

כ"ח חשוון תשפ"ב
03 נובמבר 2021

פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0274 תאריך: 03/11/2021 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	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	אופק יעקב	רמז דוד 23	1161-023	21-1091	1
8	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	קרסו נדל"ן בעיר בע"מ	חדרה 7	0572-007	21-1169	2
19	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	קרסו נדל"ן בעיר בע"מ	חדרה 9	0572-009	21-1170	3

פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה

ישיבה : 21-0017-2 תאריך : 27/10/2021 שעה : 09:00
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה , רח' אבן גבירול 69 תל
אביב – יפו

השתתפו הי"ה :
חברי הועדה :

שלמה מסלאוי	חבר מועצה
דורון ספיר, עו"ד	מ"מ ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה
ליאור שפירא	מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי, יו"ר מועצת העיר
אסף הראל	חבר מועצה
אופירה יוחנן וולק	חברת מועצה
ציפי ברנד פרנק	סגנית ראש העירייה
מיטל להבי	סגנית ראש העירייה
מלי פולישוק	נציגה בעלת דעה

נציגים בעלי דעה מייצעת :

נעדרו הי"ה :
חברי הועדה :

רועי אלקבץ	חבר מועצה
חן אריאלי	סגנית ראש העירייה
עבד אבו שחאדה	חבר מועצה
גל שרעבי	המשנה לראש העירייה
אלחנן זבולון	סגן ראש העירייה
אדר' חגית אלדר	מ"מ נציגת שר הפנים
אדר' טלי דותן	מ"מ נציגת שר הפנים
אדר' עמית גולדשטיין	מ"מ נציג שר הפנים
נילי יוגב	נציגת השר לאיכות הסביבה
טל בן דוד כהן	מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה
אינג' לזר פלדמן	נציג שר הבינוי והשיכון
אינג' ולרי פוהורילס	נציגת שר הבריאות
רפ"ק מוטי מאירי	נציג שר המשטרה
גילי טסלר-אשכנזי	נציגת מינהל מקרקעי ישראל
משה רענן	נציגת כיבוי אש
אדר' בתיה מלול	נציגת מינהל התכנון
דייגו ברקן	נציג רשות העתיקות

נציגים בעלי דעה מייצעת :

נכחו הי"ה :

עו"ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה
עו"ד פרדי בן צור	מזכיר ועדת בניין עיר

נעדרו :

אדר' אודי כרמלי	מהנדס העיר/מזכיר הועדה
אינג' פרידה פיירשטיין	מהנדסת רישוי בכירה
אלנה דוידזון	מהנדסת רישוי בכירה
אינג' מרגריטה גלזמן	מהנדסת רישוי בכירה
אינג' מאיר טטרו	מהנדס רישוי בכיר
אינג' יבגניה פלוטקין	מהנדסת רישוי בכירה

מרכז הועדה :

עו"ד שרון אלזסר	מרכזת הועדה
לימור קנדיל	ע. בכירה למרכזת הועדה
רחלי קריספל	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה

רשות רישוי

	08/08/2021	תאריך הגשה	21-1091	מספר בקשה
	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע) פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	תוספות בניה שינויים	תוספות ושינויים תוספות ושינויים	מסלול

הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	רמז דוד 23	כתובת
1161-023	תיק בניין	942/6213	גוש/חלקה
748	שטח המגרש	ע1, 3729, א3440	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב הר דפנה 21, סביון 5650621	אופק יעקב	מבקש
רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102	רמז 23 – התחדשות עירונית בע"מ	מבקש
רחוב רמז דוד 23, תל אביב - יפו 6219206	רמתי גדעון	בעל זכות בנכס
רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604	בר אורין גידי	עורך ראשי
רחוב טשרניחובסקי 24, כפר סבא 4427112	דניאל אהרון	מתכנן שלד

מהות הבקשה: (אדר' הילה גל)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים כלפיי היתר (מס' 0056-19) לבניית בניין מגורים חדש בן 8 קומות הנמצא בתחילת עבודות בנייה, השינויים כוללים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בקומות מרתף 1-2: שינויים במערך התנועה והחניה, שינויים בחלקות השטחים הפנימית. 2. בקומת מרתף 3: הקטנת קונטור הקומה, שינויים במערך התנועה והחניה, שינויים בחלקות השטחים הפנימית, הגבהת תקרה. סה"כ בכלל קומות המרתף 27 חניות רכב, 1 חניית רכב נכים ו- 22 מחסנים דירתיים. 3. בקומת הקרקע: שינויים בפיתוח השטח ובגדרות, שינויים בחלוקת שטחים פנימיים. 4. בקומות א-ה: שינויים בפתחים, שינויים בחלוקת השטחים הפנימיים. 5. בקומה ו (גג חלקיות תחתונה): איחוד דירות 25+26 לדירה אחת תוך ביטול ממ"ד אחד, שינויים בחלוקת השטחים הפנימיים, שינויים בפתחים. 6. קומה ז' (גג חלקית עליונה): שינוי קונטור הקומה, הרחבת נסיגות, שינויים בחלוקת השטחים הפנימיים, שינויים בפתחים. 7. קומת גג עליון: שינוי במערך המתקנים הטכניים על הגג.

מצב קיים:

בניין מגורים בן 8 קומות ו-3 קומות מרתף הנמצא בתחילת עבודות בנייה ולקראת סיום שלב בניית השלד.
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	היתר להריסת בניין מגורים קיים ובניית בניין מגורים חדש בן 6 קומות עם 2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ 27	2019	19-0056

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 13 תתי חלקות בבעלות פרטית. ע"ג מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת " רמז 23 – התחדשות עירונית בע"מ " באמצעות מורשה החתימה מטעמה (רמתי גדעון) וחותרמת החברה לפי פרוטוקול חתום. וכן, בשם חלק מבעלי הזכויות בנכס חתום עו"ד אבי ארד ושות' בהתאם לייפוי כוח בלתי חוזר שנחתם בין הצדדים ובהתאם להסכם שנחתם בין בעלי הזכויות לחברה המבקשת.
נשלחו הודעות ליתרת בעלי הזכות בנכס ולחלקות הגובלות לפי תקנה 36 ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (3729א', ברחוב לא ראשי מחוץ לתחום אזור ההכרזה)

- ההיתר המקורי משנת 1959.
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.

סטייה	מוצע	מותר	
		לפי מקדם צפיפות של 90 מהשטחים הכוללים (2508 מ"ר) = 28 יח"ד	צפיפות:
	26 יח"ד בהתאם		
	בהתאם למותר	מינימום 20% מסך השטחים הכוללים המתוכננים (~502 מ"ר)	שטחי שירות:
	1.60 מ'	1.60 מ'	מרפסות: הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי שטח
	שטחי המרפסות בהתאם למותר עד 14 מ"ר. ממוצע לא עולה על 12 מ"ר	14 מ"ר למרפסת הבולטת מקירות הבניין החיצוניים ובלבד שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע לסך המרפסות בבניין = 324 מ"ר	

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע1, 3729א'):

סטייה	מוצע	מותר	
	3 קומות.	2 קומות עליונות + 4 קומות תחתונות עבור שטחי שרות כלליים.	קומות
	3.15 מ' - 4.42 מ' (בהתאם(ראה הערה)	4.00 מ' נטו	גובה 2 קומות עליונות.
לאחר הקטנת תכנית קומת מרתף 3- , השתנה מערך החניה והגישה לחניות רכבים. לפיכך, לצורך תפקוד החניון בנקודה ספציפית, הוגבהה	עד 3.00 ~ מ'	3.50 מ' נטו	גובה 4 קומות

תחתונות.		התקרה אל מעבר ל-4.00 מ', ניתן לאשר.
שימוש	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	חניה, חדרים טכניים, 22 מחסנים דירתיים בשטח עד 12 מ"ר.

התאמה לתקנות התכנון והבניה ומדיניות אדריכל העיר/ הנחיות מרחביות:

הערות	לא	כן	
בהתאם, למעט קורה מחברת אחת בין מרפסות שנראית במבט על אך לא בחתכים ובחזיתות, נדרש לבטלה בהתאם ליתר התכניות, יידרש כתנאי טכני.		+	בנייה במרווחים
		+	מפלס הכניסה הקובעת עד 0.5 מ' ביחס למפלס המדרכה הסמוכה
		+	גדרות ושערים גדר קדמית לרחוב בגובה 0.70 מ' גדר בין מגרשים שכנים 1.50 מ'
בהתאם למאושר בהיתר		+	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 וכן, דרכי הגישה והשטחים המרוצפים יתוכננו באופן שיתיר שטח גינון זה -עומק שתילה לבתי גידול לעצים מעל מרתפים בעומק 1.2 מ' -יש למקם את מדרגות הכניסה לבניין מעבר לרצועת הגינון בחלקו הפנימי של המרווח הקדמי
בהתאם למאושר בהיתר		+	חומרי גמר הבניין חומר הגמר העיקרי יהיה טיח בגוון בהיר/ בטון חשוף/ לבני סיליקט בהירים וכן, יותר חיפוי דקורטיבי לשם הדגשות עיצוביות של החזית
נישת גמל מים נדרש להרחיק 1.00 מ' מהגדר- תנאי טכני.	+	+	מתקני תשתית וטכניים -לימוקמו 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 פתיחי האוורור לכיוון פנים המגרש.
נדרש להציג אישור יועץ אינס' למס' הקולטים או להתאים למס' היח"ד- תנאי טכני.	+		מערכות סולריות מערכת סולריות לכל יח"ד

הבקשה הוגשה עם חריגות שונות הן תכנוניות והן בתחנות מכון הרישוי, עורך הבקשה קיבל זמן לתיקון הליקויים והגשת התכנית בשנית.

חו"ד מכון רישוי

שרה לסקה 04/10/2021

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שרה לסקה אדרי

תנועה וחניה

=====

הבקשה כוללת : שינויים להיתר הקיים, כולל איחוד 2 יחידות דיור.
לאחר השינויים במבנה החדש 26 יחידות דיור (24 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 2 יחידות בשטח מעל 120 מ"ר)

דרישת התקן :

26.66 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

5 מקומות חניה לאופנועים

26 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן :

27 מקומות חניה לרכב פרטי במרתפי חניה

1 מקום חניה לרכב נכים במרתפי חניה

5 מקומות חניה לאופנועים במרתף

26 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובמרתף

הוגש נספח תנועה, מתכנן ללציק הנדסה

חוות דעת

=====

החניון מתוכנן לפי רמת שרות 2.

המלצה : לאשר את הבקשה

גנים ונוף

=====

לבקשה זו אין נגיעה לעצים ועל כן לא נדרשת חוות דעת בנושא זה.

המלצה : לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

=====

המלצה : לאשר את הבקשה

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה וכיבוי אש בהתאם למהות הבקשה).

חו"ד מחלקת פיקוח :

אהרון מיכאלי 24/05/2021

תוכנית תואמת את המצב בשטח בניין בבניה המבוקש בבניה : לקראת סיום שלד בניין.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' הילה גל)

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר (מס' 19-0056) לבניית בניין מגורים חדש בן 8 קומות הנמצא בתחילת עבודות בנייה, השינויים כוללים:

1. בקומות מרתף 1-2: שינויים במערך התנועה והחניה, שינויים בחלקות השטחים הפנימית.
2. בקומת מרתף 3: הקטנת קונטור הקומה, שינויים במערך התנועה והחניה, שינויים בחלקות השטחים הפנימית, הגבהת תקרה.
3. סה"כ בכלל קומות המרתף 27 חניות רכב, 1 חניית רכב נכים ו- 22 מחסנים דירתיים.
4. בקומת הקרקע: שינויים בפיתוח השטח ובגדרות, שינויים בחלוקת שטחים פנימיים.
5. בקומות א-ה: שינויים בפתחים, שינויים בחלוקת השטחים הפנימיים.
6. בקומה ו (גג חלקיות תחתונה): איחוד דירות 25+26 לדירה אחת תוך ביטול ממ"ד אחד, שינויים בחלוקת השטחים הפנימיים, שינויים בפתחים.
7. קומת גג עליון: שינוי במערך המתקנים הטכניים על הגג.

כולל ההקלות הבאות:

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

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

1. קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבנייה.
2. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

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
2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3. מילוי דרישות מחלקת ביוב ומי אביבים בהתאם לנדרש
4. על עורך הבקשה להגיש אל היחידה לאיכות הבניה של מכון הרישוי תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש. את טופס ההצהרה יש להדפיס מתוך נספח מספר 3 במסמך רשות הכבאות "תהליך אישור היתר וגמר בניה של מבנים ברמת סיכון נמוכה - מסמך רשות הכבאות שאותו ניתן להוריד מדף האינטרנט של תחנת כיבוי אש במכון הרישוי בקישור <http://www.tel-aviv.gov.il/FireSafety>.

הערות

1. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים
2. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
3. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם לרבות תוקפו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 03/11/2021-1-21-0274 מתאריך

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר (מס' 19-0056) לבניית בניין מגורים חדש בן 8 קומות הנמצא בתחילת עבודות בנייה, השינויים כוללים:

8. בקומות מרתף 1-2: שינויים במערך התנועה והחניה, שינויים בחלקות השטחים הפנימיים.
9. בקומת מרתף 3: הקטנת קונטור הקומה, שינויים במערך התנועה והחניה, שינויים בחלקות השטחים הפנימיים, הגבהת תקרה.
- סה"כ בכלל קומות המרתף 27 חניות רכב, 1 חניית רכב נכים ו- 22 מחסנים דירתיים.
10. בקומת הקרקע: שינויים בפיתוח השטח ובגדרות, שינויים בחלוקת שטחים פנימיים.
11. בקומות א-ה: שינויים בפתחים, שינויים בחלוקת השטחים הפנימיים.
12. בקומה ו (גג חלקיות תחתונה): איחוד דירות 26+25 לדירה אחת תוך ביטול ממ"ד אחד, שינויים בחלוקת השטחים הפנימיים, שינויים בפתחים.
13. קומה ז' (גג חלקית עליונה): שינוי קונטור הקומה, הרחבת נסיגות, שינויים בחלוקת השטחים הפנימיים, שינויים בפתחים.
14. קומת גג עליון: שינוי במערך המתקנים הטכניים על הגג.

כולל ההקלות הבאות:

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

תנאים למתן היתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

1. קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבנייה.
2. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

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
2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3. מילוי דרישות מחלקת ביוב ומי אביבים בהתאם לנדרש
4. על עורך הבקשה להגיש אל היחידה לאיכות הבניה של מכון הרישוי תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש. את טופס ההצהרה יש להדפיס מתוך נספח מספר 3 במסמך רשות הכבאות "תהליך אישור היתר וגמר בניה של מבנים ברמת סיכון נמוכה - מסמך רשות הכבאות שאותו ניתן להוריד מדף האינטרנט של תחנת כיבוי אש במכון הרישוי בקישור <http://www.tel-aviv.gov.il/FireSafety>.

הערות

עמ' 7

1161-023 21-1091 <ms_meyda>

1. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים
2. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
3. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם לרבות תוקפנו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשות רישוי

מספר בקשה	21-1169	תאריך הגשה	29/08/2021	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה	בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') חפירה ו/או דיפון בנייה חדשה תמ"א 38 מרתפים	

כתובת	חדרה 7	שכונה	הצפון החדש-סביבת ככר המדינה
גוש/חלקה	161/6213	תיק בניין	0572-007
מס' תב"ע	תמ"א 34/ב4, תמ"א 38/א3, ע1, איי, 50, א3729	שטח המגרש	756

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קרסו נדל"ן בעיר בע"מ	רחוב ריב"ל 24, תל אביב - יפו 6777861
בעל זכות בנכס	ברזילי יאיר	רחוב חדרה 7, תל אביב - יפו 6209507
בעל זכות בנכס	מרחבי ישראל	רחוב חדרה 7, תל אביב - יפו 6209507
בעל זכות בנכס	ורונה חנוך	רחוב חדרה 7, תל אביב - יפו 6209507
בעל זכות בנכס	ורונה יעקב	רחוב חדרה 7, תל אביב - יפו 6209507
בעל זכות בנכס	גוטגולד חנה	רחוב חדרה 7, תל אביב - יפו 6209507
בעל זכות בנכס	סוקולובסקי גיורא דוד	רחוב חדרה 7, תל אביב - יפו 6209507
בעל זכות בנכס	שניר משה	רחוב חדרה 7, תל אביב - יפו 6209507
בעל זכות בנכס	גרסיאני משה	רחוב חדרה 7, תל אביב - יפו 6209507
בעל זכות בנכס	בלז ברנרד	רחוב חדרה 7, תל אביב - יפו 6209507
בעל זכות בנכס	בלז פאני	רחוב חדרה 7, תל אביב - יפו 6209507
בעל זכות בנכס	רוזנפלד שירה	רחוב חדרה 7, תל אביב - יפו 6209507
בעל זכות בנכס	ציזר קוברינסקי שחר	רחוב חדרה 7, תל אביב - יפו 6209507
בעל זכות בנכס	שניר חנה	רחוב חדרה 7, תל אביב - יפו 6209507
בעל זכות בנכס	עזורי פנינה	רחוב חדרה 7, תל אביב - יפו 6209507
בעל זכות בנכס	דומברגר לואיס נאווה	רחוב חדרה 7, תל אביב - יפו 6209507
בעל זכות בנכס	עידה יורם	רחוב חדרה 7, תל אביב - יפו 6209507
בעל זכות בנכס	אילת דפנה	רחוב חדרה 7, תל אביב - יפו 6209507
בעל זכות בנכס	עידה טליה הדסה	רחוב חדרה 7, תל אביב - יפו 6209507
בעל זכות בנכס	הורנשטיין דפנה	רחוב חדרה 7, תל אביב - יפו 6209507
בעל זכות בנכס	ציזר קוברינסקי ענבר	רחוב חדרה 7, תל אביב - יפו 6209507
עורך ראשי	עין גדי - דוידוביץ ליהי	רחוב סנה משה 21, תל אביב - יפו 6930122
מתכנן שלד	גוטמן יעקב	ת.ד. 3867, פתח תקווה
מורשה חתימה מטעם המבקש	פרנס דן	רחוב ריב"ל 24, תל אביב - יפו 6777861
מורשה חתימה מטעם המבקש	שאול חיים	רחוב ריב"ל 24, תל אביב - יפו 6777861

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

מהות עבודות בניה

הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים), מעל מועדון נוער עם אולם, 2 משרדים, ארכיון וחדר שירות, מקלט וח. הסקה במרתף עבור 12 יח"ד שחיזוקו נדרש בפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים בן 7 קומות ו- 2 קומות גג חלקיות מעל 3 קומות מרתף עבור 23 יחידות דיור ו-3 מועדוני נוער. המרתף מבוקש במשותף עם המרתף בבניין ברח' חדרה 9 (בקשה מס' 1170-21 בבדיקה מרחבית), עם כניסה משותפת לשני המגרשים המוצעת במרווחי הצד החופפים בין שני המגרשים מכיוון רח' חדרה. הבניין המבוקש מכיל:

1. בקומות מרתף 1, -2, -3: חניון קונבנציונלי ל-2 בנינים גובלים, מחסנים דירתיים, מחסנים וחללים טכניים משותפים לרבות חדר טרפו.
2. בקומת הקרקע: 3 יח"ד בקומה עם ממ"ד, מסתור כביסה וחצר צמודה לכל יח"ד, חללים טכניים משותפים.
3. בקומה 1: 2 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה וגזוזטרה בחזית הקדמית לכל אחת, 1 מועדון נוער עם ממ"ס ומסתור כביסה, ו-2 מועדוני נוער עם ממ"ס, מסתור כביסה וגזוזטרה בחזית האחורית, מעברים ומבואות משותפים.
4. בקומות 2-6: 3 יחידות דיור בכל קומה, עם ממ"ד, מסתור כביסה וגזוזטרה לכל זירה, מעברים ומבואות משותפים, המרפסות בקומה 6 בחזית הקדמית מקורות בפרגולה בנויה.
5. בקומה 7 (קומת הגג החלקית התחתונה): 3 יח"ד בקומה. 1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה מקורה בפרגולה בחזית האחורית והמפלס התחתון ל-2 יחידות דיור עם ומרפסת גג בחזית הקדמית מקורה חלקית בפרגולה.
6. בקומה 8 (קומת הגג החלקית העליונה): המפלס העליון ל-2 יחידות הדיור בקומה 7 עם ממ"ד, מסתור כביסה, ג'קוזי בשטח מרפסת גג בחזית הקדמית מקורה חלקית בפרגולה ומרפסת גג בחזית האחורית גישה באמצעות מדרגות פנימיות משטח הדירות בקומה 7, גנרטור בשטח גג משותף עם גישה בגרעין המדרגות הכללי של הבניין.
7. במפלס הגג העליון: מתקנים טכניים בשטח גג משותף עם גישה ע"י בולם עליה משטח הגג המשותף בקומה 7.
8. בחצר: חצר קדמית משותפת, חצרות מוצמדות לדירות במרווחים צדדים ואחורי, נישה למד מיס ב בצמוד לגדר הצד הדרומית.

הבקשה כוללת סימון עוגנים פולימרים זמניים אשר חודרים לחלקות הגובלות כולל לשטחי ציבור.

מצב קיים:

בניין מגורים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים), מעל אולם, 2 משרדים ארכיון, חדר שירות, מקלט וח. הסקה במרתף עבור 12 יח"ד

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
בניין מגורים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים), מעל מקלט וח. הסקה במרתף עבור 12 יח"ד	1959	179
הקמת מועדון להסתדרות הנוער העובד במרתף המכיל אולם, 2 משרדים ארכיון וחדר שירות. בשטח של 189מ"ר	1959	474

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 15 חלקות משנה בבעלות פרטית, הבקשה חתומה ע"י עו"ד אורן ארגמן מיופה כוחם של 14 מהבעלים להם כ-94% מהרכוש המשותף. נשלחו הודעות לפי תקנה 36 לבעלי הזכויות בנכס שאינם חתומים וכן, הודעות ליידוע החלקות הגובלות לעניין התקנת עוגני קרקע זמניים ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 3729א' למגרש ברחוב שאינו ראשי מחוץ לאזור ההכרזה)

- היתר המקור משנת 1959
- 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.
- בקשת המקור כללה ליקויים. לעורך הבקשה ניתנה אפשרות לתיקון הבקשה בהתאם לדרישות ולצורך התאמה לתכניות התקפות. המפורט בטבלת ההתאמות מתייחס לגרסה מתוקנת מ-26/10/2021:

מספר קומות	מותר	מוצע	סטייה
מספר קומות	6 ו-2 קומות חלקיות. (כולל קומת קרקע עם רצועה מפולשת)	7 קומות + 2 קומות גג חלקיות	1 קומה בחריגה, בהתאם להוראות שניתנו בתאום ניוד השטחים שנעשה לבקשה טרם פתיחתה. ניתן לאשר
קווי בניין קדמי לרחוב חדרה לצדדים לאחור	6.00 מ' / 3.00 מ' / 5.00 מ'	6.00 מ' / 3.00 מ' / 5.00 מ'	
קומת קרקע	רצועה מפולשת בעומק 3.00 מ' מקו הבניין הקדמי.	בהתאם להוראות התוכנית.	
קומה מס' 7	3.00 מ' מקו חזית קדמי.	3.00 מ' לחזית	
קומה מס' 8	נסיגה 3.00 מ' קדמית ו- 2.00 אחורית מקווי החזית בהתאמה.	3.00 מ' לחזית 4.98 מ' לאחור	
שטחים תכסית	במגרשים מעל 750 מ"ר תכסית הבינוי על המגרש לא תעלה על 50% משטח המגרש, שהם 378 מ"ר במגרש הנדון.	בהתאם להוראות התוכנית. תכסית קומה של עד 370 מ"ר. מבוקשים ניוד שטחים של עד 189 מ"ר מקומות המרתף לקומות הגג העליונות. כתוצאה סך השטחים המבוקשים גדל בהתאם.	
שטחי שרות	לכל הפחות 20% מסך כל השטחים הבנויים.	בהתאם להוראות התכנית כ-27%	
מרפסות קווי בניין למרפסות מרפסות גג שטח	הבלטה של 1.6 מ' מקו בניין קדמי ואחורי. לא יותרו מרפסות גוזזטרה בהמשך למרפסת גג. עד 14 מ"ר למרפסת עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים ובלבד ששטחן הממוצע של המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר.	בהתאם להוראות התוכנית. בהתאם להוראות התוכנית. עד 12 מ"ר למרפסת בממוצע של כ-8.76 מ"ר ליח"ד.	
מס' יחידות מותר	32 יח"ד לפי מקדם 90 מ"ר	23 יח"ד ו-3 מועדוני נוער. סה"כ 26 יחידות בבניין	
גובה קומה:	3.30 מ' ברוטו	בהתאם להוראות התוכנית.	
בינוי ופיתוח בקומת הקרקע:	-בינוי מלא/ חלקי של קומת הקרקע לאחר שמירה על רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו בניין קדמי - יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין ואלו	בהתאם להוראות התוכנית. בהתאם להוראות התוכנית.	

סטייה	מוצע	מותר	
	<p>בהתאם להוראות התוכנית.</p> <p>בהתאם להוראות התוכנית.</p>	<p>ימוקמו בתחום הבניין, לרבות: שטחים טכניים, חדר אשפה, חדר גז וכולי'</p> <p>תכנון חניית אופניים לכל יחידת דיור בתחום המגרש</p> <p>תותר הצמדת חצרות ליחיד בקומת הקרקע במרווחים הצדדיים והאחורי</p>	
			<p>קומות גג חלקיות:</p> <p>נסיגות ממעקה הגג</p>
		<p>3.00 מ' קומה חלקית תחתונה 3.00 מ' - מקו החזית הקדמית</p> <p>3.00 מ' קומה חלקית עליונה 3.00 מ' - מקו החזית הקדמית</p> <p>4.98 מ' 2.00 מ' - מקו החזית האחורית</p>	
		<p>4.80 מ' כולל מעקה הגג העליון - 4.50 מ'</p>	<p>גובה הבניה על הגג</p>
<p>0.30 מ' בחריגה לשם הסתרת מתקנים טכניים, ניתן לאשר.</p>		<p>4.80 מ' כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'</p>	<p>גובה המתקנים הטכניים</p>
			<p>ניוד שטחים</p>
	<p>- בהתאם להוראות התוכנית.</p> <p>- בהתאם להוראות התוכנית.</p> <p>- בהתאם להוראות התוכנית.</p>	<p>יותר ניוד שטח עיקרי מהמרתף להיתר שהוגש עד 29.11.2015, מחוץ לאזור הכרזה בתנאים הבאים:</p> <p>- שימושו של מפלס מרתף עליון יהיה חניה בלבד</p> <p>- אופן העברת השטח ייקבע לפי שיקול דעת הועדה המקומית.</p> <p>- היקף שטח הניוד לא יעלה על היקף השטח העיקרי הקיים בהיתר.</p>	
	<p>בהתאם להוראות התוכנית.</p> <p>בהתאם למדיניות האדריכל.</p>	<p>כל יחידת דיור תחויב במסתור כביסה ובפתרון למזגנים. לא תותר הבלטתם מחזיתות הבניין.</p> <p>עומק מזערי של המסתור יהיה 0.60 מ'. אורך מינימלי 2.00 מ'.</p>	<p>מסתורי כביסה ומזגנים</p> <p>גודל מינימלי לפי מדיניות אדריכל העיר</p>
		<p>3.00 מ' כולל גובה הקורה.</p>	<p>מצללות גובה</p>

מותר	מוצע	סטייה
נסיגות	3.62 מ' בקומה 8 1.30 מ' בקומה 7	0.62 מ' בחריגה מהוראות התוכנית. ניתן תנאי לתיקון
מתקנים סולאריים	נראים 18 פנלים סולאריים עבור סה"כ 26 יחידות בבניין. צורפה חו"ד כי המוצע מספק את צרכי הבניין כולו. בהתאם להוראות התוכנית.	יוצג פתרון סולרי עבור כל יחידות הדיור בבניין. לא ימוקמו דודי מים על הגג העליון.
מתקנים טכניים על גג הבניין: שימושים וגישה	בהתאם להוראות התוכנית.	על הגג העליון מתקנים טכניים לשירות הבניין והבטחת גישה למתקנים דרך השטחים המשותפים.
מזגנים	בהתאם להוראות התוכנית.	במסתורים ייעודיים או על הגג העליון
התאמה סביבתית	בהתאם להוראות התוכנית.	חזיתות הבניין יוצגו על רקע 2 בניינים סמוכים מכל צד בחזית הפונה לרחוב.
הוראות נוספות למתן היתר:	-אישור לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 -אישור נגישות המבנה -נספח יציבות חתום ע"י מתכנן השלד של הפרויקט.	- הוגש אישור התקשרות מקדמי -בהתאם לנדרש -יידרש לשלב בדיקה סופית

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

מותר	מוצע	סטייה
קומות	2 + 4 עבור חנייה	3 קומות מרתף
גובה	2 קומות עליונות: עד 4.00 מ' קומות תחתונות: 3.50 מ' (מרצפת מרתף עד תקרה).	קומה 1: - 3.62 מ' קומה 2: - 2.80 מ' קומה 3: - 2.65 מ'
שימוש	חניה/ מחסנים דירתיים (אחד לכל דירה, עד 12 מ"ר)/ משרד לבעל מקצוע חופשי/ חדר משחקים. תותר הקמת מחסנים בקומות המרתף התחתונות ובתנאי ששטחם בכל קומה לא יעלה על 5% משטח הקומה.	חניה/ מחסנים דירתיים/חללים טכניים לרבות חדר טרפו.
מחסנים:	- מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר למחסן וכמספר יח"ד בבניין -בקומות המרתף התחתונות שטחי מחסנים לא יעלו על 5% משטח הקומה	בהתאם להוראות התוכנית. בהתאם להוראות התוכנית.
תכסית	80% 85% לפי תמ"א 34 ותכנית 3729 א'.	מבוקש חניון משותף לחלקה הנדונה בבקשה זו ולחלקה 162 (רח' חדרה 9 מספר הבקשה 21-1170). הכניסה למרתף המשותף תהיה מרח' חדרה.

מותר	מוצע	סטייה
<p>חלחול</p> <p>(15% שטח מחלחל = 226.5 מ"ר) שטחים אלו יהיו בחפיפה עם רצועת הגינון והפיתוח שלהם יתוכנן.</p>	<p>גודל שני המגרשים יחד הוא 1,510 מ"ר. תכנית המרתף המבוקש בשתי החלקות יחד היא 1,276 מ"ר, המהווים 84.50% משטח המגרשים.</p> <p>15.5% בהתאם למבוקש מרבית השטחים בשטח הגינון הפרטי מאחור.</p>	
<p>עוגנים</p> <p>בהתאם לסעיף 63 (8) לחוק תותר התקנת עוגני קרקע זמניים.</p>	<p>מוצעים עוגנים זמניים, נשלחו הודעות על פי הוראות החוק לנכסים הגובלים, לא התקבלו התנגדויות. מבוקשים עוגנים לשטחים ציבוריים, בוצע תיאום מוקדם אל מול נכסים.</p>	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
<p>מפלס הכניסה הקובעת עד 0.5 מ' ביחס למפלס המדרכה הסמוכה</p>	+	
<p>גדרות ושערים גדר קדמית לרחוב בגובה 0.70 מ' גדר בין מגרשים שכנים 1.50 מ'</p>	+	מוצעות גדרות גבוהות מהגובה המרבי הניתן בהנחיות מרחביות/מדיניות הועדה. ראה הערה מס' 2
<p>פיתוח שטח -מפלס רצועת הגינון יהיה כמפלס הרחוב ובכל מקרה, לא יעלה על 0.40 מ' מעל מפלס זה. - בכל מקרה לא יהיה מפלס פני השטח של מילוי הקרקע גבוה ביותר מ' 0.5 ממפלס הקרקע הגובלת במילוי. -רצועת גינון רציפה ככל הניתן וברוחב של לפחות 2.00 מ' מהמרווח הקדמי וכן, דרכי הגישה והשטחים המרוצפים יתוכננו באופן שיותיר שטח גינון זה. -עומק שתילה לבתי גידול לעצים מעל מרתפים בעומק 1.2 מ' -יש למקם את מדרגות הכניסה לבניין מעבר לרצועת הגינון בחלקו הפנימי של המרווח הקדמי</p>	+	<p>שטח הגינון במרווח הקדמי גבוה יותר מ-0.40מ' ממפלס הרחוב. ניתן תנאי לתיקון</p> <p>מוצע מילוי אדמה במרווחי הצד והאחורי בגובה העולה על 0.50מ' ראה הערה מס' 2</p> <p>מוצע שטח גינון מעל מרתפים ללא עומק מספק לבתי גידול. לא ניתן לאשר.</p> <p>מוצעות מדרגות בקו המגרש לרחוב. לא ניתן לאשר.</p>
<p>חומרי גמר הבניין חומר הגמר העיקרי יהיה טיח בגוון בהיר/ בטון חשוף/ לבני סיליקט בהירים וכן, יותר חיפוי דקורטיבי לשם הדגשות עיצוביות של החזית. בחזית הבניין הפונה לרחוב יש לשמור על יחס בין הפתחים לבין חלקי החזית הבנויה שלא יפחת מכ-1/4 ולא יעלה על כ-3/4 משטח החזית</p>	+	
<p>ג'קוזי על הגג: שטח</p>	+	

הערות	לא	כן	
		+	קירוי
		+	מצללה על הגג: - שטח המצללה
		+	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.
		+	דוודים דודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום שטחי הדירות/ קומות
		+	אשפה דלת חדר האשפה לא תפתח לחזית קדמית הפונה לרחוב .

הערות נוספות:

- מבוקש חניון משותף לחלקה הנדונה בבקשה זו ולחלקה 162 (רח' חדרה 9). הכניסה למרתף המשותף תהיה מרווחי הצד החופפים של המגרשים מרח' חדרה, נדרש רישום זיקת הנאה לטובת המגרש הגובל לשימוש במרתף וגם הוצב תני לקבלת היתר כי ההיתרים יוצאו בו-זמני.
- מבוקש מילוי שטח במרווחי הצד והאחורי אשר גבוה מ-0.50מ'. לאחר בירורים מול עורך הבקשה נמצא כי למעשה מבוקש החזרת פני השטח למצבת הטבעי לאחר שנחפרו בהיתרים המקוריים לבניינים, וכן כי מדובר בהשוואת פני השטח למאוסר בהיתרים בבניינים הגובלים בחזית האחורית מרח' רמז. עורך הבקשה התבקש להראות המאוסר בהיתרים ברחוב רמז בחתכים במסמכי בקשה זו. הדבר לא מולא כשהתוכנית הוחזרה לתיקונים. **ניתן תנאי לתיקון לאחר הדיון בועדה**

חו"ד מכון רישוי

נדב בר 27/10/2021

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב בר

תנועה וחניה

חוות דעת מעודכנת מתייחסת לתכנית ראשית מתוכנת, תואמת נספח תנועה, שצורפה לבקשה במערכת מקוונת ביום 26/10/2021:

הבקשה כוללת:

מבנה החדש בן 8 קומות ובהן 23 יחידות דיור(21 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר+ 2 יח"ד מעל 120 מ"ר) ו-186 מ"ר שטח משרדים כחלק מפרוייקט משותף עם בניין סמוך חדש ברח' חדרה 9 בן 8 קומות גם ובהן 25 יחידות דיור(18 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר + 7 יח"ד מעל 120 מ"ר) ו-106 מ"ר שטח משרדים(בקשה מקבילה מס' 21-1170).

דרישת התקן עבור 2 הבניינים:

58 מקומות חניה לרכב פרטי

4 מקומות חניה לרכב נכים

10 מקומות חניה לאופנועים

48 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

מתוכנן:

58 מקומות חניה לרכב פרטי ב-3 קומות מרתף משותף ל-2 הבניינים.

4 מקומות חניה לרכב נכים בקומת מרתף 3- משותף באישור מורשה נגישות אורנה פדר.

10 מקומות חניה לאופנועים- 8 מ"ח במרתף 2- + 2 מ"ח במרתף 3- משותף ל-2 הבניינים.

48 מקומות חניה לאופניים- 9 מ"ח בפיתוח קומת קרקע+ 27 מ"ח בחדרי אופניים משותפים במרתף 1- + 12 מ"ח בחדר

אופניים משותף בק' 3-.

מתכנן תנועה: מוחמד מנסור.

חוות דעת :
מיקום רמפת כניסה למרתפי חניה משותף תואם הנחיות תחנת תאום הנדסי שבתיק המידע.
פתרון תנועת עונה לדרישות התקן-מאושר.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור.

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : חדר אשפה עם מיכלים ועגלות
המלצה : לאשר את הבקשה

גנים ונוף

חוות דעת משותפת עבור 2 בקשות בעלות מרתף משותף בכתובות חדרה 7 וחדרה 9 מקוונת 16969
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.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל העצים המיועדים לכריתה הוא 43,089 ₪.
יש לנטוע במגרש 8 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.
יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 37,489 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך
נטיעת עצים ברחבי העיר.
המלצה : מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכלות מכון הרישוי

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 תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה וכיבוי אש בהתאם למהות הבקשה).

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	אזדרכת מצויה	12.0	25.0	4.0	כריתה	962
2	אזדרכת מצויה	12.0	15.0	4.0	כריתה	
3	אזדרכת מצויה	12.0	15.0	4.0	כריתה	
4	פלפלון דמוי אלה	6.0	40.0	10.0	שימור	4,572
5	תבציה הרדופית	7.0	60.0	5.0	שימור	2,596
6	תבציה הרדופית	7.0	28.0	5.0	שימור	
7	פלפלון דמוי אלה	8.0	30.0	6.0	כריתה	964
14	ברוש לימוני	8.0	15.0	3.0	כריתה	816
15	פנסית דו נוצתית	15.0	80.0	10.0	כריתה	40,347
16	אראוקריה רמה	9.0	15.0	2.0	שימור	
17	יוקה פילית	8.0	30.0	3.0	שימור	6,782
18	לוויסטוניה סינית	4.0	25.0	6.0	שימור	2,688

חו"ד נוספות :

נכסים - מירי גלברט 20/12/2020

חלקה 161 בגוש 6213 בבעלות פרטית.
המבקש חתם על כתב התחייבות להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.

תנאי לתחילת עבודות :

הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.
לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר בלבד.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים), מעל מועדון נוער עם אולם, 2 משרדים, ארכיון וחדר שירות, מקלט וח. הסקה במרתף עבור 12 יח"ד שחיזוקו נדרש בפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים בן 7 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 3 קומות מרתף עבור 23 יחידות דיור ו-3 מועדוני נוער. המרתף מבוקש במשותף עם המרתף בבניין ברח' חדרה 9 (בקשה מס' 1170-21 בבדיקה מרחבית), עם כניסה משותפת לשני המגרשים המוצעת במרווחי הצד החופפים בין שני המגרשים מכיוון רח' חדרה.

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. ההיתרים לבקשה זו ולבקשה ברח' ולחלקה 162 (רח' חדרה 9), איתה מבוקש המרתף המשותף, ייצאו בו-זמנית.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה.
2. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
3. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהג'קוויזי על כל מתקניו יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4. רמת הקרינה מחדר הטראפו תהה על פי דין.
5. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

1. קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבנייה.
2. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק, במידה וייגרם, מהצבת עוגני הקרקע הזמניים, והחזרת המצב לקדמותו.
3. * לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
4. יש להציג תיאום הנדסי עבור עוגנים מאושר.
5. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר

העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

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. הדירות בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
 - ד. רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים במרתף עם הבניין השכן ברח' חדרה 9
2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3. אגרונום מורשה על ידי משרד החקלאות ילווה את פעולות ההכנה לעצים/דיפון/חפירה/קידוח/בניה/פיתוח שיבוצעו באזור העצים לשימור מס' 20 להבטחת יציבותם ותקינותם. יש להגיש את אישורו של האגרונום המלווה לכך שהעצים לא נפגעו בעקבות העבודות. אישור זה הינו תנאי לקבלת טופס 4 / אישור איכלוס / תעודת גמר.
4. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
5. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 8 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
6. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

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. ההיתרים לבקשה זו ולבקשה ברח' ולחלקה 162 (רח' חדרה 9), איתה מבוקש המרתף המשותף, ייצאו בו-זמנית.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים
3. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהגיקווי על כל מתקניו יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4. רמת הקרינה מחדר הטראפו תהה על פי דין.
5. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

1. קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבנייה.
2. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק, במידה וייגרם, מהצבת עוגני הקרקע הזמניים, והחזרת המצב לקדמותו.
3. * לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
4. יש להציג תיאום הנדסי עבור עוגנים מאושר .
5. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור : <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

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. הדירות בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
 - ד. רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים במרתף עם הבניין השכן ברח' חדרה 9
2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3. אגרונום מורשה על ידי משרד החקלאות ילווה את פעולות ההכנה לעצים/דיפון/חפירה/קידוח/בניה/פיתוח שיבוצעו באזור העצים לשימור מס' 20 להבטחת יציבותם ותקינותם. יש להגיש את אישורו של האגרונום המלווה לכך שהעצים לא נפגעו בעקבות העבודות. אישור זה הינו תנאי לקבלת טופס 4 / אישור איכלוס / תעודת גמר.
4. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
5. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 8 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
6. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 0274-21-1 מתאריך 03/11/2021

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים), מעל מועדון נוער עם אולם, 2 משרדים, ארכיון וחדר שירות, מקלט וח. הסקה במרתף עבור 12 יח"ד שחיזוקו נדרש בפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים בן 7 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 3 קומות מרתף עבור 23 יחידות דיור ו-3 מועדוני נוער. המרתף מבוקש במשותף עם המרתף בבניין ברח' חדרה 9 (בקשה מס' 21-1170 בבדיקה מרחבית), עם כניסה משותפת לשני המגרשים המוצעת במרווחי הצד החופפים בין שני המגרשים מכיוון רח' חדרה.

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

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישור 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. ההיתרים לבקשה זו ולבקשה ברח' ולחלקה 162 (רח' חדרה 9), איתה מבוקש המרתף המשותף, ייצאו בו-זמנית.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
 2. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים
 3. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהגיקווי על כל מתקניו יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
 4. רמת הקרינה מחדר הטראפו תהה על פי דין.
 5. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
- בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

1. קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבנייה.
2. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק, במידה וייגרם, מהצבת עוגני הקרקע הזמניים, והחזרת המצב לקדמותו.
3. * לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
4. יש להציג תיאום הנדסי עבור עוגנים מאושר .
5. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור : <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

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. הדירות בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
 - ד. רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים במרתף עם הבניין השכן ברח' חדרה 9
2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3. אגרונום מורשה על ידי משרד החקלאות ילווה את פעולות ההכנה לעצים/דיפון/חפירה/קידוח/בניה/פיתוח שיבוצעו באזור העצים לשימור מס' 20 להבטחת יציבותם ותקינותם . יש להגיש את אישורו של האגרונום המלווה לכך שהעצים לא נפגעו בעקבות העבודות. אישור זה הינו תנאי לקבלת טופס 4 / אישור איכלוס / תעודת גמר.
4. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
5. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 8 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
6. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

עמ' 19
0572-009 21-1170 <ms_meyda>

רשות רישוי

מספר בקשה	21-1170	תאריך הגשה	29/08/2021	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה	בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') חפירה ו/או דיפון בנייה חדשה תמ"א 38 מרתפים	

כתובת	חדרה 9	שכונה	הצפון החדש-סביבת ככר המדינה
גוש/חלקה	162/6213	תיק בניין	0572-009
מס' תב"ע	תמ"א 38/3, א, ע, 1, איי, 3729 א	שטח המגרש	754

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קרטו נדל"ן בעיר בע"מ	רחוב ריב"ל 24, תל אביב - יפו 6777861
בעל זכות בנכס	אלפרן רם	רחוב חדרה 9, תל אביב - יפו 6209509
בעל זכות בנכס	ארז יצחק	רחוב חדרה 9, תל אביב - יפו 6209509
בעל זכות בנכס	שופט בנימין	רחוב חדרה 9, תל אביב - יפו 6209509
בעל זכות בנכס	רוזל יהודה	רחוב חדרה 9, תל אביב - יפו 6209509
בעל זכות בנכס	שופט בינה	רחוב חדרה 9, תל אביב - יפו 6209509
בעל זכות בנכס	ארז רות	רחוב חדרה 9, תל אביב - יפו 6209509
בעל זכות בנכס	פרידמן אביבה	רחוב חדרה 9, תל אביב - יפו 6209509
בעל זכות בנכס	כרמל דן	רחוב חדרה 9, תל אביב - יפו 6209509
בעל זכות בנכס	פרידמן מרים	רחוב חדרה 9, תל אביב - יפו 6209509
בעל זכות בנכס	אורליך מריון	רחוב חדרה 9, תל אביב - יפו 6209509
בעל זכות בנכס	אלפרן שרון אסתר	רחוב חדרה 9, תל אביב - יפו 6209509
בעל זכות בנכס	רוזברוך דנה	רחוב חדרה 9, תל אביב - יפו 6209509
בעל זכות בנכס	דטנר ליליאנה	רחוב חדרה 9, תל אביב - יפו 6209509
בעל זכות בנכס	זיו אהרון	רחוב חדרה 9, תל אביב - יפו 6209509
בעל זכות בנכס	רוזברוך (אלפרן) תמר	רחוב חדרה 9, תל אביב - יפו 6209509
בעל זכות בנכס	זיו פנינה	רחוב חדרה 9, תל אביב - יפו 6209509
בעל זכות בנכס	בללי אילן	רחוב חדרה 9, תל אביב - יפו 6209509
בעל זכות בנכס	מרציבסקי חיים מרדכי	רחוב חדרה 9, תל אביב - יפו 6209509
בעל זכות בנכס	מלכה אלברט	רחוב חדרה 9, תל אביב - יפו 6209509
בעל זכות בנכס	רוזברוך רואי	רחוב חדרה 9, תל אביב - יפו 6209509
בעל זכות בנכס	ברקי ערן	רחוב חדרה 9, תל אביב - יפו 6209509
בעל זכות בנכס	אלפרן דפנה שושנה	רחוב חדרה 9, תל אביב - יפו 6209509
בעל זכות בנכס	מ.ש. אברהמי, ייעוץ הנדסי והשקעות בע"מ	רחוב חדרה 9, תל אביב - יפו 6209509
עורך ראשי	עין גדי - דוידוביץ ליהי	רחוב סנה משה 21, תל אביב - יפו 6930122
מתכנן שלד	גוטמן יעקב	ת.ד. 3867, פתח תקווה
מורשה חתימה מטעם המבקש	פרנס דן	רחוב ריב"ל 24, תל אביב - יפו 6777861
מורשה חתימה מטעם המבקש	שאול חיים	רחוב ריב"ל 24, תל אביב - יפו 6777861

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

מהות עבודות בניה

הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים), מעל אטליה, 2 משרדים, חדר שירות, מקלט וח. הסקה במרתף עבור 12 יח"ד שחיזוקו נדרש בפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים בן 7 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 3 קומות מרתף עבור 27 יחידות דיור ו-2 משרדים. המרתף מבוקש במשותף עם המרתף בבניין ברח' חדרה 7 (בקשה מס' 1169-21 בבדיקה מרחבית), עם כניסה משותפת לשני המגרשים המוצעת במרווחי הצד החופפים בין שני המגרשים מכיוון רח' חדרה. הבניין המבוקש מכיל:

1. בקומות מרתף 1, 2, 3: חניון קונבנציונלי ל-2 בנינים גובלים, מחסנים דירתיים, מחסנים וחללים טכניים משותפים לרבות חדר טרפו.
2. בקומת הקרקע: 2 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה וחצר צמודה לכל יח"ד, 2 משרדים עם ממ"ד, מסתור כביסה וחצר מוצמדת לכל משרד. חללים טכניים משותפים.
3. בקומות 1, 5, 6, 4 יח"ד בקומה עם ממ"ד, מסתור כביסה וגזוזטרה לכל אחת. מעברים ומבואות משותפים, המרפסות בחזית הקדמית בקומה 6 מקורות בפרגולה בנויה.
4. בקומות 2, 3, 4: 3 יחידות דיור בכל קומה, עם ממ"ד, מסתור כביסה וגזוזטרה לכל דירה, מעברים ומבואות משותפים.

5. **בקומה 7 (קומת הגג החלקית התחתונה):** 2 יח"ד בקומה. 1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה, מרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה בחזית הקדמית ומרפסת גזוזטרה מקורה בפרגולה בחזית האחורית. והמפלס התחתון ליח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה, מרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה בחזית האחורית. גזוזטרה מקורה בפרגולה בחזית האחורית.
6. **בקומה 8 (קומת הגג החלקית העליונה):** המפלס העליון ליחידת הדיור בקומה 7 עם בריכה בשטח מרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה עם גישה באמצעות מדרגות פנימיות משטח הדירות בקומה 7. מתקנים טכניים בשטח גג משותף עם גישה בגרעין המדרגות הכללי של הבניין.
7. **במפלס הגג העליון:** מתקנים טכניים עם גישה ע"י סולם עליה משטח הגג המשותף בקומה 7.
8. **בחצר:** חצר קדמית משותפת, חצרות מוצמדות לדירות במרווחים צדדים ואחורי, נישה למד מים בצמוד לגדר הצד הצפונית, מדרגות לכניסה נפרדת למרתף, פירי שחרור עשן.
- הבקשה כוללת סימון עוגנים פולימרים זמניים אשר חודרים לחלקות הגובלות כולל לשטחי ציבור.

מצב קיים:

בניין מגורים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים), מעל אטליה, 2 משרדים, חדר שירות, מקלט וח. הסקה במרתף עבור 12 יח"ד

ממצאי תיק בניין:

שנה	היתרים רלוונטיים	תיאור
1961	465	בניין מגורים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים), מעל מקלט וח. הסקה במרתף עבור 12 יח"ד
1962	668	הקמת אטליה לציור המכיל משרד, הול מחסן וחדר שירות במרתף בשטח 57מ"ר
1962	551	הקמת משרד וחדר שירות במרתף למהנדס בשטח 49.50מ"ר

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 14 חלקות משנה בבעלות פרטית, הבקשה חתומה ע"י עו"ד נריה כהן מיופה כוחם של 13 מהבעלים. נשלחו הודעות לפי תקנה 36 לבעלי הזכויות בנכס שאינם חתומים וכן, הודעות ליידוע החלקות הגובלות לעניין התקנת עוגני קרקע זמניים ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית א' למגרש ברחוב שאינו ראשי מחוץ לאזור ההכרזה)

- היתר המקור משנת 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.
בקשת המקור כללה ליקויים. לעורך הבקשה ניתנה אפשרות לתיקון הבקשה בהתאם לדרישות ולצורך התאמה לתכניות התקפות. המפורט בטבלת ההתאמות מתייחס לגרסה מתוקנת מ- 26/10/2021:

מספר קומות	מותר	מוצע	סטייה
מספר קומות	6 ו-2 קומות חלקיות. (כולל קומת קרקע עם רצועה מפולשת)	7 קומות + 2 קומות גג חלקיות	1 קומה בחריגה, בהתאם להוראות שניתנו בתאום ניווד השטחים שנעשה לבקשה טרם פתיחתה. ניתן לאשר
קווי בניין קדמי לרחוב חדרה	6.00 מ'	6.00 מ'	
לצדדים	3.00 מ'	3.00 מ'	
לאחור	5.00 מ'	5.00 מ'	
קומת קרקע	רצועה מפולשת בעומק 3.00 מ' מקו הבניין הקדמי.	בהתאם להוראות התוכנית.	
קומה מס' 6	3.00 מ' מקו חזית קדמי.	ללא נסיגה	
קומה מס' 7	נסיגה 3.00 מ' קדמית ו-	3.00 מ' לחזית	בהתאם להוראות שניתנו

סטייה	מוצע	מותר	
בתאום ניוד השטחים שנעשה לבקשה טרם פתיחתה. ניתן לאשר	ללא נסיגה לעורף	2.00 אחורית מקווי החזית בהתאמה.	
	בהתאם להוראות התוכנית. תכסית קומה של עד 375 מ"ר. מבוקשים ניוד שטחים של עד 106.5 מ"ר מקומות המרתף לקומות הגג העליונות. כתוצאה סך השטחים המבוקשים גדל בהתאם.	במגרשים מעל 750 מ"ר תכסית הבינוי על המגרש לא תעלה על 50% משטח המגרש, שהם 377 מ"ר במגרש הנדון.	שטחים תכסית
	בהתאם להוראות התכונת כ-27%	לכל הפחות 20% מסך כל השטחים הבנויים.	שטחי שרות
	בהתאם להוראות התוכנית.	הבלטה של 1.6 מ' מקו בניין קדמי ואחורי.	מרפסות קווי בניין למרפסות מרפסות גג
	בהתאם להוראות התוכנית.	לא יותרו מרפסות גזוזטרה בהמשך למרפסת גג.	
	עד 12 מ"ר למרפסת בממוצע של כ-9 מ"ר ליח"ד.	עד 14 מ"ר למרפסת עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים ובלבד ששטחן הממוצע של המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר.	שטח
	27 יח"ד ו-משרדים. סה"כ 29 יחידות בבניין	32 יח"ד לפי מקדם 90 מ"ר	מס' יחידות מותר
בחריגה מהוראות התוכנית. ניתן תנאי לתיקון.	בקומה הגג החלקית העליונה (קומה 9) : 4.25 מ' מסביב לבריכה	3.30 מ' ברוטו	גובה קומה:
	בהתאם להוראות התוכנית.	-בינוי מלא/ חלקי של קומת הקרקע לאחר שמירה על רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו בניין קדמי	בינוי ופיתוח בקומת הקרקע:
	בהתאם להוראות התוכנית.	- יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין ואלו ימוקמו בתחום הבניין, לרבות: שטחים טכניים, חדר אשפה, חדר גז וכולי	
	בהתאם לנדרש.	תכנון חניית אופניים לכל יחידת דיור בתחום המגרש	
	בהתאם להוראות התוכנית.	תותר הצמדת חצרות ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצדדיים והאחורי	
קומה 7 : 0.05 מ' קומה 8 : 0.20 מ' בחריגה לשם הסתרת	קומה 7 : 4.55 מ' קומה 8 : 4.70 מ'	כולל מעקה הגג העליון- 4.50 מ'	קומות גג חלקיות: גובה הבניה על הגג

סטייה	מוצע	מותר	
מתקנים טכניים, ניתן לאשר.	קומה 7 : 5.00 מ' קומה 8 : 4.70 מ'	כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'	גובה המתקנים הטכניים
	- בהתאם להוראות - בהתאם להוראות - בהתאם להוראות	יותר ניוד שטח עיקרי מהמרתף להיתר שהוגש עד 29.11.2015, מחוץ לאזור הכרזה בתנאים הבאים : - שימוש של מפלס מרתף עליון יהיה חניה בלבד - אופן העברת השטח ייקבע לפי שיקול דעת הועדה המקומית. - היקף שטח הניוד לא יעלה על היקף השטח העיקרי הקיים בהיתר.	ניוד שטחים
	בהתאם להוראות התוכנית. בהתאם למדיניות אדריכל העיר.	כל יחידת דיור תחויב במסתור כביסה ובפתרון למזגנים. לא תותר הבלטתם מחזיתות הבניין. עומק מזערי של המסתור יהיה 0.60 מ'. אורך מינימלי 2.00 מ'.	מסתורי כביסה ומזגנים גודל מינימלי לפי מדיניות אדריכל העיר
	בהתאם להוראות התוכנית. 0.30 מ' בחריגה מהוראות התוכנית. לא ניתן לאשר.	3.0 מ' כולל גובה הקורה. 1.2 ממעקה קדמי ואחורי של מרפסת הגג.	מצללות גובה נסיגות
	נראים 21 פנלים סולאריים עבור סה"כ 29 יחידות בבניין. צורפה חו"ד כי המוצע מספק את צרכי הבניין כולו.	יוצג פתרון סולרי עבור כל יחידות הדיור בבניין.	מתקנים סולאריים
	בהתאם להוראות התוכנית.	לא ימוקמו דודי מים על הגג העליון.	מיקום דודי מים
	בהתאם להוראות התוכנית. בהתאם להוראות התוכנית. בהתאם להוראות התוכנית. בהתאם להוראות התוכנית.	על הגג העליון מתקנים טכניים לשירות הבניין והבטחת גישה למתקנים דרך השטחים המשותפים. תותר הקמת בריכה על הגג התחתון והעליון בתנאי הבטחת פתרונות למתקנים ומערכות טכניות. גובה הבריכה לא יעלה על הגובה המרבי המותר בתכנית זו. מיקום הבריכה יהיה	מתקנים טכניים על גג הבניין: שימושים וגישה בריכת שחיה

מותר	מוצע	סטייה
בנסיגה שלא תפחת מ-1.00 מ' ממעקה הגג. יותר מעקה שקוף לבריכה בהתאם לנדרש על פי תקנות הבטיחות.	לא מבוקש מעקה.	
מזגנים	בהתאם להוראות התוכנית.	
התאמה סביבתית	בהתאם להוראות התוכנית.	
הוראות נוספות למתן היתר:	- הוגש אישור התקשרות מקדמי -בהתאם לנדרש -יידרש לשלב בדיקה סופית	
		חזיתות הבניין יוצגו על רקע 2 בניינים סמוכים מכל צד בחזית הפונה לרחוב. -אישור לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 -אישור נגישות המבנה -נספח יציבות חתום ע"י מתכנן השלד של הפרויקט.

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

מותר	מוצע	סטייה
קומות	3 קומות מרתף	
גובה	קומה 1: - 3.62 מ' קומה 2: - 2.80 מ' קומה 3: - 2.65 מ'	
שימוש	חניה/ מחסנים דירתיים/ משרד לבעל מקצוע חופשי/ חדר משחקים.	חניה/ מחסנים דירתיים (אחד לכל דירה, עד 12 מ"ר)/ משרד לבעל מקצוע חופשי/ חדר משחקים. תותר הקמת מחסנים בקומות המרתף התחתונות ובתנאי ששטחם בכל קומה לא יעלה על 5% משטח הקומה.
מחסנים:	בהתאם להוראות התוכנית. בהתאם להוראות התוכנית.	- מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר למחסן וכמספר יח"ד בבניין -בקומות המרתף התחתונות שטחי מחסנים לא יעלו על 5% משטח הקומה
תכסית	מבוקש חניון משותף לחלקה הנדונה בבקשה זו ולחלקה 162 (רח' חדרה 9 מספר הבקשה 21-1170). הכניסה למרתף המשותף תהיה מרח' חדרה. גודל שני המגרשים יחד הוא 1,510 מ"ר. תכסית המרתף המבוקש בשתי החלקות יחד היא 1,276 מ"ר, המהווים 84.50% משטח המגרשים.	בהתאם לאמור לעיל, ובתנאי שההיתרים בשתי הבקשות הנ"ל ייצאו במקביל, ניתן לאשר את המרתף כפי שתוכנן.
חלחול	15.5% בהתאם למבוקש מרבית השטחים בשטח הגינון הפרטי מאחור.	80% 85% לפי תמ"א 34 ותכנית 3729 א'. (15% שטח מחלחל = 226.5 מ"ר) שטחים אלו יהיו בחפיפה עם רצועת הגינון והפיתוח שלהם יתוכנן.
עוגנים	מוצעים עוגנים זמניים,	בהתאם לסעיף 63 (8) לחוק תותר התקנת

מותר	מוצע	סטייה
עוגני קרקע זמניים.	נשלחו הודעות על פי הוראות החוק לנכסים הגובלים, לא התקבלו התנגדויות. מבוקשים עוגנים לשטחים ציבוריים, בוצע תיאום מוקדם אל מול נכסים.	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא	
	+		מפלס הכניסה הקובעת ע-0.5 מ' ביחס למפלס המדרכה הסמוכה
גדרות ושערים גדר קדמית לרחוב בגובה 0.70 מ' גדר בין מגרשים שכנים 1.50 מ'	+	+	מוצעות גדרות גבוהות מהגובה המרבי הניתן בהנחיות מרחביות/מדיניות הועדה. ראה הערה מס' 2
פיתוח שטח -מפלס רצועת הגינון יהיה כמפלס הרחוב ובכל מקרה, לא יעלה על 0.40 מ' מעל מפלס זה. - בכל מקרה לא יהיה מפלס פני השטח של מילוי הקרקע גבוה ביותר מ- 0.5 מ' ממפלס הקרקע הגובלת במילוי. -רצועת גינון רציפה ככל הניתן וברוחב של לפחות 2.00 מ' מהמרווח הקדמי וכן, דרכי הגישה והשטחים המרוצפים יתוכננו באופן שיתיר שטח גינון זה. -עומק שתילה לבתי גידול לעצים מעל מרתפים בעומק 1.2 מ' -יש למקם את מדרגות הכניסה לבניין מעבר לרצועת הגינון בחלקו הפנימי של המרווח הקדמי	+	+	שטח הגינון במרווח הקדמי גבוה יותר מ-0.40 מ' ממפלס הרחוב. ניתן תנאי לתיקון. מוצע מילוי קרקע במרווחי הצד והאחורי שהינו גובה מ-0.50 מ'. ראה הערה מס' 2 מוצע שטח גינון מעל מרתפים ללא עומק מספק לבתי גידול. ניתן תנאי לתיקון מוצעות מדרגות בקו המגרש לרחוב. ניתן תנאי לתיקון
חומרי גמר הבניין חומר הגמר העיקרי יהיה טיח בגוון בהיר/ בטון חשוף/ לבני סיליקט בהירים וכן, יותר חיפוי דקורטיבי לשם הדגשות עיצוביות של החזית. בחזית הבניין הפונה לרחוב יש לשמור על יחס בין הפתחים לבין חלקי החזית הבנויה שלא יפחת מכ-1/4 ולא יעלה על כ-3/4 משטח החזית	+	+	
מצללה על הגג: - שטח המצללה	+		
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.	+	+	מוצעים מתקני תשתית שאינם ניצבים לרחוב. ניתן תנאי לתיקון
דוודים דודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום שטחי הדירות/ קומות	+		

הערות	לא	כן	
		+	אשפה דלת חדר האשפה לא תפתח לחזית קדמית הפונה לרחוב .

הערות נוספות:

1. מבוקש חניון משותף לחלקה הנדונה בבקשה זו ולחלקה 162 (רח' חדרה 9). הכניסה למרתף המשותף תהיה מרווחי הצד החופפים של המגרשים מרח' חדרה, נדרש רישום זיקת הנאה לטובת המגרש הגובל לשימוש במרתף וגם הוצב תני לקבלת היתר כי ההיתרים יוצאו בו-זמני.
2. מבוקש מילוי שטח במרווחי הצד והאחורי אשר גבוה מ-0.50מ'. לאחר בירורים מול עורך הבקשה נמצא כי למעשה מבוקש החזרת פני השטח למצבת הטבעי לאחר שנכפרו בהיתרים המקוריים לבניינים, וכן כי מדובר בהשוואת פני השטח למאושר בהיתרים בבניינים הגובלים בחזית האחורית מרח' רמז. עורך הבקשה התבקש להראות המאושר בהיתרים ברחוב רמז בחתכים במסמכי בקשה זו. הדבר לא מולא כשהתוכנית הוחזרה לתיקונים. **ניתן תנאי לתיקון**

חו"ד מכון רישוי

נדב בר 27/10/2021

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב בר

תנועה וחניה

=====

חוות דעת מעודכנת מתייחסת לתכנית ראשית מתוכנת, תואמת נספח תנועה, שצורפה לבקשה במערכת מקוונת ביום 26/10/2021 :
הבקשה כוללת :

מבנה החדש בן 8 קומות ובהן 25 יחידות דיור (18 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר + 7 יח"ד מעל 120 מ"ר) ו-106 מ"ר שטח משרדים כחלק מפרויקט משותף עם בניין סמוך חדש ברח' חדרה 7 בן 8 קומות גם ובהן 23 יחידות דיור (21 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר + 2 יח"ד מעל 120 מ"ר) ו-186 מ"ר שטח משרדים (בקשה מקבילה מס' 21-1169).

דרישת התקן עבור 2 הבניינים :

58 מקומות חניה לרכב פרטי

4 מקומות חניה לרכב נכים

10 מקומות חניה לאופנועים

48 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

מתוכנן :

58 מקומות חניה לרכב פרטי ב-3 קומות מרתף משותף ל-2 הבניינים.

4 מקומות חניה לרכב נכים בקומת מרתף 3- משותף באישור מורשה נגישות אורנה פדר.

10 מקומות חניה לאופנועים- 8 מ"ח במרתף 2- + 2 מ"ח במרתף 3- משותף ל-2 הבניינים.

48 מקומות חניה לאופניים- 9 מ"ח בפיתוח קומת קרקע + 27 מ"ח בחדרי אופניים משותפים במרתף 1- + 12 מ"ח בחדר אופניים משותף בק' 3-.

חוות דעת :

מיקום רמפת כניסה למרתפי חניה משותף תואם הנחיות תחנת תאום הנדסי שבתיק המידע.

פתרון תנועתי עונה לדרישות התקן-מאושר.

המלצה : להעביר לוועדה לאישור.

אצירת אשפה

=====

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : חדר אשפה עם מכלים

המלצה : לאשר את הבקשה

גנים ונוף

=====

חוות דעת משותפת עבור 2 בקשות בעלות מרתף משותף בכתובות חדרה 9 וחדרה 7 מקוונת 17010

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.
 ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 43,089 ₪.
 יש לנטוע במגרש 8 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.
 יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 37,489 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.
 המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכלות מכון הרישוי

=====

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 תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה וכיבוי אש בהתאם למהות הבקשה).

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	אזדרכת מצויה	12.0	25.0	4.0	שימור	962
2	אזדרכת מצויה	12.0	15.0	4.0	כריתה	346
3	אזדרכת מצויה	12.0	15.0	4.0	שימור	346
4	פלפלון דמוי אלה	6.0	40.0	10.0	שימור	4,572
5	תבציה הרדופית	7.0	15.0	5.0	שימור	2,592
6	תבציה הרדופית	7.0	7.0	5.3	שימור	
7	פלפלון דמוי אלה	8.0	15.0	6.0	כריתה	964
8	פיקוס בנימיני	10.0	30.0	8.0	שימור	1,929
9	פיקוס בנימיני	10.0	30.0	8.0	שימור	1,929
10	אראוקריה רמה	18.0	45.0	4.0	שימור	16,278
11	קתרוסית מרובעת	8.0	25.0	5.0	שימור	2,473
12	פיקוס הגומי	8.0	36.0	4.0	כריתה	1,234
13	תמר קנרי	8.0	70.0	6.0	כריתה	6,144
14	ברוש לימוני	8.0	15.0	3.0	כריתה	816
15	פנסית דו נוצתית	15.0	40.0	10.0	כריתה	40,347
16	אראוקריה רמה	9.0	15.0	2.0	שימור	
17	יוקה פילית	8.0	30.0	3.0	שימור	6,782
18	לוויסטוניה סינית	4.0	25.0	6.0	שימור	2,688
19	אזדרכת מצויה	6.0	15.0	4.0	כריתה	346
20	פלפלון דמוי אלה	7.0	53.0	4.0	שימור	2,515

חו"ד נוספות:

נכסים - מירי גלברט 20/12/2020

חלקה 162 בגוש 6213 בבעלות פרטית.

המבקש חתם על כתב התחייבות להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.

הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.

לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר בלבד.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רבנר רוני)

לאשר את הבקשה ל הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים), מעל אטליה, 2 משרדים, חדר שירות, מקלט וח. הסקה במרתף עבור 12 יח"ד שחיזוקו נדרש בפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים בן 7 קומות ו- 2 קומות גג חלקיות מעל 3 קומות מרתף עבור 27 יחידות דיור ו-2 משרדים. המרתף מבוקש במשותף עם המרתף בבניין ברח' חדרה 7 (בקשה מס' 21-1169 בבדיקה מרחבית), עם כניסה משותפת לשני המגרשים המוצעת במרווחי הצד החופפים בין שני המגרשים מכיוון רח' חדרה.

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

תנאים למתן היתר

1. קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה
2. אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת
3. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
4. קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה.
5. 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.
6. ההיתרים לבקשה זו ולבקשה ברח' ולחלקה 161 (רח' חדרה 7), איתה מבוקש המרתף המשותף, ייצאו בו-זמנית.

תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים
2. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3. רמת הקרינה מחדר הטראפו תהה על פי דין.

תנאים להתחלת עבודות

1. קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבנייה.

תנאים לאיכלוס

1. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק, במידה וייגרם, מהצבת עוגני הקרקע הזמניים, והחזרת המצב לקדמותו.

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 בקומה עליונה על כל מפלסיהן יהיו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
 - ד. רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים במרתפים עם הבניין השכן ברח' חדרה 7
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

ההחלטה : החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 0274-21-1 מתאריך 03/11/2021

לאשר את הבקשה ל הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים), מעל אטליה, 2 משרדים, חדר שירות, מקלט וח. הסקה במרתף עבור 12 יח"ד שחיזוקו נדרש בפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים בן 7 קומות ו- 2 קומות גג חלקיות מעל 3 קומות מרתף עבור 27 יחידות דיור ו-2 משרדים. המרתף מבוקש במשותף עם המרתף בבניין ברח' חדרה 7 (בקשה מס' 1169-21 בבדיקה מרחבית), עם כניסה משותפת לשני המגרשים המוצעת במרווחי הצד החופפים בין שני המגרשים מכיוון רח' חדרה.

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

תנאים למתן היתר

1. קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה
2. אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת
3. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
4. קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה.
5. 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.
6. ההיתרים לבקשה זו ולבקשה ברח' ולחלקה 161 (רח' חדרה 7), איתה מבוקש המרתף המשותף, ייצאו בו-זמנית.

תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים
2. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3. רמת הקרינה מחדר הטראפו תהה על פי דין.

תנאים להתחלת עבודות

קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבניה.

תנאים לאיכלוס

לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק, במידה וייגרם, מהצבת עוגני הקרקע הזמניים, והחזרת המצב לקדמותו.

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 בקומה עליונה על כל מפלסיהן יהיו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
 - ד. רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים במרתפים עם הבניין השכן ברח' חדרה 7
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

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.