

כ"ד אב תשפ"א
02 אוגוסט 2021

פרוטוקול

רשות רישוי - התנגדות
ישיבה: 6-21-0053 תאריך: 12/07/2021 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

מ"מ וסגן ראש העירייה	דורון ספיר - יו"ר	
המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	
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	
מ"מ מהנדס העיר		
עיי' מ"מ עו"ד אושרת שפי		

מס' דף	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה	שם המבקש	כתובת הנכס	מהות הבקשה
1	0190-032	21-0679	1	תדהר התחדשות עירונית בע"מ	הר נבו 3	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38

רשות רישוי - התנגדות

	13/05/2021	תאריך הגשה	21-0679	מספר בקשה
	בנייה חדשה תמ"א 38	בניה חדשה	בניה חדשה	מסלול

הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	הר נבו 3 רחוב יהושע בן נון 32	כתובת
0190-032	תיק בניין	548/6214	גוש/חלקה
5326	שטח המגרש	3616, 58, א', ע'1.	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	תדהר התחדשות עירונית בע"מ	רחוב התדהר 14א, רעננה 4366516
מבקש	קיו 5- פרויקט בזל בע"מ	רחוב החילוץ 5, רמת גן 5252269
מבקש	אקרו התחדשות בתל אביב 10, שותפות מוגבלת	רחוב המנופים 2, הרצליה 4672553
בעל זכות בנכס	איזנצויג דבורה	רחוב סוקולוב 65, תל אביב - יפו 6228423
בעל זכות בנכס	פוזן גדעון	רחוב הרי הגלעד 5, רמת גן 5251505
בעל זכות בנכס	שפירא מרים דליה	רחוב בן צבי שמעון 35, גבעתיים 5363102
בעל זכות בנכס	וולודרסקי בלה	רחוב יהושע בן נון 34, תל אביב - יפו 6274511
בעל זכות בנכס	כלב יפה	רחוב הר נבו 7, תל אביב - יפו 6274709
בעל זכות בנכס	פוזן שולמית	רחוב הרי הגלעד 5, רמת גן 5251505
בעל זכות בנכס	בורשטיין יעקב	רחוב שד האורנים 13, רמת אפעל*
בעל זכות בנכס	טורם אסתר	רחוב שד האורנים 13, רמת אפעל*
בעל זכות בנכס	אסטל אוריה ליואי	רחוב מגידו 7, תל אביב - יפו 6438707
בעל זכות בנכס	לנדאו דליה	ת.ד. 101, תל מונד 40600
בעל זכות בנכס	בר אלי אסתר רחל	רחוב יהושע בן נון 36, תל אביב - יפו 6274513
בעל זכות בנכס	יפה שרה	רחוב הר נבו 11, תל אביב - יפו 6274713
בעל זכות בנכס	בליברג אוריאל	רחוב דינור 32, כפר סבא 4424517
בעל זכות בנכס	טשר ניצה ויטל	רחוב דינור 32, כפר סבא 4424517
בעל זכות בנכס	בן טוב נועה	רחוב יהושע בן נון 32א, תל אביב - יפו 6274505
בעל זכות בנכס	מנור נעמי	רחוב אפטר יעקב 12, תל אביב - יפו 6936214
בעל זכות בנכס	אלקלעי חדזה	רחוב פנקס דוד צבי 64, תל אביב - יפו 6215717
בעל זכות בנכס	ברקובסקי נירה	רחוב יהושע בן נון 34, תל אביב - יפו 6274511
בעל זכות בנכס	פאוזנר דוד	רחוב ברנר 9, הרצליה 4642730
בעל זכות בנכס	ברקאי גל	רחוב ספיר יוסף 22, רמת גן 5262222
בעל זכות בנכס	שגיא זאב	רחוב הר נבו 7, תל אביב - יפו 6274709
בעל זכות בנכס	רוזנשטוק הלל	רחוב רחל 4, תל אביב - יפו 6458404
בעל זכות בנכס	רוזנשטוק דליה	רחוב רחל 4, תל אביב - יפו 6458404
בעל זכות בנכס	זוטא קליניוד יאיר	רחוב גולומב 56, גבעתיים 5346436
בעל זכות בנכס	שליטא פנחס	רחוב יהושע בן נון 40, תל אביב - יפו 6274519
בעל זכות בנכס	שפירא חיים	רחוב בן צבי שמעון 35, גבעתיים 5363102
בעל זכות בנכס	רוזנבוים חנה	רחוב יהושע בן נון 32א, תל אביב - יפו 6274505
בעל זכות בנכס	צבעוני שלומית	ת.ד. 124, אמונים 7926500
בעל זכות בנכס	יפה עמירם	רחוב הר נבו 11, תל אביב - יפו 6274713
בעל זכות בנכס	ארבל שולמית	רחוב יהושע בן נון 40ב, תל אביב - יפו 6274519
בעל זכות בנכס	וולודרסקי זאב	רחוב יהושע בן נון 34, תל אביב - יפו 6274511
בעל זכות בנכס	אנצר שרה	רחוב הר נבו 9, תל אביב - יפו 6274711
בעל זכות בנכס	זאבי רבקה	רחוב מנדס 61, רמת גן 5265361
בעל זכות בנכס	רוטמן בתיה	רחוב הר נבו 3, תל אביב - יפו 6274703
בעל זכות בנכס	נעמן (נוימרק) יעקב	רחוב הר נבו 7, תל אביב - יפו 6274709
בעל זכות בנכס	קדמן נירה	רחוב שטרן אברהם 3, הרצליה 4641203
בעל זכות בנכס	שפילמן מקורי דורית	רחוב הר נבו 3, תל אביב - יפו 6274703
בעל זכות בנכס	שמרת רות	רחוב הוז דב 28, הרצליה 4658128
בעל זכות בנכס	ברין רעיה	רחוב פיכמן 10, תל אביב - יפו 6902709
בעל זכות בנכס	פרלשטיין ניצה	רחוב יהושע בן נון 32א, תל אביב - יפו 6274505

בעל עניין	שם	כתובת
בעל זכות בנכס	קדמן יורם	רחוב שטרן אברהם 3, הרצליה 4641203
בעל זכות בנכס	עורי מנחם	שביל ברלינר 14, תל אביב - יפו 6905714
בעל זכות בנכס	כתריאל בארי	רחוב אצ"ל 11, ירושלים 9785314
בעל זכות בנכס	לנדאו אילן	רחוב הר נבו 5, תל אביב - יפו 6274705
בעל זכות בנכס	יחיאל אורי	רחוב יהודה הנשיא 36, תל אביב - יפו 6920609
בעל זכות בנכס	פרלשטיין אברהם	רחוב יהושע בן נון 32א, תל אביב - יפו 6274505
בעל זכות בנכס	ברקאי נילי	רחוב ספיר יוסף 22, רמת גן 5262222
בעל זכות בנכס	אקרמן נילי	רחוב יהושע בן נון 32א, תל אביב - יפו 6274505
בעל זכות בנכס	קמינצקי שחם גבריאל	רחוב הר נבו 9, תל אביב - יפו 6274711
בעל זכות בנכס	שרקוביאק נירה	רחוב יהושע בן נון 40, תל אביב - יפו 6274519
בעל זכות בנכס	בורוכוב עדנה	רחוב הר נבו 5, תל אביב - יפו 6274705
בעל זכות בנכס	הורביץ מנחם	רחוב יהושע בן נון 40, תל אביב - יפו 6274519
בעל זכות בנכס	זוטא קליניוד אסתר	רחוב גולומב 56, גבעתיים 5346436
בעל זכות בנכס	שגיב חוה	רחוב האילנות 63, הרצליה 4631245
בעל זכות בנכס	דינר יעל	גן ברלין 8, תל אביב - יפו
בעל זכות בנכס	יוסימוב דניאלי	רחוב רש"י 16, תל אביב - יפו 6329427
בעל זכות בנכס	בורוביץ עדי	רחוב יהושע בן נון 32ב, תל אביב - יפו 6274505
בעל זכות בנכס	זוסמן יהודית	רחוב יהושע בן נון 32, תל אביב - יפו 6274505
בעל זכות בנכס	אהרוני אודליה	רחוב עוזי חיטמן 2, אשדוד 7777304
בעל זכות בנכס	ליבנה רותם	רחוב יהושע בן נון 32ב, תל אביב - יפו 6274505
בעל זכות בנכס	ניב מילר טל	רחוב יהושע בן נון 40ב, תל אביב - יפו 6274519
בעל זכות בנכס	ורף ענת	רחוב פינלס 7, תל אביב - יפו 6226505
בעל זכות בנכס	יוסימוב אלי	רחוב רש"י 16, תל אביב - יפו 6329427
בעל זכות בנכס	קוניאק אברהם יהונתן	רחוב הר נבו 5, תל אביב - יפו 6274705
בעל זכות בנכס	גורפינקל לורית	שדרות מוצקין 21, תל אביב - יפו 6228826
בעל זכות בנכס	סגינר אמיר	רחוב הר נבו 3, תל אביב - יפו 6274703
בעל זכות בנכס	נריה מיכל	רחוב חטיבת הנגב 34, באר שבע 8422315
בעל זכות בנכס	לביב הילה	רחוב יהושע בן נון 32א, תל אביב - יפו 6274505
בעל זכות בנכס	רבינר נועה	רחוב הר נבו 5, תל אביב - יפו 6274705
בעל זכות בנכס	פנאי אילת	רחוב הר נבו 7, תל אביב - יפו 6274709
בעל זכות בנכס	כוכבי אוהד	שדרות מוצקין 21, תל אביב - יפו 6228826
בעל זכות בנכס	גל אייל	רחוב יהודה הנשיא 42, תל אביב - יפו 6939302
בעל זכות בנכס	שני מיכל	רחוב הר נבו 3, תל אביב - יפו 6274703
בעל זכות בנכס	אברם ערן	רחוב רוממה 7, תל אביב - יפו 6941907
בעל זכות בנכס	אברם דורון	רחוב ויינשל 7, תל אביב - יפו 6941332
בעל זכות בנכס	שגיא דב	רחוב הגר"א 5, כפר סבא 4445405
בעל זכות בנכס	כספי שירה	רחוב יהושע בן נון 40ב, תל אביב - יפו 6274519
בעל זכות בנכס	כץ יונה	רחוב הר נבו 11, תל אביב - יפו 6274713
בעל זכות בנכס	ברגמן נמרוד	רחוב הר נבו 3, תל אביב - יפו 6274703
בעל זכות בנכס	עזרתי עמנואל	רחוב יהושע בן נון 32ב, תל אביב - יפו 6274505
בעל זכות בנכס	בוקובצר ליאורה לאה	רחוב העצמאות 51, הרצליה 4638109
בעל זכות בנכס	זאבי דוד	רחוב יהושע בן נון 36א, תל אביב - יפו 6274513
בעל זכות בנכס	שבו אורן נחום	רחוב הזוהר 33, תל אביב - יפו 6291407
בעל זכות בנכס	מנדל אלה	רחוב הר נבו 7, תל אביב - יפו 6274709
בעל זכות בנכס	שחל גיורא	רחוב יהושע בן נון 32א, תל אביב - יפו 6274505

בעל עניין	שם	כתובת
בעל זכות בנכס	צרויה תום	רחוב קליי 6, תל אביב - יפו 6233606
בעל זכות בנכס	גרינברג דוד	רחוב יהושע בן נון 38, תל אביב - יפו 6274517
בעל זכות בנכס	מנדל אורן	רחוב הר נבו 7, תל אביב - יפו 6274709
בעל זכות בנכס	שטרן קרן	רחוב יהושע בן נון 40, תל אביב - יפו 6274519
בעל זכות בנכס	בורנשטיין יואב	רחוב ריינס 52, תל אביב - יפו 6458743
בעל זכות בנכס	בק יובל	רחוב יהושע בן נון 40, תל אביב - יפו 6274519
בעל זכות בנכס	גל יואב	רחוב יהודה הנשיא 42, תל אביב - יפו 6939302
בעל זכות בנכס	דורון אשר	רחוב שאגאל מארק 17, תל אביב - יפו 6967226
בעל זכות בנכס	ליפשיץ ליסה	סמטת טאגור 27, תל אביב - יפו
בעל זכות בנכס	ויזנברג (ישמעילוף) גיטל (טובה)	שדרות עמנואל הרומי 19, תל אביב - יפו 6264525
בעל זכות בנכס	פרידמן יפתח	רחוב יהושע בן נון 36, תל אביב - יפו 6274513
בעל זכות בנכס	לידרור זיו	רחוב הר נבו 3, תל אביב - יפו 6274703
בעל זכות בנכס	כגן עמנואל עמיחי	רחוב יהושע בן נון 36, תל אביב - יפו 6274513
בעל זכות בנכס	פאוזנר חנה	רחוב ברנר 9, הרצליה 4642730
בעל זכות בנכס	גל און יעקב	רחוב השופטים 59, רמת השרון 4703770
בעל זכות בנכס	שליטא אליהו	רחוב יהושע בן נון 40, תל אביב - יפו 6274519
בעל זכות בנכס	יפה דורית	רחוב הר נבו 11, תל אביב - יפו 6274713
בעל זכות בנכס	גולדברגר אסתר	רחוב יהושע בן נון 32, תל אביב - יפו 6274505
בעל זכות בנכס	כגן אילנה	רחוב יהושע בן נון 36, תל אביב - יפו 6274513
בעל זכות בנכס	ברקובסקי רן	רחוב יהושע בן נון 40, תל אביב - יפו 6274519
בעל זכות בנכס	ברקובסקי אסתר	רחוב יהושע בן נון 40, תל אביב - יפו 6274519
בעל זכות בנכס	גבר ירון	רחוב יהושע בן נון 36, תל אביב - יפו 6274513
בעל זכות בנכס	ארז שמאע ניצה	רחוב כצלסון 70, גבעתיים 5327606
בעל זכות בנכס	חנקס ארנה	רחוב יהושע בן נון 40, תל אביב - יפו 6274519
בעל זכות בנכס	קציר איריס	רחוב סמטת הנוער 6, רמות השבים 4593000
בעל זכות בנכס	רפפורט מירון	רחוב יהושע בן נון 36, תל אביב - יפו 6274513
בעל זכות בנכס	דינר מיכאל	גן ברלין 8, תל אביב - יפו
בעל זכות בנכס	מרסיאנו פינקלשטיין מירי	רחוב יהושע בן נון 38, תל אביב - יפו 6274517
בעל זכות בנכס	רדר שירה	רחוב יהושע בן נון 36א, תל אביב - יפו 6274513
בעל זכות בנכס	הולצר אסף חיים אליהו	רחוב הר נבו 11, תל אביב - יפו 6274713
בעל זכות בנכס	אברמובסקי גילה	חורשה בית צורי 12, תל אביב - יפו
בעל זכות בנכס	גבר עמוס	רחוב יהושע בן נון 36, תל אביב - יפו 6274513
בעל זכות בנכס	לזר דני	רחוב יהושע בן נון 36, תל אביב - יפו 6274513
בעל זכות בנכס	דורון סימונה	רחוב שאגאל מארק 17, תל אביב - יפו 6967226
בעל זכות בנכס	זכריה גבריאל	רחוב מאנה 19, תל אביב - יפו 6436309
בעל זכות בנכס	נריה יעקב	רחוב חטיבת הנגב 34, באר שבע 8422315
בעל זכות בנכס	ארד מיכל	רחוב יהושע בן נון 36א, תל אביב - יפו 6274513
בעל זכות בנכס	עודד יובל	רחוב הר נבו 3, תל אביב - יפו 6274703
בעל זכות בנכס	גור אריה שקד	רחוב יהושע בן נון 36, תל אביב - יפו 6274513
בעל זכות בנכס	יצחקי מורן פז	רחוב ריינס 52, תל אביב - יפו 6458743
בעל זכות בנכס	עדי אור	רחוב הר נבו 5, תל אביב - יפו 6274705
בעל זכות בנכס	אלדמע אסיה אלנה	רחוב הר נבו 5, תל אביב - יפו 6274705
בעל זכות בנכס	טקהאשי אקיקו	רחוב יהושע בן נון 32, תל אביב - יפו 6274505
בעל זכות בנכס	קוקרביץ פיליפ	רחוב בזל 35, תל אביב - יפו 6274411

בעל עניין	שם	כתובת
בעל זכות בנכס	קוקרביץ קלוד יעל	רחוב בזל 35, תל אביב - יפו 6274411
בעל זכות בנכס	אטלן רנה דניס	רחוב יהושע בן נון 38, תל אביב - יפו 6274517
בעל זכות בנכס	בואסרה אטלן קלודיה מרים	רחוב יהושע בן נון 38, תל אביב - יפו 6274517
בעל זכות בנכס	קראיולד אדית סוזן	רחוב הר נבו 9, תל אביב - יפו 6274711
עורך ראשי	טופילסקי מרק	רחוב חומה ומגדל 26, תל אביב - יפו 6777126
מתכנן שלד	יעקב ויובל אכברט 1991 בע"מ	רחוב שאול המלך 5, הרצליה 46703
מורשה חתימה מטעם המבקש	וינלס גיל	רחוב החילוץ 5, רמת גן 5252269
מורשה חתימה מטעם המבקש	דובר דב	רחוב התדהר 14א, רעננה 4366516
מורשה חתימה מטעם המבקש	סימן-טוב שמואל	רחוב המנופים 2, הרצליה 4672553
מורשה חתימה מטעם המבקש	אורן חומונאי רות	רחוב שד אבא אבן 16, הרצליה 4672534
מורשה חתימה מטעם המבקש	יעקובי זיו	ת.ד. 12889, הרצליה 4672553

מהות הבקשה: (אדר' עידו קויפמן)

מהות עבודות הבניה במגרש

הריסת 5 בנייני מגורים קיימים בני 4 קומות שחזוקם נדרש מפני רעידות אדמה והקמת 3 בניינים חדשים למגורים, בני 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 3 קומות מרתף עבור סה"כ 183 יח"ד הכוללים:

- בבניין A (צפוני): 3 גרעיני מדרגות ו- 3 מבואות כניסה, בבניין B (אמצעי): 5 גרעיני מדרגות ו- 5 מבואות כניסה ובבניין C (דרומי): 3 גרעיני מדרגות ו- 3 מבואות כניסה.
- ב-3 קומות המרתף: 200 מקומות חניה (כולל 4 מקומות חניה לנכים), מחסנים דירתיים וחדרים טכניים, 37 מקומות חניה לאופנועים ו-183 מקומות חניה לאופניים עם גישה משותפת באמצעות גרעיני מדרגות ופירי מעליות המתוכננים בכל 3 הבניינים. במפלס מרתף עליון: חלקי מרתף בשימוש חדרי משחקים עם ממ"ד, צמודים ל- 11 דירות המתוכננות בקומת הקרקע, מועדון דיירים משותף במפלס מרתף אמצעי וחדרי אחסנה לאופניים ועגלות משותפים במפלס מרתף תחתון.
- בקומת הקרקע (בכל 3 הבניינים): 11 מבואות כניסה, 6 חדרי אשפה (2 חדרי אשפה בכל בניין), פירים למערכות טכניות, פירי אוורור למרתפים ו-22 יח"ד (מתוכן 18 דירות גן עם חצרות פרטיות מוצמדות).
- בקומות 2-6 (בכל 3 הבניינים): 29 יח"ד בכל קומה עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גזוזטרה בחזיתות קדמיות ובחזיתות צד פנימיות. (בקומה 6: פרגולות מבטון ואלומיניום מעל מרפסות גזוזטרה בחזיתות קדמיות).
- בקומה 7 חלקית (בכל 3 הבניינים): 16 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גג בחזיתות קדמיות, מרפסות גזוזטרה בחזיתות צד פנימיות ופרגולות מבטון ואלומיניום מעל מרפסות גג ומרפסות גזוזטרה. בשטח מרפסות גג קדמיות יחידת ג'קוזי לכל אחת מדירות הגג הפונות לחזיתות הקדמיות.
- על הגג העליון (בכל 3 הבניינים): מערכות סולאריות ומיזוג אוויר עם גישה באמצעות גרעיני המדרגות הכלליים של כל בניין, מרפסות גג פרטיות עם יחידת ג'קוזי (בכל אחת) המוצמדות לדירות הגג באמצעות מדרגות עלייה פנימיות.
- בכל קומות 3 הבניינים: גרעיני חדרי מדרגות ופירי מעליות, מעברים, מבואות ופירי תשתיות.
- בחצר: חצרות משותפות ופרטיות, פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גינות ונטיעות, צובר גז טמון, גדרות בגבולות מגרש וגדרות הפרדה פנימיות, נישא למערכות מים בצמוד לגדר צדדית צפונית ורמפת ירידה למרתפי חניה במרווח קדמי מערבי.

מצב קיים:

5 בנייני מגורים בני 4 קומות, סה"כ 102 יח"ד- מבוקשים להריסה.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
496	1950	היתר מקורי- בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומקלט וחדר הסקה במרתף, המכיל: 12 יח"ד (בעמודים: 3 יח"ד ו- 3 יח"ד בכל קומה טיפוסית).

הערה: היתר הבניין מתייחס לבניין הקיים הדרומי במגרש, עבור יתרת הבניינים במגרש לא נמצאו היתרי בניה מקוריים, למעט מפרטים לא חתומים.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף, בן 102 חלקות משנה, מפרט הבקשה ע"י מורשי חתימה מטעם מבקשי הבקשה וכן באמצעות מיופה כוחם של 85 מבעלי הזכויות בנכס (בשלמות). נשלחו הודעות לפי תקנה 36' לזכאים והתקבלה התנגדות מטעם אחת מבעלי הזכויות בנכס.

התאמה לתב"ע (תכניות: 58, 3616 א', ברחוב לא ראשי מחוץ לתחום אזור ההכרזה)

- ניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה הנדונה ע"י בוחן קונסטרוקציה במכון הרישוי.
- ב-10/06/2021 התקיימה פגישה עם עורך הבקשה בה נמסרו הערות לבקשה וסוכם כי יטען במערכת מפרט בקשה מתוקן בהתאם להנחיות מחלקת הרישוי. עורך הבקשה תיקן את הליקויים ואין בתיקונים הנ"ל שינוי מהותי ביחס למוצג במפרט הבקשה המקורי.
להלן ממצאי בדיקת התכנית המתוקנת, כמפורט:

מספר קומות:	מותר	מוצע	סטייה
קווי בניין: <u>קדמי מערבי לרח' יהושע בן נון</u>	6 + קומת גג חלקית	6 + קומת גג חלקית	
קדמי מזרחי לרח' הר נבו	4.00 מ' תתאפשר בנייה מעבר לקו בניין קדמי של 0.50 מ' ועד 50% מרוחב החזית לכל גובהה (למעט בקומת הקרקע וקומת הגג (בכפוף לנסיגה מקו בניין קדמי בשטח זהה)	3.50 מ' בקומות טיפוסיות (1-5) באורך עד 50% מרוחב החזית המתוכננת בהתאם להוראות התכנית.	
לצד צפון	4.00 מ' תתאפשר בנייה מעבר לקו בניין קדמי של 0.50 מ' ועד 50% מרוחב החזית לכל גובהה (למעט בקומת הקרקע וקומת הגג (בכפוף לנסיגה מקו בניין קדמי בשטח זהה)	3.50 מ' בקומות טיפוסיות (1-5) באורך עד 50% מרוחב החזית המתוכננת בהתאם להוראות התכנית.	
לצד דרום	2.50 מ'	2.50 מ'	
זכויות בנייה (תכנית נפחית)	במגרש הגדול מ- 750 מ' תכנית הבניין לא תעלה על 55% משטח המגרש: 5326 מ"ר * 55% = 2929.30 מ"ר (כולל הנסיגות הנדרשות בקומת הקרקע ובקומות הגג החלקיות)	לפי מדידה גרפית: 2919 מ"ר בהתאם למותר.	
שטחי שירות:	20% מהשטחים המתוכננים לפחות יוקצו לשטחי שירות.	25.08% לפי חישוב עורך הבקשה.	
צפיפות:	לפי מקדם צפיפות של 80 מהשטחים הכוללים המותרים (16,410.10 מ"ר) = 205 יח"ד	183 יח"ד	
רצועה מפולשת (לחזיתות קדמיות)	סגירת קומת עמודים תוך שמירה על רצועה מפולשת בעומק של 3.00 מ'.	בהתאם להוראות התכנית.	
שימושים בקומת הקרקע:	בתחום הבניין בלבד יוקצו שטחים הנדרשים לשרות הבניין: מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז.	בהתאם להוראות התכנית.	
הצמדת שטחי חוץ מגוונים:	תותר הצמדת שטחי חוץ מגוונים ליח"ד במרווחים צדיים ואחורי	מוצעת הצמדת חצרות פרטיות ליח"ד מתוכננות במרווחי צד בהתאם	

	להוראות התכנית.	בלבד.	
	מוצעת הצמדת חצרות פרטיות פנימיות לדירות קרקע בעומק של עד 2.00 מ' (נטו), בתוספת גידור צמחייה בגובה שאינו עולה על 1.50 מ'.	<u>בהתאם המלצת מחלקת תכנון עיר אזור מרכז:</u> ניתן לאשר הצמדת חצרות פרטיות פנימיות לדירות קרקע בתחום שטח החצרות המשותפות, בעומק שלא יעלה על 2.00 מ' (נטו) בתוספת גידור צמחייה בלבד בגובה שאינו עולה על 1.50 מ'.	
	בכל הקומות עד 3.30 מ' בהתאם למותר.	עד 3.30 מ'	גובה קומה בין רצפות:
	1.60 מ' 1.60 מ' בהתאם להוראות התכנית. סך שטח המרפסות המוצעות 2125.6 מ"ר בממוצע של 11.61 מ"ר. מוצעות מרפסות בצורה אחידה.	עד 1.60 מ'. עד 1.60 מ' עד 14 מ"ר למרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים. סך שטח המרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר לכל יחיד המתוכננות בפרויקט (2196 מ"ר) לא יותרו מרפסות בנויות לסירוגין	מרפסות: קו בניין קדמי לרח' יהושע בן נון: קו בניין קדמי לרח' יהושע בן נון: שטח: הוראות בינוי:
	3.00 מ' 3.00 מ' 4.50 מ' 4.60 מ' באזור חדר המדרגות והמעלית. מוצעת גישה לשטחים טכניים משותפים באמצעות גרעיני המדרגות המשותפים של הבניינים.	נסיגה של 3.00 מ' מקו הבניין הקדמי המותר. נסיגה של 3.00 מ' מקו הבניין הקדמי המותר. עד 4.50 מ' עד 5.00 מ' באזור חדר המדרגות והמעלית. הבטחת גישה למתקנים טכניים משותפים דרך שטחים משותפים.	קומת גג חלקית: <u>נסיגות ממעקה הגג:</u> לחזית קדמית - רח' יהושע בן נון: לחזית קדמית - רח' הר נבו: <u>גובה</u> גובה הבנייה על הגג (ברוטו), כולל מתקנים טכניים: בינוי:
	1.20 מ' ממעקות גג קדמיות 3.00 מ' בחזיתות קדמיות.	לא יפחת מ- 1.20 מ' גובה המצללה לא יעלה על 3.00 מ' גובה כולל גובה הקורות העליונות.	מצללה על הגג: נסיגות בגג: גובה:
	מוצעות יחידות של ג'קוזי בשטח מרפסות גג קדמיות של דירות גג מתוכננות וכן ע"ג מרפסות גג עליון פרטיות, הכוללת נסיגות ממעקות גג בהתאם להוראות תכנית 3616 א'.	<u>תותר הקמת בריכת שחיה בקומת הגג התחתון ו/או העליון בהתאם לתנאים הבאים:</u> • מיקום הבריכה יהיה בנסיגה שלא תפחת מ- 1.00 ממעקה הגג. • יותר מעקה שקוף כנדרש עפ"י תקנות הבטיחות	בריכות שחייה/ג'קוזי על הגג:
	מגורים	מגורים	שימושים:

	מוצע פתרון מיזוג לכל יח"ד המתוכננות ע"ג גג עליון של כל אחד מ-3 הבניינים. (ר' גם התייחסות בהמשך בהתאמות)	יתוכננו מזגנים לכל יח"ד וימוקמו כך שלא יובלטו ממישור חזית הבניין: - בפיר ייעודי - במרפסת שירות - על הגג העליון	מזגנים:
	הוצג פתרון למסתורי כביסה בחזיתות צד בצורה אחידה עבור כל הדירות המתוכננות בהתאם למותר: (הוצגו פתרונות לתליית כביסה לדירות כלואות בחזיתות קדמיות בתחום שטח מרפסות גזוטרסה קדמיות (ר' גם התייחסות בהמשך בהתאמות).	לכל יח"ד יתוכנן מסתור כביסה במישור חזיתות הבניין. מסתורי כביסה לא יוצבו בחזית הקדמית.	מסתורי כביסה:

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע1, 3616 א'):

סטייה	מוצע	מותר	
	3 קומות	2 קומות עליונות + 4 קומות תחתונות עבור שטחי שרות כלליים.	קומות:
	במרתף עליון: עד 4.00 מ' במרתף אמצעי: עד 2.65 מ' במרתף תחתון: עד 3.20 מ'	4.00 מ' נטו (ב-2 קומות עליונות) לפי סעיף 29' בהוראות התוכנית תותר קומת מרתף גבוהה יותר באם הנ"ל נדרש לצורך תפקוד הבניין (כגון: מתקני כפל חניה, חצר משק פנימית, קונסטרוקציה ומערכות אלקטרו מכניות וכד'). עד 3.50 מ' (ב-4 קומות תחתונות).	גובה קומות:
	<u>במרתף עליון:</u> חניה, מחסנים דירתיים, שטחים נלווים לדירות קרקע מתוכננות בשימוש חדר משחקים עם ממ"ד, חדר טרפו. <u>במרתף אמצעי:</u> חניה, מחסנים דירתיים ומועדון דיירים. <u>במרתף תחתון:</u> מאגרי מים, חדרי אופניים משותפים, חדר משאבות, חדר גרטור, חדרי טכניים ומחסנים דירתיים.	חניה, חדרי טכניים, שטחים נלווים משותפים, שטחי שירות ומחסנים דירתיים, שטחים נלווים למגורים.	שימושים:
	ב-3 קומות מרתף, מוצעים 183 מחסנים דירתיים בשטח עד 12 מ"ר (כל אחד). בקומת מרתף (3-) מוצעים מחסנים דירתיים ושטחי אחסנה משותפת בשטח כולל (נטו) 219.5% מ"ר המהווה 5% מסך שטח הקומה.	במספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיר (183 – סה"כ בפרויקט) ובשטח של עד 12 מ"ר. בקומות המרתף התחתונות יותרו מחסנים דירתיים/ מחסנים משותפים ששטחם הכולל אינו עולה על 5% משטח אותה קומה.	מחסנים דירתיים: שטחי אחסנה בקומת מרתף תחתונה:
	שטחים נלווים לדירות בקרקע מוצעים בשטח שאינו עולה על שטח הדירות המתוכננת בקומת הקרקע.	כשטח הדירה בקומת הקרקע.	שטחים נלווים לדירות בקומת הקרקע:
	מוצע חיבור פנימי בין חלקי מרתף לדירות הקרקע ע"י מדרגות עלייה פנימיות.	יותר חיבור פנימי בלבד למגורים.	גישה לשטח נלווה:
	לפי חישוב עורך: 803.39 מ"ר עבור לחלול מי נגר עילי המהווים 15.08% משטח המגרש 5326 מ"ר.	80% משטח המגרש- לפי הוראות תוכנית ע"1. לפי תמ"א 34 ותוכנית 3616 א': ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש תוך מתן פתרון טבעי ל-15% שטחים חדירי מים = 798.90 מ"ר	תכסית:

התאמות:

הערות	לא	כן	
		*	- גודל חדרים
		*	- רוחב מסדרון/פודסט
		*	- רוחב חדר מדרגות
		*	- אזור
במסגרת הבקשה הוצגה פריסת גדרות בכל גבולות המגרש לפיה: גובה גדרות המוצעות בגבולות המגרש הקדמיים הינו עד 0.70 מ' ממפלס פני המדרכה כנדרש בהנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה. גובה הגדרות בגבולות המגרש הצדדיים הינו עד 1.50 מ' בהתאם למותר לפי תקנות התכנון והבניה.		*	גדרות:
מוצעים מסתורי כביסה בעומק מינימלי של 0.60 מ' כנדרש בהנחיות מרחביות.		*	מסתורים:
מוצע פתרון למערכות מיזוג אויר עבור כל יחידות הדירות המתוכננות בבניין.		*	מזגנים:
תוכננו 183 מתקנים סולאריים לכל 183 יח"ד, ע"ג גגות 3 הבניינים בהתאם למותר.		*	מתקנים סולאריים:
הוצג פתרון למיקום דודי אגירה עבור כל יח"ד בתחום מסתורי כביסה, ובתחום שטח מבואות כניסה בהתאם למותר בהנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה.		*	דודי אגירה:
בכך 3 הבניינים, מוצעות מצללות מעל מרפסות גג קדמיות לחזיתות רח' יהושע בן נון וחר נבו, בשטח התואם את המותר לפי תקנות התכנון והבניה. הוצגו פרט וחומר בהתאם למותר.		*	מצללה על הגג: - שטח המצללה:
		*	- פרט וחומר:
מוצעות חצרות אנגליות במרווחים צדדיים במידות ובשטח התואמים למותר בהנחיות מרחביות		*	חצרות אנגליות:
גובה מפלסי הכניסות המתוכננים ביחס לרוחב הר נבו הינם גבוהים עד 0.1 מ' ממפלס המדרכה בהתאם למותר בהנחיות המרחביות.		*	מפלס כניסה קובעת:
גובה מפלסי הכניסות המתוכננים ביחס לרוחב יהושע בן הינם גבוהים עד 0.8 מ' ממפלס המדרכה - ניתן לאשר לאור העובדה והפרש המפלסים בין שתי פינות המגרש הינו 1.10 מ' ולפי הנקבע בהנחיות המרחביות: "במגרשים שבהם הפרש הגובה בין שני פינות המגרש הפונות לרוחב עולה על 1.00 מ' יאושר, מפלס כניסה של עד 0.2 מ' ממפלס הפינה הגבוהה".		*	

הערות נוספות:

- במסגרת הבקשה מוצעת התקנת עוגני קרקע זמניים לכיוון החלקות הגובלות מצד דרום ולכיוון הרחובות הסמוכים מצד מזרח ומערב, הוגש כתב התחייבות לשחרור עוגנים ונספח מיקום העוגנים על גבי המדידה וכמו כן בוצעו משלוחי הודעות לצורך יידוע החלקות הגובלות על התקנת עוגנים ולא התקבלו התנגדויות.
- הוצג אישור התקשרות לבדיקות עמידה בדרישות ת.י. 5281 לבנייה ירוקה מטעם חב' " גרין צ'ק בע"מ – מעבדה מוסמכת לבדיקות והתעדה לתקני בניה ירוקה 5281/5282.

התנגדויות:

שם	כתובת	הערות
1. רוזנבוים חנה	רחוב יהושע בן נון 32א, תל אביב - יפו 6274505	בעלת זכויות בנכס נשוא הבקשה.

עיקרי ההתנגדויות:

המתנגדת הינה בעלת מוגבלות המתניידת בכיסה גלגלים ידני ובעלת זכויות באחת הדירות בבניין המיועד להריסה בכתובת יהושע בן נון 32 א' המעלה טיעונים הנוגעים לליקויי תכנון פנימיים הנוגעים לתכנון דירתה העתידית החלופית בפרויקט (להלן דירה מס' 52, בקומה 3, בבניין A הדרומי), ביחס לדירתה הקיימת, כמפורט:

- בדירה הקיימת קיים מעלון נכים הנכנס ישירות לדירה ואילו בדירה החלופית מוצעת מעלית משותפת לכל דיירי הבניין המגביל את הנגישות.
- תכנון הדירה הפנימי כולל פרוזדור ארוך המהווה פגיעה קשה בנגישות.
- חדר אמבטיה וחדר השינה המתוכננים אינם מתאימים בגודלם לצורכי הנגישות.
- בדירה הקיימת 3 כיווני אוויר ביחס לדירה החלופית בה מתוכננים 2 כיווני אוויר בלבד.
- היעדר תכנון של מרפסת שירות משותפת למטבח ולחדר אמבטיה ופינת אוכל עם חלון למרפסת כפי שהיו בדירה הקיימת.
- מיקום המטבח בסמיכות לדלת מייצר מצב שאינו מקובל ואינו נעים.

התייחסות להתנגדויות:

- בהתייחס לטענות המתנגדת להיעדר נגישות בדירתה העתידית, יובהר כי במסגרת מפרט בקשה מתוקן, הוצג תכנון מתוקן ומשופר לדירת המתנגדת הכולל: הרחבת המעברים בדירה מ- 1.10 מ' ל- 1.20 מ', הרחבת רוחב דלתות פנים הדירה ל- 1.00 מ', שמירת מעבר של 1.30 מ' בין מיטה לקיר בחדר שינה והגדלת מידות מקלחון בחדר רחצה למידות של 1.20 מ' על 1.20 מ' הכולל קביעת קוטר סיבוב של 1.50 מ'.

בהתאם לתיקונים המפורטים בדירת המתנגדת, הוגשה ע"י מבקשי הבקשה חוות דעת מטעם מורשת נגישות מתוו"ס לפיה: **"ביחס לדירה המתוכננת שבנדון, הוצג לי תכנון בו בוצעו התאמות נגישות בתכנון בו בוצעו התאמות בתכנון הפנים עבור הדיירת המתניידת בכיסא גלגלים.**

התכנון המוצע עומד בדרישות ת"י 1918/5.2 – נגישות הסביבה הבנויה - יחידות דיור נגישות ויחידות דיור בנות התאמה(שהיו תקן וולונטרי ואינו רשמי), לשימוש אדם עם מוגבלות בניידות המתנייד בכיסא גלגלים מונע ידנית או חשמלית מטיפוס A.

כמו כן, לדירה זו משויכת חנית נכים תקנית ונגישה הממוקמת בסמוך אל הכניסה לגרעין המעלית.

מצורפת תכנית הדירה ותכנית מרתף החניה עם סימון מיקום חניה מס' 18.

- באשר ליתרת טענות המתנגדת יובהר כי רשות הרישוי הינה גוף תכנוני ואינה דנה בשיקולים קנייניים ועל הצדדים לפנות לערכאות המתאימות לכך.

חוו"ד מכון רישוי

אפרת גורן 23/06/2021

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי אפרת גורן (בשם נדב פרסקו) לאחר תיקון חוות דעת תחנת תנועה וחניה

תנועה וחניה

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 22.6.21 ותכנית אדריכלית הנמצאת במגירה 2500 מ - 23.6.21

הבקשה כוללת: 3 בנייני מגורים חדשים ובהן 183 יחידות דיור (170 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו- 13 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

196 מקומות חניה לרכב פרטי
4 מקומות חניה לרכב נכים
37 מקומות חניה לאופנועים
183 מקומות חניה לאופניים
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

196 מקומות חניה לרכב פרטי במרתפי חניה
4 מקומות חניה לרכב נכים במרתף
37 מקומות חניה לאופנועים במרתף
183 מקומות חניה לאופניים במרתף ומחסנים דירתיים
הוגש נספח תנועה, מתכנן משרד אנדריא

חוות דעת:

1. לפי הבדיקה שנערכה ע"י עידו קויפמן " לפי מדידה גרפית שערכתי (על בסיס זכויות הבנייה המותרות במגרש לפי הוראות תכנית 3616 א') - הצפיפות המותרת במגרש הינה 205 יח"ד".

ניתן לאשר את התקן המבוקש 196 חניות על פי המצוין בהחלטה מספר 3 בדיון ועדת משנה מיום 7.12.2016 בנושא תקן חניה (עמ' 18)

2. החניון מתוכנן לפי רמת שרות 2.

3. תכנית תנועתית אושרה ע"י אגף התנועה ונמצאת במסמכי תנועה וחניה.

המלצה: לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

בנייה מרקמית ובה 10 כניסות למבנים, סה"כ 183 יחידות דיור.
מוצגים 6 חדרי אשפה, בהם סה"כ 31 עגלות של 1100 ליטר.
המלצה: לאשר את הבקשה

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.
כל העצים הבוגרים המבוקשים לכריתה נמצאים בתחום חניון מתוכנן.
עץ זית מספר 33 מאושר להעתקה בתוך המגרש.
2 עצים ברחוב המבוקשים לכריתה (מספר 40, 42) לשם כניסה לחניון מאושרים לכריתה באישור אגרונום מכון הרישוי.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 193463.20 ₪.
יש לנטוע במגרש 39 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.

יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 166163.20 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.
יש לכלול בתכנית הראשית (מוצג 100) תכנון פרט גדר שאינו פוגע בשורשי העצים לשימור.
שטח לא מקורה במגרש/חלקה: 1968.00 כמות עצים חדשים המוצעים לשתילה: 40
ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.
המלצה: לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

חוות הדעת על פי תכנית מתוקנת שהוטענה במגירה 2500. יש לעדכן את התכנית הראשית בהתאם בתיאום עם מהנדס הרישוי.
מיקום הכניסה לחניה במרכז המגרש מאושר משום שמדובר במגרש גדול מאד, ומיקום רחבות כיבוי האש מחייב בכל מקרה אזור פנוי ממכשולים, ולכן מדובר במיקום טוב לכניסת כלי הרכב לחניון. כמו כן, הצמדת הרמפה לגבול המגרש הצדי תביא לכריתות עצים רבות יותר.
המלצה: לאשר את הבקשה

קונסטרוקציה

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

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

בקרת תכנ תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה, מרחבים מוגנים וכיבוי אש בהתאם למהות הבקשה).

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פלפלון דמוי אלה Schinus terebinthifolius raddi	10.0	40.0	8.0	שימור	7,235
2	פלפלון דמוי אלה Schinus terebinthifolius raddi	6.0	40.0	6.0	שימור	7,235
3	Citrus v. הדר מ.ל.י.	5.0	10.0	5.0	שימור	
4	Citrus v. הדר מ.ל.י.	6.0	10.0	4.0	שימור	
5	רימון מצוי Punica granatum	6.0	10.0	4.0	שימור	
6	אבוקדו מ.ל.י. Persea v.	6.0	10.0	3.0	שימור	
7	תבטיה הרדופית Thevetia peruviana	6.0	10.0	3.0	שימור	
8	שסק יפני Eriobotrya japonica	4.0	10.0	3.0	כריתה	

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
9	Morus l תות מ.ל.י	10.0	80.0	10.0	כריתה	38,584
10	Citrus v הדר מ.ל.י	4.0	10.0	3.0	כריתה	
11	Cupressus sempervirens ברוש מצוי	13.0	40.0	6.0	כריתה	12,861
12	Citrus v הדר מ.ל.י	9.0	20.0	6.0	כריתה	
13	Ceratonia siliqua חרוב מצוי	13.0	40.0	10.0	כריתה	7,235
14	Ceratonia siliqua חרוב מצוי	13.0	40.0	10.0	כריתה	9,646
15	Washingtonia robusta וושינגטוניה חסונה	7.0	40.0	3.0	כריתה	3,024
16	Melia azedarach אזדרכת מצויה	15.0	40.0	6.0	כריתה	2,412
17	Washingtonia robusta וושינגטוניה חסונה	12.0	30.0	4.0	כריתה	6,912
20	Phoenix dactylifera תמר מצוי	8.0	30.0	5.0	כריתה	3,456
21	Citrus v הדר מ.ל.י	6.0	10.0	4.0	כריתה	
22	Ficus elastica פיקוס הגומי	12.0	40.0	6.0	כריתה	7,235
23	Ficus elastica פיקוס הגומי	12.0	40.0	6.0	כריתה	7,235
25	Schinus molle פלפלון דמוי אלה	7.0	40.0	5.0	כריתה	3,617
26	Morus l תות מ.ל.י	10.0	40.0	8.0	כריתה	9,646
28	Schinus molle פלפלון דמוי אלה	8.0	40.0	8.0	כריתה	7,235
29	Phoenix dactylifera תמר מצוי	13.0	40.0	7.0	כריתה	5,616
30	Washingtonia robusta וושינגטוניה חסונה	12.0	40.0	5.0	כריתה	5,184
31	Ficus binnendijkii פיקוס צר עלים (תילנדי)	12.0	50.0	10.0	כריתה	15,072
32	Hibiscus tiliaceus סיטריה	8.0	20.0	4.0	כריתה	
33	Olea europaea זית אירופי	10.0	60.0	8.0	העתקה	36,173
34	Morus l תות מ.ל.י	6.0	20.0	4.0	כריתה	
38	Brachychiton rupestris ברכיכטון הסלעים	8.0	60.0	6.0	כריתה	28,938
39	Brachychiton populneus ברכיכטון צפצפתי	5.0	10.0	4.0	שימור	
40	Brachychiton populneus ברכיכטון צפצפתי	5.0	10.0	4.0	כריתה	
41	Brachychiton populneus ברכיכטון צפצפתי	5.0	10.0	4.0	שימור	
42	Brachychiton populneus ברכיכטון צפצפתי	5.0	10.0	4.0	כריתה	
43	Brachychiton populneus ברכיכטון צפצפתי	5.0	10.0	4.0	שימור	
45	Citrus v הדר מ.ל.י	3.0	10.0	2.0	כריתה	
46	Citrus v הדר מ.ל.י	3.0	10.0	2.0	כריתה	
47	Citrus v הדר מ.ל.י	3.0	10.0	2.0	כריתה	
49	Delonix regia צאלון נאה	9.0	30.0	6.0	שימור	5,426

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
50	Citrus v. הדר מ.ל.י	6.0	30.0	5.0	שימור	4,069
51	Ceratonia siliqua חרוב מצוי	9.0	30.0	6.0	כריתה	7,235
52	Schinus molle דמוי אלה	8.0	25.0	8.0	כריתה	2,826
53	Schinus molle דמוי אלה	10.0	40.0	8.0	כריתה	5,426
54	Schinus molle דמוי אלה	6.0	20.0	6.0	כריתה	
55	Schinus molle דמוי אלה	8.0	20.0	7.0	כריתה	
56	Schinus molle דמוי אלה	7.0	30.0	5.0	כריתה	4,069

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י קויפמן עידו)

1. לאשר את הבקשה להריסת 5 בנייני מגורים קיימים בני 4 קומות שחזוקם נדרש מפני רעידות אדמה והקמת 3 בניינים חדשים למגורים, בני 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור סה"כ 183 יח"ד.

2. לדחות את טענות המתנגדת שהוגשו שכן:

- בהתייחס לטענות המתנגדת להיעדר נגישות בדירתה העתידית, יובהר כי במסגרת מפרט בקשה מתוקן, הוצג תכנון מתוקן ומשופר לדירת המתנגדת ובהתאם לכך הוגשה חוות דעת מטעם מורשת נגישות מתו"ס לפיה, התכנון המוצע הינו עומד בדרישות ת"י 1918/5.2 לשימוש אדם עם מוגבלות בניידות המתנייד בכיסא גלגלים, מונע ידנית או חשמלית מטיפוס A ולדירה זו אף משויכת חניית נכים תקנית ונגישה במרתף (מסומנת כחניה מס' 18) הממוקמת בסמוך אל הכניסה לגרעין המעלית.
- באשר ליתרת טענות המתנגדת יובהר כי רשות הרישוי הינה גוף תכנוני ואינה דנה בשיקולים קניינים ועל הצדדים לפנות לערכאות המתאימות לכך.

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

תנאים למתן היתר

תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.

תנאים בהיתר

אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.

תנאים להתחלת עבודות

- הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוונות מחלקות העירייה.
- בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כני"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.

תנאים לתעודת גמר

- הצגת אישור מטעם מכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5281 כנדרש לפי סעיף 6.5 ז' בהוראות תכנית 3616 א'.
- הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לעניין רישום: שטחים משותפים בבניין, אי פיצול חלקי מרתף המוצמדים לדירות בקומת הקרקע ואי סגירת המרפסות הפתוחות בכל צורה שהיא.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תנאים למתן היתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.

תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.

תנאים להתחלת עבודות

1. הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.
2. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת אישור מטעם מכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5281 כנדרש לפי סעיף 6.5 ז' בהוראות תכנית 3616 א'.
2. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לעניין רישום: שטחים משותפים בבניין, אי פיצול חלקי מרתף המוצמדים לדירות בקומת הקרקע ואי סגירת המרפסות הפתוחות בכל צורה שהיא.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 0053-21-6 מתאריך 12/07/2021

1. לאשר את הבקשה להריסת 5 בנייני מגורים קיימים בני 4 קומות שחזוקם נדרש מפני רעידות אדמה והקמת 3 בניינים חדשים למגורים, בני 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור סה"כ 183 יח"ד.

2. לדחות את טענות המתנגדת שהוגשו שכן:

- בהתייחס לטענות המתנגדת להיעדר נגישות בדירתה העתידית, יובהר כי במסגרת מפרט בקשה מתוקן, הוצג תכנון מתוקן ומשופר לדירת המתנגדת ובהתאם לכך הוגשה חוות דעת מטעם מורשת נגישות מתו"ס לפיה, התכנון המוצע הינו עומד בדרישות ת"י 1918/5.2 לשימוש אדם עם מוגבלות בניידות המתנייד בכיסא גלגלים, מונע ידנית או חשמלית מטיפוס A ולדירה זו אף משויכת חניית נכים תקנית ונגישה במרתף (מסומנת כחניה מס' 18) הממוקמת בסמוך אל הכניסה לגרעין המעלית.
- באשר ליתרת טענות המתנגדת יובהר כי רשות הרישוי הינה גוף תכנוני ואינה דנה בשיקולים קנייניים ועל הצדדים לפנות לערכאות המתאימות לכך.

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

תנאים למתן היתר

תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.

תנאים בהיתר

אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.

תנאים להתחלת עבודות

1. הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.
2. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת אישור מטעם מכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5281 כנדרש לפי סעיף 6.5 ז' בהוראות תכנית 3616 א'.
2. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לעניין רישום: שטחים משותפים בבניין, אי פיצול חלקי מרתף המוצמדים לדירות

עמ' 15
0190-032 21-0679 <ms_meyda>

בקומת הקרקע ואי סגירת המרפסות הפתוחות בכל צורה שהיא.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

השלכות