

ח' סיון תשפ"א
19 מאי 2021

פרוטוקול

ישיבה: 6-21-0033 תאריך: 12/05/2021 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/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	רנדי 384 שותפות מוגבלת	בני דן 8	0477-008	18-1066	1

רשות רישוי - התנגדות (דיון נוסף)

	05/07/2018	תאריך הגשה	18-1066	מספר בקשה
	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38	בניה חדשה בניה חדשה	בניה חדשה בניה חדשה	מסלול

הצפון החדש - החלק הצפוני	שכונה	בני דן 8	כתובת
0477-008	תיק בניין	490/6212	גוש/חלקה
533	שטח המגרש	תמ"מ 5, תמ"א 4/18, תמ"א 36/א, תמ"א 34/ב4, תמ"א 3/38א, תמ"א 3/38, תמ"א 23/א4, תמ"א 23, תמ"א 2/4א, תמ"א 2/38, תמ"א 18, תמ"א 10ד/10, תמ"א 12/ד/10א, צ, ע, ס, מ, ח, ג, בי, 9086, 9083, 9081, 9072, 9062, 9024, 9021, 9017, 9010, 9007, 9002, 9001, 763, 679, 568, 50, 4800, 4053, 3954, 3729א, 1188, 170, 179א, 2650, 2691	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	רנדי 384 שותפות מוגבלת	רחוב התמר 15, הוד השרון 4524015
בעל זכות בנכס	יושע עמית	שדרות שאול המלך 35, תל אביב - יפו 6492702
עורך ראשי	בר אורין גידי	רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604
מתכנן שלד	שטינברג חיים אריה	רחוב נחלת יצחק 28, תל אביב - יפו 6744822
מורשה חתימה מטעם המבקש	עתיר רון	רחוב התמר 15, הוד השרון 4524015
מורשה חתימה מטעם המבקש	בירן צבי	רחוב השלום 9, כפר סבא 4437709

פירוט שטחים						
תיאור	סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים		סך שטחי שירות			
	מבוקש (מ"ר)	%	מותר (מ"ר)	מבוקש (מ"ר)	%	מותר (מ"ר)
מעל	1315.08	246.73		546.27	102.49	
מתחת				845.54	158.64	
סה"כ	1315.08	246.73		1391.82	261.13	

מהות הבקשה: (שמואל זלצר)

מהות עבודות בניה
<p>1. הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות וקומת מרתף, שנדרש חיזוקו בפני רעידות אדמה.</p> <p>2. הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות מלאות ו-2 קומות גג חלקיות מעל קומת קרקע חלקית ו-2 קומות מרתף, המכיל 20 יחידות דיור וחניון קונבנציונלי עם גישה דרך רמפה מרחוב בני דן:</p> <p>קומת מרתף 2-: 15 מקומות חנייה למכוניות, מהם 12 במכפילי חניה, מעברים ומבואות משותפים.</p> <p>קומת מרתף 1-: 7 מקומות חנייה למכוניות, מעברים ומבואות משותפים.</p> <p>קומת הקרקע: 3 יחידות דיור עם חצרות צמודות בצדדים ובעורף המגרש, חדר אשפה, לובי משותף.</p> <p>קומה 1: 3 יחידות דיור עם ממ"ד ומסתור כביסה לכל יחידה. מרפסת ליחידות הדיור הקדמית והעורפית.</p> <p>קומות 2-5: 3 יחידות דיור עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת לכל יחידה.</p> <p>קומה 6 חלקית: יחידת דיור 1 עם ממ"ד, מסתור כביסה, מרפסת גוזזטרה בחזית האחורית ומרפסת גג בחזית הקדמית.</p>

קומה 7 חלקית: יחידת דיור 1 עם ממ"ד, מסתור כביסה, מרפסת גזוזטרה בהמשך למרפסת גג בחזית הקדמית ומרפסת גג בחזית האחורית.
 בקומת הגג: מערכות טכניות, מעבי מזגנים וקולטים סולאריים.
 בכל הקומות: פירים למעלית ולמדרגות, מבואות ומעברים.
 בחצר: שבילי גישה לבניין באמצעות מדרגות ורמפה, שביל גישה לאשפה, פיתוח שטח, רמפת ירידה לחניון, מונה מים ו-3 חצרות פרטיות.

מצב קיים:

בניין מגורים בן 3 קומות וחדר כביסה על הגג, מעל קומת קרקע חלקית וקומת מרתף חלקית.

ממצאי תיק בניין:

שנה	תיאור	היתרים רלוונטיים
1961	בניין מגורים בן 3 קומות וחדר כביסה על הגג, מעל קומת קרקע חלקית וקומת מרתף חלקית.	647
1962	שינויים בבניין מגורים קיים (ביצוע המאושר בהיתר 647 בתמונת מראה).	1178

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 13 חלקות משנה. הבקשה חתומה ע"י בעליהן של 12 חלקות משנה, ולבעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב'. לא התקבלו התנגדויות מתוך הבניין הנדון.

התאמה לתב"ע (תכנית 3729א' אזור רובע 4, ברחוב שאינו ראשי מחוץ לאזור ההכרזה)

- הבניין המקורי נבנה בשנת 1961.
- 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.

מספר קומות	מותר	מוצע	סטייה
מספר קומות	6 ו-2 קומות חלקיות. (כולל קומת קרקע עם רצועה מפולשת) סה"כ 8 קומות.	6 ו-2 קומות חלקיות. (כולל קומת קרקע עם רצועה מפולשת) סה"כ 8 קומות.	
שטחים עיקריים	בקומה טיפוסית השטח התחום בקווי הבניין המותרים, למעט 2 קומות עליונות הבנויות בנסיגה וקומת קרקע חלקית, עם שטח מפולש בחזית הקדמית.	בהתאם למותר.	
שטחי שרות	לכל הפחות 20% מסך כל השטחים הבנויים, שהם 369 מ"ר.	532 מ"ר.	
קווי בניין קדמי לרחוב בני דן	4.0 מ'	4.0 מ'	
לצד	3.0 מ'	3.0 מ'	
לאחור	5.0 מ'	5.0 מ'	
קומת קרקע	רצועה מפולשת בעומק 3.0 מ' מקו הבניין הקדמי.	3.0 מ' רצועה מפולשת.	
קומה מס' 6	נסיגה מחזית קדמית של 3.0 מ' מקו בניין קדמי.	3.0 מ' נסיגה כנדרש	

סטייה	מוצע	מותר	
	3.0 מ' נסיגה כנדרש 2.0 מ' נסיגה כנדרש	נסיגה 3.0 מ' מחזית קדמית 2.0 אחורית מקו הבניין האחורי.	קומה מס' 7
	הבלטה של 1.6 מ' מקו בניין קדמי ואחורי. הבלטה של 1.20 מ' מחזית הבניין בקומה 7. ראה הערה לעיל. בהתאם למותר מרפסות בהתאם למותר. שטח ממוצע 9.4 מ"ר מרפסות ליחידת דיור. בהתאם למותר	הבלטה של 1.6 מ' מקו בניין קדמי ואחורי. לא יותרו מרפסות בהמשך למרפסת גג. עד 14 מ"ר ליחידת דיור עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים ובלבד ששטחן הממוצע של המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר. לא יותרו מרפסות שאינן אחידות לכל אורך החזית.	מרפסות קווי בניין למרפסות מרפסות גג שטח עיצוב
	20 יחידות דיור.	21 יחידות דיור לפי מקדם 90 מ"ר.	מס' יחידות מותר
	3.30 מ' 3.30 מ' 3.30 מ' 4.50 מ' כולל מתקנים טכניים על הגג העליון.	3.30 מ' 3.30 מ' 3.30 מ' 4.50 מ' כולל מתקנים טכניים על הגג העליון.	גובה במטרים (מפני מפלס עד פני מפלס שמעליו) קומת קרקע קומה טיפוסית קומות גג
לא ניתן לאשר יח"ד ללא מסתור כביסה או פתרון למזגנים.	מסתורי כביסה בכל יחידות הדיור חוץ מדירות 1 ו-2, בקומת הקרקע. בקומה 1 בדירה 4 מסתור הכביסה לא תואם למסתורים בחזית המזרחית.	כל יחידת דיור תחוייב במסתור כביסה ובפתרון למזגנים. לא תותר הבלטתם מחזיתות הבניין. לא יפחת מעומק 60 ס"מ ומאורך 2.0 מ'.	מסתורי כביסה ומזגנים גודל לפי מדיניות אדריכל העיר
	הצמדת חצרות במרווחים הצדדיים והאחורי עבור דירות בקומת הקרקע. בהתאם למותר.	לא תותר הצמדת חצר במרווח הקדמי לדירת קרקע וכן לא תותר גישה ישירה מהדירה לחצר הקדמית. תישמר רצועת גינון ברוחב שלא יפחת מ-2.0 מ' ובאורך לפחות 50% מאורך המרווח הקדמי, בעומק שלא יפחת מ-1.20 מ'.	חצרות רצועת גינון קדמית מפלס החצר הקדמית
0.4 מ', לא ניתן לאשר הגבהת הרצועה הקדמית מעל מפלס המדרכה.	מבוקשת הגבהת המרווח הקדמי כ-40 ס"מ ממפלס המדרכה.	יתוכנן בהמשך למפלס המדרכה	

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

קומות	מותר	מוצע	סטייה
2	2		
שימוש	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	חנייה, חדריים טכניים.	
תכסית	80% לפי תמ"א 34 85%	המרתף מבוקש בשטח 453 מ"ר, שהם כ-85% משטח המגרש.	

התאמה לתקנות התכנון והבנייה ולהנחיות לתכנון ועיצוב מעטפת המבנה:

הערות	לא	כן	
		+	בנייה במרווחים
		+	גודל חדריים
		+	אוורור
		+	גדרות
		+	אשפה
חומרי הגמר – טיח כהה בכל החזית הקדמית – אינו תואם את מדיניות אדריכל העיר.	+		חומרי גמר
		+	מערכת סולארית
		+	מרפסות

הערות נוספות:

הבקשה הוגשה עם ליקויים רבים, לרבות חריגות בשטחים, בתכנית המרתף וכיוצא באלה חריגות מהותיות מהתכנית התקפות. הבקשה הוגשה בהתאם לתכנית רובע 4 ללא הקלות. מפאת הזמן הארוך שהבקשה המתינה לבדיקה מרחבית, ניתנה לעורך הבקשה הזדמנות לתקן את הליקויים במסגרת הבקשה הנדונה. התיקונים נעשו בהסכמת כל הצדדים וללא פגיעה בתכנון הכללי של המבנה. לאחר התיקונים הבקשה נבדקה שנית ונמצאה תואמת את התכנית, התקנות ומדיניות אדריכל העיר בכל הסעיפים המהותיים. ליקויים מינוריים שנתרו בהגשה ניתנים לתיקון לאחר החלטת הוועדה ותיקונם לא יהווה שינוי מהותי לתכנון.

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
רם גראי	רחוב בני דן 10, תל אביב - יפו 6226005	

עיקרי ההתנגדויות:

דירת המתנגד נמצאת בקומה ה-4 והאחרונה בבני דן 10, כאשר בנייה כה מסיבית בבני דן 8 יכולה לפגוע ולהוריד את ערך דירתו, בכך שתסתיר לו את הנוף לים ממערב, ובנוסף יכולה לפגוע ולהחליש את יסודות הבניין בן ה-50 שנה הגובל מצפון.

התייחסות להתנגדויות:

הבקשה הוגשה בהתאם לתכנית 3729 א', שאושרה לאחרונה, בהתאם למספר הקומות ולזכויות הבנייה המותרות, ללא כל הקלה. התכנון תואם את מגמות התכנון באזור בהתאם לתכנית רובע 4 כנ"ל. לעניין הקונסטרוקטיבי, לפני תחילת העבודות המבקש יגיש פוליסת ביטוח צד שלישי, לכיסוי כל נזק במידה וייגרם ויתחייב להשיב את המצב לקדמותו.

בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חו"ד מכון רישוי

רינת ברקוביץ' 20/05/2019

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רינת ברקוביץ' (שינוי בחוות דעת של תחנת גנים ונוף מ-20.5.2019).

תנועה

דרישת התקן :

- 21 מקומות חניה לרכב פרטי
- 1 מקום חניה לרכב נכים
- 4 מקומות חניה לאופנועים
- 20 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן :

- 21 מקומות חניה לרכב פרטי(מהם 3 מתקני דו חניון) ב-2 קומות מרתף.
- 1 מקום חניה לרכב נכים במרתף 1-.
- 4 מקומות חניה לאופנועים ב-2 קומות מרתף.
- 20 מקומות חניה לאופניים ב-2 קומות מרתף.

חוות דעת :

פתרון המוצע עונה לדרישות התקן- מאושר בכפוף לתיקונים והשלמות-

1. יש לתקן טבלת מאזן חניה בהתאם לשימושים ושטחים עדכניים שבתכנית ראשית.
2. יש לתכנן שינויים גאומטריים בתחום הדרך בכניסה לחניון ולקבל אישור אגף התנועה לתכנון.
3. יש להגיש מסמך חתום על ידי מורשה נגישות מתו"ס ובו קביעה של מספר המקומות הנדרשים ואישור לתכנון המוצע.

המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים בהתאם לחוות דעת.

כיבוי אש

דרישה להציג נספח אחרי ועדה.

המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

דרכים

תכנון המבנה יתבצע על פי מפלסים קיימים.

המלצה : להעביר לוועדה לאישור.

עבודות עירייה בתחום תנועה ודרכים

לא נדרש דבר.

המלצה : להעביר לוועדה לאישור.

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : חדר אשפה עם עגלות.

יש לעדכן לפי חוות הדעת בתחנה.

המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים : אוורור מרתפים ואקוסטיקה.

המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

גנים ונוף

במגרש ובסביבתו קיימים 7 עצים :

עצים מספר 1,2,7 במדרכה ציבורית ומיועדים לשימור , בליווי אגרונום.

עץ מספר 6 מיועד להעתקה בתוך המגרש.

עצים מספר 3,4,5 מיועדים לכריתה, מהם עצים מספר 3 ו-5 ממוקמים בחצר שכנים ומסומנים לכריתה. ניתן להמליץ לוועדה לאשר תכנון זה בתנאי שתוגש הסכמת שכנים בהתאם לנוהל משרד החקלאות לכריתת העץ כתנאי לקבלת היתר.

תמורת העצים לכריתה ישתלו עצים בערך של 1309 ש"ח.

ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.

המלצה : להעביר לוועדה לאישור

מקלוט

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה.

המלצה : להעביר לוועדה לאישור.

אדריכלות

יש לצמצם כמות פתחים, להציג חיבור המגרש לחשמל, להגדיל כמות נטיעות והנחיות נוספות בתחנה.

המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

קונסטרוקציה

הוגשו המסמכים הנדרשים לביצוע בקרה הנדסית, נבחנה עמידה בדרישות להגשת בקשה לפי לתמ"א 38 ונמצא שניתן להגיש את הבקשה לדיון בוועדה במסלול תמ"א 38. המלצה : להעביר לוועדה לאישור.

סיכום מכון הרישוי

המלצה : להעביר לאישור 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	ברכיכטון דו-גוני	9.0	20.0	20.0	שימור	1,206
2	ברכיכטון צפצפתי	9.0	26.0	26.0	שימור	2,719
3	פלפלון דמוי אלה	6.0	32.0	32.0	כריתה	781
4	פלפלון דמוי אלה	6.0	26.0	26.0	כריתה	528
5	תמר קנרי	0.	40.0	40.0	כריתה	
6	מישי דרומי	3.0	14.0	14.0	העתקה	377
7	בוהנית מגוונת	9.0	35.0	35.0	שימור	3,694

חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטוריה ולודרסקי 07/05/2018

תוכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש טרם נהרס (בניין קיים), טרם בנוי.

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

- לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות וקומת מרתף, שנדרש חיזוקו בפני רעידות אדמה - ולהקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות מלאות ו-2 קומות גג חלקיות מעל קומות קרקע חלקית ו-2 קומות מרתף, המכיל 20 יחידות דיור וחניון קונבנציונלי עם גישה דרך רמפה מרחוב בני דן:
 - קומת מרתף 2-: 15 מקומות חנייה למכוניות, מהם 12 במכפילי חניה, מעברים ומבואות משותפים.
 - קומת מרתף 1-: 7 מקומות חנייה למכוניות, מעברים ומבואות משותפים.
 - קומת הקרקע: 3 יחידות דיור עם חצרות צמודות בצדדים ובעורף המגרש, חדר אשפה, לובי משותף.
 - קומה 1: 3 יחידות דיור עם ממ"ד ומסתור כביסה לכל יחידה. מרפסת ליחידות הדיור הקדמית והעורפית.
 - קומות 2-5: 3 יחידות דיור עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת לכל יחידה.
 - קומה 6 חלקית: יחידת דיור 1 עם ממ"ד, מסתור כביסה, מרפסת גזוטרסה בחזית האחורית ומרפסת גג בחזית הקדמית.
 - קומה 7 חלקית: יחידת דיור 1 עם ממ"ד, מסתור כביסה, מרפסת גזוטרסה בהמשך למרפסת גג בחזית הקדמית ומרפסת גג בחזית האחורית.
 - בקומת הגג: מערכות טכניות, מעבי מזגנים וקולטים סולאריים.
 - בכל הקומות: פירים למעלית ולמדרגות, מבואות ומעברים.
 - בחצר: שבילי גישה לבניין באמצעות מדרגות ורמפה, שביל גישה לאשפה, פיתוח שטח, רמפת ירידה לחניון, מונה מים ו-3 חצרות פרטיות.

- לדחות את ההתנגדות שכן הבקשה תואמת את תוכנית 3729 א. בכל מקרה מבקש ההיתר נדרש להפקיד פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

בתנאי התאמה למדיניות אדריכל העיר, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

- הסדרת מסתורי כביסה לכל יחידות הדיור בהתאם לתכנית 3729 א' ומדיניות אדריכל העיר.
- הנמכת רצועת הגיבון הקדמית לגובה פני המדרכה, בהתאם למדיניות אדריכל העיר.
- התאמת חומרי הגמר בחזיתות הבניין למדיניות אדריכל העיר.
- תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
- 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 ללא עוגנים זמניים.
3. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 19-0041-6 מתאריך 13/11/2019

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות וקומת מרתף, שנדרש חיזוקו בפני רעידות אדמה - ולהקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות מלאות ו-2 קומות גג חלקיות מעל קומת קרקע חלקית ו-2 קומות מרתף, המכיל 20 יחידות דיור וחניון קונבנציונלי עם גישה דרך רמפה מרחוב בני דן:
 - קומת מרתף 2-: 15 מקומות חנייה למכוניות, מהם 12 במכפילי חניה, מעברים ומבואות משותפים.
 - קומת מרתף 1-: 7 מקומות חנייה למכוניות, מעברים ומבואות משותפים.
 - קומת הקרקע: 3 יחידות דיור עם חצרות צמודות בצדדים ובעורף המגרש, חדר אשפה, לובי משותף.
 - קומה 1: 3 יחידות דיור עם ממ"ד ומסתור כביסה לכל יחידה. מרפסת ליחידות הדיור הקדמית והעורפית.
 - קומות 2-5: 3 יחידות דיור עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת לכל יחידה.
 - קומה 6 חלקית: יחידת דיור 1 עם ממ"ד, מסתור כביסה, מרפסת גזזטרה בחזית האחורית ומרפסת גג בחזית הקדמית.
 - קומה 7 חלקית: יחידת דיור 1 עם ממ"ד, מסתור כביסה, מרפסת גזזטרה בהמשך למרפסת גג בחזית הקדמית ומרפסת גג בחזית האחורית.
 - בקומת הגג: מערכות טכניות, מעבי מזגנים וקולטים סולאריים.
 - בכל הקומות: פירים למעלית ולמדרגות, מבואות ומעברים.
 - בחצר: שבילי גישה לבניין באמצעות מדרגות ורמפה, שביל גישה לאשפה, פיתוח שטח, רמפת ירידה לחניון, מונה מים ו-3 חצרות פרטיות.
2. לדחות את ההתנגדות שכן הבקשה תואמת את תוכנית 3729 א. בכל מקרה מבקש ההיתר נדרש להפקיד פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

בתנאי התאמה למדיניות אדריכל העיר, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

נאים להיתר

1. הסדרת מסתורי כביסה לכל יחידות הדיור בהתאם לתכנית 3729 א' ומדיניות אדריכל העיר.
2. הנמכת רצועת הגיבון הקדמית לגובה פני המדרכה, בהתאם למדיניות אדריכל העיר.
3. התאמת חומרי הגמר בחזיתות הבניין למדיניות אדריכל העיר.
4. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
5. 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 ללא עוגנים זמניים.
3. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.

מהות הדיון הנוסף:

תיקון טעות במהות הבקשה, בחו"ד מהנדס הוועדה ובהחלטת מספר 1 מיום 13/11/2019

נימוקי הדיון הנוסף:

במהות הבקשה וכתוצאה גם בחו"ד מהנדס הוועדה ובהחלטת רשות רישוי נפלה טעות. בקומת הקרקע נרשם כי מבוקשות שלוש יחידות דיור וסה"כ 20 יחידות דיור בבניין. בפועל מבוקשות בקומת הקרקע 2 יחידות דיור ומשרד. סה"כ 19 יח"ד ומשרד בבניין.

השימוש המבוקש למשרד בקומת הקרקע הינו בהתאם להוראות תכנית 50. יצויין שלפי הוראות תכנית 3729א היא לא משנה את השימושים המותרים לפי תכניות ראשיות. על פי סעיף 4.1.3 ח. (2) רשאית הוועדה המקומית לאשר שימוש למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

לתקן את החלטת רשות הרישוי מס' 1 מתאריך 13/11/2019 בכל הנוגע לבנייה בקומת הקרקע בנוסח הבא:
בקומת קרקע: 2 יחידות דיור עם חצרות צמודות בצדדים ובעורף המגרש, משרד, חדר אשפה, לובי משותף סה"כ בבניין 19 יחידות דיור ומשרד אחד בקומת קרקע.
שאר ההחלטה נשארת ללא שינוי.

ההחלטה (דיון נוסף): החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-21-0033 מתאריך 12/05/2021

לתקן את החלטת רשות הרישוי מס' 1 מתאריך 13/11/2019 בכל הנוגע לבנייה בקומת הקרקע בנוסח הבא:
בקומת קרקע: 2 יחידות דיור עם חצרות צמודות בצדדים ובעורף המגרש, משרד, חדר אשפה, לובי משותף סה"כ בבניין 19 יחידות דיור ומשרד אחד בקומת קרקע.
שאר ההחלטה נשארת ללא שינוי.

תנאים להיתר

1. הסדרת מסתורי כביסה לכל יחידות הדיור בהתאם לתכנית 3729א ומדיניות אדריכל העיר.
2. הנמכת רצועת הגינון הקדמית לגובה פני המדרכה, בהתאם למדיניות אדריכל העיר.
3. התאמת חומרי הגמר בחזיתות הבניין למדיניות אדריכל העיר.
4. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
5. 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 ללא עוגנים זמניים.
3. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.