

ט"ו סיון תשפ"א
26 מאי 2021

פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0116 תאריך: 26/05/2021 שעה: 12:30
 באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל
 אביב – יפו

רשות רישוי

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

מס' דף	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	בניה חדשה/בניין דירה/קוטגי	חברת פרברים בע"מ	רוזאניס 7	0809-007	21-0505	1
6	בניה חדשה/בניין דירה/קוטגי	חברת פרברים בע"מ	תל ברוך 9	0934-009	21-0507	2
11	בניה חדשה/בניין דירה/קוטגי	חברת פרברים בע"מ	תל ברוך 11	0934-011	21-0522	3

רשות רישוי

מספר בקשה	21-0505	תאריך הגשה	13/04/2021
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין דירה/קוטג'

כתובת	רוזאניס 7	שכונה	תל ברוך
גוש/חלקה	454/6627	תיק בניין	0809-007
מס' תב"ע	תמ"א 34/ב 4, ע 1, ג 1, א 686, 3450, 2754, 256, 2550, א 1837, 2550	שטח המגרש	491 מ"ר מתוך מגרש של 982 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	חברת פרברים בע"מ	רחוב ח"ן 5, גבעתיים 5344739
בעל זכות בנכס	מ.מ.י	ת.ד. 2600, ירושלים 9102402
עורך ראשי	שדה צבי	רחוב אבן גבירול 50, תל אביב - יפו 64364
מתכנן שלד	חאגי יחיא נדים	רחוב הברזל 32, תל אביב - יפו 6971046
מורשה חתימה מטעם המבקש	טיבר ישראל	רחוב ח"ן 5, גבעתיים 5344739

מהות הבקשה: (אדר' אלון טל חנני)

מהות עבודות בניה
הקמת בניין חדש, במחצית הדרומית של המגרש, בן 2 קומות עם גג שטוח, עבור יח"ד (קוטג' בקיר משותף). על המגרש: פיתוח שטח הכולל גינון, משטח מרוצף, גדרות בגבול מגרש, גדרות הפרדה פנימיים ו-2 מקומות חניה לא מקורים (זה אחר זה). הערה: יש לציין שבמקביל הוגשה בקשת נפרדת מספר 21-0510 עבור הקמת בניין זהה במחצית הצפונית שטרם נדונה ברשות רישוי.

מצב קיים:

מדובר במגרש ריק בן 2 תתי חלקות, כאשר הבקשה הנידונה מדברת על המחצית הדרומית.

ממצאי תיק בניין:

מספר היתר	שנה	תיאור	מספר בקשה
	14/04/2021	מדובר במחצית הצפונית של המגרש הנדון (תת חלקה 1) אשר קיימת בקשה עבור הקמת בניין חדש בן 2 קומות עם גג שטוח, עבור יח"ד (קוטג' בקיר משותף). הבקשה אושרה ברשות רישוי בתאריך 03/05/2021	21-0510

בעלויות:

הנכס בבעלות מנהל מקרקעי ישראל ובחכירה של חברה פרטית. הבקשה חתומה ע"י החוכרים, והתקבל אישור מנהל לבקשה.
--

התאמה לתב"ע (תכנית א 686, א 256, א 2550, א 1837 אזור תל ברוך)

שטחים עיקריים (מתוך מחצית המגרש כלומר 491 מ"ר)	מותר	מוצע	סטייה

סטייה	מוצע	מותר	
	<p>בקומה א : 94.81 מ"ר בקומה ב : 85.46 מ"ר</p> <p>סה"כ : <u>180.28 מ"ר</u></p>	<p>491 מ"ר X 20% = 98.2 מ"ר.</p> <p><u>196.4 מ"ר</u></p>	<p><u>בניה בקומה אחת</u> 20% משטח המגרש</p> <p><u>בבנייה בשתי קומות :</u> עד 40% משטח המגרש</p> <p>שטחי שרות :</p> <p>ממ"ד</p> <p>בליטות</p>
	<p>12.35 מ"ר בקומת הקרקע (9.00 מ"ר נטו)</p> <p>1.97 מ"ר .</p>	<p>9 מ"ר+קירות = 12.5 מ"ר</p> <p>ללא הגבלה</p>	
	<p>6.00 מטר</p> <p>15.25 מטר קיר משותף 4.00 מטר</p>	<p>6.00 מטר</p> <p>9.00 מטר קיר משותף 4.00 מטר</p>	<p>קווי בניין</p> <p>קדמי מזרחי לרחוב רוזאניס</p> <p>אחורי מערבי צידי צפוני צידי דרומי</p>
	1 יח"ד במחצית הנידונה	1 יח"ד במחצית הנידונה/ 2 יח"ד במגרש	מס' יחידות מותר
	2 קומות עם גג שטוח	1 + 2 ג	מס' קומות
	2 מקומות חנייה זה אחר זה ללא קירוי.	עד 2 מקומות חנייה גג משופע 40% שיפוע	התאמה לנספח תנועה/חניה מס חניות: קירוי החנייה :

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	בנייה במרווחים/בליטות
מוצע פטיו פנימי לא מקורה לגובה כל הבניין בשטח של 7.41 מ"ר בהתאם למותר. מוצעת מעלית פנימית שמשרתת את כל הקומות אשר אינה בולטת ממעקה הגג בהתאם למותר. יש לציין שקומה א כוללת חלל עובר מעל הסלון בשטח של 17.36 מ"ר.		+	בינוי
		+	- גודל חדרים - רוחב מסדרון/פודסט - רוחב חדר מדרגות - אורור
מדובר במגרש , כאשר מבוקשת הנמכת הקרקע ב 0.30 מ' לחזית הקדמית לשם התאמה למפלס הרחוב והגבהת הקרקע בכ 0.20 מ' לחזית אחורית לשם יצירת שיפועים לניקוז הקרקע וניתן לאשר את המבוקש.		+	פיתוח שטח
מוצעת גדר בגובה של 1.50 מ' בהתאם למותר ואיחוד הכניסה עם מסתור המערכות בהתאם למותר.		+	גדרות חזית קדמית מזרחית

הערות	לא	כן	
מוצעת גדר בגובה של 1.40 מ' בהתאם למותר .		+	חזית צידית דרומית
מבוקשת גדר בגובה 1.30 מ' , לא הוצגה פריסה ויש להוסיף.		+	גדר הפרדה משותפת בין 2 יח"ד - צפונית
מבוקשת גדר מדורגת בגובה 1.50 מ' דע 1.05 מ' בהתאם למותר .		+	חזית אחורית מערבית
מפלס כניסה קובעת למותר . +0.00=+25.70 מוגבה בכ 0.43 מ' ממפלס הרחוב +25.27 בהתאם		+	מפלס כניסה קובעת

חו"ד מכון רישוי

גלית בלס 14/04/2021

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי גלית בלס שימו לב : כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

תנועה וחניה

הבקשה כוללת : מבנה החדש בן 2 קומות ובהן יחידת דיור דרישת התקן : 2 מקומות חניה מתוכנן : 2 מקומות חניה המלצה : לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : מסתור אשפה המלצה : לאשר את הבקשה

גנים ונוף

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. ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 51,726.7 ש"ח. ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר. חוות דעת משותפת ל-2 בקשות (כולל רוזאניס 7 מקוונת 18967) הוזן סקר ובו 45 עצים בשתי החלקות וסביבתם : מתוכם 34 עצים בוגרים. עצים : 9-11, 30-32 (6 יח' במגרשים שכנים לשימור). עצים 15-18, 24-27, 33-40 בתחום קו בניין, עצים 1-2 בתחום חניה ועצים 20-21 בתחום מסתורי האשפה (17 יח') בערך של 51.726.7 ש"ח. יתרת העצים במגרש (11 יח') לשימור. נבחנה התכנית ואופציה זו מאפשרת שימור מקסימלי של עצים בערכיות גבוהה. ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי. המלצה : לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

תכנון המוצע עונה לדרישות התחנה המלצה : לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה : לאשר את הבקשה

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה, מרחבים מוגנים וכיבוי אש בהתאם למהות הבקשה). הועברה לעורך הבקשה רשימת תיקונים לפני ועדה. במידה ותיקונים אלו יושלמו עד למועד שנקבע תעודכן חוות דעת זו.

יש לעיין בחוות הדעת המלאות של תחנות מכון הרישוי באמצעות מערכת סטאטוס תיקי רישוי ומידע בקישור :

http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya/login.asp

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	סיגלון חד עלים	8.0	30.0	5.0	כריתה	5,429
2	סיגלון חד עלים	7.0	20.0	5.0	כריתה	2,413
4	סיגלון חד עלים	8.0	25.0	5.0	שימור	2,827
6	סיגלון חד עלים	8.0	20.0	5.0	שימור	1,810
7	סיגלון חד עלים	8.0	20.0	5.0	שימור	2,413
9	סיגלון חד עלים	7.0	30.0	5.0	שימור	7,238
10	פיקוס השדרות	12.0	100.0	12.0	שימור	94,248
11	קליסטמון אדום	7.0	15.0	2.0	שימור	1,979
12	סיגלון חד עלים	8.0	20.0	4.0	שימור	1,608
14	מכנף נאה	9.0	20.0	4.0	שימור	2,111
15	מכנף נאה	8.0	20.0	4.0	כריתה	2,111
16	אורן ירושלים	12.0	40.0	7.0	כריתה	4,072
18	מכנף נאה	9.0	20.0	4.0	כריתה	2,111
19	צאלון נאה	7.0	30.0	5.0	שימור	5,429
20	פיקוס צר עלים	8.0	20.0	3.0	כריתה	2,614
21	פיקוס בנימינה	7.0	20.0	3.0	כריתה	1,960
24	מכנף נאה	8.0	20.0	5.0	כריתה	2,111
25	מכנף נאה	7.0	20.0	5.0	כריתה	2,111
27	מכנף נאה	8.0	25.0	4.0	כריתה	3,299
30	סיסם הודי	9.0	30.0	6.0	שימור	5,938
31	פיקוס השדרות	12.0	80.0	10.0	שימור	75,398
32	פיקוס השדרות	15.0	100.0	12.0	שימור	117,810
33	שלטית מקומטת	10.0	30.0	7.0	כריתה	3,308
34	מכנף נאה	8.0	20.0	3.0	כריתה	1,583
35	מכנף נאה	6.0	20.0	5.0	כריתה	1,056
36	מכנף נאה	11.0	40.0	6.0	כריתה	8,445
37	סיסם הודי	7.0	20.0	5.0	כריתה	1,056
38	אזדרכת מצויה	13.0	70.0	9.0	כריתה	6,465
40	מכנף נאה	5.0	20.0	5.0	כריתה	1,583
41	יוקה פילית	5.0	30.0	2.0	שימור	4,072
42	צאלון נאה	8.0	25.0	5.0	שימור	3,770
43	סיסם הודי	15.0	40.0	5.0	שימור	8,445
44	סיסם הודי	14.0	30.0	5.0	שימור	4,750
45	סיסם הודי	15.0	50.0	5.0	שימור	13,195

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' אלון טל חנני)

לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש, במחצית הדרומית של המגרש בן 2 קומות עם גג שטוח, עבור יח"ד (קוטג' בקיר משותף) עם 2 מקומות חנייה לא מקורים (זה אחר זה).

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

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. סגירת פטיו וחלל עובר בין הקומות בקירוי כלשהו מהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו
3. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המטפל המלווה. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 51,726.7 ש"ח.

תנאים להתחלת עבודות

עמ' 5

0809-007 21-0505 <ms_meyda>

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

אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0116-21-1 מתאריך 26/05/2021

לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש, במחצית הדרומית של המגרש בן 2 קומות עם גג שטוח, עבור יח"ד (קוטג' בקיר משותף) עם 2 מקומות חנייה לא מקורים (זה אחר זה).

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

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. סגירת פטיו וחלל עובר בין הקומות בקירוי כלשהו מהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו
3. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המטפל המלווה. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 51,726.7 ש.

תנאים להתחלת עבודות

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

אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשות רישוי

מספר בקשה	21-0507	תאריך הגשה	14/04/2021
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין דירה/קוטג'

כתובת	תל ברוך 9	שכונה	תל ברוך
גוש/חלקה	781/6627	תיק בניין	0934-009
מס' תב"ע	תמ"א 34/ב/4, ע1, ג1, 686, 2754, 2550, א2550	שטח המגרש	479 מ"ר מתוך מגרש של 958 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	חברת פרברים בע"מ	רחוב ח"ן 5, גבעתיים 5344739
עורך ראשי	שדה צבי	רחוב אבן גבירול 50, תל אביב - יפו 64364
מתכנן שלד	חאגי יחיא נדים	רחוב הברזל 32, תל אביב - יפו 6971046
מורשה חתימה מטעם המבקש	טיבר ישראל	רחוב ח"ן 5, גבעתיים 5344739

מהות הבקשה: (אדר' אלון טל חנני)

מהות עבודות בניה
הקמת בניין חדש, במחצית הדרומית של המגרש, בן 2 קומות עם גג שטוח, עבור יח"ד (קוטג' בקיר משותף). על המגרש: פיתוח שטח הכולל גינות, משטח מרוצף, גדרות בגבולות המגרש, גדרות הפרדה פנימיות ו-2 מקומות חניה לא מקורים (זה אחר זה). הערה: יש לציין שבמקביל הוגשה בקשת נפרדת מספר 21-0522 עבור הקמת בניין זהה במחצית הצפונית שטרם נדונה ברשות רישוי.

מצב קיים:

מדובר במגרש ריק בבעלות המנהל, כאשר הבקשה הנידונה מדברת על המחצית הדרומית.

ממצאי תיק בניין:

מספר היתר	שנה	תיאור	מספר בקשה
	18/04/2021	מדובר במחצית בצפונית של המגרש הנדון, אשר קיימת בקשת רישוי עבור הקמת בניין חדש בן 2 קומות עם גג שטוח, עבור יח"ד (קוטג' בקיר משותף). טרם נידונה ברשות רישוי	21-0522

בעלויות:

הנכס בבעלות רמ"י. הבקשה הוגשה בחתימת מורשה חתימה של המבקשים חב' "פרברים בע"מ" צורף לבקשה חוזה חכירה בין רמ"י וחב' "פרברים בע"מ", בציון שאין התנגדות מצד רמ"י לבקשה.

התאמה לתב"ע (תכנית 1837, א2550, 256, א686, אזור תל ברוך)

שטחים עיקריים (מתוך מחצית המגרש כלומר 479 מ"ר)	מותר	מוצע	סטייה

סטייה	מוצע	מותר	
	<p>בקומה א: 94.51 מ"ר בקומה ב: 83.32 מ"ר</p> <p>סה"כ: <u>177.85 מ"ר</u></p> <p>12.35 מ"ר בקומת הקרקע (9.00 מ"ר עיקרי) 2.62 מ"ר .</p>	<p>479 מ"ר X 20% = 95.8 מ"ר .</p> <p><u>191.6 מ"ר</u></p> <p>9 מ"ר+קירות = 12.5 מ"ר</p> <p>ללא הגבלה</p>	<p><u>בניה בקומה אחת</u> 20% משטח המגרש</p> <p><u>בבנייה בשתי קומות:</u> עד 40% משטח המגרש</p> <p>שטחי שרות:</p> <p>ממ"ד</p> <p>בליטות</p>
	<p>5.58 מטר</p> <p>11.80 מטר קיר משותף 5.00 מטר</p>	<p>5.00 מטר</p> <p>5.00 מטר קיר משותף 5.00 מטר</p>	<p>קווי בניין</p> <p>קדמי מזרחי לרחוב תל ברוך</p> <p>אחורי מערבי צידי צפוני צידי דרומי</p>
	1 יח"ד במחצית הנידונה	1 יח"ד במחצית הנידונה/ 2 יח"ד במגרש	מס' יחידות מותר
	2 קומות עם גג שטוח	1 + 2 ג	מס' קומות
	2 מקומות חנייה זה אחר זה ללא קירוי.	עד 2 מקומות חנייה גג משופע 40% שיפוע	התאמה לנספח תנועה/חניה מס חניות: קירוי החנייה:

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
במרווח קדמי מזרחי מוצעת חניה עבור 2 כלי רכב זה אחר זה .		+	בנייה במרווחים/בליטות
מוצע פטיו פנימי לא מקורה לגובה כל הבניין בשטח של 7.00 מ"ר בהתאם למותר. מוצעת מעלית פנימית שמשרתת את כל הקומות אשר אינה בולטת ממעקה הגג בהתאם למותר. יש לציין שקומה א כוללת חלל עובר מעל הסלון בשטח של 22.71 מ"ר.		+	בינוי
		+	- גודל חדרים - רוחב מסדרון/פודסט - רוחב חדר מדרגות - אזור
מבוקשת מילוי הקרקע ב כ 0.80 מ' לשם התאמה למפלס הרחוב ולשם יצירת שיפועים לניקוז הקרקע וניתן לאשר את המבוקש.		+	פיתוח שטח
מוצעת גדר בגובה של 1.50 מ' בהתאם למותר ואיחוד הכניסה עם מסתור המערכות בהתאם למותר.		+	גדרות
מוצעת גדר בגובה של 1.50 מ' המותרים .		+	חזית קדמית מזרחית
מבוקשת גדר בגובה 1.41 מ' , בהתאם למותר.	+		חזית צידית דרומית
			גדר הפרדה משותפת בין 2 יח"ד - צפונית

הערות	לא	כן	
מבוקשת גדר מדורגת בגובה 1.50 מ' בהתאם למותר.		+	חזית אחורית מערבית
מפלס מבוקש בבקשה מקבילה בקיר משותף וניתן לאשר את הנ"ל מפלס כניסה קובעת +0.00=+24.70 מוגבה בכ 0.24 מ' ממפלס הרחוב +24.46 ותואם		+	

חו"ד מכון רישוי

מרינה נלקין 27/04/2021

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נלקין מרינה

שימו לב: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

תנועה וחניה

דרישת תקן: 2 מקומות חניה

מוצע: 2 מקומות חניה (אחד אחרי השני).

המלצה: לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות מסתור אשפה עם 2 מכלים בנפח 140 ליטר כ"א בהתאם לדרישה.

המלצה: לאשר את הבקשה.

גנים ונוף

במגרש ובסביבתו קיימים 17 עצים שפריטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי,

מהם 15 עצים נטועים במגרשים השכנים, מהם 14 בקרבת גבול המגרש. כל 15 עצים מיועדים לשימור.

כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה של עץ 1 מס' 206 כמפורט בטבלה זו.

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל העצים המיועדים לכריתה הוא 2613.8 ₪.

יש לנטוע במגרש 6 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ, מתוכם 4 עצים בערך של 2613.8 ש"ח

תמורת העץ המיועד לכריתה.

במגרש קיים עץ מס' 205 המיועד לשימור.

ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.

המלצה: מאושר 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, מרחבים מוגנים וכיבוי אש בהתאם למהות הבקשה).

הועברה לעורך הבקשה רשימת תיקונים לפני ועדה. במידה ותיקונים אלו יושלמו עד למועד שנקבע תעודכן חוות דעת זו.

יש לעיין בחוות הדעת המלאות של תחנות מכון הרישוי באמצעות מערכת סטאטוס תיקי רישוי ומידע בקישור:

http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya/login.asp

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	דקל טבעות	7.0	40.0	4.0	שימור	6,720
2	דקל זנב הדג	3.0	20.0	3.0	שימור	1,890
3	דקל טבעות	9.0	20.0	3.0	שימור	6,480
4	דקל זנב הדג	6.0	20.0	3.0	שימור	3,780
5	סיאגרוס רומנזוף	7.0	20.0	3.0	שימור	4,410
6	סיאגרוס רומנזוף	5.0	20.0	3.0	שימור	3,150
7	דיפסיס משולש	3.0	20.0	2.0	שימור	1,620

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
8	דקל טבעות	9.0	20.0	3.0	שימור	6,480
9	דקל טבעות	10.0	30.0	2.0	שימור	7,200
10	דקל טבעות	4.0	20.0	2.0	שימור	2,880
11	דקל טבעות	3.0	20.0	2.0	שימור	2,160
12	דקל טבעות	3.0	20.0	2.0	שימור	2,160
13	פיקוס בנימינה	5.0	20.0	3.0	שימור	2,450
14	ציפור גן עדן	6.0	20.0	2.0	שימור	5,400
204	פיקוס השדרות	8.0	40.0	9.0	שימור	11,310
205	אקליפטוס המקור	16.0	60.0	10.0	שימור	17,643
206	פיקוס בנימינה	6.0	20.0	7.0	כריתה	2,614

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' אלון טל חנני)

לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש במחצית הדרומית של המגרש, בן 2 קומות עם גג שטוח, עבור יח"ד (קוטג' בקיר משותף) ו-2 מקומות חניה לא מקורים (זה אחר זה) במרווח קדמי.

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

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. קיר הגדר במקביל לעצי השכנים מס' 1-14 יבנה בתחום המגרש לבנייה בצמוד לקיר הגדר הקיים במגרש השכנים ועל פי חתך המוצג בתכנית האדריכלית.
3. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים לתעודת גמר

קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש מתוכם 4 עצים בערך של 2613.8 ש"ח תמורת העץ המיועד לכריתה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 0116-21-1 מתאריך 26/05/2021

לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש במחצית הדרומית של המגרש, בן 2 קומות עם גג שטוח, עבור יח"ד (קוטג' בקיר משותף) ו-2 מקומות חניה לא מקורים (זה אחר זה) במרווח קדמי.

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

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. קיר הגדר במקביל לעצי השכנים מס' 1-14 יבנה בתחום המגרש לבנייה בצמוד לקיר הגדר הקיים במגרש השכנים ועל פי חתך המוצג בתכנית האדריכלית.
3. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים לתעודת גמר

קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש מתוכם 4 עצים בערך של 2613.8 ש"ח תמורת העץ המיועד לכריתה.

עמ' 10
0934-009 21-0507 <ms_meyda>

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשות רישוי

מספר בקשה	21-0522	תאריך הגשה	18/04/2021
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין דירה/קוטג'

כתובת	תל ברוך 11	שכונה	תל ברוך
גוש/חלקה	781/6627	תיק בניין	0934-011
מס' תב"ע	תמ"א 34/ב/4, ע1, ג1, 686, 2754, 2550, א2550	שטח המגרש	479 מ"ר מתוך מגרש של 958 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	חברת פרברים בע"מ	רחוב ח"ן 5, גבעתיים 5344739
עורך ראשי	שדה צבי	רחוב אבן גבירול 50, תל אביב - יפו 64364
מתכנן שלד	חאגי יחיא נדים	רחוב הברזל 32, תל אביב - יפו 6971046
מורשה חתימה מטעם המבקש	טיבר ישראל	רחוב ח"ן 5, גבעתיים 5344739

מהות הבקשה: (אדר' אלון טל חנני)

מהות עבודות בניה
הקמת בניין חדש, במחצית הצפונית של המגרש, בן 2 קומות עם גג שטוח, עבור יח"ד (קוטג' בקיר משותף). על המגרש: פיתוח שטח הכולל גינון, משטח מרוצף ללא קירוי, גדרות בגבול מגרש, ו-2 מקומות חניה לא מקורים (זה אחר זה). הערה: יש לציין שבמקביל הוגשה בקשת נפרדת מספר 21-0507 עבור הקמת בניין זהה במחצית הדרומית שטרם נדונה ברשות רישוי.

מצב קיים:

מדובר במגרש ריק בבעלות המנהל, כאשר הבקשה הנידונה מדברת על המחצית הצפונית.

ממצאי תיק בניין:

מספר בקשה	שנה	תיאור
21-507	18/04/2021	מדובר במחצית הדרומית של המגרש הנדון, אשר קיימת בקשת רישוי עבור הקמת בניין חדש בן 2 קומות עם גג שטוח, עבור יח"ד (קוטג' בקיר משותף). טרם נידונה ברשות רישוי

בעלויות:

הנכס בבעלות רמ"י. הבקשה הוגשה בחתימת מורשה חתימה של המבקשים חב' "פרברים בע"מ" צורף לבקשה חוזה חכירה בין רמ"י וחב' "פרברים בע"מ", בציון שאין התנגדות מצד רמ"י לבקשה.

התאמה לתב"ע (תכנית 1837, א2550, 256, א686, אזור תל ברוך)

מותר	מוצע	סטייה
		שטחים עיקריים (מתוך מחצית המגרש כלומר 479 מ"ר) <u>בניה בקומה אחת</u>

סטייה	מוצע	מותר	
	בקומה א: 94.51 מ"ר בקומה ב: 83.32 מ"ר סה"כ: <u>177.85 מ"ר</u>	479 מ"ר X 20% = 95.8 מ"ר. <u>191.6 מ"ר</u>	20% משטח המגרש <u>בבנייה בשתי קומות:</u> עד 40% משטח המגרש שטחי שרות: ממ"ד בליטות
	12.35 מ"ר בקומת הקרקע (9.00 מ"ר עיקרי) 2.62 מ"ר .	9 מ"ר+קירות = 12.5 מ"ר ללא הגבלה	קווי בניין קדמי מזרחי לרחוב תל ברוך אחורי מערבי צידי דרומי צידי צפוני
	5.82 מטר	5.00 מטר	
	10.17 מטר קיר משותף 5.41 מטר	5.00 מטר קיר משותף 4.00 מטר	
	1 יח"ד במחצית הנידונה	1 יח"ד במחצית הנידונה/ 2 יח"ד במגרש	מס' יחידות מותר
	2 קומות עם גג שטוח	1 + 2 ג	מס' קומות
	2 מקומות חנייה זה אחר זה ללא קירוי.	עד 2 מקומות חנייה גג משופע 40% שיפוע	התאמה לנספח תנועה/חניה: מס חניות: קירוי החנייה:

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
במרווח קדמי מזרחי מוצעת חניה עבור 2 כלי רכב זה אחר זה עם מדרגות לשם גישה למפלס הכניסה בהתאם למותר.		+	בנייה במרווחים/בליטות
מוצע פטיו פנימי לא מקורה לגובה כל הבניין בשטח של 7.00 מ"ר בהתאם למותר. מוצעת מעלית פנימית שמשרתת את כל הקומות אשר אינה בולטת ממעקה הגג בהתאם למותר. יש לציין שקומה א כוללת חלל עובר מעל הסלון בשטח של 22.71 מ"ר.		+	בינוי
		+	- גודל חדרים - רוחב מסדרון/פודסט - רוחב חדר מדרגות - אזור
מבוקשת מילוי הקרקע ב כ 0.80 מ' לשם התאמה למפלס הרחוב ולשם יצירת שיפועים לניקוז הקרקע וניתן לאשר את המבוקש.		+	פיתוח שטח
		+	גדרות
מוצעת גדר בגובה של 1.50 מ' בהתאם למותר ואיחוד הכניסה עם מסתור המערכות בהתאם למותר.		+	חזית קדמית מזרחית
מוצעת גדר בגובה של 1.50 מ' המותרים .		+	חזית צידית צפונית
מבוקשת גדר בגובה 1.41 מ' בהתאם למותר.		+	גדר הפרדה משותפת בין 2 יח"ד -דרומית

הערות	לא	כן	
מבוקשת גדר מדורגת בגובה 1.50 מ' בהתאם למותר.		+	חזית אחורית מערבית
מפלס מבוקש בבקשה מקבילה בקיר משותף וניתן לאשר את הנ"ל מפלס כניסה קובעת +0.00=+24.70 מוגבה בכ 0.24 מ' ממפלס הרחוב +24.46 ותואם		+	

חו"ד מכון רישוי

מרינה נלקין 27/04/2021

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נלקין מרינה
שימו לב: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר
ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

תנועה וחניה

דרישת תקן: 2 מקומות חניה
מוצע: 2 מקומות חניה (אחד אחרי השני).
המלצה: לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות מסתור אשפה עם 2 מכלים בנפח 140 ליטר כ"א בהתאם לדרישה.
המלצה: לאשר את הבקשה.

גנים ונוף

במגרש ובסביבתו קיים עץ 1 שפרטי וייעוד מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי,
כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה של עץ כמפורט בטבלה זו.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 11309.70 ₪.
יש לנטוע במגרש 7 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.
יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 6409.70 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה
לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.
ניתנו תנאים בהיתר לנטיעות ולפיצוי נופי.
המלצה: מאושר 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, מרחבים מוגנים וכיבוי אש בהתאם
למהות הבקשה).
הועברה לעורך הבקשה רשימת תיקונים לפני ועדה. במידה ותיקונים אלו יושלמו עד למועד שנקבע תעודכן חוות דעת זו.

יש לעיין בחוות הדעת המלאות של תחנות מכון הרישוי באמצעות מערכת סטאטוס תיקי רישוי ומידע בקישור:
http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya/login.asp

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
204	פיקוס השדרות	8.0	40.0	9.0	כריתה	11,310

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אלון טל חנני)

עמ' 14

0934-011 21-0522 <ms_meyda>

לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש במחצית הצפונית של המגרש, בן 2 קומות עם גג שטוח, עבור יח"ד (קוטג' בקיר משותף) ו-2 מקומות חניה לא מקורים (זה אחר זה) במרווח קדמי.

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

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. תמורת העץ המיועד לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 11307.70 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

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

קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 0116-21-1 מתאריך 26/05/2021

לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש במחצית הצפונית של המגרש, בן 2 קומות עם גג שטוח, עבור יח"ד (קוטג' בקיר משותף) ו-2 מקומות חניה לא מקורים (זה אחר זה) במרווח קדמי.

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

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. תמורת העץ המיועד לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 11307.70 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

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

קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה