

כ"ח אייר תשפ"ב
29 מאי 2022

פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0160 תאריך: 25/05/2022 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/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	הראל אלינור	בני אפרים 201	0801-201	22-0513	1
4	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	רם צליח רמברנדט 8-10 בע"מ	רמברנדט 8	0541-008	22-0414	2
14	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	רם צליח רמברנדט 8-10 בע"מ	רמברנדט 10	0541-010	22-0438	3
24	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	אקו סיטי - אס.אל יזמות ובניה בע"מ	פיבל 3	0524-003	22-0532	4

רשות רישוי

מספר בקשה	22-0513	תאריך הגשה	29/03/2022
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה

כתובת	בני אפרים 201 רחוב קדש ברנע 17	שכונה	מעוז אביב
גוש/חלקה	814/6636	תיק בניין	0801-201
מס' תב"ע	תמ"א 34ב/4, 9048, 355, 2827, 2691, 2308, א, 2308	שטח המגרש	15463

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	הראל טל	רחוב בני אפרים 201, תל אביב - יפו 6998401
מבקש	הראל אלינור	רחוב בני אפרים 201, תל אביב - יפו 6998401
בעל זכות בנכס	אגודה שיתופית מעוז אביב	רחוב בני אפרים 211, תל אביב - יפו 6998422
עורך ראשי	שדות חמוטל	שדרות סמאטס 20, תל אביב - יפו 6200932
מתכנן שלד	מייל שאול	רחוב סטרומה 5, פתח תקווה 4926305

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

מהות עבודות בניה
שינויים כלפי היתר מס' 22-0206 (שולמו אגרות הבניה ונמצא בחתימות) שניתן הרחבה חד צדדית לכיוון הדרומי בלבד אגף שלם (אגף המערבי) בכניסה ב' : הרחבת הדירה אחת בקומת הקרקע, הסדרת מרפסת מקורה ופתוחה בדירות בקומה א' ו-ב' ומרפסת לא מקורה בקומה ג', בבניין טורי בן 4 קומות צמודות קרקע, 4 כניסות, 32 יח"ד. השינויים כוללים תוספת בניה ע"י קירוי מרפסת הפתוחה שאושרה בדירה קומה ג'.

מצב קיים:

על המגרש 3 בניינים נפרדים בני 4 קומות, 92 יח"ד. הבניין שבנדון הינו הבניין הדרומי, בן 4 קומות, 4 כניסות, 32 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
21-1693	הרחבה חד צדדית (לצד הדרומי בלבד) של 16 דירות קיימות בקומות קרקע ג' -ב- 4 אגפים שלמים ב-2 כניסות מס' 3 ו-4 (האמצעית וקיצונית המזרחית) בבניין טורי בן 4 קומות צמודות קרקע, 4 כניסות, 32 יח"ד, מדובר בתוספת שטח של כ-13.50 מ"ר עבור הרחבת הדירה מרפסת פתוחה, בהתאם לתכנית ההרחבות; תוספת מעלית חיצונית בחזית הדרומית ב-2 הכניסות (3 ו-4) ושינויים פנימיים בחדר המדרגות, הכוללים פירוק מהלך מדרגות והקמתו מחדש, בבניין קיים בן 4 קומות מעל קומת מרתף חלקית עבור מקלט. הבקשה נמצאת בבדיקה להכנת היתר.	2021	
21-1351	הרחבה חד צדדית לכיוון הדרומי בלבד באגף שלם (אגף המערבי) בכניסה ב' של 4 דירות קיימות בכניסה ב' באגף שלם - אגף המערבי, בבניין טורי בן 4 קומות צמודות קרקע, 4 כניסות, 32 יח"ד, כמפורט: - בקומת הקרקע: הרחבה של דירה קיימת כולל הסדרת כניסה נפרדת לדירה מהחצר משותפת; - בקומה א' ו-ב' בכ"א: בניית מרפסת מקורה ופתוחה; - בקומה ג': בניית מרפסת לא מקורה.	2021	22-0206 שולמו אגרות הבניה, ההיתר נמצא בחתימות
19-0163	שינויים פנימיים והרחבה חד צדדית (לצד הדרומי) של 6 דירות קיימות בכניסה ב' בבניין טורי בן 4 קומות צמודות קרקע, 4 כניסות, 32 יח"ד, כמפורט: -באגף המזרחי של כניסה ב': הרחבת 4 הדירות בקומות קרקע, א', ב', ו-ג' (אגף שלם).	2019	

	<p>- באגף המערבי של כניסה ב' (האגף שבנדון): הרחבת 2 דירות בלבד - בקומות ב' ו-ג' מעל עמודים בקומות קרקע ובקומה א'.</p> <p>הבקשה אושרה חלקית בתאריך 15/05/2019 :</p> <p>הבניה באגף המזרחי בלבד אושרה שכן הבניה התבקשה באגף שלם, והבניה ב-2 הדירות בקומות ב' ו-ג' באגף המערבי מעל עמודים ב-2 קומות התחתונות לא אושרה, שכן הדבר נוגד הוראות תב"ע 2827.</p> <p>ההיתר לבקשה זו תרם הוצא והרישום במפרט שהבניה באגף המזרחי בכניסה ב' קיימת לפי היתר אינו נכון.</p> <p><u>בבקשה הנדונה מבוקשת הרחבה באגף המערבי בשלמותו, בכל 4 הדירות הקיימות באגף זה.</u></p>		
18-1649	הקמת מעלית בכניסה ב' (הנדונה) לפי דווח מח' פיקוח המעלית תרם נבנתה.	27/02/2020	19-0999
14-0785	תוספת מעלית ושינויים פנימיים בחדר מדרגות	03/08/2014	14-0648
11-0904	הארכת תוקף היתר מס' 08-0286 מיום 20.5.2008 לשנה נוספת	12/09/2011	11-0604
10-0595	הרחבה של דירה קיימת בקומה ג' באגף מזרחי של כניסה קיצונית מערבית	28/07/2010	11-0671
98-1531	שינוי שם בעל ההיתר	30/03/1999	990899
96-1465	שינויים פנימיים והרחבת 4 דירות באגף שלם אמצעי	30/04/1997	397-044
96-0250	תוספת בניה-הרחבת 4 דירות באגף שלם קיצוני מזרחי	28/07/1996	2-160657
95-1121	שינויים פנימיים ובחזיתות, הרחבות צפונית של 8 דירות קיימות בקומות הקרקע עד קומה ג' בכניסה ב' הנדונה	30/11/1995	2-951010
94-1309	שינויים פנימיים ובחזיתות, ב-4 דירות קיימות בקומות א-ג'	19/09/1994	2-950271

בעלויות:

3 הבניינים הקיימים במגרש רשומים כבית משותף בבעלות ממ"י, סה"כ 92 תת חלקות. הבניין הנדון, בן 32 תת חלקות (בין 61 ל-92), בחכירת "מעוז אביב" אגודה שיתופית בע"מ ובחכירות פרטיות. הבקשה חתומה ע"י מיופה כח של המבקשים - חוכרים תת חלקה 90 וע"י אגודת מעוז אביב. נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' לשאר החוכרים במגרש ורמ"י, נתלו הודעות בשאר הבניינים במגרש ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 2827 להרחבה דרומית אזור מעוז אביב)

סטייה	מוצע	מותר	
	13.10 מ"ר ע"י קירוי מרפסת פתוחה מאושרת.	13.50 מ"ר תוספת לכל דירה.	זכויות בניה לפי תב"ע 2827 (הרחבה דרומית)
	אושרה הרחבה של האגף שלם : בקומות הקרקע - הרחבה ובקומות א-ב מרפסות פתוחות ומקורות וברומה ג' מרפסות לא מקורה.	בניה באגף שלם (טור אנכי של הדירות)	בינוי לפי תכנית 2827

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	התאמה לבינוי
+0.00 ללא שינוי.		+	מפלס הכניסה
(שטח הדירה הטיפוסית המורחבת כ- 121 מ"ר) הועדה המחוזית אישרה פטור מהסדר חניה לכל הדירות המורחבות בתחום התכנית.		+	חניה

הערות נוספות:

1. יש לציין שכל הדירות שבנדון הורחבו צפונית לפי היתר מס' 95-1010.
2. במפרט לא נרשם שם הקומות (כמו קומה א'-ב' או ג').
3. על גבי תכנית רשומים הערות לא נכונות לגבי החבות באגף הנדון. **התיקון נדרש כתנאי טכני.**

חו"ד מחלקת פיקוח:**ויקטוריה ולודרסקי 25/11/2021**

תוכנית תואמת את המצב בשטח. תוספת הדרומית המבוקשת, טרם החלו לבנות.
יש לציין, שתוספות הדרומיות לפי בקשה 2021-1351, טרם התחילו לבנות.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אלנה דוידזון/נעמי מוסקוביץ)

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 22-0206 הכוללים תוספת בנייה ע"י קירוי מרפסת מאושרת כפתוחה לכיוון הדרומי בדירה בקומה ג' מעל 3 דירות שאושרו להרחבה והסדרת מרפסות מקורות באגף המערבי בכניסה ב', בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התקן.
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4. תשלום אגרות והיטלים

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבנייה
2. ביצוע שיפוץ באגף שלם לפי הנחיות מהנדס העיר.
3. שימוש בחומרי גמר בהתאם לקיים כולל צבע משקופים.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן היתר ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0160-22-1 מתאריך 25/05/2022

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 22-0206 הכוללים תוספת בנייה ע"י קירוי מרפסת מאושרת כפתוחה לכיוון הדרומי בדירה בקומה ג' מעל 3 דירות שאושרו להרחבה והסדרת מרפסות מקורות באגף המערבי בכניסה ב', בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התקן.
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4. תשלום אגרות והיטלים

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבנייה
2. ביצוע שיפוץ באגף שלם לפי הנחיות מהנדס העיר.
3. שימוש בחומרי גמר בהתאם לקיים כולל צבע משקופים.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן היתר ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

רשות רישוי

מספר בקשה	22-0414	תאריך הגשה	13/03/2022	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	רמברנדט 8	שכונה	הצפון החדש-החלק הדרומי
גוש/חלקה	93/6217 , 47/6217	תיק בניין	0541-008
מס' תב"ע	ע1, 3729 א	שטח המגרש	543

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	רם צליח רמברנדט 8-10 בע"מ	רחוב המצודה 29, אזור 5800173
בעל זכות בנכס	לאופר רות	רחוב קיפניס לוי 7, תל אביב - יפו 6962647
בעל זכות בנכס	בייטר עמירה	רחוב קדושי קהיר 30א, חולון 5836207
בעל זכות בנכס	פלסקוב רחל	רחוב סטימצקי אביגדור 81, תל אביב - יפו 6963900
בעל זכות בנכס	לוי אברהם	רחוב הסיפן 41, רמת השרון 4724841
בעל זכות בנכס	הכט יעקב	רחוב דיסנצייק אריה 12, תל אביב - יפו 6935635
בעל זכות בנכס	ברקאי אירית	רחוב רמברנדט 8א, תל אביב - יפו 6404510
בעל זכות בנכס	יצחק צוקרמן	רחוב ספיר 14, שערי תקווה 4481000
בעל זכות בנכס	טננבאום אריה	רחוב הא באייר 22, תל אביב - יפו 6299802
בעל זכות בנכס	סביר יורם	רחוב ששת הימים 28, רמת השרון 4724728
בעל זכות בנכס	מילר חזיקית	רחוב גרניט 2, שערי תקווה 4481000
בעל זכות בנכס	סביר ננה	רחוב ששת הימים 28, רמת השרון 4724728
בעל זכות בנכס	טננבאום דור	רחוב רמברנדט 8, תל אביב - יפו 6404510
בעל זכות בנכס	מחסן ברחוב רמברנדט 8 בע"מ	רחוב רמברנדט 8, תל אביב - יפו 6404510
עורך ראשי	בר אורין גידי	רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604
מתכנן שלד	שילר ערן	רחוב רוזן פנחס 12ב, תל אביב - יפו 6951235
מורשה חתימה מטעם המבקש	צליח אורן	גן למדן יצחק 2, תל אביב - יפו 6941402
מורשה חתימה מטעם המבקש	חיים שמרלינג אלעד	רחוב המצודה 29, אזור 5800173

מהות הבקשה: (אדר' הילה גל)

מהות עבודות בניה
1. הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומקלט בקומת מרתף שנדרש חיזוקו נגד רעידות אדמה.
2. הקמת בניין מגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 3 קומות מרתף משותפות עם החלקה הסמוכה (רמברנדט 10, (קיימת בקשת ר' פעילה מס' 22-0438), עבור 20 יחידות דיור, הכולל:

- **3 קומות מרתף :** הינן משותפות לבניין הנדון ולבניין בחלקה הסמוכה ברחוב רמברנדט 10 (גוש 6217, חלקות 47,48). ישנה גישה משותפת למרתפי חנייה ע"י רמפה בחזית הצפונית דרך המרווח הצדדי של כל חלקה. סה"כ 21 מקומות חניה לרכב פרטי ו-1 מקומות חניה לרכב נכים במרתפי החניה המשותפים ל-2 החלקות, מקומות חניה לאופנועים, מקומות חניה לאופניים, 2 מחסני דיירים, 17 מחסנים דירתיים, חדר טרפו מאגרי מים וחללים טכניים משותפים עם גישה דרך גרעין המדרגות ומעלית.
- **בקומת הקרקע:** גרעין מדרגות, לובי, חדר אשפה, נישת גז, פיר מעלית, 2 יחידות דירות גן, עם ממ"ד וחצר צדית/עורפית מוצמדת.
- **בקומות 1-5:** 3 יחידות דיור בכל קומה, עם ממ"ד וגזוזטרה לכל דירה, לרבות מצללה קדמית בקומה 5.
- **בקומה 6:** 1 יחידות דיור עם ממ"ד, גזוזטרה ומרפסת גג, 1 יחידת דיור עם ממ"ד ומרפסת גג, לרבות מצללה.
- **בקומה 7:** 1 יחידות דיור עם ממ"ד, מרפסות גג לרבות מצללה וגישה ישירה דרך מעלית הבניין.
- **בכל קומות הבניין:** מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית, מסתורי כביסה לכלל היח"ד, מתקני תשתית משותפים.
- **על הגג העליון:** מערכות סולאריות, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.
- **בחצר:** פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, מקומות חניה לאופניים רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי מערבי צפוני, מתקני תשתית, וגדרות בגבולות המגרש.

מצב קיים:

על המגרש קיים בנין מגורים בן 3 קומות עם מעל קומת קרקע חלקית ומקלט ומחסן בקומת מרתף, עבור סה"כ 11 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	היתר להקמת בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת חלקית ומרתף עבור מקלט. סה"כ בבניין 11 יח"ד (2 בקומת עמודים מפולשת חלקית ו-3 בכל קומה טיפוסית).	1949	41

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 12 תתי חלקות בבעלות פרטית למעט חלקה מס' 12 אשר בבעלות חברת "מעון וויגו בע"מ". ע"ג מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת " רם צליח רמברנדט 8-10 בע"מ " באמצעות מורשה החתימה מטעמה (חיים שמרלינג אלעד) וחותמת החברה לפי פרוטוקול חתום. וכן, בשם 10 מבעלי הזכויות בנכס חתום עו"ד גיא פברמן ושות' בהתאם לייפוי כוח בלתי חוזר שנחתם בין הצדדים ובהתאם להסכם שנחתם בין בעלי הזכויות לחברה המבקשת. נשלחו הודעות ליתרת בעלי הזכות בנכס לפי תקנה 36 ב ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתכנית 3729א (רובע 4) - המגרש נמצא ברחוב שאינו ראשי ומחוץ לאזור ההכרזה

- ההיתר המקורי להקמת הבניין הינו משנת 1941
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.

סטייה	מוצע	מותר	
	2 + 6 קומות גג חלקיות	2 + 6 קומות גג חלקיות	מספר קומות:
			קווי בניין:
	4.00 מ' בקרקע	4.00 מ'	קדמי
	4.00 מ' בקומות הטיפוסיות		צדדיים
	3.00 מ'	3.00 מ'	אחורי
	5.00 מ'	5.00 מ'	
	בהתאם.		
	בהתאם למותר		זכויות בנייה:

		בקומות הטיפוסיות (למעט קומת קרקע וקומת גג חלקית) תכנית נפחית, בתוך קווי הבניין לפי התכנית ובמסגרת מספר הקומות המותר.	(תכנית נפחית)
	בהתאם למותר	מינימום 20% מסך השטחים הכוללים המתוכננים (384 מ"ר)	שטחי שירות:
	20 יחידות דיור	במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90 1921/90 מ"ר = 21 יח"ד	צפיפות:
	3.30 מ'	3.30 מ' ברוטו	גובה קומה:
	בהתאם למותר	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 למותר	- יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין ואלו ימוקמו בתחום הבניין, לרבות: שטחים טכניים, חדר אשפה, חדר גז וכולי	
	מתוכננות חצרות פרטיות לדירות הקרקע במרווח הצדדי והאחורי	תותר הצמדת חצרות ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצדדיים והאחורי	
	3.00 מ' בהתאם.	3.00 מ' - מקו החזית הקדמית ב- 2 קומות הגג החלקיות.	קומות גג חלקיות: נסיגות ממעקה הגג
	2.00 מ' בהתאם.	2.00 מ' - מקו החזית האחורית בקומת הגג החלקית העליונה	
	4.50 מ'	כולל מעקה הגג העליון - 4.50 מ'	גובה הבניה על הגג
	4.50 מ'	כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'	גובה המתקנים הטכניים
	1.60 מ'	1.60 מ'	מרפסות:
	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 = 240 מ"ר	הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי שטח
	בהתאם למותר	לא יותרו מרפסות לסירוגין (מרפסות קופצות)	עיצוב המרפסות

	בהתאם למותר.	-חומרי גמר מרפסות אחיד	
	בהתאם למותר על גג עליון .	התקנת מזגנים לכל יח"ד בפיר ייעודי, במרפסת שירות שאינה חורגת מקונטור הבניין או על הגג העליון.	<u>מזגנים:</u>
	בהתאם למותר	נדרש לכל יח"ד ובאופן שאינו חורג מקונטור הבניין. ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת הקדמית.	<u>מסתורי כביסה:</u>
	בהתאם למותר	בהתאם להנחיות המרחביות- עומק 0.60 מ" / אורך 2.00 מ'	עיצוב המסתורים
	בהתאם למותר	-חפיפה ואחידות לכל גובה הבניין לרבות חומרי הגמר	
	בהתאם.	בהתאם לתקנות התכנון והבניה- 50 מ"ר או 1/4 משטח הגג, הכל לפי הגדול יותר	<u>מצללות שטח</u>
נדרש להנמיך פרגולה לגובה עד 3 מטר כתנאי טכני.	3.27 מ' ~ לא בהתאם.	לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות	גובה
	בהתאם למותר	לפי הנחיות מרחביות - המרווח הפתוח בין חלקי הפרגולה האטומים יהיה לפחות 40% משטחה, מחולק שווה בכל השטח המקורה	מרווחי קורות המצללה
	מתוכננים מתקנים טכניים על גג עליון לרבות חדר משאבות ומאגר מים וגישה דרך גרם המדרגות הכללי של הבניין.	-על הגג העליון מתקנים טכניים לשירות הבניין והבטחת גישה למתקנים דרך השטחים המשותפים	<u>מתקנים טכניים על גג הבניין:</u> שימושים וגישה
	מתוכנן חניון תת קרקעי שהגישה אליו דרך רמפה במרווח המזרחי בחזית צפונית בצמוד לגבול המגרש.	החניה תהיה תת קרקעית והנגישות אליה תהיה אחת ותוצמד ככל הניתן לדופן הצדית של המגרש. באם נדרש אזור המתנה הוא ימוקם בתחום המגרש.	<u>חניה:</u>

	<p>- הוגש אישור התקשרות מקדמי *אישור סופי נרשם כתנאי בהיתר</p> <p>- יידרש לשלב בדיקה אחרי ועדה</p> <p>-יידרש לשלב בדיקה אחרי ועדה</p>	<p>-אישור מקדמי לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 -אישור נגישות המבנה (נספח+ טופס נלווה) -נספח יציבות חתום ע"י מתכנן השלד של הפרויקט</p>	<p><u>הוראות נוספות למתן היתר:</u></p>
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------

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

סטייה	מוצע	מותר	
	3 קומות מרתף	2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור חניה ושטחי שירות כלליים	<u>מס' קומות:</u>
	בהתאם למותר	2 קומות עליונות- 4.00 מ' נטו קומות תחתונות- 3.50 מ' נטו	<u>גובה קומות:</u>
	חניית נכים, חניות לאופניים ולאופנועים, שטחי שירות משותפים, חדרים טכניים, מחסנים דירתיים, מאגרי מים, חדר משאבות וכולי	חניה/ מחסנים דירתיים / משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים	<u>שימושים:</u>
	מתוכננים סה"כ בכלל הקומות 17 מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר	- מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר למחסן וכמספר יח"ד בבניין	<u>מחסנים:</u>
	בהתאם. מוצע כ- 167 מ"ר שטח מחלחל המהווה 15% משטח המגרש. שטחי החלחול מתוכננים לכיוון המרווח הקדמי מעט, היתר במרווח הצדדי והאחורי בשל תוואי עצים לשימור אשר נמצאים בתחום שטח זה, בהתאם.	85% לפי תמ"א 34 ותכנית א3729 = 947 ~ מ"ר (15% שטח מחלחל = 167 ~ מ"ר)	<u>תכסית:</u>

התאמה לתקנות התכנון והבניה ומדיניות אדריכל העיר/ הנחיות מרחביות:

הערות	לא	כן	
		+	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'
למעט אדניות אשר נראה לפי חתך שהן בגובה העולה על 0.40 מ' כמו כן יש להציג בתי גידול בחתכים וחזיתות היכן שיש עומק שתילה , יידרש כתנאי טכני.		+	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 שיותר 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
		+	חומרי גמר הבניין חומר הגמר העיקרי יהיה טיח בגוון בהיר/ בטון חשוף/ לבני סיליקט בהירים וכן, יותר חיפוי דקורטיבי לשם הדגשות עיצוביות של החזית
		+	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.
		+	מערכות סולריות מערכת סולריות לכל יח"ד
		+	דוודים דודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום שטחי הדירות/ קומות
		+	אשפה דלתות חדר האשפה לא ייפתחו אל המדרכה

הערות נוספות:

הבקשה הוגשה עם ליקויים שונים, עורך הבקשה קיבל זמן לתיקון ליקויים והערות אשר נתקבלו במכון הרישוי.

חו"ד מכון רישוי

סטפני וויגינטון 19/05/2022

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי סטפני וויגינטון בשם שרה לסקה

תנועה וחניה

הבקשה כוללת : מבנה מגורים החדש עם 20 יחידות דיור (19 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 1 יחידה בשטח מעל 120 מ"ר)

דרישת התקן :

21 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקומות חניה לרכב נכים

4 מקומות חניה לאופנועים

20 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן :

21 מקומות חניה לרכב פרטי במרתפי החניה המשותפים ל - 2 חלקות הסמוכות (גוש 6217, חלקות 47,48) בכתובת

רמברנדט 8,10

1 מקומות חניה לרכב נכים במרתף

4 מקומות חניה לאופנועים במרתף

20 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובמרתף

הוגש נספח תנועה, מתכנן ללציוק הנדסה.

המלצה : לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : חדר אשפה עם מכלים ועגלות אשפה
נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.

המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

חוות דעת משותפת לשתי הבקשות בכתובות רמברנדט 8-10:

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. העצים בערכיות נמוכה יחסית ולחלקם לא נדרש אישור כריתה ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 8,213 ₪. יש לנטוע במגרש 6 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ. יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 4,013 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר. לבקשתנו, הועמק עומק השתילה לעצים וצורך פרט גדר לשימור העצים. ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.

המלצה: לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

מאושר מבחינת נושאים אדריכליים הנבדקים ע"י מכון הרישוי, שאר הנושאים יבדקו ע"י מהנדס הרישוי. המלצה: לאשר את הבקשה

קונסטרוקציה

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, כיבוי אש ובקרה הנדסית שלב ב' במסלול של תמ"א 38 יבדקו בהתאם למהות הבקשה).

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פיקוס בינימינה	5.0	28.0	3.0	שימור	3,545
2	פיקוס בינימינה	5.0	21.0	3.0	שימור	1,994
3	פיקוס בינימינה	5.0	24.0	5.0	כריתה	2,604
4	פיקוס בינימינה	2.0	13.0	5.0	כריתה	
5	פיקוס בינימינה	2.0	13.0	5.0	כריתה	
7	הדר תפוז	6.0	22.0	3.0	כריתה	912
8	פלפלון דמוי אלה	9.0	44.0	8.0	כריתה	1,459
9	פלפלון דמוי אלה	5.0	39.0	5.0	שימור	1,146
10	פלפלון דמוי אלה	7.0	65.0	11.0	שימור	3,184
11	פלומריה ריחנית	5.0	17.0	6.0	כריתה	1,062
12	פלפלון דמוי אלה	8.0	38.0	6.0	כריתה	2,176
13	בוהיניה מגוונת	12.0	38.0	9.0	שימור	4,897
14	בוהיניה מגוונת	12.0	46.0	12.0	שימור	4,784

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י הילה גל)

לאשר את הבקשה ל:

1. הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומקלט בקומת מרתף שנדרש חיזוקו נגד רעידות אדמה.
2. הקמת בניין מגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 3 קומות מרתף משותפות עם החלקה הסמוכה (רמברנדט 10, (קיימת בקשת ר' פעילה מס' 22-0438), עבור 20 יחידות דיור, הכולל:
 - 3 קומות מרתף: הינן משותפות לבניין הנדון ולבניין בחלקה הסמוכה ברחוב רמברנדט 10 (גוש 6217, חלקות 47,48). ישנה גישה משותפת למרתפי חנייה ע"י רמפה בחזית הצפונית דרך המרווח הצדדי של כל חלקה.
 - סה"כ 21 מקומות חניה לרכב פרטי ו-1 מקומות חניה לרכב נכים במרתפי החנייה המשותפים ל-2 החלקות,

מקומות חנייה לאופנועים, מקומות חנייה לאופניים, 2 מחסני דיירים, 17 מחסנים דירתיים, חדר טרפו מאגרי מים וחללים טכניים משותפים עם גישה דרך גרעין המדרגות ומעלית.

- בקומת הקרקע: גרעין מדרגות, לובי, חדר אשפה, נישת גז, פיר מעלית, 2 יחידות דירות גן, עם ממ"ד וחצר צדית/עורפית מוצמדת.
- בקומות 1-5: 3 יחידות דיור בכל קומה, עם ממ"ד וגזוזטרה לכל דירה, לרבות מצללה קדמית בקומה 5.
- בקומה 6: 1 יחידות דיור עם ממ"ד, גזוזטרה ומרפסת גג, 1 יחידת דיור עם ממ"ד ומרפסת גג, לרבות מצללה.
- בקומה 7: 1 יחידות דיור עם ממ"ד, מרפסות גג לרבות מצללה וגישה ישירה דרך מעלית הבניין.
- בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית, מסתורי כביסה לכלל היח"ד, מתקני תשתית משותפים.
- על הגג העליון: מערכות סולאריות, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.

פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, מקומות חנייה לאופניים רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי מערבי צפוני, מתקני תשתית וגדרות בגבולות המגרש.

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

תנאים למתן היתר

1. במסלול מכון בקרה:
 1. חו"ד מסכמת ע"י מכון הבקרה עבור בקרת התכן (מוצג 4400).
 2. תכנית מאושרת חתומה ע"י מכון הבקרה (מוצג 4401).
 3. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
 4. תשלום אגרות והיטלים.
2. הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש בקיר משותף בכתובת (רמברנדט 10)

תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2. רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין.
3. ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם

תנאים להתחלת עבודות

1. בדיקה ובקרה שתנאי תיאום הנדסי לשלב זה הוטמעו בהיתר
 2. בדיקה ובקרה שתנאי נכסים לשלב זה הוטמעו בהיתר
 3. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
 4. כאשר מבוקשת כריתת עץ במגרש שכן:
 1. הצגת רישיון כריתה לעץ
 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו')
 5. כאשר קיימים עצים לשימור:
 6. אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבנייה קבלת אישור מכון הבקרה טרם תחילת עבודות הבנייה.
- **והוספת תנאי במידה ונדרש ע"י מכון הבקרה.

תנאים לתעודת גמר

1. בדיקה ובקרה שתנאי נכסים לשלב זה הוטמעו בהיתר
2. 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. רישום זיקת הנאה עם המגרש בחלקה הסמוכה בכתובת רמברנדט 10 או כתב התחייבות בגין קומות המרתף המשותפות לרבות גישה למרתפי החניה ואזור המתנה.
3. רישום זיקת הנאה בטאבו:
4. רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בכתובת רמברנדט 10.
5. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
6. קבלת חוות דעת מסכמת לבקרת ביצוע במכון הבקרה
- **והוספת תנאי נוסף במידה ונדרש ע"י מכון הבקרה
6. מילוי דרישות מחלקת ביוב ומי אביבים

קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 0160-22-1 מתאריך 25/05/2022

לאשר את הבקשה ל:

3. הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומקלט בקומת מרתף שנדרש חיזוקו נגד רעידות אדמה.
 4. הקמת בניין מגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 3 קומות מרתף משותפות עם החלקה הסמוכה (רמברנדט 10, קיימת בקשת ר' פעילה מס' 0438-22), עבור 20 יחידות דיור, הכולל:
 - 3 קומות מרתף: הינן משותפות לבניין הנדון ולבניין בחלקה הסמוכה ברחוב רמברנדט 10 (גוש 6217, חלקות 47,48). ישנה גישה משותפת למרתפי חנייה ע"י רמפה בחזית הצפונית דרך המרווח הצדדי של כל חלקה. סה"כ 21 מקומות חניה לרכב פרטי ו-1 מקומות חניה לרכב נכים במרתפי החנייה המשותפים ל-2 החלקות, מקומות חנייה לאופנועים, מקומות חנייה לאופניים, 2 מחסני דיירים, 17 מחסנים דירתיים, חדר טרפו מאגרי מים וחללים טכניים משותפים עם גישה דרך גרעין המדרגות ומעלית.
 - בקומת הקרקע: גרעין מדרגות, לובי, חדר אשפה, נישת גז, פיר מעלית, 2 יחידות דיור גן, עם ממ"ד וחצר צדית/עורפית מוצמדת.
 - בקומות 1-5: 3 יחידות דיור בכל קומה, עם ממ"ד וגזוזטרה לכל דירה, לרבות מצללה קדמית בקומה 5.
 - בקומה 6: 1 יחידות דיור עם ממ"ד, גזוזטרה ומרפסת גג, 1 יחידת דיור עם ממ"ד ומרפסת גג, לרבות מצללה.
 - בקומה 7: 1 יחידות דיור עם ממ"ד, מרפסות גג לרבות מצללה וגישה ישירה דרך מעלית הבניין.
 - בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית, מסתורי כביסה לכלל היח"ד, מתקני תשתית משותפים.
 - על הגג העליון: מערכות סולאריות, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.
- פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, מקומות חנייה לאופניים רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי מערבי צפוני, מתקני תשתית וגדרות בגבולות המגרש.
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. במסלול מכון בקרה:
 1. חו"ד מסכמת ע"י מכון הבקרה עבור בקרת התכן (מוצג 4400).
 2. תכנית מאושרת חתומה ע"י מכון הבקרה (מוצג 4401).
 3. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
 4. תשלום אגרות והיטלים.
2. הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש בקיר משותף בכתובת (רמברנדט 10)

תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2. רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין.
3. ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם

תנאים להתחלת עבודות

1. בדיקה ובקרה שתנאי תיאום הנדסי לשלב זה הוטמעו בהיתר
2. בדיקה ובקרה שתנאי נכסים לשלב זה הוטמעו בהיתר
3. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרום והחזרת המצב לקדמותו.
4. כאשר מבוקשת כריתת עץ במגרש שכן:
 1. הצגת רישיון כריתת לעץ
 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו')
5. כאשר קיימים עצים לשימור:
6. אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה
- קבלת אישור מכון הבקרה טרם תחילת עבודות הבנייה.
- **והוספת תנאי במידה ונדרש ע"י מכון הבקרה.

תנאים לתעודת גמר

1. בדיקה ובקרה שתנאי נכסים לשלב זה הוטמעו בהיתר
2. 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. רישום זיקת הנאה עם המגרש בחלקה הסמוכה בכתובת רמברנדט 10 או כתב התחייבות בגין קומות המרתף המשותפות לרבות גישה למרתפי החניה ואזור המתנה.
3. רישום זיקת הנאה בטאבו :
4. רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בכתובת רמברנדט 10 .
הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
5. קבלת חוות דעת מסכמת לבקרת ביצוע במכון הבקרה
**והוספת תנאי נוסף במידה ונדרש ע"י מכון הבקרה
6. מילוי דרישות מחלקת ביוב ומי אביבים

הערות

קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

רשות רישוי

מספר בקשה	22-0438	תאריך הגשה	16/03/2022	נדרש מכון בקרה
מסלול	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	

כתובת	רמברנדט 10	שכונה	הצפון החדש-החלק הדרומי
גוש/חלקה	94/6217 , 48/6217	תיק בניין	0541-010
מס' תב"ע	ע1, 3729 א	שטח המגרש	571

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	רם צליח רמברנדט 8-10 בע"מ	רחוב המצודה 29, אזור 5800173
בעל זכות בנכס	שגב שלמה	רחוב גרינברג אורי צבי 9, תל אביב - יפו 6937915
בעל זכות בנכס	טלמון ישעיהו	רחוב רבין אסתר ד"ר 20, חיפה 3491781
בעל זכות בנכס	ריבא יחיאל	רחוב רמברנדט 10, תל אביב - יפו 6404512
בעל זכות בנכס	קובנסקי דורית	רחוב רמברנדט 18, תל אביב - יפו 6404521
בעל זכות בנכס	תירוש יעקב	רחוב רמברנדט 10, תל אביב - יפו 6404512
בעל זכות בנכס	שטיל מלכה	רחוב שפירא הרמן צבי 16ב, פתח תקווה 4949136
בעל זכות בנכס	שגב אהוד	רחוב גרינברג אורי צבי 9, תל אביב - יפו 6937915
בעל זכות בנכס	וולק יהודה	רחוב רמברנדט 10, תל אביב - יפו 6404512
בעל זכות בנכס	רומנו יובל יצחק	רחוב רמברנדט 18, תל אביב - יפו 6404521
בעל זכות בנכס	תירוש מירי	רחוב רמברנדט 10, תל אביב - יפו 6404512
בעל זכות בנכס	וולק כרמלה	רחוב רמברנדט 10, תל אביב - יפו 6404512
בעל זכות בנכס	רומנו ירון יוסף	רחוב רמברנדט 18, תל אביב - יפו 6404521
בעל זכות בנכס	שני מנואלה	רחוב אלעזר דוד 50, חולון 5848141
בעל זכות בנכס	ברוך שני	רחוב אלעזר דוד 50, חולון 5848141
בעל זכות בנכס	טלמון טליה	רחוב רבין אסתר ד"ר 20, חיפה 3491781
בעל זכות בנכס	טלמון עדה	רחוב רבין אסתר ד"ר 20, חיפה 3491781
עורך ראשי	בר אורין גידי	רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604
מתכנן שלד	שילר ערן	רחוב רוזן פנחס 12ב, תל אביב - יפו 6951235
מורשה חתימה מטעם המבקש	צליח אורן	גן למדן יצחק 2, תל אביב - יפו 6941402
מורשה חתימה מטעם המבקש	חיים שמרלינג אלעד	רחוב המצודה 29, אזור 5800173

מהות הבקשה: (אדר' הילה גל)

מהות עבודות בניה
1. הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומקלט בקומת מרתף שנדרש חיזוקו נגד רעידות אדמה.
2. הקמת בניין מגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 3 קומות מרתף משותפות עם החלקה הסמוכה

(רמברנדט 8, (קיימת בקשת ר' פעילה מס' 22-0414), עבור 17 יחידות דיור, הכולל:

- **3 קומות מרתף** : הינן משותפות לבניין הנדון ולבניין בחלקה הסמוכה ברחוב רמברנדט 8 (גוש 6217, חלקות 47,48). ישנה גישה משותפת למרתפי חנייה ע"י רמפה בחזית הצפונית דרך המרווח הצדדי של כל חלקה. סה"כ 21 מקומות חניה לרכב פרטי ו-1 מקומות חניה לרכב נכים במרתפי החניה המשותפים ל-2 החלקות, מקומות חניה לאופנועים, מקומות חניה לאופניים, 2 מחסני דיירים, 17 מחסנים דירתיים, חדר טרפו מאגרי מים וחללים טכניים משותפים עם גישה דרך גרעין המדרגות ומעלית.
- **בקומת הקרקע**: גרעין מדרגות, לובי, חדר אשפה, נישת גז, פיר מעלית, 3 יחידות דירות גן, עם ממ"ד וחצר צדית/עורפית מוצמדת.
- **בקומה 1** : 3 יחידות דיור בכל קומה, עם ממ"ד וגזוזטרה לכל דירה.
- **בקומות 2-5** : 2 יחידות דיור בכל קומה, עם ממ"ד וגזוזטרה לכל דירה, לרבות מצללה קדמית בקומה 5.
- **בקומה 6** : 1 יחידות דיור עם ממ"ד ומרפסת גג לרבות מצללה, 1 יחידת דיור עם ממ"ד וגזוזטרה.
- **בקומה 7** : 1 יחידות דיור עם ממ"ד, מרפסות גג לרבות מצללה וגישה ישירה דרך מעלית הבניין.
- **בכל קומות הבניין**: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית, מסתורי כביסה לכלל היח"ד, מתקני תשתית משותפים.
- **על הגג העליון**: מערכות סולאריות, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.
- **בחצר**: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי מערבי צפוני, מתקני תשתית, וגדרות בגבולות המגרש.

מצב קיים:

על המגרש קיים בנין מגורים בן 3 קומות עם מעל קומות קרקע חלקית ומקלט בקומת מרתף, עבור סה"כ 8 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	היתר להקמת בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת חלקית ומרתף עבור מקלט לרבות חדר כביסה על הגג. סה"כ בבניין 8 יח"ד (2 בקומות עמודים מפולשת חלקית ו-2 בכל קומה טיפוסית).	1954	42

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 8 תתי חלקות בבעלות פרטית. ע"ג מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת " רם צליח רמברנדט 8-10 בע"מ " באמצעות מורשה החתימה מטעמה (חיים שמרלינג אלעד) וחותמת החברה לפי פרוטוקול חתום. וכן, בשם 6 מבעלי הזכויות בנכס חתום עו"ד גיא פברמן ושות' בהתאם לייפוי כוח בלתי חוזר שנחתם בין הצדדים ובהתאם להסכם שנחתם בין בעלי הזכויות לחברה המבקשת. נשלחו הודעות ליתרת בעלי הזכות בנכס לפי תקנה 36 ב ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתכנית 3729א (רובע 4) - המגרש נמצא ברחוב שאינו ראשי ומחוץ לאזור ההכרזה

- ההיתר המקורי להקמת הבניין הינו משנת 1954
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.

סטייה	מוצע	מותר	
	2 + 6 קומות גג חלקיות	2 + 6 קומות גג חלקיות	מספר קומות:
			קווי בניין:
	4.00 מ' בקרקע	4.00 מ'	קדמי
	4.00 מ' בקומות הטיפוסיות		צדדיים
	3.00 מ'	3.00 מ'	אחורי
	5.00 מ'	5.00 מ'	
	בהתאם.		

	בהתאם למותר	בקומות הטיפוסיות (למעט קומת קרקע וקומת גג חלקית) תכנית נפחית, בתוך קווי הבניין לפי התכנית ובמסגרת מספר הקומות המותר.	זכויות בנייה: (תכנית נפחית)
	בהתאם למותר	מינימום 20% מסך השטחים הכוללים המתוכננים (384 מ"ר)	שטחי שירות:
	20 יחידות דיור	במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90 1921/~90 מ"ר = 21 ~ יח"ד	צפיפות:
	3.30 מ'	3.30 מ' ברוטו	גובה קומה:
	בהתאם למותר	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 למותר	- יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין ואלו ימוקמו בתחום הבניין, לרבות: שטחים טכניים, חדר אשפה, חדר גז וכולי	
	מתוכננות חצרות פרטיות לדירות הקרקע במרווח הצדדי והאחורי	תותר הצמדת חצרות ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצדדיים והאחורי	
	3.00 מ' בהתאם.	3.00 מ' - מקו החזית הקדמית ב-2 קומות הגג החלקיות.	קומות גג חלקיות: נסיגות ממעקה הגג
	2.00 מ' בהתאם.	2.00 מ' - מקו החזית האחורית בקומת הגג החלקית העליונה	
	4.50 מ'	כולל מעקה הגג העליון - 4.50 מ'	גובה הבניה על הגג
	4.50 מ'	כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'	גובה המתקנים הטכניים
	1.60 מ'	1.60 מ'	מרפסות:
	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 = 240 מ"ר	הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי שטח
	בהתאם למותר	לא יותרו מרפסות לסירוגין (מרפסות קופצות)	עיצוב המרפסות

	בהתאם למותר.	-חומרי גמר מרפסות אחיד	
	בהתאם למותר על גג עליון .	התקנת מזגנים לכל יח"ד בפיר ייעודי, במרפסת שירות שאינה חורגת מקונטור הבניין או על הגג העליון.	מזגנים:
	בהתאם למותר	נדרש לכל יח"ד ובאופן שאינו חורג מקונטור הבניין. ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת הקדמית.	מסתורי כביסה:
	בהתאם למותר	בהתאם להנחיות המרחביות- עומק 0.60 מ" / אורך 2.00 מ'	עיצוב המסתורים
	בהתאם למותר	-חפיפה ואחידות לכל גובה הבניין לרבות חומרי הגמר	
	בהתאם.	בהתאם לתקנות התכנון והבניה- 50 מ"ר או 1/4 משטח הגג, הכל לפי הגדול יותר	מצללות שטח
נדרש להנמיך פרגולה לגובה עד 3 מטר כתנאי טכני.	3.27 מ' ~ לא בהתאם.	לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות	גובה
	בהתאם למותר	לפי הנחיות מרחביות - המרווח הפתוח בין חלקי הפרגולה האטומים יהיה לפחות 40% משטחה, מחולק שווה בכל השטח המקורה	מרווחי קורות המצללה
	מתוכננים מתקנים טכניים על גג עליון לרבות חדר משאבות ומאגר מים וגישה דרך גרם המדרגות הכללי של הבניין.	-על הגג העליון מתקנים טכניים לשירות הבניין והבטחת גישה למתקנים דרך השטחים המשותפים	מתקנים טכניים על גג הבניין: שימושים וגישה
	מתוכנן חניון תת קרקעי שהגישה אליו דרך רמפה במרווח המזרחי בחזית צפונית בצמוד לגבול המגרש.	החניה תהיה תת קרקעית והנגישות אליה תהיה אחת ותוצמד ככל הניתן לדופן הצדית של המגרש. באם נדרש אזור המתנה הוא ימוקם בתחום המגרש.	חניה:

	<p>- הוגש אישור התקשרות מקדמי *אישור סופי נרשם כתנאי בהיתר</p> <p>- יידרש לשלב בדיקה אחרי ועדה</p> <p>-יידרש לשלב בדיקה אחרי ועדה</p>	<p>-אישור מקדמי לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 -אישור נגישות המבנה (נספח+ טופס נלווה) -נספח יציבות חתום ע"י מתכנן השלד של הפרויקט</p>	<p><u>הוראות נוספות למתן היתר:</u></p>
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------

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

סטייה	מוצע	מותר	
	3 קומות מרתף	2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור חניה ושטחי שירות כלליים	<u>מס' קומות:</u>
	בהתאם למותר	2 קומות עליונות- 4.00 מ' נטו קומות תחתונות- 3.50 מ' נטו	<u>גובה קומות:</u>
	חניית נכים, חניות לאופניים ולאופנועים, שטחי שירות משותפים, חדרים טכניים, מחסנים דירתיים, מאגרי מים, חדר משאבות וכולי	חניה/ מחסנים דירתיים / משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים	<u>שימושים:</u>
	מתוכננים סה"כ בכלל הקומות 17 מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר	- מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר למחסן וכמספר יח"ד בבניין	<u>מחסנים:</u>
	בהתאם. מוצע כ- 167 מ"ר שטח מחלחל המהווה 15% משטח המגרש. שטחי החלחול מתוכננים לכיוון המרווח הקדמי מעט, היתר במרווח הצדדי והאחורי בשל תוואי עצים לשימור אשר נמצאים בתחום שטח זה, בהתאם.	85% לפי תמ"א 34 ותכנית א3729 = 947 ~ מ"ר (15% שטח מחלחל = 167 ~ מ"ר)	<u>תכסית:</u>

התאמה לתקנות התכנון והבניה ומדיניות אדריכל העיר/ הנחיות מרחביות:

הערות	לא	כן	
		+	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'
למעט אדניות אשר נראה לפי חתך שהן בגובה העולה על 0.40 מ' כמו כן יש להציג בתי גידול בחתכים וחזיתות היכן שיש עומק שתילה, יידרש כתנאי טכני.		+	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 שיותר שטח גינן זה -עומק שתילה לבתי גידול לעצים מעל מרתפים בעומק 1.2 מ' -יש למקם את מדרגות הכניסה לבניין מעבר לרצועת הגינן בחלקו הפנימי של המרווח הקדמי
		+	חומרי גמר הבניין חומר הגמר העיקרי יהיה טיח בגוון בהיר/ בטון חשוף/ לבני סיליקט בהירים וכן, יותר חיפוי דקורטיבי לשם הדגשות עיצוביות של החזית
		+	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.
		+	מערכות סולריות מערכת סולריות לכל יח"ד
		+	דוודים דודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום שטחי הדירות/ קומות
		+	אשפה דלתות חדר האשפה לא ייפתחו אל המדרכה

הערות נוספות:

הבקשה הוגשה עם חריגות וליקויים בתחנות מכון הרישוי השונות וקיבלה זמן לתיקונם והגשה מחדש.

חו"ד מכון רישוי

סטפני וויגינטון 19/05/2022

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי סטפני וויגינטון בשם שרה לסקה

תנועה וחניה

הבקשה כוללת : מבנה מגורים החדש עם 17 יחידות דיור (10 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 7 יחידה בשטח מעל 120 מ"ר)

דרישת התקן :

20 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקומות חניה לרכב נכים

3 מקומות חניה לאופנועים

17 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן :

20 מקומות חניה לרכב פרטי במרתפי החניה המשותפים ל - 2 חלקות הסמוכות (גוש 6217, חלקות 47,48) בכתובת

רמברנדט 8,10

1 מקומות חניה לרכב נכים במרתף

3 מקומות חניה לאופנועים במרתף

17 מקומות חניה לאופניים במרתף

הוגש נספח תנועה, מתכנן ללציוק הנדסה.

המלצה : לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : חדר אשפה עם מכלים ועגלות אשפה

נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.

המלצה : לאשר את הבקשה

גנים ונוף

חוות דעת משותפת לשתי הבקשות בכתובות רמברנדט 8-10 :

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפריטיהם 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. העצים בערכיות נמוכה יחסית ולחלקם לא נדרש אישור כריתה ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 8,213 ₪. יש לנטוע במגרש 6 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ. יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 4,013 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר. לבקשתנו, הועמק עומק השתילה לעצים וצורך פרט גדר לשימור העצים. ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי. המלצה: לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

מאושר מבחינת נושאים אדריכליים הנבדקים ע"י מכון הרישוי, שאר הנושאים יבדקו ע"י מהנדס הרישוי. המלצה: לאשר את הבקשה

קונסטרוקציה

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, כיבוי אש ובקרה הנדסית שלב ב' במסלול של תמ"א 38 יבדקו בהתאם למהות הבקשה).

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פיקוס בינימינה	5.0	28.0	3.0	שימור	3,545
2	פיקוס בינימינה	5.0	21.0	3.0	שימור	1,994
3	פיקוס בינימינה	5.0	24.0	5.0	כריתה	2,604
4	פיקוס בינימינה	2.0	13.0	5.	כריתה	
5	פיקוס בינימינה	2.0	13.0	5.	כריתה	
7	הדר תפוז	6.0	22.0	3.0	כריתה	912
8	פלפלון דמוי אלה	9.0	44.0	8.0	כריתה	1,459
9	פלפלון דמוי אלה	5.0	39.0	5.0	שימור	1,146
10	פלפלון דמוי אלה	7.0	65.0	11.0	שימור	3,184
11	פלומריה ריחנית	5.0	17.0	6.0	כריתה	1,062
12	פלפלון דמוי אלה	8.0	38.0	6.0	כריתה	2,176
13	בוהיניה מגוונת	12.0	38.0	9.0	שימור	4,897
14	בוהיניה מגוונת	12.0	46.0	12.0	שימור	4,784

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

לאשר את הבקשה ל הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומות קרקע חלקית ומקלט בקומת מרתף שנדרש חיזוקו נגד רעידות אדמה והקמת בניין מגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 3 קומות מרתף משותפות עם החלקה הסמוכה (רמברנדט 8, קיימת בקשת ר' פעילה מס' 22-0414), עבור 17 יחידות דיור, הכולל:

- **3 קומות מרתף:** הינן משותפות לבניין הנדון ולבניין בחלקה הסמוכה ברחוב רמברנדט 8 (גוש 6217, חלקות 47,48). ישנה גישה משותפת למרתפי חנייה ע"י רמפה בחזית הצפונית דרך המרווח הצדדי של כל חלקה. סה"כ 21 מקומות חניה לרכב פרטי ו-1 מקומות חניה לרכב נכים במרתפי החניה המשותפים ל - 2 החלקות, מקומות חניה לאופנועים, מקומות חניה לאופניים, 2 מחסני דיירים, 17 מחסנים זירתיים, חדר טרפו מאגרי מים וחללים טכניים משותפים עם גישה דרך גרעין המדרגות ומעלית.

- **בקומת הקרקע:** גרעין מדרגות, לובי, חדר אשפה, נישת גז, פיר מעלית, 3 יחידות דירות גן, עם ממ"ד וחצר צדית/עורפית מוצמדת.
- **בקומה 1:** 3 יחידות דיור בכל קומה, עם ממ"ד וגזזטרה לכל דירה.
- **בקומות 2-5:** 2 יחידות דיור בכל קומה, עם ממ"ד וגזזטרה לכל דירה, לרבות מצללה קדמית בקומה 5.
- **בקומה 6:** 1 יחידות דיור עם ממ"ד ומרפסת גג לרבות מצללה, 1 יחידת דיור עם ממ"ד וגזזטרה.
- **בקומה 7:** 1 יחידות דיור עם ממ"ד, מרפסות גג לרבות מצללה וגישה ישירה דרך מעלית הבניין.
- **בכל קומות הבניין:** מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית, מסתורי כביסה לכלל היח"ד, מתקני תשתית משותפים.
- **על הגג העליון:** מערכות סולאריות, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.
- **בחצר:** פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי מערבי צפוני, מתקני תשתית, וגדרות בגבולות המגרש.

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

תנאים למתן היתר

1. במסלול מכון בקרה:
1. חו"ד מסכמת ע"י מכון הבקרה עבור בקרת התכן (מוצג 4400).
2. תכנית מאושרת חתומה ע"י מכון הבקרה (מוצג 4401).
3. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
4. תשלום אגרות והיטלים.
5. הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש בקיר משותף – רמברנדט 8.

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 הגובלים.
3. רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין.
4. ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם
5. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות.
6. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 8,213 ש"ח.

תנאים להתחלת עבודות

1. בדיקה ובקרה שתנאי תיאום הנדסי לשלב זה הוטמעו בהיתר
2. בדיקה ובקרה שתנאי נכסים לשלב זה הוטמעו בהיתר
3. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4. כאשר מבוקשת כריתת עץ במגרש שכן:
 1. הצגת רישיון כריתה לעץ
 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו')
5. אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה קבלת אישור מכון הבקרה טרם תחילת עבודות הבניה.
6. **והוספת תנאי במידה ונדרש ע"י מכון הבקרה. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לתעודת גמר

1. בדיקה ובקרה שתנאי נכסים לשלב זה הוטמעו בהיתר
2. בדיקה ובקרה שתנאי נכסים לשלב זה הוטמעו בהיתר
3. 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. רישום זיקת הנאה עם המגרש בחלקה הסמוכה בכתובת רמברנדט 8 או כתב התחייבות בגין קומות המרתף המשותפות לרבות גישה למרתפי החניה ואזור המתנה.
4. רישום זיקת הנאה בטאבו:
 1. רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בכתובת רמברנדט 8.
 5. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות

- המרחביות לנושא זה
6. קבלת חוות דעת מסכמת לבקרת ביצוע במכון הבקרה
 - **והוספת תנאי נוסף במידה ונדרש ע"י מכון הבקרה
 7. מילוי דרישות מחלקת ביוב ומי אביבים
 8. אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
 9. רישום סופי של התצ"ר בטאבו.
 10. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

הערות

קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 1-22-0160 מתאריך 25/05/2022

לאשר את הבקשה ל הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומקלט בקומת מרתף שנדרש חיזוקו נגד רעידות אדמה והקמת בניין מגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 3 קומות מרתף משותפות עם החלקה הסמוכה (רמברנדט 8, קיימת בקשת ר' פעילה מס' 22-0414), עבור 17 יחידות דיור, הכולל:

- 3 קומות מרתף : הינן משותפות לבניין הנדון ולבניין בחלקה הסמוכה ברחוב רמברנדט 8 (גוש 6217, חלקות 47,48). ישנה גישה משותפת למרתפי חנייה ע"י רמפה בחזית הצפונית דרך המרווח הצדדי של כל חלקה. סה"כ 21 מקומות חניה לרכב פרטי ו-1 מקומות חניה לרכב נכים במרתפי החניה המשותפים ל – 2 החלקות, מקומות חניה לאופנועים, מקומות חניה לאופניים, 2 מחסני דיירים, 17 מחסנים דירתיים, חדר טרפו מאגרי מים וחללים טכניים משותפים עם גישה דרך גרעין המדרגות ומעלית.
- בקומת הקרקע: גרעין מדרגות, לובי, חדר אשפה, נישת גז, פיר מעלית, 3 יחידות דירות גן, עם ממ"ד וחצר צדית/עורפית מוצמדת.
- בקומה 1: 3 יחידות דיור בכל קומה, עם ממ"ד וגזוזטרה לכל דירה.
- בקומות 2-5: 2 יחידות דיור בכל קומה, עם ממ"ד וגזוזטרה לכל דירה, לרבות מצללה קדמית בקומה 5.
- בקומה 6: 1 יחידות דיור עם ממ"ד ומרפסת גג לרבות מצללה, 1 יחידת דיור עם ממ"ד וגזוזטרה.
- בקומה 7: 1 יחידות דיור עם ממ"ד, מרפסות גג לרבות מצללה וגישה ישירה דרך מעלית הבניין.
- בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית, מסתורי כביסה לכלל היח"ד, מתקני תשתית משותפים.
- על הגג העליון: מערכות סולאריות, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.
- בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי מערבי צפוני, מתקני תשתית, וגדרות בגבולות המגרש.

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

תנאים למתן היתר

1. במסלול מכון בקרה:
1. חו"ד מסכמת ע"י מכון הבקרה עבור בקרת התכן (מוצג 4400).
2. תכנית מאושרת חתומה ע"י מכון הבקרה (מוצג 4401).
3. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
4. תשלום אגרות והיטלים.
5. הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש בקיר משותף – רמברנדט 8.

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 הגובלים.
3. רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין.
4. ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם
5. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

6. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 8,213 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

1. בדיקה ובקרה שתנאי תיאום הנדסי לשלב זה הוטמעו בהיתר
 2. בדיקה ובקרה שתנאי נכסים לשלב זה הוטמעו בהיתר
 3. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
 4. כאשר מבוקשת כריתת עץ במגרש שכן :
 1. הצגת רישיון כריתה לעץ
 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו')
 5. אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבנייה קבלת אישור מכון הבקרה טרם תחילת עבודות הבנייה.
 6. **והוספת תנאי במידה ונדרש ע"י מכון הבקרה.
- הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור : <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לתעודת גמר

1. בדיקה ובקרה שתנאי נכסים לשלב זה הוטמעו בהיתר
2. בדיקה ובקרה שתנאי נכסים לשלב זה הוטמעו בהיתר
3. 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. רישום זיקת הנאה עם המגרש בחלקה הסמוכה בכתובת רמברנדט 8 או כתב התחייבות בגין קומות המרתף המשותפות לרבות גישה למרתפי החניה ואזור המתנה.
4. רישום זיקת הנאה בטאבו :
 1. רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בכתובת רמברנדט 8 .
5. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
6. קבלת חוות דעת מסכמת לבקרת ביצוע במכון הבקרה
7. **והוספת תנאי נוסף במידה ונדרש ע"י מכון הבקרה
7. מילוי דרישות מחלקת ביוב ומי אביבים
8. אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
9. רישום סופי של התצ"ר בטאבו.
10. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4"י) במגרש.

הערות

קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

רשות רישוי

מספר בקשה	22-0532	תאריך הגשה	03/04/2022	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	פייבל 3	שכונה	הצפון החדש-סביבת ככר המדינה
גוש/חלקה	99/6108	תיק בניין	0524-003
מס' תב"ע	תתל/70א, ע1, 3729א	שטח המגרש	751

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אקו סיטי - אס.אל יזמות ובניה בע"מ	רחוב האומנים 7, תל אביב - יפו 6789727
בעל זכות בנכס	רינג אנליה	רחוב פייבל 3, תל אביב - יפו 6299505
עורך ראשי	גרוסברד לילך	רחוב אנגל 8, תל אביב - יפו 6522416
מתכנן שלד	שילר אורן	רחוב רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235
מיופה כח מטעם המבקש	רשף דוד	רחוב האומנים 7, תל אביב - יפו 6789727

מהות הבקשה: (אדר' הילה גל)

מהות עבודות בניה
<p>1. הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומרתף שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.</p> <p>2. הקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל קומת קרקע חלקית ו-2.5 קומות מרתף, עבור 21 יח"ד, הכולל:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>בקומות המרתף: 22 מקומות חניה לרכב פרטי,</u> • <u>1 מקומות חניה לרכב נכים, חניות אופניים חניות אופנועים, 11 מחסנים דירתיים, חדרי מאגר מים, נישות לתשתיות וחללים טכניים.</u> • <u>בקומת קרקע: מבואת כניסה, חדר אשפה, חדר אופניים, נישת גז, חניות אופניים, 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה וגינה פרטית מוצמדת במרווח עורפי/צדי.</u> • <u>בקומות 1-5: בכל קומה 3 יח"ד הכוללות ממ"ד ומרפסות גזוזטרה לכל דירה.</u> • <u>בקומה 6 גג חלקית תחתונה: 1 יח"ד הכוללת ממ"ד ומרפסת גג ומרפסת גזוזטרה עורפית, 1 יח"ד הכוללת ממ"ד ומרפסת גג קדמית לרבות מצללה.</u> • <u>בקומה 7 גג חלקית עליונה: 1 יח"ד הכוללת ממ"ד ומרפסת גג קדמית ועורפית ו-1 יח"ד הכוללת מרפסת גג עורפית לרבות מצללות.</u> • <u>בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית, מסתורי כביסה לכלל היח"ד, מתקני תשתית משותפים.</u> • <u>על הגג העליון: מערכות סולאריות, מעבים, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.</u> • <u>בחצר: חצרות משותפות, פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גינון ונטיעות, גדרות בגבולות המגרש מצפון מזרח רמפת ירידה למרתף חניה.</u> • <u>לרבות החדרת עוגנים זמניים.</u>

מצב קיים:

<p>על המגרש בניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת קרקע ובנויה חלקית ומרתף עבור מקלט. בכל קומה טיפוסית אי-ד 4 יח"ד בכל קומה. סה"כ בבניין קיימות כיום 8 יח"ד.</p>

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	היתר להקמת בנין בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת חלקית ומקלט וחדר הסקה במרתף עבור סה"כ 8 יח"ד (4 יח"ד בכל קומה טיפוסית א-גד לרבות חדר כביסה על הגג ומעלית).	1962	494

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 13 תתי חלקות בבעלות פרטית. ע"ג מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת " אקו סיטי - אס.אל יזמות ובניה בע"מ " באמצעות מורשה החתימה מטעמה (רפי חיימוביץ) וחותמת החברה לפי פרוטוקול חתום. וכן, בשם 11 מבעלי הזכויות בנכס חתום עו"ד ארז לוקסברג 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 336 ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתכנית 3729 א' רובע 4 מחוץ לתחום אזור ההכרזה, רחוב ראשי, מגרש קטן.
- ההיתר המקורי משנת 1954.

- החישובים הסטטיים נבדקו על ידי יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.

הערה	מוצע	מותר	
	6 קומות + 2 קומות גג חלקית	6 קומות + 2 קומות גג חלקית	מס' קומות
	6.00 מ' בקרקע 6.00 מ' בקומות הטיפוסיות 3.00 מ' 5.00 מ' בהתאם.	6.00 מ' 3.00 מ' 5.00 מ'	קווי בניין: קדמי צדדיים אחורי
	בהתאם.	בהתאם לקווי הבניין המותרים ומס' הקומות המותר.	זכויות בנייה (תכנית נפחית):
	בכל הקומות עד 3.30 מ' בהתאם למותר.	3.30 מ' ברוטו	גובה קומה:
	21 יח"ד בהתאם.	לפי מקדם צפיפות של 90 מהשטחים הכוללים (2748 ~ מ"ר) = ~30 יח"ד	צפיפות:
	בהתאם.	20% מהשטחים המתוכננים לפחות יוקצו לשטחי שירות (476 ~ מ"ר).	שטחי שירות:

	1.60 מ' מקו הבניין הקדמי ואחורי. בהתאם.	הבלטה של 1.6 מ' מקו בניין קדמי ואחורי. עד 14 מ"ר עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים ובלבד ששטחן הממוצע של המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר (252 מ"ר) שטח מרפסות העולה על האמור לעיל יחושב כשטח עיקרי .	מרפסות: קווי בניין למרפסות שטח
	בהתאם למותר בהתאם למותר בהתאם	-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' -תותר הצמדת חצרות ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצדדיים והאחורי	בינוי ופיתוח בקומת הקרקע:
	בהתאם. קו אחורי 2.00 מ'. 4.50 מ' 4.50 מ' בהתאם למותר .	קומת הגג תבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3.00 מ' מקו הבניין הקדמי המותר. ו-2.00 מ' מקו החזית האחורית. כולל מעקה הגג העליון 4.50 מ' כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'	קומת גג חלקית: נסיגות גובה הבניה על הגג גובה המתקנים הטכניים
	בהתאם.	יתוכננו מזגנים לכל יח"ד וימוקמו כך שלא יובלטו ממישור חזית הבניין: - בפיר ייעודי - במרפסת שירות - על הגג העליון	מזגנים
	בהתאם.	לכל יח"ד יתוכנן מסתור כביסה במישור חזיתות הבניין. מסתורי כביסה לא יוצבו בחזית הקדמית.	מסתורי כביסה
	בהתאם. בהתאם.	נסיגה ממעקה הגג של 1.20 מ'. בקומה עליונה בקומת גג	מצללות

	בהתאם.	גובה הכולל לא יעלה על 3.00 מ'.	
	בהתאם.	פירוט חומרי ופרטי מצללה.	
	מתוכנן חניון תת קרקעי שהגישה אליו דרך רמפה במרווח הצפון-מזרחי בצמוד לגבול המגרש.	החניה תהיה תת קרקעית והנגישות אליה תהיה אחת ותוצמד ככל הניתן לדופן הצדית של המגרש.	חניה:
	- הוגש אישור מקדמי -בהתאם לנדרש - יידרש לשלב בדיקה סופית	-אישור מקדמי לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 -אישור נגישות המבנה (נספח+ טופס נלווה) -נספח יציבות חתום ע"י מתכנן השלד של הפרויקט	הוראות נוספות למתן היתר:

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

סטטיה	מוצע	מותר	
	2.5 קומות מרתף בהתאם.	2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור חניה ושטחי שירות כלליים	מס' קומות:
	בהתאם.	2 קומות עליונות- הגובה לא יהיה גדול מ- 4.00 מ' נטו	גובה קומות:
	חניות, חניית נכים, חניות לאופניים, שטחי שירות משותפים, חדרים טכניים, מאגרי מים וכול' 11 מחסנים דירתיים עד 12 מ"ר למחסן.	חניה/ מחסנים דירתיים / משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים	שימושים:
	מוצע כ- 123 מ"ר שטח מחלחל המהווה 16%~ משטח המגרש. שטחי החלחול מתוכננים לכיוון המרווח הקדמי/צדדי/עורפי בתוואי עצים לשימור במגרש ומחוצה לו. בהתאם.	85% לפי תמ"א 34 ותכנית 3729 א = 638 ~ מ"ר (15% שטח מחלחל = 112 ~ מ"ר)	תכסית:

התאמה לתקנות התכנון והבניה והנחיות מרחביות:

הערות	לא	כן	
		+	בנייה במרווחים
		+	מפלס הכניסה הקובעת 1. מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 0.5 מ' ממפלס פני המדרכה הגובלת באזור הכניסה הראשית. 2. על אף האמור בסעיף 1 לעיל, במגרשים שבהם הפרש הגובה בין שתי פינות מגרש הפונות לרחוב עולה על 1 מ', יאושר מפלס כניסה של עד 0.2 מ' ממפלס הפינה הגבוהה.

		+	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. -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
		+	חומרי גמר הבניין חומר הגמר העיקרי יהיה טיח בגוון בהיר/ בטון חשוף/ לבני סיליקט בהירים וכן, יותר חיפוי דקורטיבי לשם הדגשות עיצוביות של החזית
		+	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.
יש להציג אישור יועץ אינס' למס' קולטים או להתאים למס' יח"ד, כתנאי טכני.		+	מערכות סולריות מערכת סולריות לכל יח"ד
		+	דוודים דודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום שטחי הדירות/ קומות
		+	אשפה דלתות חדר האשפה לא ייפתחו אל המדרכה

חו"ד מכון רישוי**נדב בר 10/05/2022**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב בר

תנועה וחניה

חוות דעת לתכנית אדריכלית שנטענה ב - 25.11.21 :

הבקשה כוללת : מבנה החדש עם 21 יחידות דיור (18 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 3 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן :

22 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

4 מקומות חניה לאופנועים

21 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה

מתוכנן :

22 מקומות חניה לרכב פרטי במרתפי חניה

1 מקום חניה לרכב נכים במרתף

4 מקומות חניה לאופנועים במרתף

21 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובמרתף

המתכנן הסדרי תנועה וחניה משרד ללציוק הנדסה

המלצה: להעביר לוועדה לאישור

אצירת אשפה

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

גנים ונוף

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה / שימור של עצים כמפורט בטבלה זו בהתאם להחלטת ערר פקיד היערות הארצי מיום 12-5-2021.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 16,180 ₪.
יש לנטוע במגרש 2 עצים בגודל 10 לפחות (4"י), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.
יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 14,780 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.
מבוקשת כריתה של עץ מס' 6, 7, 13 במגרש השכן לצורך הבניה.
על מבקש ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון.
נוסף תנאי לתחילת עבודות.
קיימים 6 עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.
יש לכלול בתכנית הראשית (מוצג 100) תכנון פרט גדר שאינו פוגע בשורשי העצים לשימור
המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכלות מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

קונסטרוקציה

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, כיבוי אש ובקרה הנדסית שלב ב'
במסלול של תמ"א 38 יבדקו בהתאם למהות הבקשה).

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פלפלון דמוי אלה	9.0	73.0	14.0	כריתה	8,032
2	אזדרכת מצויה	12.0	63.0	11.0	שימור	11,216
3	פלפלון דמוי אלה	6.0	31.0	7.0	שימור	1,448
4	פלפלון דמוי אלה	1.5	12.0	1.0	שימור	
5	פלפלון דמוי אלה	4.0	38.0	5.0	שימור	1,088
6	פלפלון דמוי אלה	6.0	18.0	7.0	כריתה	732
7	פלפלון דמוי אלה	5.0	41.0	5.0	כריתה	1,267
9	לויסטוניה סינית	3.5	22.0	3.0	כריתה	2,016
10	פיקוס בנימינה	3.0	26.0	2.0	שימור	3,057
11	פיקוס בנימינה	3.0	20.0	2.0	שימור	1,809
12	לויסטוניה סינית	3.5	20.0	3.0	כריתה	2,016
13	פלפלון דמוי אלה	6.0	53.0	6.0	כריתה	2,117

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

לאשר את הבקשה ל הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומרתף שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל קומת קרקע חלקית ו-2.5 קומות מרתף, עבור 21 יח"ד, הכולל:

- בקומות המרתף: 22 מקומות חניה לרכב פרטי,

- 1 מקומות חנייה לרכב נכים, חניות אופניים חניות אופנועים, 11 מחסנים דירתיים, חדרי מאגר מים, נישות לתשתיות וחללים טכניים.
- **בקומת קרקע:** מבואת כניסה, חדר אשפה, חדר אופניים, נישת גז, חניות אופניים, 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה וגינה פרטית מוצמדת במרווח עורפי/צדי.
 - **בקומות 1-5:** בכל קומה 3 יח"ד הכוללות ממ"ד ומרפסות גזוזטרה לכל דירה.
 - **בקומה 6** גג חלקית תחתונה: 1 יח"ד הכוללת ממ"ד ומרפסת גג ומרפסת גזוזטרה עורפית, 1 יח"ד הכוללת ממ"ד ומרפסת גג קדמית לרבות מצללה.
 - **בקומה 7** גג חלקית עליונה: 1 יח"ד הכוללת ממ"ד ומרפסת גג קדמית ועורפית ו-1 יח"ד הכוללת מרפסת גג עורפית לרבות מצללות.
 - **בכל קומות הבניין:** מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית, מסתורי כביסה לכלל היח"ד, מתקני תשתית משותפים.
 - **על הגג העליון:** מערכות סולאריות, מעבים, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.
 - **בחצר:** חצרות משותפות, פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גינות וניטעות, גדרות בגבולות המגרש מצפון מזרח ומפת ירידה למרתף חנייה. לרבות החדרת עוגנים זמניים.

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

תנאים למתן היתר

במסלול מכון בקרה:

1. חו"ד מסכמת ע"י מכון הבקרה עבור בקרת התכן (מוצג 4400).
2. תכנית מאושרת חתומה ע"י מכון הבקרה (מוצג 4401).
3. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
4. תשלום אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2. ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם
3. עמידה בדרישות נת"ע בהתאם

תנאים להתחלת עבודות

1. בדיקה ובקרה שתנאי תיאום הנדסי לשלב זה הוטמעו בהיתר
2. בדיקה ובקרה שתנאי נכסים לשלב זה הוטמעו בהיתר
3. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4. כאשר מבוקשת כריתת עץ במגרש שכן:
 1. הצגת רישיון כריתה לעץ
 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו')
5. אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה קבלת אישור מכון הבקרה טרם תחילת עבודות הבניה.

**והוספת תנאי במידה ונדרש ע"י מכון הבקרה.

תנאים לתעודת גמר

1. בדיקה ובקרה שתנאי נכסים לשלב זה הוטמעו בהיתר
2. 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
3. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4. קבלת חוות דעת מסכמת לבקרת ביצוע במכון הבקרה
5. **והוספת תנאי נוסף במידה ונדרש ע"י מכון הבקרה מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

לאשר את הבקשה ל הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומרתף שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל קומת קרקע חלקית ו-2.5 קומות מרתף, עבור 21 יח"ד, הכולל:

- **בקומות המרתף: 22 מקומות חניה לרכב פרטי,**
1 מקומות חנייה לרכב נכים, חניות אופניים חניות אופנועים, 11 מחסנים דירתיים, חדרי מאגר מים, נישות לתשתיות וחללים טכניים.
- **בקומת קרקע:** מבואת כניסה, חדר אשפה, חדר אופניים, נישת גז, חניות אופניים, 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה וגינה פרטית מוצמדת במרווח עורפי/צדי.
- **בקומות 1-5:** בכל קומה 3 יח"ד הכוללות ממ"ד ומרפסות גזזטרה לכל דירה.
- **בקומה 6 גג חלקית תחתונה:** 1 יח"ד הכוללת ממ"ד ומרפסת גג ומרפסת גזזטרה עורפית, 1 יח"ד הכוללת ממ"ד ומרפסת גג קדמית לרבות מצללה.
- **בקומה 7 גג חלקית עליונה:** 1 יח"ד הכוללת ממ"ד ומרפסת גג קדמית ועורפית ו-1 יח"ד הכוללת מרפסת גג עורפית לרבות מצללות.
- **בכל קומות הבניין:** מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית, מסתורי כביסה לכלל היח"ד, מתקני תשתית משותפים.
- **על הגג העליון:** מערכות סולאריות, מעבים, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.
- **בחצר:** חצרות משותפות, פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גינות ונטיעות, גדרות בגבולות המגרש מצפון מזרח רמפת ירידה למרתף חנייה. לרבות החדרת עוגנים זמניים.

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

תנאים למתן היתר

במסלול מכון בקרה:

1. חו"ד מסכמת ע"י מכון הבקרה עבור בקרת התכן (מוצג 4400).
2. תכנית מאושרת חתומה ע"י מכון הבקרה (מוצג 4401).
3. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
4. תשלום אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2. ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם
3. עמידה בדרישות נת"ע בהתאם

תנאים להתחלת עבודות

1. בדיקה ובקרה שתנאי תיאום הנדסי לשלב זה הוטמעו בהיתר
2. בדיקה ובקרה שתנאי נכסים לשלב זה הוטמעו בהיתר
3. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4. כאשר מבוקשת כריתת עץ במגרש שכן:
 1. הצגת רישיון כריתת לעץ
 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו')
5. אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבנייה קבלת אישור מכון הבקרה טרם תחילת עבודות הבנייה.
**והוספת תנאי במידה ונדרש ע"י מכון הבקרה.

תנאים לתעודת גמר

1. בדיקה ובקרה שתנאי נכסים לשלב זה הוטמעו בהיתר
2. 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
3. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4. קבלת חוות דעת מסכמת לבקרת ביצוע במכון הבקרה
**והוספת תנאי נוסף במידה ונדרש ע"י מכון הבקרה

עמ' 32

0524-003 22-0532 <ms_meyda>

5. מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה