

ט' טבת תשפ"ב
13 דצמבר 2021

פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0309 תאריך: 08/12/2021 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	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	קרסו נדל"ן בעיר בע"מ	חדרה 7	0572-007	21-1169	1
14	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	קרסו נדל"ן בעיר בע"מ	חדרה 9	0572-009	21-1170	2
27	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	דורות ירמיהו 39 ת"א בע"מ	ירמיהו 39	0199-039	21-1368	3

רשות רישוי (דיון נוסף)

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 34ב/4, תמ"א 38א/3, ע1, איי, 50, 3729א, 246	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 נאוה	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	רחוב גרניט 5, פתח תקווה 4951404
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 וחדר 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 מים 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:

מותר	מוצע	סטייה
------	------	-------

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 קומה מס' 7 קומה מס' 8	רצועה מפולשת בעומק 3.00 מ' מקו הבניין הקדמי. 3.00 מ' מקו חזית קדמי. נסיגה 3.00 מ' קדמית ו- 2.00 אחורית מקווי החזית בהתאמה.	בהתאם להוראות התוכנית. 3.00 מ' לחזית 3.00 מ' לחזית 4.98 מ' לאחור	
שטחים תכסית שטחי שרות	במגרשים מעל 750 מ"ר תכסית הבינוי על המגרש לא תעלה על 50% משטח המגרש, שהם 378 מ"ר במגרש הנדון. לכל הפחות 20% מסך כל השטחים הבנויים.	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.	
מרפסות קווי בניין למרפסות מרפסות גג שטח	הבלטה של 1.6 מ' מקו בניין קדמי ואחורי. לא יותרו מרפסות גזוזטרה 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 ליחיד.	
מס' יחידות מותר	32 יחיד לפי מקדם 90 מ"ר	23 יחיד 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'</p>	<p>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>3.0 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. לא ימוקמו דודי מים על הגג העליון.	יוצג פתרון סולרי עבור כל יחידות הדיור בבניין.
מיקום דודי מים	בהתאם להוראות התוכנית.	בהתאם להוראות התוכנית.
מתקנים טכניים על גג הבניין: שימושים וגישה	על הגג העליון מתקנים טכניים לשירות הבניין והבטחת גישה למתקנים דרך השטחים המשותפים.	בהתאם להוראות התוכנית.
מזגנים	במסתורים ייעודיים או על הגג העליון	בהתאם להוראות התוכנית.
התאמה סביבתית	חזיתות הבניין יוצגו על רקע 2 בניינים סמוכים מכל צד בחזית הפונה לרחוב.	בהתאם להוראות התוכנית.
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>	+	<p>מוצעות גדרות גבוהות מהגובה המרבי הניתן בהנחיות מרחביות/מדיניות הועדה. ראה הערה מס' 2</p>
<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	
		+	קירו
		+	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 בקי 3-.

מתכנן תנועה: מוחמד מנסור.

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 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 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	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 וחדר 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 ברחוב חדרה 9 (בקשה מס' 1170-21 בבדיקה מרחבית), עם כניסה משותפת לשני המגרשים המוצעת במרווחי הצד החופפים בין שני המגרשים מכיוון רחוב 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 שהגיקוזי על כל מתקניו יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4. רמת הקרינה מחדר הטראפו תהיה 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

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 שהגיקוזי 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

מהות הדיון הנוסף:

הבקשה מוצאת לדיון נוסף לביטול התנאים שניתנו בשל בקשת העורך להיבדק במכון בקרה.

נימוקי הדיון הנוסף:

בשל ניווד שטחים מקומת המרתף אל מעל הקרקע מוצע תמהיל שימושים הבקשה אינה יכולה להיבדק ע"י מכון בקרה היות ומכוני בקרה מטפלים בשלב זה בבקשות למגורים בלבד. לאור כך יש לבטל את התנאים שניתנו כלהלן:

למתן היתר:

1. קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה.
2. 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.

לתעודת גמר:

1. יש לקבל חוות דעת מסכמת לבקרת ביצוע במכון הבקרה

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

1. לתקן את החלטת רשות הרישוי מתאריך 03/11/2021 ולבטל הדרישה למכון בקרה שכן בשל ניווד שטחים מקומת המרתף אל מעל הקרקע מוצע תמהיל שימושים הבקשה אינה יכולה להיבדק ע"י מכון בקרה היות ומכוני בקרה מטפלים בשלב זה בבקשות למגורים בלבד.

2. ביטול התנאים שניתנו בהחלטת רשות רישוי מספר 1-21-0274 מתאריך 03/11/2021 להלן:

למתן היתר:

- א. קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה.
- ב. 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.

לתעודת גמר:

- א. יש לקבל חוות דעת מסכמת לבקרת ביצוע במכון הבקרה

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. 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 שהגיקוזי 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. 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.
3. 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
4. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 8 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
5. 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 (דיון נוסף): החלטה מספר 1
רשות רישוי מספר 0309-21-1 מתאריך 08/12/2021**

1. לתקן את החלטת רשות הרישוי מתאריך 03/11/2021 ולבטל הדרישה למכון בקרה שכן בשל ניווד שטחים מקומת המרתף אל מעל הקרקע מוצע תמהיל שימושים הבקשה אינה יכולה להיבדק ע"י מכון בקרה היות ומכונני בקרה מטפלים בשלב זה בבקשות למגורים בלבד.
2. ביטול התנאים שניתנו בהחלטת רשות רישוי מספר 0274-21-1 מתאריך 03/11/2021 להלן:

למתן היתר:

- א. קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה.
- ב. 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.

לתעודת גמר:

- א. יש לקבל חוות דעת מסכמת לבקרת ביצוע במכון הבקרה

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. 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'קוזי 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. 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 .
3. 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
4. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפי"ע לנטיעת 8 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
5. 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

רשות רישוי (דיון נוסף)

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, ע1, איי, 3729 א	שטח המגרש	754

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קרסו נדלין 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	רחוב גרניט 5, פתח תקווה 4951404
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, 2, 3, 4: 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. עד 12 מ"ר למרפסת במוצע של כ-9 מ"ר ליח"ד.	לא יותרו מרפסות גזוזטרה 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.	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. בהתאם להוראות התוכנית. בהתאם לנדרש. בהתאם להוראות התוכנית.	-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 ימוקמו בתחום הבניין, לרבות: שטחים טכניים, חדר אשפה, חדר גז וכול' תכנון חניית אופניים לכל יחידת דיור בתחום המגרש תותר הצמדת חצרות ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצדדיים והאחורי	בינוי ופיתוח בקומת הקרקע:
	קומה 7 : 4.55 מ' קומה 8 : 4.70 מ'	כולל מעקה הגג העליון- 4.50 מ'	קומות גג חלקיות: גובה הבניה על הגג
קומה 7 : 0.05 מ' קומה 8 : 0.20 מ' בחריגה לשם הסתרת			

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.	
<u>הוראות נוספות למתן היתר:</u>	- 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 (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.	
<u>מחסנים:</u>	בהתאם להוראות התוכנית. בהתאם להוראות התוכנית.	
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	80% 85% לפי תמ"א 34 ותכנית א'3729. (15% שטח מחלחל = 226.5 מ"ר) שטחים אלו יהיו בחפיפה עם רצועת הגינון והפיתוח שלהם יתוכנן.	15.5% בהתאם למבוקש מרבית השטחים בשטח הגינון הפרטי מאחור.
עוגנים	בהתאם לסעיף 63 (8) לחוק תותר התקנת	מוצעים עוגנים זמניים,

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'	+	+	
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
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	+	+	מוצע שטח גינון מעל מרתפים ללא עומק מספק לבתי גידול. ניתן תנאי לתיקון מוצעות מדרגות בקו המגרש לרחוב. ניתן תנאי לתיקון
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 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**

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 תנועת עונה לדרישות התקן-מאוסר.

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.

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 אטליה, 2 משרדים, חדר שירות, מקלט וחדר 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 ברחוב חדרה 7 (בקשה מס' 1169-21 בבדיקה מרחבית), עם כניסה משותפת לשני המגרשים המוצעת במרווחי הצד החופפים בין שני המגרשים מכיוון רחוב 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

קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבנייה.

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. (1) הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
- (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.

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 וחדר 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 ברחוב חדרה 7 (בקשה מס' 1169-21 בבדיקה מרחבית), עם כניסה משותפת לשני המגרשים המוצעת במרווחי הצד החופפים בין שני המגרשים מכיוון רחוב 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

קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבנייה.

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 יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
 - ד. רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים במרתפים עם הבניין השכן ברח' חדרה 7
2. (1) הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
(2) לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק, במידה ויגרום, מהצבת עוגני הקרקע הזמניים, והחזרת המצב לקדמותו.
הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

מהות הדיון הנוסף:

הבקשה מוצאת לדיון נוסף לביטול התנאים שניתנו בשל בקשת העורך להיבדק במכון בקרה.

נימוקי הדיון הנוסף:

- בשל ניווד שטחים מקומות המרתף אל מעל הקרקע מוצע תמהיל שימושים הבקשה אינה יכולה להיבדק ע"י מכון בקרה היות ומכוני בקרה מטפלים בשלב זה בבקשות למגורים בלבד. לאור כך יש לבטל את התנאים שניתנו כלהלן:
- למתן היתר:
1. קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה.
 2. 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.
- לתעודת גמר:
1. יש לקבל חוות דעת מסכמת לבקרת ביצוע במכון הבקרה

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

1. לתקן את החלטת רשות הרישוי מתאריך 03/11/2021 ולבטל הדרישה למכון בקרה שכן בשל ניווד שטחים מקומות המרתף אל מעל הקרקע מוצע תמהיל שימושים הבקשה אינה יכולה להיבדק ע"י מכון בקרה היות ומכוני בקרה מטפלים בשלב זה בבקשות למגורים בלבד.
2. ביטול התנאים שניתנו בהחלטת רשות רישוי מספר 1-21-0274 מתאריך 03/11/2021 להלן:

למתן היתר:

 - א. קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה.
 - ב. 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.

לתעודת גמר:

- א. יש לקבל חוות דעת מסכמת לבקרת ביצוע במכון הבקרה

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. 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 היתר 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 הבנייה.

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 תדגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
 - ג. הדירה בקומה עליונה על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
 - ד. רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים במרתפים עם הבניין השכן ברחוב חדרה 7.
2. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל היתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק, במידה וייגרם, מהצבת עוגני הקרקע הזמניים, והחזרת המצב לקדמותו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה (דיון נוסף): החלטה מספר 2
רשות רישוי מספר 0309-21-1 מתאריך 08/12/2021

1. לתקן את החלטת רשות הרישוי מתאריך 03/11/2021 ולבטל הדרישה למכון בקרה שכן בשל ניוז שטחים מקומת המרתף אל מעל הקרקע מוצע תמהיל שימושים הבקשה אינה יכולה להיבדק ע"י מכון בקרה היות ומכוני בקרה מטפלים בשלב זה בבקשות למגורים בלבד.

2. ביטול התנאים שניתנו בהחלטת רשות רישוי מספר 0274-21-1 מתאריך 03/11/2021 להלן:
למתן היתר:

- א. קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה.
- ב. אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות התכנון והבניה. על עורך הבקשה מטעם מבקש היתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת.

לתעודת גמר:

א. יש לקבל חוות דעת מסכמת לבקרת ביצוע במכון הבקרה

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. 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 היתר 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 הבנייה.

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 תדגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
 - ג. הדירה בקומה עליונה על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
 - ד. רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים במרתפים עם הבניין השכן ברחוב חדרה 7.
2. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל היתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק, במידה וייגרם, מהצבת עוגני הקרקע הזמניים, והחזרת המצב לקדמותו.

עמ' 26
0572-009 21-1170 <ms_meyda>

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשות רישוי

	19/10/2021	תאריך הגשה	21-1368	מספר בקשה
	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') חפירה ו/או דיפון בנייה חדשה תמ"א 38 מרתפים הריסה	בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה תוספות בניה	בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה תוספות ושינויים	מסלול

הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	ירמיהו 39 רחוב זכריה 2	כתובת
0199-039	תיק בניין	26/6963	גוש/חלקה
513	שטח המגרש	תמ"מ 2/5, תמ"א 3/38, א, 1ע, 58, 3616א, 191	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב מרגלית 1, שמשית 1790600	דורות ירמיהו 39 ת"א בע"מ	מבקש
רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102	פאול אברהם	בעל זכות בנכס
רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102	רפפורט בת עמי	בעל זכות בנכס
רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102	מור יעקב	בעל זכות בנכס
רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102	מור רינה	בעל זכות בנכס
רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102	כהן שולמית	בעל זכות בנכס
רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102	בהרב פועה	בעל זכות בנכס
רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102	בהרב ישראל	בעל זכות בנכס
רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102	אוליאן שושנה	בעל זכות בנכס
רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102	רפפורט נועם	בעל זכות בנכס
רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102	בנימין דליה	בעל זכות בנכס
רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102	דטל דוד	בעל זכות בנכס
רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102	דטל סבטלנה	בעל זכות בנכס
רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102	גורי מירב	בעל זכות בנכס
רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102	רפפורט ירון	בעל זכות בנכס
רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102	אלמוג יעל	בעל זכות בנכס
רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102	מור אילן	בעל זכות בנכס
רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102	רפפורט איתמר	בעל זכות בנכס
רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102	תמרי יעקב	בעל זכות בנכס
רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102	פיבקו רון	בעל זכות בנכס
רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102	מגנני חנה בת שבע	בעל זכות בנכס
רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102	עמית סלוצקי יעל	בעל זכות בנכס
רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102	אדמוני מרדכי	בעל זכות בנכס
רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102	פיבקו זהבה	בעל זכות בנכס
רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102	אדמוני שרה	בעל זכות בנכס
רחוב דיצה 1, תל אביב - יפו 68116	זית שחף	עורך ראשי
רחוב נחלת יצחק 28, תל אביב - יפו 6744822	שטיינברג חיים אריה	מתכנן שלד

מהות הבקשה: (אדר' רוני רבנר)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת בניין בן 3 קומות (כולל קומת קרקע מסחרית) וקומה ד' חלקית מעל מקלט במרתף עבור 11 יח"ד שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות עם חזית מסחרית וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור סה"כ 23 יח"ד. המכיל:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <u>בקומות המרתף התחתונות 3-1-2</u>: מבואה, מעלית וחדר מדרגות, חניון אוטומטי. 2. <u>בקומת המרתף העליונה 1</u>: מבואה, מעלית וחדר מדרגות, חניון אוטומטי, חדר אופניים, שטחי שרות ותפעול לבניין, ממ"ד במפלס תחתון ליחידת הדיור בקומת הקרקע עם חצרות אנגליות. 3. <u>בקומת הקרקע</u>: מבואת כניסה, חדר אשפה, נישה לבלוני גז, גרעין מדרגות, פיר מעלית, חללים טכניים משותפים, יחידת דיור עם חצר מוצמדת במרווחי הצד, 4 חנויות בחזית לרחוב ירמיהו. 4. <u>בקומות 5-1</u>: 4 יחידות דיור בקומה. 3 יח"ד, עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה בחזית קדמית, ויחידת דיור עם ממ"ד ומסתור כביסה. 5. <u>בקומה 6, קומת הגג החלקי</u>: 2 יחידות דיור, עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג לכל יח"ד בחזית הקדמית מקורות חלקית ע"י פרגולה מפלדה. 6. <u>על הגג העליון</u>: מתקנים טכניים משותפים, גישה מגרעין המדרגות הכללי של הבניין. 7. <u>בכל קומות הבניין</u>: מסדרונות ומבואות, גרעין חדר מדרגות עם הכולל פיר ונישות טכניות ופיר מעלית הכולל תחנות עצירה בכל הקומות. <p><u>בחצר</u>: מעלית אוטומטית לירידה לחניון כניסה מרח' זכריה, חצר קדמית משותפת, חצר מוצמדת לדירה במרווחים הצדדיים.</p>

מצב קיים:

בניין בן 3 קומות (כולל קומת קרקע מסחרית) וקומה ד' חלקית מעל מקלט במרתף עבור 11 יח"ד

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
בניין בן 3 קומות (כולל קומת קרקע מסחרית) וקומה ד' חלקית מעל מקלט במרתף עבור 11 יח"ד	1958	742

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 16 חלקות משנה הנמצאות בבעלות פרטית. מפרט הבקשה חתום ע"י מבקש הבקשה ומיופה כוחם של מרבית מבעלי הזכות בנכס. נשלחו הודעות לזכאים לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתכנית 58, תכנית 3616א- רובע 3, מגרש ברחוב ראשי ומסחרי, מחוץ לאזור ההכרזה.

- ההיתר המקורי משנת 1958.
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.

מספר קומות	מותר	מוצע	סטייה
	6 + קומת גג חלקית	6 + קומת גג חלקית	
<u>קווי בניין:</u> <u>קדמי לרחוב</u> <u>ירמיהו:</u>	4.00 מ' (זיקת הנאה לרשות הרבים)	3.93 מ'	0.07 מ' בחריגה מקו בנין קדמי לרח' ירמיהו. בהתאם לסעיף 4.1.2 ה. (6) בהוראות התוכנית. ניתן לאשר
<u>קדמי לרחוב</u> <u>זכריה:</u>	3.00 מ' (לאחר הפקעה) (זיקת הנאה לרשות הרבים)	2.97 מ'	0.03 מ' בחריגה מקו בניין קדמי בחזית לרח' זכריה, לא ניתן לאשר.
<u>צדדי צפוני:</u>	2.50 מ'	2.50 מ'	

	4.50 מ'	2.50 מ'	<u>צדדי מזרחי:</u>
	בהתאם להוראות התוכנית.	תכנית נפחית, בתוך קווי הבניין המותרים ובמסגרת מס' הקומות המותר.	זכויות בנייה קומות טיפוסיות (כולל קומת קרקע וקומה עליונה חלקית)
	בהתאם להוראות התוכנית.	מינימום 20% מסך השטחים הבנויים במגרש.	שטחי שירות
	23 יח"ד	שטחים כוללים המוצעים בקווי בניין, ב- 6 קומות ובקומה עליונה חלקית (לא כולל יחידה מסחרית בקומת קרקע) לפי מקדם 65 מ"ר = 29 יח"ד	צפיפות מס' דירות מותר
	4.60 מ'. 3.30 מ'.	קומת קרקע מסחרית: עד 5.00 מ' קומות טיפוסיות וקומת גג חלקית: עד 3.30 מ'	גובה קומה בין רצפות
	מגורים ומסחר בקומת קרקע.	מגורים ומסחר בקומת קרקע.	שימושים
	בהתאם להוראות התוכנית.	תותר הצמדת חצר חצר צדדיות ואחוריות לדירות הגן בקומת הקרקע.	פיתוח שטח הצמדת שטחי חוץ בקומת הקרקע
0.05 מ' בחריגה מהוראות התוכנית. לא ניתן לאשר.	בהתאם להוראות התוכנית.	כל שטח הגג למעט הנסיגות הנדרשות לחזית הבניין.	בנייה על הגג: שטח:
	2.95 מ' ממעקה הגג.	3.00 מ' (לא כולל מרפסות ובלטות).	נסיגה לחזית לרחוב ירמיהו:
	2.00 מ' ממעקה הגג.	2.00 מ'	נסיגה לחזית לרחוב זכריה:
	4.40 מ'.	4.50 מ' ברוטו כולל מעקה הגג העליון.	גובה בנייה ברוטו, כולל מתקנים טכניים:
	1.20 מ'	לא יפחת מ 1.20 מ'.	מצללות על הגג: <u>נסיגות ממעקה הגג:</u> לרחוב ירמיהו:
	1.20 מ'	לא יפחת מ 1.20 מ'.	לרחוב זכריה:
3.00 מ'	לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות.	גובה:	
	בהתאם להוראות התוכנית.	בקונטור מישור חזית הבניין, לא כולל מרפסות גזוזטרה.	מרפסת הגג
	1.60 מ'.	1.60 מ' מעבר לקו בניין קדמי. עד 14 מ"ר למרפסת ובלבד שממוצע השטחים לא יעלה על 12 מ"ר.	מרפסות גזוזטרה הבלטה שטח
	בהתאם להוראות התוכנית.		

	בהתאם להוראות התוכנית.	לכל דירה: בפיר ייעודי, במרפסת שירות או על הגג העליון, ובלבד שלא יבלטו ממישור חזיתות הבניין.	מזגנים
יש להראות פתרון כביסה לכל יחידות הדיור בבניין. לא ניתן לאשר.	לא נראה פתרון הכביסה עבור יחידת הדיור בקומת הקרקע.	כל דירה חדשה תחויב במסתור כביסה שלא יופנה לחזית הקדמית ברחוב ושלא יבלוט ממישור החזית.	מסתורי כביסה
	בהתאם להוראות התוכנית. דרך גרעין המדרגות המשותף.	יתוכננו לכל אחת מהדירות בבניין. גישה דרך שטחים משותפים לכל המתקנים הטכניים המשותפים.	מתקנים סולאריים
	בהתאם להוראות התכנית. מוצע פיר למינדוף למסחר.	שקופה ושאינה בולטת ממישור חזית הבניין. פיר לארובות אוורור.	קומה מסחרית חזית קדמית קומת הקרקע
בניגוד להוראות התוכנית. לא ניתן לאשר.	מוצעות ערוגות גינון ושטילת עצים בתחום רצועת הקרקע בין קו המגרש וקו הבניין. (בתחום זיקת הנאה) כמו כן מבוקת בניית גדרות תחום זיקת ההנאה.	לכל אורך הרחובות הנזכרים בסעיף 66, וגם בחלקים של אותם הרחובות שלא הוכרזו כאזורי מסחר, תהיינה רצועות הקרקע בין קו הרחוב והבניין חלק מן הרחוב, וכל עבודה או שימוש לא יורשו ברצועות הנ"ל. עצים, גזוזטראות, או מדרגות הקיימים ברצועות הנ"ל בשעה שתכנית זו קבלה את תקפה, יוסרו על ידי הבעל ועל חשבוננו.	קומת הקרקע (עפ"י סעיף 78 בתכנית 58)

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

סטטיה	מוצע	מותר	
	3 קומות	2 קומות + 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כלליים.	קומות
	קומה 1: - 2.80 מ' קומה 2: - 2.20 מ' קומה 3: - 2.20 מ'	2 קומות עליונות – 4.00 מ' נטו. 4 קומות תחתונות – 3.59 מ' נטו.	גובה
	חניה, שטח נלווה למגורים, חללים טכניים	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חופשי/ שטח נלווה למגורים.	שימוש
לא ניתן לאשר מגורים במרתף. בניגוד להוראות תכנית ע'1.	מוצעת תוספת מגורים במרתף ליחידות הדיור בקומת הקרקע.	שטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח יחידת המגורים/ המסחר שמעליו.	שטח נלווה
	כ-82% משטח המגרש.	85% משטח המגרש לפי תמ"א 34 = 436 מ"ר.	תכסית
בניגוד להוראות התכנית. לא ניתן לאשר.	מוצע מרתף מתחת לזיקת ההנאה ברח' ירמיהו וברח' זכריה.	לא תותר בנייה מתחת לשטח זיקת ההנאה.	תכנית 58

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
הוצגה סכמת שטחי חלחול.		+	חלחול מי נגר תמ"א 34 15% או יותר שטחים חדירי מים.

<p>בהתאם להוראות התוכנית 0.05 מ' ממפלס הרחוב בקו הכניסה לבניין</p> <p>בהתאם להוראות התוכנית. רום הכניסה +5.10</p>	<p>+</p> <p>+</p>	<p>מפלס כניסה קובעת</p> <p>מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 0.5 מ' מעל מפלס המדרכה (בצמוד למרכז גבול המגרש).</p> <p>בהתאם לתכנית תמ"מ 2/5 סעיף 5 – מגבלות בנייה בפשט ההצפה של נחל הירקון נקבע רום רצפות המבנים ורום מפלסי הקרקע, רום הרצפה המינימלי לא יפחת מהרום המצוין בתשריט הנחיות ומגבלות הבניה (+4.50)</p>
<p>הוגשה פריסת גדרות. קדמית, מערבית – ללא גדר/ שטח זיקת הנאה. קווי מגרש צדדיים – 1.50 מ'.</p>	<p>+</p>	<p>גדרות</p> <p>גובה הגדר הגובלת ברחוב עד 0.70 מ'. גובה הגדר בין מגרשים שכנים יהיה עד 1.50 מ'.</p>
	<p>+</p> <p>+</p>	<p>חצר אנגלית</p> <p>רוחב עד 1.50 מ' מקו הבניין לצרכי אוורור ותאורה בלבד. לפי תקנות התכנון והבנייה. שטח של עד 10 מ"ר. לפי מדיניות/ הנחיות מרחביות.</p>
<p>מוצעת מצללה בחצר הצמודה יחידת הדיור בקומת הקרקע במרווח הצד המזרחי החורגת יותר מ-0.40% אל תוך המרווח. לא ניתן לאשר.</p>	<p>+</p>	<p>מצללה במרפסת שאינה גג</p> <p>עד 40% אל תוך המרווח שבין קו הבניין לגבול המגרש, ובכל מקרה לא תחרוג מקו מעקה המרפסת.</p>
<p>לא הוצג פרט המצללה. לא ניתן לאשר.</p>	<p>+</p>	<p>מצללה/ פרגולה על הגג</p> <p>שטח המצללה, 50 מ"ר או 1/4 משטח המרפסת (הגדול מבניהם).</p> <p>פרט מצללה</p>
<p>הוצגו במסתורי הכביסה לדירה בקומת הקרקע – בשטח הנלווה</p>	<p>+</p>	<p>דודי אגירה</p>
<p>בהתאם למדיניות/ הנחיות מרחביות.</p>	<p>+</p>	<p>מסתור כביסה</p> <p>עומק לא יפחת מ-0.6 מ' אורכו לא יפחת מ-2.0 מ'</p>

הערות נוספות:

- הבקשה הוגשה בצורה שמקשה על בדיקתה שכן:
 - קווי הבניין אינם נראים בתנחות כל הקומות.
 - חסרים קווי מידות
 - חסרים מפלסי גובה

חו"ד מכון רישוי

רינת ברקוביץ' 30/11/2021

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רינת ברקוביץ' עדכון בתחנות תנועה וחניה ואדריכלות

תנועה וחניה

מבנה החדש בן 7 קומות ובהן יחידות דיור 23 (22 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו-1 יח"ד מעל 120 מ"ר) ו-81 מ"ר שטח מסחרי.

דרישת התקן:

- 25 מקומות חניה לרכב פרטי
- 1 מקום חניה לרכב נכים
- 4 מקומות חניה לאופנועים
- 23 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

מתוכנן :

- 25 מקומות חניה לרכב פרטי במתקן חניה אוטומטי.
1 מקום חניה לרכב נכים במתקן חניה אוטומטי באישור מורשה נגישות חיים מרון.
4 מקומות חניה לאופנועים בקומת קרקע ברצועות צדדיות.
23 מקומות חניה לאופניים בחדר אופניים משותף במרתף 1- .
מתכנן תנועה ל. ללצ'וק.

חוות דעת :

אומנם הפתרון התנועתי המבוקש עונה לדרישות התקן, אך בהתאם להערות מהנדסת הרישוי, השטח בין קו המגרש וחזית הבניין לרח' ירמיהו ולרח' זכריה הינו שטח בזיקת הנאה לרשות הרבים. הפתרון המבוקש נמצא מעבר לקו זיקת ההנאה בהתאם להוראות תכנית 58 ותכנית 3616א', ועל כל לא ניתן לאשר אותו.

המלצה : לדחות את הבקשה.

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : חדר אשפה עם עגלות וחדר אשפה עם דחסן קרטונים.
המלצה : לאשר את הבקשה

גנים ונוף

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפריטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי.
כל העצים מיועדים לשימור למעט עצים שאינם מוגדרים עצים.
יש לנטוע במגרש 5 עצים בערך של 700 ש"ל לעץ.
המלצה : לאשר את הבקשה.
ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.
המלצה : לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

בהתאם להערת מהנדסת הרישוי, אין לבנות דבר מעבר לקו זיקת ההנאה בהתאם להוראות של תכנית 58 ושל תוכנית רובע 3.
לא ניתן לאשר את הבינוי התת קרקעי עבור חניה, החורג מקו זיקת ההנאה וכן לא ניתן לאשר פיתוח שטח באזור זה.
נדרש בהמשך להתייעץ בייעוץ מוקדם עם מהנדסת הרישוי לגבי הדרך המיטבית לתכנון המגרש כפוף להוראות תוכנית 58 ותוכנית רובע 3.
נדרש לסמן בבירור על גבי מוצג 100 את קו זיקת ההנאה.
המלצה : לדחות 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 : לדחות את הבקשה.

בקרת תכנן 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	גדם - לא עץ	1.0	0.	1.0	כריתה	
2	הדר הלימון - לא עץ	4.0	12.0	3.0	כריתה	
3	פיקוס השדירות - לא עץ	3.0	12.0	2.0	כריתה	
4	פיקוס השדירות - לא עץ	3.0	14.0	2.0	כריתה	
11	קופן אנקרדי	4.0	14.0	4.0	שימור	554
12	קופן אנקרדי	5.0	16.0	4.0	שימור	724
13	קופן אנקרדי	4.0	14.0	4.0	שימור	554

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רבנר רוני)

לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

1. מוצע מרתף חניה מתחת לשטח זיקת ההנאה בניגוד להוראות תוכנית 58
2. מוצעות ערוגות גינון בשטח זיקת ההנאה בניגוד להוראות תוכנית 58
3. מוצעים מגורים בשטח נלווה ליחידת דיור במרתף בניגוד להוראות תוכנית ע'1.
4. מוצעת בנייה בחריגה מקו בניין קדמי בחזית לרחוב זכריה.
5. קומת הגג החלקית בחריגה בנסיגה בחזית לרחוב זכריה.
6. הבקשה הוגשה לבדיקה מרחבית עם חוות דעת שלילית של מכון הרישוי בתחנות אדריכלות תנועה וחנייה.
7. לא נראה פתרון הכביסה עבור יחידת הדיור בקומת הקרקע.
8. מוצעת מצללה בחצר הצמודה ליחידת הדיור בקומת הקרקע במרווח הצד המזרחי החורגת יותר מ-0.40% אל תוך המרווח.

ההחלטה: החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 0309-21-1 מתאריך 08/12/2021

לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

1. מוצע מרתף חניה מתחת לשטח זיקת ההנאה בניגוד להוראות תוכנית 58
2. מוצעות ערוגות גינון בשטח זיקת ההנאה בניגוד להוראות תוכנית 58
3. מוצעים מגורים בשטח נלווה ליחידת דיור במרתף בניגוד להוראות תוכנית ע'1.
4. מוצעת בנייה בחריגה מקו בניין קדמי בחזית לרחוב זכריה.
5. קומת הגג החלקית בחריגה בנסיגה בחזית לרחוב זכריה.
6. הבקשה הוגשה לבדיקה מרחבית עם חוות דעת שלילית של מכון הרישוי בתחנות אדריכלות תנועה וחנייה.
7. לא נראה פתרון הכביסה עבור יחידת הדיור בקומת הקרקע.
8. מוצעת מצללה בחצר הצמודה ליחידת הדיור בקומת הקרקע במרווח הצד המזרחי החורגת יותר מ-0.40% אל תוך המרווח.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רבנר רוני)

לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

1. מוצע מרתף חניה מתחת לשטח זיקת ההנאה בניגוד להוראות תכנית 58
2. מוצעות ערוגות גינון בשטח זיקת ההנאה בניגוד להוראות תוכנית 58
3. מוצעים מגורים בשטח נלווה ליחידת דיור במרתף בניגוד להוראות תכנית ע'1.
4. מוצעת בנייה של בחריגה מקו בניין קדמי בחזית לרח' זכריה.
5. קומת הגג החלקית בחריגה בנסיגה בחזית לרח' זכריה.
6. הבקשה הוגשה לבדיקה מרחבית עם חו"ד שלילית של מכון הרישוי בתחנות אדריכלות ותנועה וחניה.
7. לא נראה פתרון הכביסה עבור יחידת הדיור בקומת הקרקע.
8. מוצעת מצללה בחצר הצמודה ליחידת הדיור בקומת הקרקע במרווח הצד המזרחי החורגת יותר מ-0.40% אל תוך המרווח.
- 9.

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.