

כ"ז תמוז תשפ"ב
26 יולי 2022

פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0243 תאריך: 26/07/2022 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	שינויים/פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	אילון ערמון בלוד 6 בע"מ	שילה 10	0544-006	22-0906	1
6	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	מסלאטון אליעד	רמז דוד 40	1161-040	22-0857	2
15	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	מסלאטון אליעד	רמז דוד 38	1117-001	22-0868	3
25	בניה חדשה/בניין דירה/קוטגי	כהן מריאן	התאנה 3	0756-003	22-0879	4

רשות רישוי

	07/06/2022	תאריך הגשה	22-0906	מספר בקשה
	פיצול/אחוד/תוספת יח"ד שינוי ללא תוספת שטח/חזית	שינויים שינויים	תוספות ושינויים תוספות ושינויים	מסלול

הצפון החדש-החלק הדרומי	שכונה	שילה 10 רחוב בלוך דוד 6	כתובת
0544-006	תיק בניין	608/6217	גוש/חלקה
546	שטח המגרש	2710, א, 3729	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
גן טאגור רבינדרנארט 6, תל אביב - יפו 6416112	אילון ערמון בלוך 6 בע"מ	מבקש
רחוב בלוך דוד 6, תל אביב - יפו 6416112	גימשידה שושנה	בעל זכות בנכס
רחוב בלוך דוד 6, תל אביב - יפו 6416112	שטיין סמדר	בעל זכות בנכס
רחוב גרונר דב 25, תל אביב - יפו 6949824	פוקס אהרון	בעל זכות בנכס
רחוב בלוך דוד 6, תל אביב - יפו 6416112	בנטל דוד	בעל זכות בנכס
רחוב המצביאים 11, תל אביב - יפו 6993202	בן אלי נועם	בעל זכות בנכס
רחוב פומבדיתא 2, תל אביב - יפו 6423402	גאלם גוי	בעל זכות בנכס
רחוב בלוך דוד 6, תל אביב - יפו 6416112	אלשיך אלפא	בעל זכות בנכס
רחוב בלוך דוד 6, תל אביב - יפו 6416112	בן טל סוניה	בעל זכות בנכס
רחוב שד"ל 7, תל אביב - יפו 6578111	אלון בן נון	עורך ראשי
רחוב גרניט 5, פתח תקווה 4951404	גוטמן יעקב	מתכנן שלד
רחוב מהר"ל 11, תל אביב - יפו 6248111	ערמון אילון	מורשה חתימה מטעם המבקש

מהות הבקשה: (אדר' הילה גל)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים כלפי היתר מס' 21-0345 לתוספות וחיזוקים כנגד רעידות אדמה בבניין מגורים קיים, בן 4 קומות עם קומת גג חלקית מעל קומת קרקע חלקית ו-2 קומות מרתף, המכיל סה"כ 12 יח"ד ונמצא בתחילת עבודות בניה בשלב עבודות שלד, הכוללים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - בקומת המרתף: שינוי בגרם המדרגות, הוספת חדר טכני. - בקומת הקרקע: הרחבת ממ"ד. - בקומה ד (החדשה): שינויים בחלוקת השטחים הפנימיים בשתי היח"ד בקומה. - תוספת קומה ה' (החדשה): איחוד 2 דירות לדירה אחת, שינויים בחלוקת השטחים הפנימיים לרבות ביטול ממ"ד והוספת גרם מדרגות פנימי לגג עליון מוצמד. - גג עליון: גג עליון פרטי מוצמד לדירה בקומה העליונה הכולל דק, שינויים במערך המתקנים הטכניים על גג עליון והוספת מעבים. - בחצר: הריסת חלק בגדר המערבית. <p>לאחר השינויים יתקבל בניין בן 5 קומות עם קומת גג חלקית עבור סה"כ 11 יח"ד מעל 2 קומות מרתף.</p>

מצב קיים:

במגרש פינתי בין הרחובות שילה ובלוך קיים בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומעל קומת מרתף. הבניין בתחילת עבודות בניה לפי היתר מס' 21-0345 לתוספות וחיזוקים מרעידות אדמה ובשלבי עבודות שלד אשר לאחריהן יתקבל בנין מגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר מקורי.	בנין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומקלט וח. הסקה בקומת מרתף, לרבות חדר כביסה על הגג. עבור סה"כ 8 יח"ד.	1961	833
	היתר לתוספות וחיזוקים בבניין מגורים קיים. סה"כ לאחר התוספות והחיזוקים יתקבל בניין בן 4 קומות מעל קומת קרקע חלקית ו-2 קומות מרתף עם קומת גג חלקית עבור סה"כ 12 יח"ד.	2021	21-0345

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 9 תתי חלקות בבעלות פרטית. ע"ג מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת " אילון ערמון בלוך 6 בע"מ " באמצעות מורשה החתימה מטעמה (אילון ערמון) וחותרת החברה לפי פרוטוקול חתום. וכן, בשם 8 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 ולא התקבלו התנגדויות.

הערות	מוצע	מותר	צפיפות:
	2 יח"ד (ללא שינוי מהיתר)	2 יח"ד	בקומות התוספת
	1 יח"ד	2 יח"ד	בקומת הגג
	תוספת 3 יח"ד סה"כ בהתאם למותר.	תוספת 4 יח"ד סה"כ	סה"כ תוספת יח"ד לבניין

חו"ד מכון רישוי

סטפני וויגינטון 26/06/2022

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי סטפני וויגינטון

גנים ונוף

חוות בדעת והתנאים בהיתר קיים 21-0345, בקשת רישוי 18-0999 אין שינוי ביעודי העצים או שינוי בפיתוח השטח בבקשה זו. 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

מרחבים מוגנים

מוצעים חדרים עם "שיפורי מיגון". לאחר אישורם יש לטעון את האישור למגירה 1652 'אישור סופי של פיקוד העורף לפטור' ולשלוח פנייה לתחנת מיקלוט. המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

בקרת תכנ 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
2	סיגלון עלה מימוסה	11.0	43.0	6.0	שימור	
3	סיגלון עלה מימוסה	9.0	28.0	4.0	שימור	
4	פיקוס השדרות	4.0	12.0	3.0	שימור	
5	פיקוס השדרות	4.0	20.0	3.0	שימור	
6	סיגלון עלה מימוסה	12.0	38.0	10.0	שימור	
12	פיקוס הגומי	9.0	15.0	8.0	שימור	
15	פלפלון דמוי אלה	5.0	17.0	2.0	שימור	
17	פלפלון דמוי אלה	2.2	15.0	1.5	שימור	
18	הדר מנדרינה	3.0	10.0	1.5	שימור	
19	פלפלון דמוי אלה	7.0	20.0	3.0	שימור	
20	אבוקדו אמריקני	8.0	20.0	6.0	שימור	
21	מייש דרומי	5.5	16.0	4.0	שימור	

חו"ד מחלקת פיקוח:

אוסקר סילביני קריקון 20/03/2022

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בבניה: מבצעים עבודות שלד.

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

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 21-0345 לתוספות וחיזוקים כנגד רעידות אדמה בבניין מגורים קיים, בן 4 קומות עם קומת גג חלקית מעל קומת קרקע חלקית ו-2 קומות מרתף, המכיל סה"כ 12 יח"ד ונמצא בתחילת עבודות בניה בשלב עבודות שלד, הכוללים:

- בקומת המרתף: שינוי בגרם המדרגות, הוספת חדר טכני.
- בקומת הקרקע: הרחבת ממ"ד.
- בקומה ד (החדשה): שינויים בחלוקת השטחים הפנימיים בשתי היח"ד בקומה.
- תוספת קומה ה' (החדשה): איחוד 2 דירות לדירה אחת, שינויים בחלוקת השטחים הפנימיים לרבות ביטול ממ"ד והוספת גרם מדרגות פנימי לגג עליון מוצמד.
- גג עליון: גג עליון פרטי מוצמד לדירה בקומה העליונה הכולל דק, שינויים במערך המתקנים הטכניים על גג עליון והוספת מעבים.
- בחצר: הריסת חלק בגדר המערבית.

לאחר השינויים יתקבל בניין בן 5 קומות עם קומת גג חלקית עבור סה"כ 11 יח"ד מעל 2 קומות מרתף.

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

תנאים למתן היתר

1. אישור פיקוד העורף.
2. אישור הגורמים הנדרשים על פי דין לשלב בקרת התכנ.
3. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקר התכנ (מוצג 4402).
4. עמידת הבקשה להיתר בהוראת תכנ הבנייה.
5. תשלום אגרות והיטלים.
6. אישור רשות הכבאות.

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. שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שזוהי יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
4. חוות בדעת והתנאים בהיתר קיים 21-0345, בקשת רישוי 18-0999

תנאים להתחלת עבודות

הגשת "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההרסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.

תנאים לתעודת גמר

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. הצגת מפרט צבוע לרישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין:
 - הדירה בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
 - באם יתבקש פיצולה של הדירה המאוחדת מחדש, יחזרו הממ"דים להיות כפי מצבם ערב איחוד הדירות בהתאם לכפוף לדיון כפי שיהיה באותו מועד.
3. אישור רשות הכבאות

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0243-22-1 מתאריך 26/07/2022

- לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 21-0345 לתוספות וחיזוקים כנגד רעידות אדמה בבניין מגורים קיים, בן 4 קומות עם קומת גג חלקית מעל קומת קרקע חלקית ו-2 קומות מרתף, המכיל סה"כ 12 יח"ד ונמצא בתחילת עבודות בניה בשלב עבודות שלד, הכוללים:
- בקומת המרתף: שינוי בגרם המדרגות, הוספת חדר טכני.
 - בקומת הקרקע: הרחבת ממ"ד.
 - בקומה ד (החדשה): שינויים בחלוקת השטחים הפנימיים בשתי היח"ד בקומה.
 - תוספת קומה ה' (החדשה): איחוד 2 דירות לדירה אחת, שינויים בחלוקת השטחים הפנימיים לרבות ביטול ממ"ד והוספת גרם מדרגות פנימי לגג עליון מוצמד.
 - גג עליון: גג עליון פרטי מוצמד לדירה בקומה העליונה הכולל דק, שינויים במערך המתקנים הטכניים על גג עליון והוספת מעבים.
 - בחצר: הריסת חלק בגדר המערבית.

לאחר השינויים יתקבל בניין בן 5 קומות עם קומת גג חלקית עבור סה"כ 11 יח"ד מעל 2 קומות מרתף.

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

תנאים למתן היתר

1. אישור פיקוד העורף.
2. אישור הגורמים הנדרשים על פי דין לשלב בקרת התכן.
3. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקר התכן (מוצג 4402).
4. עמידת הבקשה להיתר בהוראת תכן הבניה.
5. תשלום אגרות והיטלים.
6. אישור רשות הכבאות.

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. שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו.

עמ' 5

0544-006 22-0906 <ms_meyda>

תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.

4. חוות בדעת והתנאים בהיתר קיים 21-0345, בקשת רישוי 18-0999

תנאים להתחלת עבודות

הגשת "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.

תנאים לתעודת גמר

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. הצגת מפרט צבוע לרישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין:
- הדירה בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
- באם יתבקש פיצולה של הדירה המאוחדת מחדש, יחזרו הממ"דים להיות כפי מצבם ערב איחוד הדירות בהתאם לכפוף לדיון כפי שיהיה באותו מועד.
3. אישור רשות הכבאות

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

רשות רישוי

מספר בקשה	22-0857	תאריך הגשה	31/05/2022
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')

כתובת	רמז דוד 40	שכונה	הצפון החדש-סביבת ככר המדינה
גוש/חלקה	116/6213	תיק בניין	1161-040
מס' תב"ע	ע1, 50, 3729 א	שטח המגרש	769 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ציוני דוד	רחוב האשל 76, הרצליה 4664308
מבקש	מסלאטון אליעד	רחוב אהרונסון שרה 5, רעננה 4339994
מבקש	נסמיאה יורם	רחוב שועלי שמשון 6, רמת גן 5238606
מבקש	ציוני יצחק	רחוב נחשון 20, רעננה 4325920
בעל זכות בנכס	ספרן רחל	רחוב רמז דוד 40, תל אביב - יפו 6219223
בעל זכות בנכס	שגיא בונים בוקי	רחוב רמז דוד 40, תל אביב - יפו 6219223
בעל זכות בנכס	יריב שולמית	רחוב רמז דוד 40, תל אביב - יפו 6219223
בעל זכות בנכס	אילן אילנה	רחוב רמז דוד 40, תל אביב - יפו 6219223
בעל זכות בנכס	גדעון מרגלית	רחוב רמז דוד 40, תל אביב - יפו 6219223
בעל זכות בנכס	בר גיל ערן	רחוב רמז דוד 40, תל אביב - יפו 6219223
בעל זכות בנכס	רותם נועם	רחוב רמז דוד 40, תל אביב - יפו 6219223
בעל זכות בנכס	רותם עינבל	רחוב רמז דוד 40, תל אביב - יפו 6219223
בעל זכות בנכס	(פרלוב) בינג שרה	רחוב רמז דוד 40, תל אביב - יפו 6219223
בעל זכות בנכס	פלד טליה	רחוב רמז דוד 40, תל אביב - יפו 6219223
בעל זכות בנכס	פרלוב שלמה	רחוב רמז דוד 40, תל אביב - יפו 6219223
בעל זכות בנכס	שטלז יפה	רחוב רמז דוד 40, תל אביב - יפו 6219223
בעל זכות בנכס	תל אורן ניר	רחוב רמז דוד 40, תל אביב - יפו 6219223
בעל זכות בנכס	שפירא אורגד	רחוב רמז דוד 40, תל אביב - יפו 6219223
בעל זכות בנכס	כהן אהרון	רחוב רמז דוד 40, תל אביב - יפו 6219223
בעל זכות בנכס	בינג שי-לי	רחוב רמז דוד 40, תל אביב - יפו 6219223
בעל זכות בנכס	שטלז ראובן	רחוב רמז דוד 40, תל אביב - יפו 6219223
עורך ראשי	רובין אלישע	ת.ד. 58195, תל אביב - יפו 6158101
מתכנן שלד	גוטמן יעקב	רחוב גרניט 5, פתח תקווה 4951404

מהות הבקשה: (אדר' חן קורלנדסקי)

מהות עבודות בניה
<p>1. הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית .</p> <p>2. הקמת בניין מגורים חדש, בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף משותפות עם המגרש הגובל מזרוע בכתובת רמז דוד 38 פינת כהנשטם 1 (מבוקשת בקשה מקבילה שמספרה -22-0868 עבור הבניין הגובל מזרוע)</p> <p>בבניין הנדון מבוקשות 26 יח"ד הכולל:</p> <ul style="list-style-type: none"> ב-2 קומות המרתף- 25 מקומות חניה, 1 חניות נכים, 26 חניות לאופניים (חלקם בקרקע) ו-3 חניות אופנועים, 24 מחסנים דירתיים, מתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות מאגר מים, חדר משאבות וחדר טרפו.

- בקומת הקרקע- לובי כניסה לבניין, חדר אשפה, חדר אופניים ו-2 דירות גן עם ממ"ד לכל דירה וחצרות פרטיות.
- בקומות 1-4: בכל קומה 4 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה עבור כל דירה.
- בקומה 5: 3 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה עבור כל דירה ומעליהן פרגולות.
- בקומה 6 (קומת גג חלקית תחתונה)- 3 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסת גג בחזית הקדמית ומעליה פרגולה ומרפסות גזוזטרה בחזית האחורית.
- בקומה 7 (קומת גג חלקית עליונה)- 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסות גג אחוריות.
- על הגג העליון- מערכות סולאריות, מעבי מזגנים ומתקנים טכניים עם גישה באמצעות גרעיני המדרגות הכלליים של הבניין. וגג מוצמד לדירות שבקומה העליונה.
- בכל קומות הבניין- מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית ופירי תשתיות משותפים.
- בחצר- פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, צובר גז משטחים מרוצפים, חניות אופניים, מתקני תשתית ורמפת ירידה דו כיוונית למרתף במרווח הצדדי צפוני המשותפת ל-2 המגרשים וגדרות בגבולות המגרש.

מצב קיים:

בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומקלט במרתף. עבור 12 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר חתום	הקמת בניין בן 3 קומות מעל קרקע חלקית	1959	538

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 12 תתי חלקות, בבעלות פרטית. ע"ג מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת " ספציו גרופ רמז 38-40 ת"א בע"מ " באמצעות מורשיי החתימה מטעמה (ציוני יצחק ומסלאטון אליעד) וחותמת החברה לפי פרוטוקול חתום. וכן, בשם חלק מבעלי הזכות בנכס חתום עו"ד קרן כהן בלחרסקי בהתאם לייפוי כוח תכנוני שנחתם בין הצדדים ומול החברה המבקשת (למעט ת.ח. 1,9 אשר לא התקבלו התנגדויות על ידם).
 נשלחו הודעות לפי תקנה 36 לבעלי הזכויות בנכס שאינם חתומים ולא התקבלו התנגדויות. כמו כן נשלחו הודעות על התקנת עוגני קרקע זמניים לחלקות הגובלות ולא התקבלו התנגדויות.

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

- ההיתר המקורי להקמת הבניין הינו משנת 1959

- הבדיקה המרחבית נעשתה לגבי תכנית ראשית מתוקנת, גרסה 2 מתאריך 20.7.2022

מספר קומות:	מותר	מוצע	סטייה
2 + 6	2 + 6	2 + 6	
קווי בניין:			
קדמי לרמז	6.00 מ'	6.00 מ'	
צדדי	3.00 מ'	3.00 מ'	
אחורי	5.00 מ'	5.00 מ'	
זכויות בנייה: (תכנית נפחית)	במגרשים בשטח 750 מ"ר ויותר, תכנית הבניה לא תעלה על 50% משטח המגרש (כולל הנסיגות הנדרשות בקומת הקרקע וקומת הגג החלקית) $769 \text{ מ"ר} \times 0.5 = 384.5 \text{ מ"ר}$	377.3 מ"ר	
שטחי שירות:	מינימום 20% מסך השטחים הכוללים המתוכננים (כ577 מ"ר)	בהתאם למותר	
צפיפות:	במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90 $2885/90 \text{ מ"ר} = 32 \text{ יח"ד}$	26 יחידות דיור	

	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	
בהתאם למותר, אושר ע"י תחנת תנועה וחניה	-תכנון חניית אופניים לכל יחידת דיור בתחום המגרש	
בהתאם למותר	-תותר הצמדת חצרות ליחיד בקומת הקרקע במרווחים הצדדיים והאחורי	
		קומות גג חלקיות:
3.00 מ'	נסיגה קדמית של 3.00 מ'	נסיגות ממעקה הגג
2.00 מ'	נסיגה אחורית בקומת הגג החלקית העליונה של 2.00 מ'	
4.50 מ'	כולל מעקה הגג העליון- 4.50 מ'	גובה הבניה על הגג
5.00 מ'	כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'	גובה המתקנים הטכניים
		מרפסות:
עד 1.60 מ'	1.60 מ'	הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי
בהתאם למותר	14 מ"ר למרפסת הבולטת מקירות הבניין החיצוניים ובלבד שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע לסך המרפסות בבניין = 312 מ"ר	שטח
בהתאם למותר	-לא יותרו מרפסות לסירוגין (מרפסות קופצות)	עיצוב המרפסות
בהתאם למותר	-חומרי גמר מרפסות אחיד	
בהתאם למותר	בקונטור הקומה העליונה לא כולל מרפסות גזוזטרה ובלטות	מרפסות גג:
בהתאם למותר	התקנת מזגנים לכל יחיד בפיר ייעודי, במרפסת שירות שאינה חורגת מקונטור הבניין או על הגג העליון.	מזגנים:
בהתאם למותר	נדרש לכל יחיד ובאופן שאינו חורג מקונטור הבניין. ביחיד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת הקדמית.	מסתורי כביסה:
בהתאם למותר	בהתאם למדיניות אדריכל העיר- עומק 0.60 מ' אורך 2.00 מ'	עיצוב המסתורים

	בהתאם למותר	חפיפה ואחידות לכל גובה הבניין	
	מוצעת מצללה מעל מרפסת גג קדמית בהתאם למותר	בהתאם לתקנות התכנון והבניה- 50 מ"ר או 1/4 משטח הגג, הכל לפי הגדול יותר	מצללות : שטח
	בהתאם למותר	לא סגירה בקירות ובצמוד לדירת הגג/ חדר היציאה לגג	בינוי ומיקום
	1.20 מ'	1.20 מ' ממעקה קדמי או אחורי	נסיגות ממעקה הגג
	2.90 מ'	לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות	גובה
	בהתאם למותר	בהתאם להנחיות 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 וגישה דרך גרמי המדרגות הכלליים 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 דו כיוונית מכיוון רחוב רמז אשר ישרת את 2 המגרשים	החניה תהיה תת קרקעית והנגישות אליה תהיה אחת ותוצמד ככל הניתן לדופן הצדית של המגרש.	חניה:
	תכנית תנועתית אושרה ע"י אגף התנועה	באם נדרש אזור המתנה הוא ימוקם בתחום המגרש.	
	*תכנון החניה מאושר ע"י בוחנת התנועה במכון הרישוי - ראה חוות דעת בהמשך.	*כל זאת בכפוף לאישור תחנת תנועה וחניה	
	- הוגש אישור התקשרות מקדמי -בהתאם לנדרש -ירשם כתנאי טכני	-אישור 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):

סטייה	מוצע	מותר	
	2 קומות מרתף משותפות ל-2 המגרשים	2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור חניה ושטחי שירות כלליים	מס' קומות:
	בהתאם למותר	2 קומות עליונות- 4.00 מ' נטו קומות תחתונות- 3.50 מ' נטו	גובה קומות:
	חניות, חניות נכים, חניות לאופניים ולאופנועים, שטחי שירות משותפים, חדרים טכניים, מאגרי מים, חדר משאבות וכול'	חניה/ מחסנים דירתיים / משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים	שימושים:

	מוצע כ- 240 מ"ר שטח מחלחל המהווה כ- 15% משטח 2 המגרשים. שטח החלחול מתוכנן ברובו לכיוון המרווחים הקדמיים וכן גם לכיוון המרווח הצדדי/אחורי בתוואי עצים לשימור.	85% לפי תמ"א 34 ותכנית = א3729 שטחי החלחול המתוכננים הינם מסך שטחי 2 המגרשים 1532 מ"ר*0.15= 230 מ"ר	תכנית:
--	---	---	---------------

התאמה לתקנות התכנון והבניה והנחיות מרחביות:

הערות	לא	כן	
		+	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'
		+	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 -עומק שתילה לבתי גידול לעצים מעל מרתפים בעומק 1.2 מ' -דרכי הגישה לבניין והשטחים המרוצפים יתוכננו באופן שיותיר שטח גינון נרחב ככל הניתן -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.
הצגת מערכות סולריות עבור כלל הדירות או לחילופין חוות דעת יועץ כי הפתרון המוצע מספק את כל הדירות בפרויקט, תנאי טכני		+	מערכות סולריות מערכת סולריות לכל יח"ד
		+	דוודים דודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום שטחי הדירות/ קומות

הערות נוספות:

- נעשה תאום מוקדם לבקשה הנוכחית והמקבילה בנוגע לנושאים שונים בבקשה.
- עוגני קרקע זמניים- במסגרת הבקשה מתוכננים התקנת עוגני קרקע זמניים בכל היקף המגרש. נעשה תאום מול מחלקת נכסים לכך והוגש כתב התחייבות לשחרור העוגנים ודו"ח קרקע (ראה חו"ד נכסים בהמשך). התקבל אישור לשלב זה ע"י תאום הנדסי ויידרש אישורם בשלב תחילת עבודות הבניה.
- בהתאם לתאום תכנון בתחנת קונסטרוקציה- הבקשה איננה מוגשת במסלול של תמ"א 38 אלא מכח תכנית רובע 4 בלבד.

חו"ד מכון רישוי

שירלי בר 19/05/2022

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב פרסקו (עודכן ע"י שירלי בר)

תנועה וחניה

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 16.5.22 ותכנית אדריכלית מ - 30.12.21
הבקשה כוללת : מבנה החדש עם 26 יחידות דיור (22 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 4 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר)
דרישת התקן :

28 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

3 מקומות חניה לאופנועים

26 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן :

25 מקומות חניה במרתפי חניה המשותפים ל - 2 חלקות הסמוכות (גוש 6213 , חלקות 116,860) בכתובת רמז דוד 38 ו - 40

1 מקום חניה לרכב נכים במרתף

3 מקומות חניה לאופנועים במרתף

26 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובמרתף

חסרים :

3 מקומות חניה לרכב פרטי

חוות דעת :

3 מקומות החניה החסרים מתוכננים במגרש הסמוך (ברמז 38) בתוך מרתפי החניה המשותפים .

המלצה : לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : חדר אשפה עם עגלות.

יש להרחיב את שביל הפינוי ל-1.6 מ' לפחות. נוסף תנאי טכני.

המלצה : לאשר את הבקשה

גנים ונוף

במגרש ובסביבתו קיימים 37 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 של 29 עצים כמפורט בטבלה זו.

15 מהעצים המיועדים לכריתה אינם ברי הגנה.

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 41,325 ₪.

עץ מס' 8 מאושר לכריתה כי הוא נטוע באמצע המגרש.

עץ מספר 21 במדרכה מאושר לכריתה על ידי אגרונום מכון הרישוי משום שמדובר בעץ צעיר החוסם את הכניסה לחניה.

שאר העצים מאושרים לכריתה בשל מצבם או בגלל סמיכות לבנייה שאינה מאפשרת את שימורם.

יש לנטוע במגרש 6 עצים בגודל 10 לפחות (י"4), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.

יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 39,225 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך

נטיעת עצים ברחבי העיר.

מבוקשת כריתה של עץ מס' 35 על גבול המגרש השכן לצורך הבנייה.

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.

ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.

המלצה : לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

אושר בהתאם לתכנית הראשית שהוטענה במוצג 2500 ב-24.4.22. נוספו תנאים טכניים לבידקת לאחר ועדה.

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

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פיקוס השדרות	3.0	14.0	3.0	כריתה	
2	פיקוס השדרות	3.0	20.0	3.0	כריתה	1,507
3	תמר מצוי	3.0	30.0	8.0	כריתה	2,520
4	פלפלון דמוי אלה	6.0	50.0	6.0	כריתה	4,648
5	פלפלון דמוי אלה	6.0	20.0	6.0	כריתה	904
6	פלפלון דמוי אלה	6.0	36.0	6.0	כריתה	2,632
7	הדר מינים שונים	8.0	23.0	4.0	כריתה	1,216
8	תות לבן	9.0	40.0	6.0	כריתה	7,235
9	סיגלון חד-עלים	10.0	19.0	6.0	כריתה	
10	בוהניה מגוונת	6.0	16.0	4.0	כריתה	
11	ברוש לימוני	4.0	10.0	2.0	כריתה	
12	ברוש לימוני	4.0	10.0	2.0	כריתה	
13	ברוש לימוני	4.0	10.0	2.0	כריתה	
14	קופניון אנקרדי	6.0	23.0	10.0	כריתה	3,189
15	סיגלון חד-עלים	6.0	20.0	8.0	כריתה	2,412
16	ברכיכטון דו-גוני	9.0	36.0	4.0	שימור	12,208
17	תמר מצוי	11.0	35.0	8.0	שימור	11,550
18	מייש בונגה	6.0	20.0	4.0	שימור	4,019
19	מייש בונגה	6.0	18.0	4.0	שימור	
20	מייש בונגה	6.0	18.0	4.0	שימור	
21	מייש בונגה	6.0	21.0	4.0	כריתה	4,431
22	פלפלון דמוי אלה	4.0	25.0	6.0	כריתה	1,413
23	פלפלון דמוי אלה	6.0	13.5	6.0	כריתה	
24	פלפלון דמוי אלה	9.0	17.3	6.0	כריתה	
25	אזדרכת מצויה	9.0	18.0	6.0	כריתה	
26	פלפלון דמוי אלה	6.0	19.0	6.0	כריתה	
27	פיקוס השדרות	8.0	20.0	6.0	שימור	1,809
28	פלפלון דמוי אלה	7.0	20.0	6.0	שימור	1,356
29	עץ לא מזוהה	9.0	14.0	6.0	כריתה	
30	פלפלון דמוי אלה	7.0	15.0	6.0	כריתה	
31	פלפלון דמוי אלה	6.0	22.5	6.0	כריתה	3,815
32	פלפלון דמוי אלה	8.0	17.3	6.0	כריתה	
33	פלפלון דמוי אלה	6.0	15.0	6.0	כריתה	
34	אלביציה צהובה	12.0	30.0	6.0	כריתה	3,052
35	אזדרכת מצויה	12.0	40.0	6.0	כריתה	2,351
61	פלפלון דמוי אלה	6.0	17.0	6.0	כריתה	
261	פיקוס השדרות	8.0	15.0	6.0	שימור	

חוו"ד נוספות:

מי אביבים - אריאל נחשוני 30/12/2021
המלצה לשבץ לוועדה

תאום הנדסי - אילנית הדסי 11/10/2021
יש עוגנים - בוצע הליך תיאום הנדסי

נכסים - מירי גלברט 17/08/2021
חלקה 116 בגוש 6213 בבעלות פרטית.

- המבקש סימן את העוגנים.
- המבקש חתם על כתב התחייבות להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.

תנאי לתחילת עבודות:
הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מהשטחים הציבוריים.

לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר בלבד.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' חן קורלנדסקי)

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית. ובמקומו הקמת בניין מגורים חדש, בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף משותפות עם המגרש הגובל מדרום בכתובת רמז דוד 38 פינת כהנשטם 1 (מבוקשת בקשה מקבילה שמספרה 22-0868 עבור הבניין הגובל מדרום), עבור 26 יח"ד. ב-2 קומות המרתף- 25 מקומות חניה, 1 חניות נכים, 26 חניות לאופניים (חלקם בקרקע) ו-3 חניות אופנועים, מחסנים דירתיים, מתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות מאגר מים, חדר משאבות וחדר טרפו.

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

תנאים למתן היתר

1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים (מוצג 4402).
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4. תשלום אגרות והיטלים.
5. הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין הנשוא הבקשה והבניין המבוקש עם מרתף משותף בכתובת רמז 38

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. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות.
5. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 41,325 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

1. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2. יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
3. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/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. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
 - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
 - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
2. רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בכתובת רמז 38 לרבות מרתפים משותפים ורמפת ירידה לחניון תת קרקעי
3. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4. מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם שיינתן להיתר
5. קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
6. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4"י) במגרש.
7. יש לבצע את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבניין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה - עיריית תל אביב יפו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 0243-22-1 מתאריך 26/07/2022

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית. ובמקומו הקמת בניין מגורים חדש, בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף משותפות עם המגרש הגובל מדרום בכתובת רמז דוד 38 פינת כהנשטם 1 (מבוקשת בקשה מקבילה שמספרה 22-0868 עבור הבניין הגובל מדרום), עבור 26 יח"ד.

ב-2 קומות המרתף- 25 מקומות חניה, 1 חניית נכים, 26 חניות לאופניים (חלקם בקרקע) ו-3 חניות אופנועים, מחסנים דירתיים, מתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות מאגר מים, חדר משאבות וחדר טרפו.

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

תנאים למתן היתר

1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים (מוצג 4402).
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4. תשלום אגרות והיטלים.
5. הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש עם מרתף משותף בכתובת רמז 38

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. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות.
5. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 41,325 נח.

תנאים להתחלת עבודות

1. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2. יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
3. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקה העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט 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
2. רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בכתובת רמז 38 לרבות מרתפים משותפים ורמפת ירידה לחניון תת קרקעי
3. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4. מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם שיינתן להיתר
5. קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
6. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4"י) במגרש.
7. יש לבצע את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבניין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה - עיריית תל אביב יפו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

רשות רישוי

	01/06/2022	תאריך הגשה	22-0868	מספר בקשה
	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') הריסה	בניה חדשה	בניה חדשה	מסלול

הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	רמז דוד 38 רחוב כהנשטם 1	כתובת
1117-001	תיק בניין	860/6213	גוש/חלקה
763 מ"ר	שטח המגרש	ע1, 3729 א, 203	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ציוני דוד	רחוב האשל 76, הרצליה 4664308
מבקש	מסלאטון אליעד	רחוב אהרונסון שרה 5, רעננה 4339994
מבקש	נסימיהא יורם	רחוב שועלי שמשון 6, רמת גן 5238606
מבקש	ציוני יצחק	רחוב נחשון 20, רעננה 4325920
בעל זכות בנכס	פרידמן אדם	רחוב רמז דוד 38, תל אביב - יפו 6219221
בעל זכות בנכס	רז אירנה	רחוב רמז דוד 38, תל אביב - יפו 6219221
בעל זכות בנכס	סנקוביסקי זיגמונד	רחוב רמז דוד 38, תל אביב - יפו 6219221
בעל זכות בנכס	לכסן קוזניצקי מרתה	רחוב רמז דוד 38, תל אביב - יפו 6219221
בעל זכות בנכס	רייכמן חנן יהושע	רחוב רמז דוד 38, תל אביב - יפו 6219221
בעל זכות בנכס	בר אבן רונן	רחוב רמז דוד 38, תל אביב - יפו 6219221
בעל זכות בנכס	פיין ליאת	רחוב רמז דוד 38, תל אביב - יפו 6219221
בעל זכות בנכס	אורן גיל	רחוב רמז דוד 38, תל אביב - יפו 6219221
בעל זכות בנכס	עין דור ליאת	רחוב רמז דוד 38, תל אביב - יפו 6219221
בעל זכות בנכס	נגריס רואי	רחוב רמז דוד 38, תל אביב - יפו 6219221
בעל זכות בנכס	מצליח משה	רחוב רמז דוד 38, תל אביב - יפו 6219221
בעל זכות בנכס	דורנשטיין עומר	רחוב רמז דוד 38, תל אביב - יפו 6219221
בעל זכות בנכס	פנחסי אילנה	רחוב רמז דוד 38, תל אביב - יפו 6219221
בעל זכות בנכס	פרידמן איילת	רחוב רמז דוד 38, תל אביב - יפו 6219221
בעל זכות בנכס	אדמוני יעל	רחוב רמז דוד 38, תל אביב - יפו 6219221
בעל זכות בנכס	בר אבן ליאת	רחוב רמז דוד 38, תל אביב - יפו 6219221
בעל זכות בנכס	אליהו קרן	רחוב רמז דוד 38, תל אביב - יפו 6219221
בעל זכות בנכס	אליהו יוסף גולן	רחוב רמז דוד 38, תל אביב - יפו 6219221
בעל זכות בנכס	שקלו שמע דניאל ראובן	רחוב רמז דוד 38, תל אביב - יפו 6219221
עורך ראשי	רובין אלישע	ת.ד. 58195, תל אביב - יפו 6158101
מתכנן שלד	גוטמן יעקב	רחוב גרניט 5, פתח תקווה 4951404

מהות הבקשה: (אדר' קורלנדסקי חן)

מהות עבודות בניה
<p>1. הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית .</p> <p>2. הקמת בניין מגורים חדש, בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף משותפות עם המגרש הגובל מצפון בכתובת רמז דוד 40 (מבוקשת בקשה מקבילה שמספרה 22-0857 עבור הבניין הגובל מצפון)</p>

בניין הנדון מבוקשות 22 יח"ד הכולל:

- ב-2 קומות המרתף- 27 מקומות חניה, 1 חניות נכים, 26 חניות לאופניים (חלקם בקרקע) ו-2 חניות אופנועים, 16 מחסנים דירתיים, מתקנים טכניים ושירות משותפים.
- בקומת הקרקע- לובי כניסה לבניין, חדר אשפה, חדר אופניים ו-2 דירות גן עם ממ"ד לכל דירה וחצרות פרטיות.
- בקומה 1: 4 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה עבור כל דירה ומרפסת גג בתחום השטח המבונה לדירה הצפונית.
- בקומות 2-5: בכל קומה 3 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה עבור כל דירה ומעליהן פרגולות.
- בקומה 6 (קומת גג חלקית תחתונה)- 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גג קדמיות.
- בקומה 7 (קומת גג חלקית עליונה)- 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג צדדית לדירה המזרחית.
- על הגג העליון- מערכות סולאריות, מעבי מזגנים ומתקנים טכניים עם גישה באמצעות גרעיני המדרגות הכלליים של הבניין. וגג מוצמד לדירות שבקומה העליונה.
- בכל קומות הבניין- מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית ופירי תשתיות משותפים.
- בחצר- פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, צובר גז, משטחים מרוצפים, חניות אופניים, מתקני תשתית וגדרות בגבולות המגרש.

מצב קיים:

בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומקלט במרתף. עבור 12 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר חתום	להקמת בניין בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית	1958	366

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 12 תתי חלקות, בבעלות פרטית. ע"ג מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת " ספציו גרופ רמז 38-40 ת"א בע"מ " באמצעות מורשיי החתימה מטעמה (ציוני יצחק ומסלאטון אליעד) וחותרמת החברה לפי פרוטוקול חתום. וכן, בשם חלק מבעלי הזכות בנכס חתום עו"ד קרן כהן בלחרסקי בהתאם לייפוי כוח תכנוני שנחתם בין הצדדים ומול החברה המבקשת (למעט ת.ח 9 אשר לא התקבלו התנגדויות על ידם).
נשלחו הודעות לפי תקנה 36 לבעלי הזכויות בנכס שאינם חתומים ולא התקבלו התנגדויות. כמו כן נשלחו הודעות על התקנת עוגני קרקע זמניים לחלקות הגובלות ולא התקבלו התנגדויות.

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

- ההיתר המקורי להקמת הבניין הינו משנת 1958
- הבדיקה המרחבית נעשתה לגבי תכנית ראשית מתוקנת, גרסה 2 מתאריך 20.7.2022

סטייה	מוצע	מותר	
	2 + 6 קומות גג חלקיות	2 + 6 קומות גג חלקיות	מספר קומות:
			קווי בניין:
	6.00 מ'	6.00 מ'	קדמי לרמז
	6.00 מ'	6.00 מ'	קדמי לכהנשטם
	3.00 מ'	3.00 מ'	צדדי
	337 מ"ר	במגרשים בשטח 750 מ"ר ויותר, תכנית הבניה לא תעלה על 50% משטח המגרש (כולל הנסיגות הנדרשות בקומת הקרקע וקומת הגג החלקית) 763 מ"ר = 0.5X381.5 מ"ר	זכויות בניה: (תכנית נפחית)
	בהתאם למותר	מינימום 20% מסך השטחים הכוללים המתוכננים (כ506 מ"ר)	שטחי שירות:
	22 יחידות דיור	במגרש ביעוד מגורים, מחושב	צפיפות:

		מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90 2528/90 מ"ר = 28 יח"ד	
	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	-במגרש פינתי תתוכנן רצועה מפולשת לפחות מחצית מאורך החזיתות הקדמיות, ברצף ותכלול את פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות	
	בהתאם למותר	- יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין ואלו ימוקמו בתחום הבניין, לרבות: שטחים טכניים, חדר אשפה, חדר גז וכולי	
	בהתאם למותר, אושר ע"י תחנת תנועה וחניה	-תכנון חניית אופניים לכל יחידת דיור בתחום המגרש	
	בהתאם למותר	-תותר הצמדת חצרות ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצדדיים והאחורי	
			קומות גג חלקיות:
	3.00 מ'	במגרש פינתי נסיגות קדמיות של 3.00 מ' / 2.00 מ'	נסיגות ממעקה הגג
	2.00 מ'	כולל מעקה הגג העליון- 4.50 מ'	גובה הבניה על הגג
	4.50 מ'	כולל מבנה המעלית/ מדרגות	גובה המתקנים הטכניים
	5.00 מ'	5.00 מ'	
	עד 1.60 מ'	1.60 מ'	מרפסות:
	בהתאם למותר	14 מ"ר למרפסת הבולטת מקירות הבניין החיצוניים ובלבד שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע לסך המרפסות בבניין = 264 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	בקונטור הקומה העליונה לא כולל מרפסות גזוזטרה ובלטות	מרפסות גג:
	בהתאם למותר	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.	מסתורי כביסה:

	בהתאם למותר בהתאם למותר	ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת הקדמית. בהתאם למדיניות אדריכל העיר- עומק 0.60 מ' / אורך 2.00 מ' חפיפה ואחידות לכל גובה הבניין	עיצוב המסתורים
	מוצעת מצללה מעל מרפסת גג קדמית בהתאם למותר בהתאם למותר 1.20 מ' 2.90 מ' בהתאם למותר	בהתאם לתקנות התכנון והבניה- 50 מ"ר או 1/4 משטח הגג, הכל לפי הגדול יותר ללא סגירה בקירות ובצמוד לדירת הגג/ חדר היציאה לגג 1.20 מ' ממעקה קדמי או אחורי לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות בהתאם להנחיות מרחביות - המרווח הפתוח בין חלקי הפרגולה האטומים יהיה לפחות 40% משטחה, מחולק שווה בכל השטח המקורה	מצללות : שטח בינוי ומיקום נסיגות ממעקה הגג גובה מרווחי קורות המצללה
	מתוכננים מתקנים טכניים על גג עליון וגישה דרך גרמי המדרגות הכלליים 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 דו כיוונית מכיוון רחוב רמז במגרש בבקשה המקבילה אשר ישרת את 2 המגרשים תכנית תנועתית אושרה ע"י אגף התנועה *תכנון החניה מאושר ע"י בוחנת התנועה במכון הרישוי - ראה חוות דעת בהמשך.	החניה תהיה תת קרקעית והנגישות אליה תהיה אחת ותוצמד ככל הניתן לדופן הצדית של המגרש. באם נדרש אזור המתנה הוא ימוקם בתחום המגרש. *כל זאת בכפוף לאישור תחנת תנועה וחניה	חניה :
	- הוגש אישור התקשרות מקדמי -בהתאם לנדרש -ירשם כתנאי טכני	-אישור 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):

סטייה	מוצע	מותר	
	2 קומות מרתף משותפות ל-2 המגרשים	2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור חניה ושטחי שירות כלליים	מס' קומות:

	בהתאם למותר	2 קומות עליונות- 4.00 מ' נטו קומות תחתונות- 3.50 מ' נטו	גובה קומות:
	חניות, חניות נכים, חניות לאופניים ולאופנועים, שטחי שירות משותפים, חדרים טכניים, מאגרי מים, חדר משאבות וכולי	חניה/ מחסנים דירתיים / משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים	שימושים:
	מוצע כ- 240 מ"ר שטח מחלחל המהווה כ- 15% משטח 2 המגרשים. שטח החלחול מתוכנן ברובו לכיוון המרווחים הקדמיים וכן גם לכיוון המרווח הצדדי/אחורי בתוואי עצים לשימור.	85% לפי תמ"א 34 ותכנית = א3729 שטחי החלחול המתוכננים הינם מסך שטחי 2 המגרשים 1532 מ"ר*0.15= 230 מ"ר	תכסית:

התאמה לתקנות התכנון והבניה והנחיות מרחביות:

הערות	לא	כן	
		+	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'
		+	פיתוח שטח -מפלס רצועת הגיגון יהיה כמפלס הרחוב ובכל מקרה, לא יעלה על 0.40 מ' מעל מפלס זה. -רצועת גיגון רציפה ככל הניתן וברוחב של לפחות 2.00 מ' מהמרווח הקדמי -עומק שתילה לבתי גידול לעצים מעל מרתפים בעומק 1.2 מ' -דרכי הגישה לבניין והשטחים המרוצפים יתוכננו באופן שיתיר שטח גיגון נרחב ככל הניתן -יש למקם את מדרגות הכניסה לבניין מעבר לרצועת הגיגון 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.
הצגת מערכות סולריות עבור כלל הדירות או לחילופין חוות דעת יועץ כי הפתרון המוצע מספק את כל הדירות בפרויקט, תנאי טכני		+	מערכות סולריות מערכת סולריות לכל יח"ד
		+	דוודים דודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום שטחי הדירות/ קומות

הערות נוספות:

1. נעשה תאום מוקדם לבקשה הנוכחית והמקבילה בנוגע לנושאים שונים בבקשה.

2. עוגני קרקע זמניים- במסגרת הבקשה מתוכננים התקנת עוגני קרקע זמניים בכל היקף המגרש. נעשה תאום מול מחלקת נכסים לכך והוגש כתב התחייבות לשחרור העוגנים ודו"ח קרקע (ראה חו"ד נכסים בהמשך). התקבל אישור לשלב זה ע"י תאום הנדסי ויידרש אישורם בשלב תחילת עבודות הבניה.
3. לפי בדיקת הבקשה בתחנת קונסטרוקציה- הבקשה איננה מוגשת במסלול של תמ"א 38 אלא מכוח תכנית רובע 4 בלבד.

חו"ד מכון רישוי

שירלי בר 19/05/2022

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב פרסקו (עודכן ע"י שירלי בר)

תנועה וחניה

- חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 16.5.22 ותכנית אדריכלית מ - 30.12.21
 הבקשה כוללת : מבנה החדש עם 22 יחידות דיור (16 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 8 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר)
 דרישת התקן :
 24 מקומות חניה לרכב פרטי
 1 מקום חניה לרכב נכים
 2 מקומות חניה לאופנועים
 22 מקומות חניה לאופניים
 מתוכנן :
 27 מקומות חניה במרתפי חניה המשותפים ל - 2 חלקות הסמוכות (גוש 6213 , חלקות 116,860) בכתובת רמז דוד 38 ו - 40
 1 מקום חניה לרכב נכים במרתף
 2 מקומות חניה לאופנועים במרתף
 26 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובמרתף
 חוות דעת :
 3 מקומות החניה מעל דרישת התקן מתוכננים עבור הבניין במגרש הסמוך בכתובת רמז 40.
 המלצה : לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : חדר אשפה עם עגלות.
 יש להרחיב את שביל הפינוי ל-1.6 מ' לפחות. נוסף תנאי טכני.
 המלצה : לאשר את הבקשה

גנים ונוף

- במגרש ובסביבתו קיימים 37 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 של 29 עצים כמפורט בטבלה זו.
 15 מהעצים המיועדים לכריתה אינם ברי הגנה.
 ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 41,325 ₪.
 עץ מס' 8 מאושר לכריתה כי הוא נטוע באמצע המגרש.
 עץ מספר 21 במדרכה מאושר לכריתה על ידי אגרונום מכון הרישוי משום שמדובר בעץ צעיר החוסם את הכניסה לחניה. שאר העצים מאושרים לכריתה בשל מצבם או בגלל סמיכות לבנייה שאינה מאפשרת את שימורם.
 יש לנטוע במגרש 6 עצים בגודל 10 לפחות (4"י), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.
 יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 39,225 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.
 מבוקשת כריתה של עץ מס' 35 על גבול המגרש השכן לצורך הבנייה.
 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.

ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.
 המלצה : לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

אושר בהתאם לתכנית הראשית שהוטענה במוצג ב-24.4.22. נוספו תנאים טכניים לבידקת לאחר ועדה.
 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 השדרות	3.0	14.0	3.0	כריתה	
2	פיקוס השדרות	3.0	20.0	3.0	כריתה	1,507
3	תמר מצוי	3.0	30.0	8.0	כריתה	2,520
4	פלפלון דמוי אלה	6.0	50.0	6.0	כריתה	4,648
5	פלפלון דמוי אלה	6.0	20.0	6.0	כריתה	904
6	פלפלון דמוי אלה	6.0	36.0	6.0	כריתה	2,632
7	הדר מינים שונים	8.0	23.0	4.0	כריתה	1,216
8	תות לבן	9.0	40.0	6.0	כריתה	7,235
9	סיגלון חד-עלים	10.0	19.0	6.0	כריתה	
10	בוהניה מגוונת	6.0	16.0	4.0	כריתה	
11	ברוש לימוני	4.0	10.0	2.0	כריתה	
12	ברוש לימוני	4.0	10.0	2.0	כריתה	
13	ברוש לימוני	4.0	10.0	2.0	כריתה	
14	קופניון אנקרדי	6.0	23.0	10.0	כריתה	3,189
15	סיגלון חד-עלים	6.0	20.0	8.0	כריתה	2,412
16	ברכיכטון דו-גוני	9.0	36.0	4.0	שימור	12,208
17	תמר מצוי	11.0	35.0	8.0	שימור	11,550
18	מייש בונגה	6.0	20.0	4.0	שימור	4,019
19	מייש בונגה	6.0	18.0	4.0	שימור	
20	מייש בונגה	6.0	18.0	4.0	שימור	
21	מייש בונגה	6.0	21.0	4.0	כריתה	4,431
22	פלפלון דמוי אלה	4.0	25.0	6.0	כריתה	1,413
23	פלפלון דמוי אלה	6.0	13.5	6.0	כריתה	
24	פלפלון דמוי אלה	9.0	17.3	6.0	כריתה	
25	אזדרכת מצויה	9.0	18.0	6.0	כריתה	
26	פלפלון דמוי אלה	6.0	19.0	6.0	כריתה	
27	פיקוס השדרות	8.0	20.0	6.0	שימור	1,809
28	פלפלון דמוי אלה	7.0	20.0	6.0	שימור	1,356
29	עץ לא מזוהה	9.0	14.0	6.0	כריתה	
30	פלפלון דמוי אלה	7.0	15.0	6.0	כריתה	
31	פלפלון דמוי אלה	6.0	22.5	6.0	כריתה	3,815
32	פלפלון דמוי אלה	8.0	17.3	6.0	כריתה	
33	פלפלון דמוי אלה	6.0	15.0	6.0	כריתה	
34	אלביציה צהובה	12.0	30.0	6.0	כריתה	3,052
35	אזדרכת מצויה	12.0	40.0	6.0	כריתה	2,351
61	פלפלון דמוי אלה	6.0	17.0	6.0	כריתה	
261	פיקוס השדרות	8.0	15.0	6.0	שימור	

חו"ד נוספות:

מי אביבים - אחישלום מולאי 06/01/2022

המלצה לשבץ לוועדה

תאום הנדסי - אילנית הדסי 11/10/2021

יש עוגנים - בוצע הליך תיאום הנדסי

נכסים - מירי גלברט 17/08/2021

חלקה 860 בגוש 6213 בבעלות פרטית.

- המבקש סימן את העוגנים .

- המבקש חתם על כתב התחייבות להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.

תנאי לתחילת עבודות:

הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מהשטחים הציבוריים.

לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר בלבד.

הסדר קרקע - מיכל תהן 16/03/2021

מבדיקה מעמיקה עולה כי, החלקה הוסדרה בעבר, וכי אין צורך בהסדר. פוטרת מהצורך מהסדר קרקע.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' חן קורלנדסקי)

לאשר את הבקשה ל הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית. ובמקומו הקמת בניין מגורים חדש, בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף משותפות עם המגרש הגובל מצפון בכתובת רמז דוד 40 (מבוקשת בקשה מקבילה שמספרה 22-0857 עבור הבניין הגובל מצפון) עבור 22 יח"ד הכולל: ב-2 קומות המרתף- 27 מקומות חניה, 1 חניות נכים, 26 חניות לאופניים (חלקם בקרקע) ו-2 חניות אופנועים, מחסנים דירתיים, מתקנים טכניים ושירות משותפים.

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

תנאים למתן היתר

1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים (מוצג 4402).
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4. תשלום אגרות והיטלים.
5. הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש עם מרתף משותף בכתובת רמז 40

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. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 41,325 ש"ח.
6. ביצוע בפועל, של המלצות יועץ המיגון או המשרד להגנת הסביבה, וזאת לפני שימוש או אכלוס במבנה.

תנאים להתחלת עבודות

1. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2. יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
3. - ביצוע העבודות במהלך החודשים ספטמבר עד סוף אפריל.
- העבודות יבוצעו במהלך שעות היום, ללא תאורה בשעות החשיכה.
- יש לשמור על ניקיון החוף לאורך כל זמן העבודה, יש לפנות כל פסולת לאתר פסולת מוסדר על פי חוק.
- הודעה לרטי"ג על תחילת העבודה.
4. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/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. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
 - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
 - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
2. רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בכתובת רמז 40 לרבות מרתפים משותפים ורמפת ירידה לחניון תת קרקעי
3. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4. מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם שיינתן להיתר
5. קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
6. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4"י) במגרש.
7. יש לבצע את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבניין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה - עיריית תל אביב יפו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 1-22-0243 מתאריך 26/07/2022

לאשר את הבקשה ל הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית. ובמקומו הקמת בניין מגורים חדש, בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף משותפות עם המגרש הגובל מצפון בכתובת רמז 40 (מבוקשת בקשה מקבילה שמספרה 22-0857 עבור הבניין הגובל מצפון) עבור 22 יח"ד
הכולל: ב-2 קומות המרתף- 27 מקומות חניה, 1 חניות נכים, 26 חניות לאופניים (חלקם בקרקע) ו-2 חניות אופנועים, מחסנים דירתיים, מתקנים טכניים ושירות משותפים.

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

תנאים למתן היתר

1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים (מוצג 4402).
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4. תשלום אגרות והיטלים.
5. הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין ושוא הבקשה והבניין המבוקש עם מרתף משותף בכתובת רמז 40

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. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 41,325 ש"ח.
6. ביצוע בפועל, של המלצות יועץ המיגון או המשרד להגנת הסביבה, וזאת לפני שימוש או אכלוס במבנה.

תנאים להתחלת עבודות

1. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2. יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
3. - ביצוע העבודות במהלך החודשים ספטמבר עד סוף אפריל.
- העבודות יבוצעו במהלך שעות היום, ללא תאורה בשעות החשיכה.
- יש לשמור על ניקיון החוף לאורך כל זמן העבודה, יש לפנות כל פסולת לאתר פסולת מוסדר על פי חוק.
- הודעה לרטי"ג על תחילת העבודה.
4. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקה העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט 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
2. רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בכתובת רמז 40 לרבות מרתפים משותפים ורמפת ירידה לחניון תת קרקעי
3. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4. מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם שיינתן להיתר
5. קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
6. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4"י) במגרש.
7. יש לבצע את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבניין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה - עיריית תל אביב יפו.

עמ' 24

1117-001 22-0868 <ms_meyda>

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

רשות רישוי

מספר בקשה	22-0879	תאריך הגשה	02/06/2022
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין דירה/קוטג'

כתובת	התאנה 3	שכונה	הצפון החדש-החלק הדרומי
גוש/חלקה	195/6110	תיק בניין	0756-003
מס' תב"ע	תמא/1, 1ע, גי, 3729א, 2754, 196	שטח המגרש	261 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	כהן מריאן	ת.ד. 309, תל אביב - יפו
מבקש	כהן גלית	ת.ד. 309, תל אביב - יפו 6100201
עורך ראשי	בלטמן כהן ורד	ת.ד. 157, משמרת 4069500
מתכנן שלד	חרזאללה איאד	ת.ד. 60, רשפון 4691500

מהות הבקשה: (אדר' חן קורלנדסקי)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת קוטג' קיים בן קומה אשר בנוי בקיר משותף מלא עם הקוטג' הצמוד מכיוון מערב (התאנה 1). ובמקומו הקמת קוטג' חדש בקיר משותף, בן 2 קומות ועליית גג מעל קומת מרתף חלקי עבור 1 יח"ד, הכולל: -בקומת המרתף- חדר משחקים, חדר כושר, אחסנה, חדר שירות וחצר אנגלית קדמית ואחורית. -ב-2 קומות הבניין - יחידת דיור אחת עם ממ"ד גרם מדרגות פנימיות לכל קומות הבניין. -בעליית הגג - מפלס עליון לדירה. -בחצר - משטחים מרוצפים, גינות ונטיעות, חניה במרווח הקדמי דרומי עבור 2 מקומות חנייה, נישות לתשתיות ואשפה בגדר הקדמית, פרגולה לכיוון חצר אחורית ובריכת שחייה במרווח האחורי.</p>

מצב קיים:

קוטג' בן קומה אחת. הקוטג' נמצא בקיר משותף מלא עם הבניין הסמוך התאנה 1 ובקיר משותף חלקי בקומת הקרקע עם התאנה 5.
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר חתום	להקמת בנין בן קומה אחת עבור יחידת דיור אחת (קוטג')	1949	461

בעלויות:

<p>הנכס בבעלות רשות מקרקעי ישראל וחכירה פרטית של חוכר אחד. החוכר חתום ע"ג מפרט הבקשה, בנוסף, חתומים המבקשים הרשומים בהערת אזהרה 126 בחלקה הנ"ל. נשלחה הודעה לרשות מקרקעי ישראל לפי תקנה 36ב' וכן, נשלחו הודעות לחלקות גובלות בנוגע להקמת בריכת שחיה בקרקע בהתאם לתכנית 2754 ולא התקבלו התנגדויות.</p>

התאמה לתכנית 3729א (רובע 4) - רחוב לא ראשי בתחום התכניות לבניה נמוכה, אזור מגורים ב, מגרש לקוטג'ים לפי תוכנית 196

- נבדקה גרסת תכנית מס' 2 מתאריך 20.7.2022 לאחר שניתנה אפשרות לתיקון הבקשה

מספר קומות:	מותר	מוצע	סטייה
2 קומות וחדר יציאה לגג/ עליית גג	2 קומות ועליית גג	2 קומות ועליית גג	
1 יח"ד	1 יח"ד	1 יח"ד	
צפיפות:			

	<p>5.00 מ' / 4.50 מ'</p> <p>0.00 מ' לכיוון מערב- קיר משותף עם התאנה 1 0.00 מ' לכיוון מזרח- קיר משותף עם התאנה 5 עבור ממ"ד ומבנה עזר בחפיפה מלאה עם הבניין הסמוך אין מניעה לאשר</p>	<p>5.00 מ' / 2.5 מ' / 0.00 מ' (קיר משותף)</p> <p>4.5 מ'</p>	<p>קווי בניין (לפי תכנית 196):</p> <p>קדמי לרחוב התאנה</p> <p>צדדי</p> <p>אחורי</p>
	בהתאם למותר	3.30 מ' ברוטו	גובה קומה:
	<p>כ- 84 מ"ר- שטח ק. קרקע כ- 62 מ"ר- שטח קומה א' סה"כ: כ- 146 מ"ר (כולל שטח מבנה העזר להמרה)</p> <p>כ- 18 מ"ר- שטח מבנה עזר המבוקש להמרה לשטח עיקרי כ- 16 מ' -גרם מדרגות חדש (מחושב ל-2 המפלסים יחד) 9 מ"ר + קירות תוספת ממ"ד בקומת הקרקע</p>	<p>25% לקומה טיפוסית (50% ב-2 קומות)</p> <p>25% = 65.25 מ"ר לקומה סה"כ: 130.5 מ"ר</p> <p>מעל מפלס הכניסה הקובעת: 18- מ"ר למבנה עזר מקורה 24- מ"ר לחדר מדרגות -ממ"ד (באישור פקע"ר) -המרת השטח של עד 18 מ"ר למבנה עזר לשטח עיקרי</p>	<p>זכויות בניה:</p> <p>שטחים עיקריים לפי 3729א</p> <p>שטחי שירות לפי תכנית 196א</p> <p>תוספת לשטחים עיקריים לפי תכנית 3450</p>
<p>נדרש להציג הסכמת שכנים למרפסת הלא מקורה מעל מבנה העזר, תנאי להיתר</p>	<p>מבוקש שטח מבנה עזר להמרה לשטח עיקרי הצמוד למבנה העיקרי, עד גבול המגרש המזרחי, עם גג שטוח ומעליו מרפסת שאינה מקורה. לא הוצגה הסכמת השכנים למרפסת הנ"ל כנדרש.</p>	<p>-בתחום קווי הבניין הקדמי/ אחורי, בן קומה אחת וגג שטוח-ניתן לבנות מרפסת לא מקורה מעל מבנה העזר בהסכמת השכנים</p> <p>-שטח מבנה העזר שיומר לשטח עיקרי, יוצמד למבנה העיקרי ובמסגרת קווי הבניין המותרים</p>	<p>בינוי מבנה העזר:</p> <p>לפי תכנית 196א</p> <p>לפי תכנית 3450</p>
	<p>מוצעת עליית גג בהמשך לקוטגיים צמודים עם גגות רעפים.</p> <p>7.00 מ' מרצפת הקומה העליונה</p> <p>40% שיפוע</p> <p>אין חיתוך של גג הרעפים</p>	<p>בקיר משותף לא יותר עירוב של עליות גג וחדרי יציאה לגג וכן, תוצג תכנית עתידית כוללת למבנה בכללותו</p> <p>לא יעלה על 7.00 מ', מדוד מרצפת הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג</p> <p>לא יעלה על 50% ולא יקטן מ 40% מכל צד</p> <p>יותר רק לטובת מרפסת גג בחזית האחורית ששטחה לא יעלה על</p>	<p>עליות גג (לפי תכנית 3729א):</p> <p>בינוי ותכנון עתידי</p> <p>גובה</p> <p>שיפוע הגג</p> <p>חיתוך מישור הגג</p>

	הוצג מיקום מעבה מזגן בתחום חצר אנגלית אחורית. כמו כן, מוצעים קולטי שמש במקביל לשיפוע הגג.	40% משטח הגג ישולבו בתוך חלל הגג המשופע. קולטי שמש ימוקמו במקביל לשיפוע הגג ובצמוד לו	מתקנים טכניים
--	---	---	----------------------

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

מספר קומות	מותר	מוצע	סטייה
	1	1	
תכנית	בשטח תכנית המותרת לבניה קומת הקרקע (כולל שטח הממ"ד) = עד 107 מ"ר	בהתאם למותר לפי חישוב השטחים המוצג ובדיקה גרפית	
גובה	לא יותר מ- 4.00 מ' נטו	בהתאם למותר	
שימושים	שטחים נלווים (כגון: מחסן, חדר משחקים), משרד לבעל מקצוע חופשי המשרת את בעלי קוטג' בלבד.	בהתאם למותר	

התאמה לתקנות והנחיות מרחביות:

הערות	לא	כן	
מוצעת בריכת שחיה במרווח האחורי - בשטח כ- 10 מ"ר נטו. - בעומק מקסימלי של 1.20 מ' - עם תעלת גלישה, חדר מכונות תת-קרקעי, ריצוף היקפי מונע החלקה. -בוצעו הודעות ליידוע החלקות הגובלות כנדרש		+	בריכת שחיה בבתיים פרטיים צמודי קרקע לפי תכנית 2754 ובהתאם לתקנות התכנון והבניה -לא יותר קירוי לבריכה אלא במסגרת השטחים המותרים -יידוע החלקות הגובלות -מיקום: לא תמוקם בריכה במרווח הקדמי
		+	מפלס הכניסה הקובעת עד 0.5 מ' ביחס למפלס המדרכה הסמוכה
		+	גדרות ושערים גדר קדמית בקוטג' ובין מגרשים שכנים 1.50 מ'
		+	פיתוח שטח -מפלס הגינה הקדמית כמפלס הרחוב -עומק שתילה לבתי גידול לעצים מעל מרתפים בעומק 1.2 מ' -דרכי הגישה לבניין והשטחים המרוצפים יתוכננו באופן שיותיר שטח גינון נרחב ככל הניתן
		+	חצר אנגלית החצר מיועדת לספק אור ואוורור לקומת המרתף - שטח של עד 10 מ"ר נטו -לא יוקמו גדרות או מעקות בהיקף החצר האנגלית
		+	מתקני תשתית וטכניים -בבית פרטי יש לשלב הגומחות במנה הגדר הקדמית. הדלתות לא ייפתחו כלפי השטח הציבורי.
		+	מערכות סולריות מערכת סולריות לכל יח"ד
תוכנן בתחום עליית הגג כנדרש		+	דוודים יתוכננו בתחום שטחי הדירות/ קומות

הערות נוספות:

1. לבקשה זו נעשו תאומים מוקדמים בתאריכים 20.7.2021 ו-24.10.2021 וניתנה התייחסות לנושאים שונים לרבות: זכויות הבניה המותרות, תכנון של בריכת שחיה, הסכמות ופרסומים נדרשים, חצר אנגלית וכו'.
2. הוגש תצהיר מהנדס שלד כנדרש בחוק.

חו"ד מכון רישוי**אפרת גורן 26/06/2022**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי אדר' אפרת גורן:

תנועה וחניה

הבקשה כוללת: מבנה החדש בן 2 קומות ובהן יחידת דיור 1 דרישת התקן: 2 מקומות חניה לרכב פרטי מתוכנן: 2 מקומות חניה לרכב פרטי

חוות דעת

ברחוב התאנה בצד האי זוגי קיים סימון איסור חניה, הסדר החנייה המבוקש לא מבטל מקומות חניה ציבוריים. המלצה: לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: מסתור אשפה 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. עץ מספר 108 מאושר לכריתה בתחום קוי בניין. כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה של עצים כמפורט בטבלה זו. ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 9189.20 ₪. יש לנטוע במגרש 4 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 לעץ. יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 6389.20 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר. המלצה: לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

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
17	פלומריה ריחנית	4.0	10.0	2.0	שימור	804
34	שיח נוי מעוצה	3.0	10.0	2.0	כריתה	
35	הדר מינים	4.0	10.0	2.0	כריתה	
36	הדר מינים	4.0	10.0	2.0	כריתה	
108	פלפלון דמוי אלה	10.0	50.0	8.0	כריתה	9,189
206	פיקוס אוזני	10.0	20.0	6.0	שימור	1,960
207	כסיית האבוב	9.0	18.0	5.0	שימור	1,588
208	כסיית האבוב	9.0	25.0	5.0	שימור	3,063

חו"ד נוספות:**תאום הנדסי - הדר חי 04/04/2022**

אין עוגנים

יש אישור אגף תנועה

נכסים - ענת איבגי 25/01/2022

חלקה 195 בגוש 6110 בבעלות קק"ל.
אין מניעה לאשר את הבקשה.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' חן קורלנדסקי)

לאשר את הבקשה להריסת קוטג' קיים בן קומה אשר בנוי בקיר משותף מלא עם הקוטג' הצמוד מכיוון מערב (התאנה 1).

ובמקומו הקמת קוטג' חדש בקיר משותף, בן 2 קומות ועליית גג מעל קומת מרתף חלקי עבור 1 יח"ד, הכולל:
-בקומת המרתף - חדר משחקים, חדר כושר, אחסנה, חדר שירות וחדר אנגלית קדמית ואחורית.
-ב-2 קומות הבניין - יחידת דיור אחת עם ממ"ד גרם מדרגות פנימיות לכל קומות הבניין.
-בעליית הגג- מפלס עליון לדירה.

-בחצר - משטחים מרוצפים, גינון ונטיעות, חניה במרווח הקדמי דרומי עבור 2 מקומות חנייה, נישות לתשתיות ואשפה בגדר הקדמית, פרגולה לכיוון חצר אחורית ובריכת שחייה במרווח האחורי.

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

תנאים למתן היתר

1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים (מוצג 4402).
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4. תשלום אגרות והיטלים.
5. הצגת מסמך הסכמת שכנים למרפסת הלא מקורה מעל מבנה העוזר בהתאם לתכנית 196א

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. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות.
5. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 9189.20 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

1. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2. יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגש לפני כניסה לביצוע, איש הקשר : אסף נחשון, snachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il, טל. 03-7240662.
3. הצגת רישיון לביצוע כריתה לפני כריתת העצים מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לתעודת גמר

1. אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2. מילוי דרישות חברת מי אביבים כמפורט באישורם להיתר
3. אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
4. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 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

תנאים למתן היתר

1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא

- נערכו שינויים מרחביים (מוצג 4402).
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4. תשלום אגרות והיטלים.
5. הצגת מסמך הסכמת שכנים למרפסת הלא מקורה מעל מבנה העזר בהתאם לתכנית 196א

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. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות.
5. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 9189.20 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

1. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2. יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגש לפני כניסה לביצוע, איש הקשר : אסף נחשון, טל. 03-7240662, snachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il
3. הצגת רישיון לביצוע כריתה לפני כריתת העצים מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור : <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לתעודת גמר

1. אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2. מילוי דרישות חברת מי אביבים כמפורט באישורם להיתר
3. אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חבי חשמל
4. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

הערות

1. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 4

רשות רישוי מספר 1-22-0243 מתאריך 26/07/2022

לאשר את הבקשה להריסת קוטג' קיים בן קומה אשר בנוי בקיר משותף מלא עם הקוטג' הצמוד מכיוון מערב (התאנה 1).

ובמקומו הקמת קוטג' חדש בקיר משותף, בן 2 קומות ועליית גג מעל קומת מרתף חלקי עבור 1 יח"ד, הכולל:
 -בקומת המרתף - חדר משחקים, חדר כושר, אחסנה, חדר שירות וחצר אנגלית קדמית ואחורית.
 -ב-2 קומות הבניין - יחידת דיור אחת עם ממ"ד גרם מדרגות פנימיות לכל קומות הבניין.
 -בעליית הגג- מפלס עליון לדירה.

-בחצר - משטחים מרוצפים, גינות ונטיעות, חניה במרווח הקדמי דרומי עבור 2 מקומות חנייה, נישות לתשתיות ואשפה בגדר הקדמית, פרגולה לכיוון חצר אחורית ובריכת שחייה במרווח האחורי.

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

תנאים למתן היתר

1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים (מוצג 4402).
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4. תשלום אגרות והיטלים.
5. הצגת מסמך הסכמת שכנים למרפסת הלא מקורה מעל מבנה העזר בהתאם לתכנית 196א

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. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 9189.20 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

1. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2. יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגש לפני כניסה לביצוע, איש הקשר : אסף נחשון, snachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il, טל. 03-7240662 :
3. הצגת רישיון לביצוע כריתה לפני כריתת העצים מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור : <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לתעודת גמר

1. אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2. מילוי דרישות חברת מי אביבים כמפורט באישורם להיתר
3. אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חבי חשמל
4. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 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