

מספר בקשה: 20140329	תיק בניין: 8436
סעיף 46: פרוטוקול ועדת משנה ושיבה מספר: 544 בתאריך: 01/12/2014	

מבקש:

* עו"ד ברסלאור זאב

בעל הנכס:

* בעלים שונים-יפוי כח לעו"ד ברסלאור זאב

עורך:

* גיא מאיר

בודק אזורי:

* אירינה גולדנברג-מרקוס

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: חנה רובינא הרצליה

גוש וחלקה: גוש: 6525 חלקה: 33 מגרש: 204 ; חלקה: 133 מגרש: 204 ; חלקה: 134
 מגרש: 204 ; חלקה: 135 מגרש: 204 ; חלקה: 141 מגרש: 204 יעוד:
 מגורים מיוחד

תכנית: 1819, תממ/5, תמא/35, מק/2000, נב, א/253, ד/1635

שימוש עיקרי תאור בקשה

בית מגורים משותף בניה חדשה

מ ה ו ת ה ב ק ש ה:

לדיון חוזר לאחר פרסום הקלה לקו בניין קידמי לגזוסטראות

בית מגורים משותף בן 10 קומות, 33 יח"ד, מעל קומת מרתף הכוללת חניון, מרתפים
 דירתיים מוצמדים לדירות גן, אחסנה ומתקנים טכניים + דירות גן + ממ"דים + גדרות
 ופיתוח שטח + פרגולות.

דירתיים מוצמדים לדירות גן, אחסנה ומתקנים טכניים + דירות גן + ממ"דים + גדרות
 ופיתוח שטח + פרגולות.

שטחים לבקשה:

שטח אחר במ"ד	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקת
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
					99.97		שטח עיקרי מתחת לקרקע		
					3379.37		מגורים		
	33						גזוסטרא		
396.00			412.50				מקלט/ממ"ד/ממ"ק		
							מרתף		
			272.38				שטחי שרות על קרקעיים		
			23.00				חדר אשפה		
			13.53				שטחי שרות תת קרקעיים		
			214.17				אחסנה		
			1401.38				חניה (מקורה)		
			50.82				מתקנים ומערכות טכניות		
			1179.91				מבואות וחדרי מדרגות		
			3567.69			3479.34			

בישיבת ועדת משנה מספר: 529 מ: 12/03/14 הוחלט:
- לאשר הקלה לגובה המרתף מ-2.20 מ' ל-4.00 מ'
לאשר את הבקשה בתנאים:

ת. השלמה

- 1) חיפוי מלא על המבנה. חומרי גמר לחזיתות: אבן מסותתת טבעית או חומר דומה באישור מח' תכנון עיר
- 2) תנאי למתן היתר: הגשת נספח אקוסטי לאישור היחידה לאיכות הסביבה של עיריית הרצליה בנושא הבניה בסמוך לרחוב זיבוטינסקי.
- 5) מרתפי חניה בתיאום היחידה לאיכות הסביבה.
- 7) חומרי גמר לגדרות בתיאום ע"י מחלקה לפיתוח סביבתי.
- 8) מיקום רחבת כיבוי אש בתיאום עם יועץ התנועה העירוני.
- 9) יש להציג פרטי עיצוב להסתרת דודי שמש, יחידות מיווג אויר, מסתורי כביסה ומתקני אשפה.
- 10) הבטחת רישום השטחים המיועדים לצרכי ציבור ע"ש העירייה
- 12) נספח הבניוי הינו מחייב בכל הנוגע לקווי בניין
- 13) לאשר מפלס 0.00 עד ל 1.20 מ' מפני המדרכה- בתיאום עם מח' פיתוח סביבתי
- 15) בבניין גובה יש תותקן מעלית שירות לצד המטבחים או צינור אשפה יבש
- 16) שטח המחסנים לא יעלה על 6 מ"ר נטו ליחיד לפי סעיף 10.4 ב' בתכנית הר/1819 עבור מחסן. יש לתקן את מספור המחסנים המוצעים. יש לסמן ע"ג כל מחסן את שטחו.
- 17) גובה פני תקרת המרתף לא תעלה 60 ס"מ מעל פני הקרקע הסופיים.
- 18) אישור יועץ תנועה עירוני לחניון במרתפים.
- 19) לסמן שצ"פ הגובל במגרש 204 לפי תכנית בנינו מאושרת
- 21) יש לסמן קוי בניין ע"ג ותוכניות המרתפים וגם ע"ג החזיתות והחתיכים.
- 22) יש לתקן חישובי שטחים וטבלת שטחים בתיאום עם המחלקה
- 23) יש להתאים מידות בין התכניות לסלמות חישובי שטחים
- 24) יש להשלים טבלת זכויות בניה
- 25) יש להשלים טבלת למ"ס
- 26) יש להציג קומת קרקע ע"ג מפת מדידה מעודכנת לרבות מדרכות וחלקות גובלות ולהוסיף שמות רחובות
- 27) יש להציג חתיכים עד גבולות המגרש לרבות קו קרקע טבעי וקו קרקע מתוכננת ויש להוסיף חתיכים רלוונטיים בתיאום עם המחלקה
- 28) אישור רשות התעופה האזרחית לגובה הבניין המוצע
- 29) אישור משרד הבטחון לגובה הבניין המוצע
- 30) תיקון מהות הבקשה עפ"י החלטת הוועדה.
- 31) יש לחשב את השטח הנמצא מתחת לגזוסטראות כשטח שירות, שטח הגזוסטראות יהיה עפ"י החוק.
- 32) יש לסמן בחישובי שטחים באופן ברור: שטחי שירות, שטח עיקרי, גזוסטראות מקורות ולא מרפסות גג+ מקרא.
- 33) לא תותר הפניית חלונות ממ"ד לעבר שטחים ציבוריים ודרכים, אלא אם יבוצעו כחלון הדף נגרר לתוך כיס עפ"י הוראות הג"א.
- 34) יש להכין טבלת דירות המפרטת את שטח הדירות כולל הדירות הקטנות (דירה קטנה=דירה ששטחה העיקרי לא יעלה על 85 מ"ר)
- 35) תירשם הערה תכנונית בטאבו מכח סעיף 27 בדבר אי פיצול דירות דופלקס בקומת קרקע.
- 36) תכסית שטח הקומה העליונה במבנים לא יעלה על 75% משטח קומה טיפוסית בבניין עפ"י סעיף 10.3 ר' בתכנית הר/1819.
- 37) לפחות 50% משטח קומת קרקע תהיה קומת עמודים שתשמש את כל דיירי הבניין.

- (38) יש לסמן גובה תיקוני למעקות המרפסות בחתכים ובחזיתות
- (40) עייג הפרגולה יש לציין שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים 40% לפחות ממנו.
- (41) גובה הגדרות בתוך המגרש ובין שכנים עד 1.50 מ'.
- (42) תנאי למתן היתר: הבטחת ביצוע התשתיות הדרושות לשם אכלוס השכונה בשטחים הציבוריים ביצוע תשתיות אלו יהווה תנאי לאכלוס השכונה.
- (43) תיקונים טכניים וגרפיים בתיאום עם המתלקה
- (44) אישור היחידה לאיכות הסביבה לאוורור מרתפי חניה
- (45) תכנית התארגנות האתר לרבות הסדרי תנועה זמניים באישור מתי תיאום
- (46) יש להציג שתכנית שטח הקומה העליונה במבנה לא עולה על 75% משטח הקומה הטיפוסית בבניין.
- (47) יש לסמן להריסה קיר מפריד בין מגרש 203 2041, ולתאם את הפיתוח מול מחלקת פיתוח סביבתי התחייבות לסילוק פסולת בנין וקבלת הנחיות פסולת אסבסט דרישות לבניה חדשה - בית משותף:
- *****
- חישובים סטטיים והצהרת מהנדס
 - תאום חומרי גמר וגווניים עם אדריכל העיר לפני מתן היתר
 - אישור המ"א
 - חתימת מהנדס אחראי לביקורת
 - אישור חברת חשמל
 - אישור מחלקת ניקוז
 - אישור תאגיד מי הרצליה
 - אישור מכבי אש
 - אישור מורשה נגישות מתו"ס
 - חישובים טרמיים - לבניני מגורים עפ"י תקן 1045
 - אישור התקשרות עם חברה טלפונית קווית
 - אישור תוכנית פיתוח שטח לרבות פתרון למיקום רחבת כיבוי אש
 - הסכם מעבדה לחקר הבניה
 - אישור רשם הקבלנים
 - אישור התקשרות עם חברת כבלים/טלוויזיה
 - אישור משרד העבודה רק במידה ומתוכנן צובר גז תת-קרקעי בתחום מגרש המבקש
 - אישור מתי ניקוז לרבות הקצאת 20% משטח המגרש לתכנית קרקע פנויה לצורך חלחול מי נגר עילי
 - אישור אגף שאיפה
 - הצגת פתרון למערכות לוגן: מיקום פילרים, בלוני גז, מיוזג אוויר ומסתורי כביסה
 - בניה בהתאם לתקן ירוק 5281 החדש באישור מכון התקנים
 - הגשת 4 תוכניות הגשה מתוקנות והתומות בהתאם לחלטת הועדת הנייל
 - אישור מתי כבישים לרבות מיקום כניסה לרכב
 - אישור לביצוע הנחיות מחלקת כבישים
 - מילוי כל פרטי טבלת השטחים לצורך הישוב אגרות
 - במידה ושולמו היטלי השבחה בעת מימוש (קניה/מכירה/בניה) יש להביא קבלות המעידות על כך, על מנת למנוע כפל חיוב.
 - תשלום אגרות והיטלים שונים, לרבות היטלי השבחה והיטלי פיתוח עפ"י דין
- (3) הוצאות הכנת התכנית, נספחיה, טבלאות האיוון והתכנית לצרכי רישום יגבו ע"י הועדה המקומית ממבקשי ההיתרים למבני המגורים והמסחר, בהתאם לחלק היחסי של מבקש ההיתר, עפ"י לוח ההקצאות
- יהי תנאי למתן היתר.
- (4) תנאי למתן היתר ותנאי בהיתר: בניית מרתפים בקרבת גבול החלקה הגובלת בשטחים ציבוריים יבוצעו כלונסאות דיפון לפני ביצוע כל עבודות חפירה.

24/07/2014
24/07/2014
24/07/2014
24/07/2014
24/07/2014

מס' דף: 5

24/07/2014
24/07/2014
10/04/2014
10/06/2014
06/10/2014

6) תיקון טבלת החקלות לפי נוסח פרסום + הקלות מאושרות ע"י הוועדה
(14 בבניין גבוה יהיו לפחות 2 חדרי מדרגות מוגנים
20) יש לשמור על 10 מ' רוחב שטחי גיגון ללא מרתף מתחת ע"פ תוכנית בניוי מאושרת .
39) תיאום עיצוב ומס' החללים הכפולים עם אדרי העיר
- אישור יועץ תנועה עירוני

לאחר מילוי כל התנאים יונפק היתר בניה ל -

בית מגורים משותף בן 10 קומות, 33 יח"ד, מעל קומת מרתף הכוללת חניון, מרתפים
דירתיים מוצמדים לדירות גן, אחסנה ומתקנים טכניים + דירות גן + ממ"דים + גדרות
ופיתוח שטח + פרגולות.
מרתפים דירתיים מוצמדים לדירות גן, אחסנה ומתקנים טכניים + דירות גן + ממ"דים +
גדרות ופיתוח שטח + פרגולות.

תנאי בהיתר:

בניית מרתפים בקרבת גבול החלקה הגובלת בשטחים ציבוריים יבוצעו כלונסאות דיפון
לפני ביצוע כל עבודות חפירה.

תנאים בהיתר:

תכנית פיתוח השטח מהווה חלק בלתי נפרד מההיתר בהתאם להתחייבות
הקבלן לעיריה.

- תשלום היטל השבחה מהווה חלק בלתי נפרד מהיתר זה.
- מינוי אחראי לביצוע שלד מהווה תנאי לתחילת הבניה.

תנאים בהיתר:

תכנית פיתוח השטח מהווה חלק בלתי נפרד מההיתר בהתאם להתחייבות
הקבלן לעיריה.

- תשלום היטל השבחה מהווה חלק בלתי נפרד מהיתר זה.
- מינוי אחראי לביצוע שלד מהווה תנאי לתחילת הבניה.