 30 יחידות דיור.
 - בבניין מס' 2 (הבניין האמצעי דרומי)-
 - בקומת הקרקע- לובי כניסה, חדר אשפה, חדר אב בית ו- 3 יח"ד עם חצר פרטית (ליח"ד הדרומית שטח נלווה בקומת המרתף העליונה).
 - בקומות 5-1- 4 יח"ד בכל קומה
 - בקומה 6 (חלקית תחתונה)- 4 יח"ד
 - בקומה 7 (חלקית עליונה)- 3 יח"ד
 - סה"כ בבניין: 30 יחידות דיור.
 - בבניין מס' 3 (הבניין האמצעי צפוני)-
 - בקומת הקרקע- לובי כניסה, חדר אשפה ו- 3 יח"ד עם חצר פרטית (ל-2 יח"ד הצדדיות שטח נלווה בקומת המרתף העליונה).
 - בקומות 5-1- 4 יח"ד בכל קומה
 - בקומה 6 (חלקית תחתונה)- 3 יח"ד
 - בקומה 7 (חלקית עליונה)- 2 יח"ד
 - סה"כ בבניין: 28 יחידות דיור.
 - בבניין מס' 4 (הבניין הצפוני הפינתי)-
 - בקומת הקרקע- לובי כניסה, חדר אשפה ו- 2 יח"ד עם חצר פרטית (ליח"ד המזרחית שטח נלווה בקומת המרתף העליונה).
 - בקומות 5-1- 2 יח"ד בכל קומה
 - בקומה 6 (חלקית תחתונה)- 2 יח"ד
 - בקומה 7 (חלקית עליונה)- 2 יח"ד
 - סה"כ בבניין: 16 יחידות דיור.
- לכל יחידות הדיור בבניין ממ"ד ומרפסת גזוזטרה ולדירות בקומות הגג החלקיות ישנן גם מרפסות גג ומעליהן פרגולות.
- על הגג העליון-בכל בניין מערכות סולאריות, מעבי מזגנים, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין וב-3 בניינים למעט הבניין הצפוני שטח גג פרטי מוצמד לדירות בקומת הגג החלקית העליונה ובו בריכת שחיה.
- בכל קומות הבניינים- בכל בניין מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, 2 מעליות (בבניין הצפוני מעלית אחת) ומתקני תשתית משותפים.
- בחצר- פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה דו כיוונית למרתף חניה מכיוון רחוב מרים החשמונאית לכיוון המרווח הצדדי דרומי, מתקני תשתית, צובר גז לכיוון המרווח הצדדי מזרחי וגדרות בגבולות המגרש.

מצב קיים:

מגרש פינתי ובו 3 בנייני מגורים קיימים על חלקה ששטחה 3882 מ"ר, כל בניין הינו בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומקלט במרתף. סה"כ יחידות דיור קיימות ב-3 הבניינים: 53 יח"ד

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
לבניין 3 בניינים : לכיוון רחוב אנטיגונוס- בניין בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומקלט במרתף. עבור 11 יח"ד. לכיוון רחוב מרים החשמונאית- 2 בניינים עם 3 כניסות לכל בניין, בני 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומעל מרתף חלקי עבור 3 מקלטים. עבור : 21 יח"ד בכל בניין, סה"כ : 42 יח"ד.	24.11.1949	380

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 49 תתי חלקות, בבעלות פרטית וחלק בבעלות קק"ל עם חכירות פרטיות. ע"ג מפרט הבקשה חתומות החברות המבקשות "קן התור במרים החשמונאית בע"מ" באמצעות מורשה החתימה מטעמה (יואב קן תור) וחברת "אקרו התחדשות בתל אביב 06 שותפות מוגבלת בע"מ" באמצעות מורשיי חתימה (שמואל סימן טוב וזיו יעקובי) וחותמת החברה לפי פרוטוקולים חתומים. וכן, בשם חלק מבעלי הזכות בנכס חתום עו"ד אדם שפרוך בהתאם לייפוי כוח תכנוני שנחתם בין הצדדים ומול החברות המבקשות (למעט ת.ח 1-2, 7-8, 10, 14, 17, 19, 23-24, 44, 47 אשר לא התקבלו התנגדויות על ידם למעט ת.ח 24).
נשלח הודעות לפי תקנה 36 לבעלי הזכויות בנכס שאינם חתומים והתקבלה התנגדות (ע"י ת.ח 24 בלבד)- ראה בהמשך בפרק התנגדויות.
בנוסף, נשלחו הודעות ליידוע החלקות הגובלות לעניין התקנת עוגני קרקע זמניים.

התאמה לתכנית 3729א (רובע 4) - המגרש הינו פינתי ונמצא בין הרחובות מרים החשמונאית ואנטיגונוס שהינם רחובות לא ראשיים ומחוץ לאזור ההכרזה

- ההיתר המקורי להקמת הבניינים הינו משנת 1949
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.
- הבדיקה המרחבית נעשתה לגבי תכנית ראשית מתוקנת, גרסה 3 מתאריך 17.3.2021

סטייה	מוצע	מותר	
	4 בניינים בהתאם למותר	כל בניין חדש לא יוקם על שטח מגרש הבניין ששטחו קטן מ-750 מ"ר	מס' בניינים במגרש:
	2 + 6 קומות גג חלקיות	2 + 6 קומות גג חלקיות	מספר קומות:
	4.00 מ'	4.00 מ'	קווי בניין:
	3.00 מ'	3.00 מ'	קדמי לרחוב מרים החשמונאית ואנטיגונוס (לפי תכנית 202)
	3.00 מ'	3.00 מ'	צדדי דרומי
	6.00 מ'	המרחק המינימאלי בין הבניינים לא יקטן מ-6.00 מ' בהתאם לתאום מוקדם	צדדי מזרחי
	כ- 1919 מ"ר + 22 מ"ר שטחי מרפסות העולות על 14 מ"ר	במגרשים בשטח 750 מ"ר ויותר, תכנית הבניה לא תעלה על 50% משטח המגרש (כולל הנסיגות הנדרשות בקומת הקרקע וקומת הגג החלקית)	* בינוי והעמדת המבנים במגרש
	סה"כ: 1941 מ"ר	3882 מ"ר = 0.5X 1941 מ"ר	זכויות בנייה: (תכנית נפחית)
	בהתאם למותר	מינימום 20% מסך השטחים הכוללים המתוכננים (2990 מ"ר)	שטחי שירות:
	104 יחידות דיור	במגרש ביעוד מגורים, מחושב	צפיפות:

		מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90 14950/90 מ"ר = 166 יח"ד	
	3.30 מ' באזור חדרי אשפה בלבד לצורך גישה ישירה ממפלס המדרכה הונמכה הרצפה, הנ"ל נקודתי וניתן לאשר.	3.30 מ' ברוטו	גובה קומה:
	בהתאם למותר בבניין הפינתי הצפוני בהתאם למותר בהתאם למותר מתוכנן צובר גז במרווח הצדדי מזרחי בהתאם למותר, אושר ע"י תחנת תנועה וחניה מוצמדות חצרות פרטיות במרווח הצדדי מזרחי ובין הבניינים גם גדר חיה בין החצרות	-בינוי מלא/ חלקי של קומת הקרקע לאחר שמירה על רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו בניין קדמי -בבניין פינתי אורך הרצועה לא יפחת ממחצית מאורך החזיתות הקדמיות, ברצף, ויכלול את פינת הבניין - 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	בינוי ופיתוח בקומת הקרקע:
	3.00 לכיוון רחוב מרים החשמונאית 2.00 מ' לכיוון רחוב אנטיגונוס 4.50 מ' 4.50 מ'	במגרש פינתי קומות הגג יהיו בנסיגה 3.00 מ' מאחת החזיתות ו- 2.00 מ' מהחזית הקדמית הנוספת כולל מעקה הגג העליון- 4.50 מ' כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'	קומות גג חלקיות: נסיגות ממעקה הגג גובה הבניה על הגג גובה המתקנים הטכניים
מתוכננים תריסים/ אלמנטים בחזית המרפסות הנ"ל מייצר סגירה של המרפסות ותוספת שטח מעבר למותר, נושא זה נראה בהדמיות ולא במפרט הבקשה, יכתב כתנאי טכני	רוב המרפסות בתוך קווי בניין עד 1.60 מ' לכיוון אנטיגונוס חלק משטחי המרפסות המתוכננות הינן בשטח של כ- 16 מ"ר השטחים שהינם מעבר ל- 14 מ"ר המותרים מחושבים כשטחים במסגרת תכנית הבניה הכוללת המותרת -ממוצע מרפסות הינו עד 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 = 1248 מ"ר -לא יותרו מרפסות לסירוגין (מרפסות קופצות)	מרפסות: הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי שטח עיצוב המרפסות

	בהתאם למותר	-חומרי גמר מרפסות אחיד	
	בהתאם למותר	בקונטור הקומה העליונה לא כולל מרפסות גזוזטרה ובליטות	מרפסות גג:
התאמת כמות מעבי המזגנים למספר יח"ד עבור כל בניין, יכתב כתנאי טכני	מוצעים מעבי מזגנים על גג עליון עבור כל יח"ד : בניין 1- 30 מעבים בניין 2- 30 מעבים בניין 3- 22 מעבים בניין 4- 14 מעבים	התקנת מזגנים לכל יח"ד בפיר ייעודי, במרפסת שירות שאינה חורגת מקונטור הבניין או על הגג העליון.	מזגנים:
לדירות בקומות הטיפוסיות יוצג מיקום לתליית כביסה בתחום המסתורים ולא במרפסות, תנאי טכני	בהתאם למותר 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 למדיניות אדריכל העיר- עומק 0.60 מ" / אורך 2.00 מ' חפיפה ואחידות לכל גובה הבניין	מסתורי כביסה: עיצוב המסתורים
ישנן מקומות בהן לא נשמרו הנסיגות ממעקות הגג, תנאי טכני	מוצעות מצללות מעל מרפסות גזוזטרה עליונות ומעל מרפסות גג 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	מצללות : שטח בינוי ומיקום
גובה הפרגולות מעבר למותר וכן, חלקן מעל מרפסות גג הממשיכות במגרעות שבין הבניינים ובאופן זה עולות גם כן על הגובה המותר, ייכתב כתנאי טכני	ישנן מקומות בהן לא נשמרו הנסיגות 3.12 מ' וכן חלק מהפרגולות בגובה גבוה יותר שכן אינן מקרות מרפסת לא הוצגו בברור ולכן לא ניתן לבחון	1.20 מ' ממעקה קדמי או אחורי לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות בהתאם למדיניות אדריכל העיר - המרווח הפתוח בין חלקי הפרגולה האטומים יהיה לפחות 40% משטח, מחולק שווה בכל השטח המקורה	נסיגות ממעקה הגג גובה מרווחי קורות המצללה
הצגת מעקה שקוף	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
	בהתאם למותר	תתוכנן בנסיגה של 1.00 מ'	בריכה

סביב הבריכות, תנאי טכני	אך יש להציג מעקות סביב לבריכה בהתאם לתקנות	לפחות ממעקה הגג יותר מעקה שקוף ובהתאם לנדרש ע"פ תקנות הבטיחות	
	מתוכנן חניון תת קרקעי שהגישה אליו דרך רמפה דו כיוונית מכיוון רחוב מרים החשמונאית במרווח הצדדי הדרומי *תכנון החניה מאושר ע"י בוחנת התנועה במכון הרישוי בכפוף לתיקונים - 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 -יוגש אחרי ועדה	-אישור 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	
2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור חניה ושטחי שירות כלליים	2 קומות מרתף משותפות ל-4 הבניינים		מס' קומות:
2 קומות עליונות- 4.00 מ' נטו קומות תחתונות- 3.50 מ' נטו	בהתאם למותר		גובה קומות:
חניה/ מחסנים דירתיים / משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים	שטחים נלווים למגורים, חניות, חניות נכים, חניות לאופניים ולאופנועים, שטחי שירות משותפים, חדרים טכניים, מחסנים דירתיים, מאגרי מים, חדר משאבות וכול'		שימושים:
לא יעלה על שטח הדירה אליה הוא מוצמד	בהתאם למותר		שטח נלווה לדירה שבקומת הקרקע:
- מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר למחסן וכמספר יח"ד בבניין -בקומות המרתף התחתונות שטחי מחסנים לא יעלו על 5% משטח הקומה	-מתוכננים סה"כ: 67 מחסנים דירתיים בהתאם למותר בהתאם למותר		מחסנים:
85% לפי תמ"א 34 ותכנית 3729 א = 3300 מ"ר (15% שטח מחלחל = 582 מ"ר)	מוצע כ- 680 מ"ר שטח מחלחל המהווה כ- 17% משטח המגרש. שטח החלחול מתוכנן בכל היקף המגרש ובהתאם לרדיוס שמירה על עצים לשימור לכיוון מרווח צדדי מזרחי.		תכסית:

התאמה לתקנות התכנון והבניה והנחיות מרחביות:

הערות	לא	כן	
		+	מפלס הכניסה הקובעת עד 0.5 מ' ביחס למפלס המדרכה הסמוכה
			גדרות ושערים

חלק מגדרות הצד עולות על הגובה המותר, תנאי טכני	+	+	גדר קדמית לרחוב בגובה 0.70 מ' גדר בין מגרשים שכנים 1.50 מ'
		+	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 -עומק שתילה לבתי גידול לעצים מעל מרתפים בעומק 1.2 מ' -דרכי הגישה לבניין והשטחים המרוצפים יתוכננו באופן שיותיר שטח גינון נרחב ככל הניתן -יש למקם את מדרגות הכניסה לבניין מעבר לרצועת הגינון בחלקו הפנימי של המרווח הקדמי
		+	חומרי גמר הבניין חומר הגמר העיקרי יהיה טיח בגוון בהיר/ בטון חשוף/ לבני סיליקט בהירים וכן, יותר חיפוי דקורטיבי לשם הדגשות עיצוביות של החזית
הרחקת נישות לתשתיות מהגדר הקדמית, תנאי טכני	+	+	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.
התאמת כמות המערכות הסולריות למספר יח"ד עבור כל בניין או לחילופין הצגת חוות דעת יועץ כי הכמות המוצעת מספקת את כלל יחידות הדיור, תנאי טכני	+		מערכות סולריות מערכת סולריות לכל יח"ד
מוצגים דוודים בגג עליון אשר לא ניתן לאשר כד, יש להכניסם לשטחי הדירות או/ו מסתורים, תנאי טכני	+		דוודים דודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום שטחי הדירות/ קומות

הערות נוספות:

- לבקשה נעשו פגישת תאום מוקדם עם צוות הרישוי והתכנון (מתאריך 17.11.19), ניתנה התייחסות לנושאים הבאים: רצועת הפיתוח הקדמי, גדרות, סטיו עמודים לכיוון חזית קדמית, מרפסות, נסיגות בקומות הגג ותאום העיצוב האדריכלי של הפרויקט.
- עוגני קרקע זמניים- במסגרת הבקשה מתוכננים התקנת עוגני קרקע זמניים בכל היקף החלקה לרבות לכיוון הרחוב/ שטחי ציבור (למעט לכיוון החלקות הדרומיות). הוגש כתב התחייבות לשחרור העוגנים. בנוסף, אושרה תחנת תאום הנדסי לשלב ההיתר ויידרש לקבל את אישורם לפני תחילת עבודות הבנייה. כמו כן, נשלחו הודעות לצורך יידוע החלקות הגובלות על התקנת העוגנים.

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. אריאל בן אדם	רחוב קדושי השואה 47, הרצליה 4685416	מתנגדים בעלי זכות בנכס בתת חלקה 24 עיקרי הנימוקים: מבקשים הארכה של המועד להגשת התנגדות מעבר ל-15 ימים (הודעה שהתקבלה ביום 18.1.21).
2. אריאל נעמי	רחוב קדושי השואה 47, הרצליה 4685416	מדובר בפרויקט בנייה גדול על שטח של כ- 3.8 דונם עם הריסה של 3 בניינים קיימים ובנייה של 4 בניינים חדשים, אשר התוכניות שלו בעלות היקף ניכר ומורכבות רבה.
3. אריאל רוני, עו"ד ובנם של המתנגדים 1+2	רחוב קדושי השואה 47, הרצליה 4685416	כדי להפעיל שיקול דעת לגבי התנגדות אפשרית לבקשה להיתר בניה, נדרש לבני הזוג אריאל לקבל התייחסות של בעל מקצוע, כגון אדריכל, מהנדס בניין וכד'.

שם	כתובת	נימוקים
		בני הזוג הינם אנשים מבוגרים ובתקופה שמיום קבלת ההודעה הייתה גם תקופת סגר בשל הקורונה ונבצר מהם להיפגש עם בעלי מקצוע. בנסיבות הללו, מבקשים בני הזוג אריאל ארכה של כ- 60 ימים של המועד להגשת התנגדות, דהיינו עד ליום 31 למרץ 2021.
4. סגל אורית	רחוב מרים החשמונאית 10, תל אביב - יפו 6266512	עיקרי הנימוקים: 1. אחוזי בנייה ניכרים על חשבון שטח גינה- כיום שטח הבניין מרוחק כ- 15 מ' מגדר בה"ס מצדו המזרחי של הבניין ובשטח זה נטועים עצים בוגרים. הבנייה החדשה תשתרע על כל שטח המגרש עד למרחק 3 מ' לצד מזרח ודרום. לצורך הבניה יכרתו 57 עצים והשטח שיעודו המקורי היה גינה יהפוך לשטח בנוי. 2. חוסר פרטיות ורעש-מכיוון שגבול הבניה יהיה כ-3 מ' מגדר בית הספר לא תהיה פרטיות למתגוררים בקומות הנמוכות ורעש בלתי נסבל ממגרש הכדורגל לשאר הדיירים בדירות העורפיות. 3. מחסור באוורור טבעי וצפיפות- בבניינים הקיימים כל קומה מאוכלסת ב-2 דירות והדיירים נהנים משתי מרפסות לצד מזרח ומערב. בבנייה החדשה מתוכננות 4 דירות בכל קומה ובכך תהיה מרפסת אחת בלבד לכל דירה. כיוון אוויר נוסף יהיה לצפון או דרום אך מכיוון שמרחק בין הבניינים קטן התוצאה תהיה חוסר בפרטיות, אוורור ואור טבעי מוגבל כתוצאה מהבנייה הצפופה.

התייחסות להתנגדויות:

- התייחסות למתנגדים 1-3: לנושא בקשה להארכת מועד ההתנגדות- מכיוון שהועדה המקומית נדרשת לעמוד בלוחות הזמנים לפי תיקון 101 לחוק התכנון והבניה וכן, ניתנה האפשרות להגשת התנגדות בהתאם לזמנים הקבועים בחוק, אזי לא ניתן לאפשר הארכת המועד להתנגדות. יצוין כי מאז קבלת ההודעה בתאריך שצוין 18.1.21 עברו ימים הרבה מעבר לזמן הקבוע בחוק של 15 ימים כלומר היה זמן רב להגשת התנגדות כאמור.
- התייחסות למתנגדת מס' 4: אחוזי הבניה אשר מאושרים בבקשה הנדונה ובמסגרת קווי הבניין המותרים, הינם בהתאם למותר בהוראות תכנית 3729 א (רובע 4) והבקשה כולה על כל הפרמטרים לרבות נושא הצפיפות, מרפסות ועוד נבדקה בבדיקה המרחבית לבקשה בהתאם להוראות התכנית, תקנות התכנון והבניה והנחיות המרחביות. בנוסף, לנושא העצים בבקשה, הנ"ל מתואם ואושר ע"י תחנת גנים ונוף במכון הרישוי. בנוסף, חלקם של המתנגדים ברכוש המשותף הינו כ-2% ולכן גם בהיבט של היתכנות קניינית אין מניעה לאשר את הבקשה.

בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חו"ד מכון רישוי

רינת ברקוביץ' 21/03/2021

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רינת ברקוביץ'
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: 4 מבנים החדשים במגרש בני 8 קומות כ"א ובהן 104 יחידות דיור (38 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו-66 יח"ד מעל 120 מ"ר).

דרישת התקן:

126 מקומות חניה לרכב פרטי

3 מקומות חניה לרכב נכים

21 מקומות חניה לאופנועים

104 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

מתוכנן:

126 מקומות חניה לרכב פרטי ב-2 קומות מרתף משותף ל-4 בנינים.
3 מקומות חניה לרכב נכים במרתף 1-באישור מורשה נגישות יעקוב פרידמן.
21 מקומות חניה לאופנועים ב-2 קומות מרתף משותף ל-4 בנינים.
104 מקומות חניה לאופניים ב-3 חדרי אופניים שבמרתף 1- משותף ל-4 בנינים.
מתכנן תנועה ל. ללצ'וק.

חוות דעת :

1. תכנון המוצע בנספח תנועה תואם תכנית פיתוח משאשרת ע"י אגף התנועה ואגף דרכים(מסמכים חתומים מצורפים למוצג 1500), עונה לדרישות התקן- מאושר.
2. בתכנית ראשית(100) יש להציג פתרון לרכב דו גלגלי בהתאם לנספח תנועה מאושר מיום 11/02/2021.

המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : 4 חדרי אשפה עם עגלות.
נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת הנוגעות לשיפועים בתוואי הפנימי, הגנות על קירות ועוד.
המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

איכות הסביבה

ניתנו תנאים להיתר בנושא : אוורור, אקוסטיקה, הגנרטור, טרפו.
נושאים אלו ייבדקו בשלב בדיקות התכנן אחרי ועדה.
המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

גנים ונוף

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.
רוב העצים המיועדים לכריתה אינם ברי הגנה.
1 + 2 - עצי שער בעלי ערך נפי נמוך
3 - ערך נופי נמוך שאינו מצדיק שינוי בבנייה
עצים 4, 7, 26, 27, 50 - נמצאים בתוך קווי הבניין והבנייה
41, 45, 60, 65, 66, 67 - בתוך הבנייה או בסמיכות שאינה מאפשרת את שימורם, וערכם הנופי אינו גבוה.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל העצים המיועדים לכריתה הוא 112,599 ₪.
עצים מס' 5 ו-30 נמצאים בתוך אזור הבנייה ומיועדים להעתקה בתוך המגרש.
יש לנטוע במגרש 35 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.
יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 88099 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.
סמוך למגרש וקורב מאוד לקו המגרש קיימים 14 עצים המיועדים לשימור בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.
יש להציג בתכנית הראשית (מוצג 100) בתי גידול מעל המרתף העליון. התכנון יהיה בהתאם לקובץ הנחיות מרחביות בנושא עצים (פרק 05 תכנון בתי גידול)
יש לכלול בתכנית הראשית (מוצג 100) תכנון פרט גדר שאינו פוגע בשורשי העצים לשימור.
ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.
המלצה : לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

יש להצמיד את מתקני האוורור ושחרור העשן של שטחים תת-קרקעיים לגבול מגרש צדדי או אחורי בלבד, ולהפנותם כלפי פנים המגרש.
אין למקם רשתות אוורור המשולבות בפיתוח ובתחום רצועה הקדמית. שחרור עשן ואגוז גנרטור יתבצע דרך הבניין מעל הגג.
יש להשלים : פרישת גדר צידית, חתכים מקומיים של בתי גידול לעצים חדשים הנמצאים מעל תקרת מרתף, הצגת נטיעות של 35 עצים בוגרים.
יש להציג את סכמת הגינון והחלחול של המגרש.
המלצה : נדרש תיאום לפני היתר

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: נדרש תיאום לפני היתר

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה, מרחבים מוגנים וכיבוי אש בהתאם למהות הבקשה).
הועברה לעורך הבקשה רשימת תיקונים לפני ועדה. במידה ותיקונים אלו יושלמו עד למועד שנקבע תעודכן חוות דעת זו.

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	Ficus השדרות microcarpa	4.0	25.0	2.0	כריתה	2,513
2	Ficus השדרות microcarpa	4.0	25.0	2.0	כריתה	2,513
3	Callistemon אדום phoeniceus	6.0	30.0	6.0	כריתה	4,072
4	Ficus הגומי elastica	7.0	55.0	6.0	כריתה	9,123
5	Olea europaea זית ארופאי	7.0	40.0	4.0	העתקה	7,238
6	Celtis בונגה bungeana	7.0	30.0	7.0	שימור	5,429
7	Ficus הגומי elastica	12.0	70.0	9.0	כריתה	29,556
8	Celtis בונגה bungeana	6.0	10.0	3.0	כריתה	
9	Livistona סיינת chinensis	8.0	35.0	3.0	כריתה	2,304
10	Callistemon אדום phoeniceus	7.0	20.0	6.0	כריתה	905
11	Phoenix מצוי dactylifera תמר	2.0	20.0	3.0	כריתה	384
12	Celtis בונגה bungeana	10.0	40.0	7.0	שימור	16,085
13	Celtis בונגה bungeana	10.0	40.0	7.0	שימור	16,085
14	Celtis בונגה bungeana	10.0	40.0	7.0	שימור	16,085
15	Celtis בונגה bungeana	10.0	40.0	7.0	שימור	16,085
16	Celtis בונגה bungeana	10.0	40.0	7.0	שימור	16,085
17	Celtis בונגה bungeana	10.0	40.0	7.0	שימור	16,085
18	Celtis בונגה bungeana	10.0	40.0	7.0	שימור	16,085
19	Celtis בונגה bungeana	10.0	40.0	7.0	שימור	16,085
20	Eriobotrya יפני japonica שסק	6.0	10.0	3.0	כריתה	
21	Citrus reticulata הדר קלמנטינה	6.0	15.0	4.0	כריתה	
22	Psidium גואיבה guajava	6.0	15.0	5.0	כריתה	
23	Persea אמריקאית americana אבוקדו	7.0	20.0	4.0	כריתה	302
24	Eriobotrya יפני japonica שסק	6.0	10.0	2.0	כריתה	
25	Citrus לימון limon הדר	4.0	15.0	5.0	כריתה	
26	Washingtonia חסונה robusta וושינגטוניה	15.0	40.0	4.0	כריתה	5,760
27	Washingtonia חסונה robusta וושינגטוניה	15.0	40.0	4.0	כריתה	5,760
28	Celtis בונגה bungeana	9.0	45.0	7.0	שימור	12,215
29	Citrus לימון limon הדר	4.0	15.0	4.0	כריתה	
30	Olea europaea זית ארופאי	6.0	30.0	6.0	העתקה	4,072

טבלת עצים

ערך נופי	יעוד	קוטר צמרת	קוטר גזע	גובה	סוג	#
2,827	כריתה	7.0	25.0	8.0	Mangifera indica מנגו	31
	כריתה	4.0	15.0	6.0	Punica granatum רימון מצוי	32
	כריתה	2.0	10.0	6.0	Ficus benjamina פיקוס בנימינה	33
	כריתה	3.0	10.0	6.0	Persea americana אבוקדו	34
804	כריתה	6.0	20.0	8.0	Celtis bungeana מיש בונגה	35
	כריתה	4.0	15.0	6.0	לגרסטרמיה הודית Lagerstoemia indica	36
	כריתה	1.0	15.0	6.0	לגרסטרמיה הודית Lagerstoemia indica	37
	כריתה	2.0	15.0	5.0	Eugenia חד פרחית אוגניה uniflora	38
	כריתה	2.0	10.0	6.0	Eriobotrya japonica שסק יפני	39
2,036	כריתה	8.0	45.0	13.0	Melia azedarach אזדרכת מצויה	40
2,036	כריתה	8.0	45.0	13.0	Melia azedarach אזדרכת מצויה	41
16,085	שימור	7.0	40.0	11.0	Celtis bungeana מיש בונגה	42
16,085	שימור	7.0	40.0	11.0	Celtis bungeana מיש בונגה	43
16,085	שימור	7.0	40.0	11.0	Celtis bungeana מיש בונגה	44
3,695	כריתה	8.0	35.0	9.0	Celtis bungeana מיש בונגה	45
226	כריתה	3.0	30.0	7.0	Schinus פלפלון דמוי אלה terebinthifolius	46
	כריתה	2.0	10.0	7.0	Citrus reticulata הדר קלמנטינה	47
	כריתה	2.0	10.0	7.0	Citrus reticulata הדר קלמנטינה	48
	כריתה	3.0	15.0	7.0	Nerium oleander הרדוף הנחלים	49
7,238	כריתה	9.0	40.0	12.0	Celtis bungeana מיש בונגה	50
	כריתה	4.0	15.0	9.0	Celtis bungeana מיש בונגה	52
1,357	כריתה	6.0	20.0	9.0	Persea americana אבוקדו	53
	כריתה	3.0	20.0	6.0	Psidium guajava גואיבה	54
804	כריתה	5.0	20.0	8.0	Celtis bungeana מיש בונגה	55
168	כריתה	4.0	45.0	7.0	Phoenix canariensis תמר קנרי	56
1,885	כריתה	6.0	25.0	11.0	Celtis bungeana מיש בונגה	57
	כריתה	2.0	10.0	3.0	Ficus elastica פיקוס הגומי	58
905	כריתה	5.0	20.0	7.0	Psidium guajava גואיבה	59
3,142	כריתה	9.0	50.0	15.0	Melia azedarach אזדרכת מצויה	60
1,257	כריתה	5.0	25.0	9.0	Celtis bungeana מיש בונגה	61
	כריתה	3.0	10.0	7.0	Celtis bungeana מיש בונגה	62
603	כריתה	3.0	20.0	7.0	Ficus benjamina פיקוס בנימינה	63
	כריתה	2.0	15.0	4.0	Plumeria rubra פלומריה ריחנית	64
4,072	כריתה	3.0	30.0	7.0	Ficus benjamina פיקוס בנימינה	65
4,072	כריתה	3.0	30.0	7.0	Ficus benjamina פיקוס בנימינה	66
4,072	כריתה	3.0	30.0	7.0	Ficus benjamina פיקוס בנימינה	67
2,592	כריתה	3.0	20.0	6.0	Chrysalidocarpus אריקה	69
2,592	כריתה	3.0	20.0	6.0	Chrysalidocarpus אריקה	70
2,592	כריתה	3.0	20.0	6.0	Chrysalidocarpus אריקה	71
	כריתה	5.0	15.0	5.0	Calliandra קליאנדרה אדומת פרי haematocarpa	72
15,080	שימור	8.0	50.0	11.0	Celtis bungeana מיש בונגה	73

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
74	וושינגטוניה חסונה Washingtonia robusta	3.0	20.0	2.0	כריתה	432
75	אזדרכת מצויה Melia azedarach	9.0	15.0	4.0	כריתה	

חו"ד נוספות:

נכסים - מירי גלברט 27/01/2021

חלקה 987 בגוש 6212 בבעלות פרטית.

- המבקש חתם על כתב התחייבות+ הפקיד ערבות להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.
- התקבל אישור יועץ קרינה +איכות הסביבה .

לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה .

ביוב - אחישלום מולאי 16/12/2020

סיכום בדיקה:

חיבור נמצא לרח' אנטיגונוס בחיבור קיים בקוטר 4"

קיים חיבור ביוב ללא שינוי בתוואי הקיים, יבחן חיבור ביוב נוסף (במידה ויאושר החיבור בוצע ע"ח היזם)

מי אביבים - אחישלום מולאי 16/12/2020

סיכום בדיקה:

חיבור נמצא לרח' אנטיגונוס בחיבור קיים בקוטר 4"

קיים חיבור ביוב ללא שינוי בתוואי הקיים, יבחן חיבור ביוב נוסף (במידה ויאושר החיבור בוצע ע"ח היזם)

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

- לאשר את הבקשה להריסת 3 בנייני מגורים קיימים על מגרש פינתי שבין הרחובות אנטיגונוס ומרים החשמונאית, בני 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף חלקי שחיזוקם נדרש כנגד רעידות אדמה. ובמקומם הקמת 4 בנייני מגורים חדשים בני 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית (סה"כ 8 קומות) ומעל 2 קומות מרתף משותפות ל-4 הבניינים, עבור סה"כ 104 יח"ד, הכוללים:
 - ב-2 קומות המרתף- 126 מקומות חניה, 3 חניות נכים, 104 חניות לאופניים ו- 21 חניות אופנועים, מחסנים דירתיים ומתקנים טכניים ושירות משותפים.
 - בנוסף, בקומת המרתף העליונה שטחים נלווים למגורים ל-4 דירות בקומת הקרקע עבור חדר משחקים
 - בבניין מס' 1 (הבניין הדרומי) - 30 יחידות דיור.
 - בבניין מס' 2 (הבניין האמצעי דרומי)- 30 יחידות דיור.
 - בבניין מס' 3 (הבניין האמצעי צפוני)- 28 יחידות דיור.
 - בבניין מס' 4 (הבניין הצפוני הפינתי)- 16 יחידות דיור.

- לדחות את טענות המתנגדים שכן, לא ניתן לאשר ארכה בת 60 יום להגשת התנגדות שכן רשות הרישוי מחויבת לדון בבקשה במועדים הקבועים בתקנות רישוי בנייה וכן, לנושאים התכנוניים הכוללים אחוזי בנייה וכו', הבקשה כולה הוגשה ונבדקה בהתאם להוראות תוכנית 3729א החלה על המגרש, בהתאם להנחיות המרחביות, לתקנות התכנון והבנייה ובהתאם לבדיקת מכון הרישוי לבקשה.

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

תנאים לתעודת גמר

- הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
 - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
 - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
 - ג. הדירה/ות בקומת הקרקע כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
- הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1
רשות רישוי - התנגדות מספר 0026-21-6 מתאריך 05/04/2021

1. לאשר את הבקשה להריסת 3 בנייני מגורים קיימים על מגרש פינתי שבין הרחובות אנטיגונוס ומרים החשמונאית, בני 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף חלקי שחיוקם נדרש כנגד רעידות אדמה. ובמקומם הקמת 4 בנייני מגורים חדשים בני 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית (סה"כ 8 קומות) ומעל 2 קומות מרתף משותפות ל-4 הבניינים, עבור סה"כ 104 יח"ד, הכוללים:
 - ב-2 קומות המרתף- 126 מקומות חניה, 3 חניות נכים, 104 חניות לאופניים ו- 21 חניות אופנועים, מחסנים דירתיים ומתקנים טכניים ושירות משותפים.
 - בנוסף, בקומת המרתף העליונה שטחים נלווים למגורים ל-4 דירות בקומת הקרקע עבור חדר משחקים
 - בבניין מס' 1 (הבניין הדרומי) - 30 יחידות דיור.
 - בבניין מס' 2 (הבניין האמצעי דרומי) - 30 יחידות דיור.
 - בבניין מס' 3 (הבניין האמצעי צפוני) - 28 יחידות דיור.
 - בבניין מס' 4 (הבניין הצפוני הפינתי) - 16 יחידות דיור.
2. לדחות את טענות המתנגדים שכן, לא ניתן לאשר ארכה בת 60 יום להגשת התנגדות שכן רשות הרישוי מחויבת לדון בבקשה במועדים הקבועים בתקנות רישוי בנייה וכן, לנושאים התכנוניים הכוללים אחוזי בנייה וכו', הבקשה כולה הוגשה ונבדקה בהתאם להוראות תוכנית 3729 א החלה על המגרש, בהתאם להנחיות המרחביות, לתקנות התכנון והבנייה ובהתאם לבדיקת מכון הרישוי לבקשה.

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

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
 - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
 - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
 - ג. הדירה/ות בקומת הקרקע כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה