

כ"ט טבת תשפ"ג
22 ינואר 2023

פרוטוקול

ישיבה: 6-23-0004 תאריך: 19/01/2023 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

רשות רישוי - התנגדות

	מ"מ וסגן ראש העירייה	דורון ספיר - יו"ר	
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	
מ"מ מהנדס העיר	מנהל מחלקת רישוי בניה	אדרי' מאיר אלואיל	
	מזכיר ועדת בניין עיר	עו"ד פרדי בן צור	
	מרכזת הועדה	עו"ד שרון אלזסר	
	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	רחלי קריספל	

מס' דף	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	קבוצת יובלים השקעות בע"מ	המשנה 7	0598-007	22-1840	1

רשות רישוי - התנגדות

מספר בקשה	22-1840	תאריך הגשה	17/11/2022	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	המשנה 7	שכונה	בבלי
גוש/חלקה	194/6106	תיק בניין	0598-007
מס' תב"ע	תמ"מ 2/5, תמ"א 38/3, א, ע1, סי-די, 464, 3729 א,	שטח המגרש	775.03
	1184		

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קבוצת יובלים השקעות בע"מ	רחוב דרך בגין מנחם 11, רמת גן 5268104
בעל זכות בנכס	רות אורן	רחוב המשנה 7, תל אביב - יפו 6291798
בעל זכות בנכס	הורמן מירה רחל	רחוב ליפסקי לואי 10, תל אביב - יפו 6219510
בעל זכות בנכס	כהן רות	רחוב המשנה 11, תל אביב - יפו 6291003
בעל זכות בנכס	נוביק שמיר נילי	רחוב המשנה 7, תל אביב - יפו 6291798
בעל זכות בנכס	גולומב ווליצקי רעיסה	רחוב המשנה 11, תל אביב - יפו 6291003
בעל זכות בנכס	מיידין רן	רחוב בזל 27, תל אביב - יפו 6274403
בעל זכות בנכס	סויפר שור עידית	רחוב ברוידס אברהם 4, תל אביב - יפו 6900393
בעל זכות בנכס	רוזנבלום חיים	רחוב המשנה 7, תל אביב - יפו 6291798
בעל זכות בנכס	כהן שירה	רחוב המשנה 11, תל אביב - יפו 6291003
בעל זכות בנכס	אדמון אורי	רחוב המשנה 7, תל אביב - יפו 6291798
בעל זכות בנכס	לבקוביץ אדמון קרן יונה	רחוב המשנה 7, תל אביב - יפו 6291798
בעל זכות בנכס	ויגדור רוזנבלום ישראלה	רחוב המשנה 7, תל אביב - יפו 6291798
בעל זכות בנכס	קישון שירי	רחוב המשנה 7, תל אביב - יפו 6291798
בעל זכות בנכס	דדי שרון דנה	רחוב אונקלוס 6, תל אביב - יפו 6291606
בעל זכות בנכס	זיו לי ששון	רחוב המשנה 9, תל אביב - יפו 6291001
בעל זכות בנכס	זיו לי חוה	רחוב המשנה 9, תל אביב - יפו 6291001
בעל זכות בנכס	פרלברג אינה	רחוב המשנה 7, תל אביב - יפו 6291798
בעל זכות בנכס	ניטנברג אריה	רחוב המשנה 7, תל אביב - יפו 6291798
בעל זכות בנכס	גולן ענת	רחוב המשנה 7, תל אביב - יפו 6291798
בעל זכות בנכס	וקסמן ענת	רחוב המשנה 9, תל אביב - יפו 6291001
בעל זכות בנכס	הרפז נילי	רחוב המשנה 7, תל אביב - יפו 6291798
בעל זכות בנכס	שרון אסף	רחוב אונקלוס 6, תל אביב - יפו 6291606
בעל זכות בנכס	קישון יובל	רחוב המשנה 7, תל אביב - יפו 6291798
בעל זכות בנכס	סלוצקי שלמה אלימלך	רחוב המשנה 11, תל אביב - יפו 6291003
בעל זכות בנכס	סמוחה אילנה	רחוב ביאליק 126, רמת גן 5252320
בעל זכות בנכס	גולן אדר	רחוב המשנה 7, תל אביב - יפו 6291798
בעל זכות בנכס	רוביצק חואנה שרלוטה	רחוב המשנה 9, תל אביב - יפו 6291001
בעל זכות בנכס	לבני אברהם	רחוב המשנה 7, תל אביב - יפו 6291798
בעל זכות בנכס	לבני רחל	רחוב המשנה 7, תל אביב - יפו 6291798
עורך ראשי	זית שחף	רחוב דיצה 1, תל אביב - יפו 68116
מתכנן שלד	בן דוד אילן	רחוב דרך בן גוריון דוד 10, רמת גן 5257338
מורשה חתימה מטעם המבקש	ברוך יצחק	רחוב השלום 48, רעננה 4356148

מהות הבקשה: (אדר' רוני רבנר)

מהות עבודות בניה
הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף עבור 24 יח"ד הבנוי בקיר משותף עם הבניין השכן ממזרח וממערב שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש עם קיר משותף חלקי לבניין השכן בחלקה הצמודה לו ממערב. בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית עבור 25 יח"ד. מעל מרתף משותף עם הבניין בחלקה הצמודה ממזרח בן 3 קומות, הכולל: 1. <u>ב-3 קומות המרתף המשותפות</u>: 62 מקומות חניה לרכב פרטי (מהם 5 מקומות החניה העודפים עבור מילוי דרישת התקן במגרש הסמוך) ו-2 מקומות חניה לרכבי נכים, חניות לאופנועים, 47 מחסנים דירתיים, 2 שטחים נלווה ליחידת הדיור בקומת הקרקע (אחד מהם ליח"ד בבניין זה), מתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות מאגר מים, חדר משאבות וחדר טראפו. 2. <u>בקומת הקרקע</u>: לובי כניסה, חדר אשפה, נישת גז, 4 דירות בקומה. 3 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה וחצר

פרטית ו-1 יח"ד עם ממ"ד.

3. בקומות ראשונה: 4 יח"ד בקומה. עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזזטרה לכל דירה.
4. בקומות 2,3,4,5: 3 יח"ד בכל קומה, עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזזטרה לכל יח"ד.
5. בקומה שישית (קומת גג חלקית תחתונה): 3 יח"ד בקומה. 2 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה קלה בחזית הקדמית ו-1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזזטרה מקורה בפרגולה קלה בחזית האחורית.
6. בקומה שביעית (קומת גג חלקית עליונה): 2 יח"ד בקומה. 1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג בחזית האחורית מקורה חלקית בפרגולה קלה ו-1 יח"ד בחזית הקדמית עם ממ"ד ומסתור כביסה.
7. על הגג העליון: מערכות סולאריות, מעבי מזגנים, מתקנים טכניים בשטח גג משותף עם גישה בהמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין וגג פרטי המוצמד ליחידת הדיור הקדמית שבקומת הגג החלקית העליונה עם גישה במדרגות משטח הדירה.
8. בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית ומתקני תשתית משותפים.
9. בחדר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי מזרחי, מתקני תשתית, גדרות בגבולות המגרש.

מצב קיים:

בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף עבור 24 יח"ד הבנוי בקיר משותף עם הבניין השכן ממזרח וממערב

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
698	1962	בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית עבור 18 יח"ד הבנוי בקיר משותף עם הבניין השכן ממזרח וממערב
695	1964	תוספת 3 חדרי מדרגות על הגג
2/232	1980	החשפת 3 מקלטים בקומה תחתונה ו-3 דירות 2 חדרים ודירה בת חדר בשטח קומת הקרקע

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף עם חלקה 194 במשנה 9 המכיל 22 תתי חלקות, בבעלות פרטית. ע"ג מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת "קבוצת יובלים השקעות בע"מ" באמצעות מורשה החתימה מטעמה (אמיר אנגל) וחותמת החברה לפי פרוטוקול חתום. וכן, בשם 18 מבעלי הזכויות בנכס (להם 83% ברכוש המשותף) חתום עו"ד בן הלל בהתאם לייפוי כוח בלתי חוזר לתכנון שנחתם בין הצדדים.

נשלחו הודעות לפי תקנה 336 לבעלי הזכות שאינם חתומים והתקבלו התנגדויות- ראו בהמשך.

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

- ההיתר המקורי להקמת הבניין הינו משנת 1962
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.

מספר קומות:	מותר	מוצע	סטייה
2 + 6 קומות גג חלקיות	2 + 6 קומות גג חלקיות	2 + 6 קומות גג חלקיות	
קווי בניין:			
קדמי	4.00 מ'	4.40 מ'	
צדדי	<u>מזרחי</u> 3.00 מ' <u>מערבי</u> 0.00 בקיר משותף / 3.00 מ' בהמשך	<u>מזרחי</u> 3.25 מ' <u>מערבי</u> 0.00 בקיר משותף / 4.65 מ' בהמשך	
אחורי	5.00 מ'	5.60 מ'	
זכויות בנייה: תכסית	זכויות הבנייה המרביות מעל הקרקע יהיו על פי התכסית	בהתאם להוראות התוכנית. כ-386.70 מ"ר (בהתאם למדידה)	

	גרפית)	התחומה בין קווי הבניין. במגרשים בשטח 750 מ"ר ומעלה תכנית הבנייה לא תעלה על 50% משטח המגרש. (387.51 מ"ר = 775.03/2 מ"ר)	
	בהתאם. (כ-23%)	מינימום 20% מסך השטחים הכוללים המתוכננים (593 מ"ר)	שטחי שירות:
	25 יח"ד	במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90 3958/90 מ"ר = 33 יח"ד	צפיפות:
	3.30 מ'	3.30 מ' ברוטו	גובה קומה:
	בהתאם.	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.	- יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין ואלו ימוקמו בתחום הבניין, לרבות: שטחים טכניים, חדר אשפה, חדר גז וכול'	
	בהתאם.	תכנון חניית אופניים לכל יחידת דירה בתחום המגרש	
	בהתאם.	תותר הצמדת חצרות ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצדדיים והאחורי	
	3.00 מ' - מקו החזית הקדמית ב- 2 קומות הגג החלקיות	3.00 מ' - מקו החזית הקדמית ב- 2 קומות הגג החלקיות (במקרה של הבלטה מקו הבניין הקדמי תימדד הנסיגה מקו הבניין המקורי לפני ההבלטה)	קומות גג חלקיות: נסיגות ממעקה הגג
	2.00 מ' - מקו החזית האחורית בקומת הגג החלקית העליונה	2.00 מ' - מקו החזית האחורית בקומת הגג החלקית העליונה	
נוסף מעקה מסגרות לשם גובה מעקה תקני בטיחותי בשל דרישה להשהיית מי נגר על הגגות שכן הבניינים בתחום פשט הצפה. ניתן לאשר.	4.90 מ' לתוספת מעקה מסגרות בנסיגה	כולל מעקה הגג העליון - 4.50 מ' כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'	גובה הבניה על הגג גובה המתקנים הטכניים
	קדמי 1.42 מ' אחורי 1.26 מ'	1.60 מ'	מרפסות: הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי שטח
	עד 14 מ"ר למרפסת בממוצע של כ-9 מ"ר ליח"ד.	14 מ"ר למרפסת הבולטת מקירות הבניין החיצוניים ובלבד שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע לסך המרפסות בבניין = 300 מ"ר	

	בהתאם.	לא יותרו מרפסות לסירוגין (מרפסות קופצות)	עיצוב המרפסות
	בהתאם.	-חומרי גמר מרפסות אחיד	
	בהתאם.	בקונטור הקומה העליונה לא כולל מרפסות גזוזטרה ובליטות	מרפסות גג:
	בהתאם.	התקנת מזגנים לכל יח"ד בפיר ייעודי, במרפסת שירות שאינה חורגת מקונטור הבניין או על הגג העליון.	מזגנים:
	בהתאם.	נדרש לכל יח"ד ובאופן שאינו חורג מקונטור הבניין. ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת הקדמית.	מסתורי כביסה:
	בהתאם.	בהתאם למדיניות אדריכל העיר- עומק 0.60 מ' / אורך 2.00 מ'	עיצוב המסתורים
	בהתאם.	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
	בהתאם.	ללא סגירה בקירות ובצמוד לדירת הגג/ חדר היציאה לגג	בינוי ומיקום
	1.20 מ' מקדמי 1.24 מ' מאחורי	1.20 מ' ממעקה קדמי או אחורי	נסיגות ממעקה הגג
	3.00 מ'	לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות	גובה
	בהתאם.	בהתאם למדיניות אדריכל העיר - המרווח הפתוח בין חלקי הפרגולה האטומים יהיה לפחות 40% משטחה, מחולק שווה בכל השטח המקורה	מרווחי קורות המצללה
	בהתאם.	על הגג העליון מתקנים טכניים לשירות הבניין והבטחת גישה למתקנים דרך השטחים המשותפים	מתקנים טכניים על גג הבניין: שימושים וגישה
	בהתאם.	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	-אישור לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281	הוראות נוספות למתן היתר:

	בהתאם לנדרש בהתאם לנדרש	אישור נגישות המבנה נספח יציבות חתום ע"י מתכנן השלד של הפרויקט	מגרשים הכלולים בתחום פשט ההצפה בהתאם לתמ"מ 2/5 ותמ"א 3/ב/34
	בהתאם לנדרש בהתאם לנדרש	אישור רשות נחל הירקון אישור רשות הניקוז	
	בהתאם לנדרש בהתאם לנדרש	נספח לניהול מי נגר (חו"ד הידרולוגית) כתב התחייבות לוועדה המחוזית והמקומית בגין הצפות העלויות להיגרם בשל מיקום המגרש בתחום זה	
	בהתאם לנדרש	רישום הערה לפי תקנה 27 בגין מיקום המגרש בתחום האמור	
	יכתב כתנאי בהיתר		

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

מותר	מוצע	סטייה
מס' קומות: 2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור חניה ושטחי שירות כלליים	3 קומות	
גובה קומות: 2 קומות עליונות - 4.00 מ' נטו קומות תחתונות - 3.50 מ' נטו	קומה 1 - : 4.00 מ' קומה 2 - : 3.07 מ' קומה 3 - : 2.95 מ'	
שימושים: חניה/ מחסנים דירתיים / משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים	חניה/ מחסנים דירתיים / שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים	
מחסנים: - מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר למחסן וכמספר יחיד בבניין	בהתאם.	
תכסית: 85% לפי תמ"א 34 ותכנית 3729א = 1328.55 מ"ר (15% שטח מחלחל = 234.45112.4 מ"ר)	גודל שני המגרשים יחד הוא 1563 מ"ר. תכסית המרתף המבוקש בשתי החלקות יחד היא 1,269 מ"ר, המהווים כ-81% משטח המגרשים. 19% שטח מחלחל כ-297 מ"ר	

התאמה לתקנות התכנון והבניה ומדיניות אדריכל העיר/ הנחיות מרחביות:

הערות	כן	לא
מפלס הכניסה הקובעת עד 0.5 מ' ביחס למפלס המדרכה הסמוכה	+	מפלס הכניסה מוגבה ב 0.50 מ' ביחס למפלס המדרכה הסמוכה וזאת בהתאמה למיקומו של המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תמ"מ 5/2 בו נקבע כי רום הרצפה המינימלי לא יפחת מהרום בתשריט הנחיות ומגבלות בניה (6.0+) ולכן ניתן לאשר את המפלס המתוכנן.
גדרות ושערים גדר קדמית לרחוב בגובה 0.70 מ'	+	

		+	שערים יהיו כגובה הגדר הקדמית ולא יעלו על 1.0 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 שיותיר שטח גינון זה -עומק שתילה לבתי גידול לעצים מעל מרתפים בעומק 1.2 מ'
		+	- תכנון המרווח הקדמי בהתאם לחוות דעת צוות התכנון בתחום פשט ההצפה: הגבהת מפלס הקרקע ככל שנדרש עפ"י תמ"מ 5/2 תהיה בכפוף לפיתוח המרווח הקדמי ברצף עם מפלס הרחוב ולא תותר הגבהת המרווח הקדמי ביחס למפלס הרחוב. מדרגות ורמפות נגישות ימוקמו בתחום קווי הבניין בלבד, בתחום רצועת העמודים המפולשת או בתחום מבואת הכניסה לבניין.
		+	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 הנישיות ב-1.00 מ' מהגדר הקדמית - מתקני אוורור ושחרור עשן ממרתפים יוצמדו לגבול המגרש הצדדי או האחורי בלבד. יש להפנות את פתחי האוורור לכיוון פנים המגרש.
מוצעים 18 פנלים סולאריים עבור 25 יח"ד. צורפה חו"ד יועץ אינסטלציה כי המוצע מספק את צרכי הבניין כולו. ניתן תנאי לתיקון		+	מערכות סולריות מערכת סולריות לכל יח"ד
		+	דוודים דודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום שטחי הדירות/ קומות

הערות נוספות:

- הוגש כתב התחייבות חתום ע"י מתכנן השלד כי המרתף יבוצע ללא שימוש בעוגנים.
- מבוקש חניון משותף לחלקה הנדונה בבקשה זו ולחלקה 193 (רח' המשנה 9). מספר הבקשה שנפתחה לעניין זה ברח' המשנה 9 הוא 22-1841. הכניסה למרתף המשותף תהיה מרח' המשנה. גודל שני המגרשים יחד הוא 1563 מ"ר. תכסית המרתף המבוקש בשתי החלקות יחד היא 1,269 מ"ר, המהווים כ-81% משטח המגרשים.
- בהתאם לאמור לעיל, ובתנאי שההיתרים בשתי הבקשות הנ"ל ייצאו במקביל, ניתן לאשר את המרתף כפי שתוכנן.

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. אורן עדי	רחוב קליה 29, קליה 9066600	התנגדות מס' 1
2. אורן רות	רחוב המשנה 7, תל אביב - יפו 6291798	
3. לבני אברהם	רחוב המשנה 11, תל אביב - יפו 6291003	התנגדות מס' 2
4. לבני רחל	רחוב המשנה 11, תל אביב - יפו 6291003	
5. שקד שרון	ת.ד. 6440, ראש העין 4862193	

עיקרי ההתנגדויות:

התנגדות מס' 1:

- הוגשה התנגדותה של בעלת הזכויות בחלקת משנה מס' 16 בידי בנה. להלן עיקרי התנגדותה:
1. האם, בת 94, אלרגית לקור מזגנים. כיום נהנית מאוויר מכיוון צפון דרום. בדירה העתידית שתיבנה, לא יהיו כיווני אוויר אלה.
 2. אינה מעוניינת בגילה ובמצבה הרפואי להיטלטל לדירה אחרת.
 3. חדר הרחצה ושירותי האורחים העתידיים אינם מאווררים בחלון חיצוני אלא בוונטה. לדברי האדריכל רק כך ניתן לתכנן ואין חלופה אחרת.

התנגדות מס' 2:

- הוגשה התנגדותם של בעלי הזכויות בחלקת משנה מס' 11 בידי ביתם עו"ד שקד שרון. להלן עיקרי התנגדותם:
1. מצבם הבריאות והנפשי של המתנגדים רעוע. הפינוי העתידי מדירת מגוריהם מדרדרת את מצבם הרפואי והנפשי עוד יותר.
 2. האב מטופל ע"י פסיכיאטר מטעם אגף השיקום של משרד ביטחון וע"י פסיכוגריאטר מטעם קופ"ח אשר מציין כי מעבר הדירה הינו ארוע דרמטי לגילו אשר עשוי לגרום להידרדרותו הבריאותית והנפשית. בשל גילו המופלג יש לאפשר להמשיך את חייו בדירה בה הוא חי 58 שנים, בסביבה מוכרת ולהימנע מזעזועים.
 3. בדירה קיימת פינת הנצחה בחדרו המקורי של בועז לבני ז"ל. המתנגדים חוששים ואינם מצליחים להירגע מהמחשבות על אובדן פינת ההנצחה והדירה בה גידלו את בנם שנהרג.
 4. המתנגדים לא חתמו על הסכם עם היוזם ומשכך, היוזם לא היה רשאי להגיש בקשה להיתר.
 5. הבקשה להיתר נגועה בכשלים רבים.
 6. החוק מגדיר את המתנגדים כקשישים ומשכך, נוגד את מדרגות הגיל המוגדרות בחוק לעידוד מיזמי פינוי בינוי ובחוק המקרקעין לחיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה. היוזם לא הציע חלופה לדירתם ולא נעשתה כל פניה.
 7. המתנגדים מוגדרים כאנשים עם מוגבלות הזקוקים להתאמות, כהגדרתן בחוק החיזוק וחוק הפינוי בינוי. לא נעשתה פניה של היוזם לבצע התאמות למגורים החלופיים, בחינתן או הכללת התמורה בגין ההתאמות שנעשו בדירתם הנוכחית.
 8. המתנגדים אינם מתנגדים למימוש הפרויקט לאחר אריכות ימיהם.

התייחסות להתנגדויות:

התנגדות מס' 1:

טענות ההתנגדות אינן תכנוניות ובחלקן טענות קנייניות. הוועדה אינה דנה בנושאים שאינם תכנוניים ובמידה והתכנית תואמת תב"ע וחוק התכנון והבניה אין מניעה מלאשר את הבקשה, אם עדיין קיימת מחלוקת בנושא תכנוני (לנושא כיוון יחידת הדירור ואורור חדר הרחצה) יש לפנות לערכאות המתאימות לנושא.

התנגדות מס' 2:

רשות הרישוי מבינה ומודעת לנסיבות האישיות המצערות של המתנגדים אך עם זאת חייבת, על פי החוק, להתייחס אך ורק לנושאים התכנוניים. בקשת הרישוי הנדונה נבחנה על ידי כלל הגורמים המקצועיים ונמצאה תואמת להוראות התב"ע החלה על המקום, להנחיות המרחביות ולתקנות התכנון והבניה, לרבות בחינתה ואישורה על ידי מורשה נגישות מוסמך. כמו כן, הבקשה הוגשה עם הסכמות של 83% מכלל בעלי הזכות בנכס ולפיכך קיים את הרוב הנדרש להגשת בקשה בהתאם לחוק המקרקעין. עם כל הצער וההבנה למצוקת המתנגדים לא ניתן למנוע מרוב בעלי הדירות בבניין לממש את זכותם להתחדשות של הבניין בבקשה להיתר התואמת את התב"ע. רשות הרישוי עוסקת בהיבטים תכנוניים בלבד ולכן במקרה זה לא ניתן לקבל את ההתנגדות.

חו"ד מכון רישוי ע"י אפרת גורן 03/10/2022

תנועה וחניה

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 22.9.22 ותכנית אדריכלית מ - 14.6.22
הבקשה כוללת: מבנה החדש עם 25 יחידות דיור (15 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 10 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר)
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.
דרישת התקן:

28 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

5 מקומות חניה לאופנועים

25 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

33 מקומות חניה לרכב פרטי במרתפי החניה המשותפים ל - 2 מגרשים הסמוכים (גוש 6106, חלקות 193,194)

מהם 5 מקומות חניה העודפים עבור מילוי דרישת התקן במגרש הסמוך
1 מקום חניה לרכב נכים במרתף
5 מקומות חניה לאופנועים במרתף, מהם 2 מקומות במרתף של החלקה הסמוכה
24 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע
מתכנן תנועה משרד דגש
חסר: 1 מקום חניה לאופניים
המלצה: לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם עגלות. התאמה להנחיות מרחביות תיבדק לתעודת גמר
המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

חוות דעת משותפת לבקשות 15707 ו-15708. 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.
כדי לשמר את עצי הושינגטוניה 10, 11, 53, 54, 55, נדרש להרחיק מדופן הגזע שלהם את כל הבנייה למרחק של 2.5 מ', מה שלא יאפשר את בניית החניות התת קרקעי. נוסף על כך עצים אלו קרובים מדי לקווי המרפסות המבוקשות ועל כן שימורם יפגע גם בבנינו. נוסף על כך מדובר בעצים גבוהים שעיקר הנוף שלהם הוא הגזע הגבוה. לפיכך אושר לכרות אותם ולנטוע במקומם עצים אחרים. עצים 1 + 2 מיועדים לשימור בליווי של אגרונום.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל העצים המיועדים לכריתה הוא 49,723 ₪.
יש לנטוע במגרש 7 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.
יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 44,823 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר. העצים החדשים המוצגים נטועים מעל קירות דיפון. יש לנטוע את העצים מעל קרקע או להציג בתכנית הראשית (מוצג 100) בתי גידול מעל המרתף העליון. התכנון יהיה בהתאם לקובץ הנחיות מרחביות בנושא עצים (פרק 05 תכנון בתי גידול). יש לכלול בתכנית הראשית (מוצג 100) תכנון פרט גדר שהכלונסאות שלה אינן פוגעות בשורשי העצים לשימור. שטח לא מקורה במגרש/חלקה: 396.00 כמות עצים חדשים המוצעים לשתילה: 8
ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.
המלצה: לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

תוכנית ראשית במגירה 2500 מיום 22.9.22 עונה לדרישות התחנה.
עם טעינת הגירסה הבאה יש לטעון תוכנית זו למגירה 100, לבדיקת מהנדס הרישוי - הוסף תנאי טכני.
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	ווישינגטוניה חסונה	18.0	30.0	3.0	שימור	9,720
2	ווישינגטוניה חסונה	11.0	35.0	4.0	שימור	4,455
3	אלון התבור	11.0	60.0	10.0	שימור	33,912
4	אורן ארץ עלים	12.0	40.0	3.0	שימור	10,550
5	בוהיניה מגוונת	8.0	18.0	6.0	שימור	1,465
6	שפלרה מקרינה	10.0	22.0	4.0	כריתה	1,368
10	ווישינגטוניה חסונה	16.0	40.0	3.0	כריתה	8,640
11	ווישינגטוניה חסונה	16.0	40.0	3.0	כריתה	8,640
12	סופורה יפנית	8.0	16.0	4.0	שימור	2,251
13	שיזף דבדבני אדום/שחור	4.0	27.0	3.0	שימור	3,022
14	אלון התבור	2.5	6.0	1.0	שימור	
15	אורן ארץ עלים	15.0	45.0	4.0	שימור	13,353

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
43	ברכיכטון צפצפתי	10.0	23.0	5.0	שימור	5,814
53	ושינגטוניה חסונה	16.0	40.0	3.0	כריתה	8,640
54	ושינגטוניה חסונה	16.0	40.0	3.0	כריתה	8,640
55	ושינגטוניה חסונה	16.0	40.0	3.0	כריתה	8,640
67	ברכיכטון צפצפתי	4.0	6.0	1.0	כריתה	
70	סופורה יפנית	8.0	17.0	5.0	שימור	2,541
148	ארז אטלנטי	15.0	24.0	6.0	כריתה	5,155
153	פיקוס מעוקם	12.0	95.0	6.0	שימור	63,762

חו"ד נוספות:

נכסים - מירי גלברט 15/06/2022

חלקה 194 בגוש 6106 בבעלות פרטית. - המבקש סימן את ההפקעה.
 - התקבל תצהיר מהנדס שלא מתוכננים עוגנים בשטחים הציבוריים. במידה ותוגשנה תכניות לא תואמות במערכת המקוונת ובתאום הנדסי לנושא חפירה ודיפון עם עוגנים פולימרים/בלי עוגנים פולימרים הבקשות תדחנה.
 יש לשוב לרישוי בניה ולבקש מחדש היתר לחפירה ודיפון ולהגיש תכניות תואמות בשתי המערכות.
 תנאי לתעודת גמר:
 - להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.
 - הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
 לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר בלבד.

תאום הנדסי - אילנית הדסי 17/05/2022

אין עוגנים - הוצג הצהרת מהנדס. דוח קרקע, חו"ד הידרולוג, ותוכנית תנועתית חתומה ומאושרת ע"י אגף התנועה.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף עבור 24 יח"ד הבנוי בקיר משותף עם הבניין השכן ממזרח וממערב שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש עם קיר משותף חלקי לבניין השכן בחלקה הצמודה לו ממערב. בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית עבור 25 יח"ד. מעל מרתף משותף עם הבניין בחלקה הצמודה ממזרח בן 3 קומות
2. לדחות את התנגדויות 1 ו-2 שכן הטענות בהתנגדויות אינן תכנוניות ובחלקן טענות קנייניות.
 על מפרט הבקשה חתומים 18 מ-22 בעלי הזכויות בנכס (להם 83% ברכוש המשותף), על כן קיים הרוב הדרוש להגשת בקשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה

תנאים למתן היתר

1. קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400 ותכנית מאושרת במוצג 4401).
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
3. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
4. הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש עם מרתף משותף בכתובת המשנה 9
5. עמידת הבקשה להיתר בדרישות תכן הבניה.

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. ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
4. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
5. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 49,723 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

1. הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על

התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.

2. הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה
3. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
5. יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
6. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
7. 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. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
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. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
3. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4. הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
5. רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בכתובת המשנה 9
6. רישום סופי של התצ"ר בטאבו
7. קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
8. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
9. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
10. יש להגיש מסמך חתום על ידי מתכנן או מבצע מערכות אוורור המרתפים (מהנדס בלבד!) ובו יודיע כי בדק את המבנה ומצא כי מערכות אוורור המרתפים בוצעו בהתאם להיתר.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 0004-23-6 מתאריך 19/01/2023

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף עבור 24 יח"ד הבנוי בקיר משותף עם הבניין השכן ממזרח וממערב שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש עם קיר משותף חלקי לבניין השכן בחלקה הצמודה לו ממערב. בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית עבור 25 יח"ד. מעל מרתף משותף עם הבניין בחלקה הצמודה ממזרח בן 3 קומות
2. לדחות את התנגדויות 1 ו-2 שכן הטענות בהתנגדויות אינן תכנוניות ובחלקן טענות קנייניות. על מפרט הבקשה חתומים 18 מ-22 בעלי הזכויות בנכס (להם 83% ברכוש המשותף), על כן קיים הרוב הדרוש להגשת בקשה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה

תנאים למתן היתר

1. קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400 ותכנית מאושרת במוצג 4401).
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).

3. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
4. הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש עם מרתף משותף בכתובת המשנה 9
5. עמידת הבקשה להיתר בדרישות תכן הבניה.

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. ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
4. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
5. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 49,723 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

1. הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2. הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה
3. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
5. יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
6. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
7. 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. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
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. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהיו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
3. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4. הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבניה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
5. רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בכתובת המשנה 9
6. רישום סופי של התצ"ר בטאבו
7. קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
8. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
9. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
10. יש להגיש מסמך חתום על ידי מתכנן או מבצע מערכות אוורור המרתפים (מהנדס בלבד!) ובו יודיע כי בדק את המבנה ומצא כי מערכות אוורור המרתפים בוצעו בהתאם להיתר.

הערות

קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים כמסומן במפרט הבקשה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה