

י"ג תמוז תשפ"א
23 יוני 2021

פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0147 תאריך: 16/06/2021 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	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	בורוביץ בריל עמליה	אהוד 5	0891-005	21-0708	1
5	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	רוז חיים	סומו יהודה 3	0971-003	21-0659	2
10	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	דמרי גלים בע"מ	שרת משה 14	0566-014	21-0569	3

רשות רישוי

	26/05/2021	תאריך הגשה	21-0708	מספר בקשה
	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תוספות בניה	תוספות ושינויים	מסלול

צהלה	שכונה	אהוד 5	כתובת
0891-005	תיק בניין	56/6332	גוש/חלקה
556	שטח המגרש	תגפפ 3,333, 2754	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב אהוד 5, תל אביב - יפו 6993605	בורוביץ בריל עמליה	מבקש
רחוב אהוד 5, תל אביב - יפו 6993605	בריל רפאל	מבקש
רחוב אהוד 5, תל אביב - יפו 6993605	בורוביץ בריל עמליה	בעל זכות בנכס
רחוב אהוד 5, תל אביב - יפו 6993605	בריל רפאל	בעל זכות בנכס
רחוב הגנה 12, כפר סבא 4421676	בלס רוזנר עירית	עורך ראשי
רחוב הירמוך 25, תל מונד 4062525	אראמא אורלי	מתכנן שלד

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

מהות עבודות בניה
הקמת בריכת שחייה בלתי מקורה במרווח האחורי בשטח של כ-47 מ"ר עם חדר מכונות תת קרקעי, בבניין מגורים קיים בן 2 קומות עם גג רעפים וניצול חללו מעל מרתף עבור יח"ד אחת (קוטג'). הבקשה כוללת הקמת מעקה בטיחות בגובה 1.20 סביב בריכת השחייה והרחבת המדרגות החיצוניות הקיימות בכניסה לבניין בחזית הקדמית עד לרוחב של 1.27 מ'.

מצב קיים:

על המגרש קיים בניין מגורים בן 2 קומות עם גג רעפים וניצול חללו מעל מרתף, עבור יח"ד אחת (קוטג').

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
03-1133	שינויים כלפי היתר מס' 2-210791 מתאריך 16.09.2001 הכוללים: -שינויים בקומות ובחזיתות; -שינויים בפיתוח השטח;	25/01/2004	24-0061
01-0168	הריסת בניה קיימת והקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות מעל מרתף עם גג רעפים וניצול חללו, ליח"ד אחת (קוטג').	16/09/2001	21-0791
	צו הפסקת עבודה שיפוטי ללא היתר מספר תיק: 41-1-2002-0171 מספר תביעה: 1 הועבר לבית משפט	26/08/2002	תביעות משפטיות
	עבודה אסורה (בסטייה מהיתר) מספר תיק: 41-1-2002-0171 מספר תביעה: 2 בוטלה התביעה	03/09/2002	

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית והבקשה חתומה ע"י בעל הנכס הרשום. נמסרו הודעות לבעלי הזכויות בחלקות הגובלות לפי תקנה 36 ב' ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 2754 אזור צהלה)

מיקום	מותר	מוצע	סטייה
	הקמת בריכת שחיה בכל תחום המגרש כולל קו בניין 0 מ'	1.70 מ' מגבול מגרש אחורי- צפוני, 2.50 מ' מגבול מגרש צדדי מערבי ו- 1.10 מ' מגבול מגרש צדדי- מזרחי.	
שטח		כ-47 מ"ר	לא הוצגו פרטי הבריכה
מתקנים טכניים		חדר מכונות תת קרקעית בשטח של כ- 10 מ"ר	
גדרות בטיחות	1.10 מ'	1.20 מ'	0.10 מ'
התאמה להנחיות מרחביות	במרווח האחורי או צדדי	מרווח האחורי	

חו"ד מכון רישוי

שירלי בר 13/06/2021

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שירלי בר

גנים ונוף

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.

כדי להקים את המבנה לא נדרשת כריתה של עצים בוגרים כמפורט בטבלה זו. אושרה העתקה במגרש של עץ זית מס' 86.

מיקום הבריכה עודכן על מנת לאפשר שימור עץ בעל ערך משמעותי במגרש השכן מס' 90.

יש לנטוע במגרש 2 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ש"ח לעץ.

במגרש קיימים 5 עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.

ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.

המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה וכיבוי אש בהתאם למהות הבקשה). 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: www5.tel-aviv.gov.il/RishuyBniyaToshav/LicensingRequestPages/LicensingRequestLogin.aspx

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
33	מילה ירוקת עד	6.0	30.0	6.0	שימור	6,333
34	מילה ירוקת עד	5.0	30.0	5.0	שימור	4,750
73	ספיון השעווה	6.0	20.0	4.0	שימור	2,111
74	ספיון השעווה	5.0	20.0	4.0	שימור	2,111
84	מנגו הודי	3.0	4.0	2.0	כריתה	
86	זית אירופי	4.0	20.0	2.0	העתקה	2,036
90	פיקוס בנימינה	10.0	70.0	14.0	שימור	24,014

חו"ד מחלקת פיקוח:

אהרון מיכאלי 22/03/2021

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם בנוי.

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

לאשר את הבקשה להקמת בריכת שחייה עם חדר מכונות תת קרקעי במרווח האחורי, ושינוי רוחב המדרגות בכניסה לבניין, בבניין מגורים קיים בן 2 קומות עם גג רעפים וניצול חללו מעל מרתף עבור יח"ד אחת (קוטג'), 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. בעלי ההיתר אחראים לכך שבריכת השחייה תעמוד בכל התקנות והתנאים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
3. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
4. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4. העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.

תנאים להתחלת עבודות

1. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
2. 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>
3. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לתעודת גמר

1. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
2. 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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0147-21-1 מתאריך 16/06/2021

לאשר את הבקשה להקמת בריכת שחייה עם חדר מכונות תת קרקעי במרווח האחורי, ושינוי רוחב המדרגות בכניסה לבניין, בבניין מגורים קיים בן 2 קומות עם גג רעפים וניצול חללו מעל מרתף עבור יח"ד אחת (קוטג'), 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. בעלי ההיתר אחראים לכך שבריכת השחייה תעמוד בכל התקנות והתנאים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
3. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
4. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4. העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.

תנאים להתחלת עבודות

עמ' 4

0891-005 21-0708 <ms_meyda>

1. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
2. 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>
3. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לתעודת גמר

1. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
2. 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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשות רישוי

מספר בקשה	21-0659	תאריך הגשה	09/05/2021
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק) תוספת בניה לפי תכנית הרחבה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע) הריסה

כתובת	סומו יהודה 3 רחוב יוסף האפרתי 4	שכונה	הדר-יוסף
גוש/חלקה	394/6636	תיק בניין	0971-003
מס' תב"ע	תמ"א10/ד10, תמ"א10/ד1/10, ע1, ג1, 2204	שטח המגרש	793 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קוסטינר אסף	רחוב סומו יהודה 3, תל אביב - יפו 6970803
מבקש	רו חיים	רחוב סומו יהודה 3, תל אביב - יפו 6970803
מבקש	קוסטינר אלכסנדרה	רחוב סומו יהודה 3, תל אביב - יפו 6970803
בעל זכות בנכס	קוסטינר אסף	רחוב סומו יהודה 3, תל אביב - יפו 6970803
בעל זכות בנכס	רו חיים	רחוב סומו יהודה 3, תל אביב - יפו 6970803
בעל זכות בנכס	קוסטינר אלכסנדרה	רחוב סומו יהודה 3, תל אביב - יפו 6970803
עורך ראשי	סוסנר דני	רחוב עמישב 71, גבעתיים 5353013
מתכנן שלד	דניאל צבי	רחוב ויצמן 145, כפר סבא 4423149

מהות הבקשה: (אדר' אלון טל חנני)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים ותוספות בניה בבניין משותף קיים (טיפוס 2C ע"פ תוכנית הרחבות 2204) בן 2 קומות עם גג רעפים (ללא ניצול) עבור 4 יח"ד .</p> <p>השינויים מבוקשים עבור 2 יח"ד בחלק צפון מזרחי של המגרש , יח"ד בקומת קרקע ויח"ד נוספת בקומה א כאשר השינויים כוללים:</p> <p>בקומת הקרקע (עבור דירה מספר 1):</p> <ul style="list-style-type: none">• הריסת מדרגות גישה ליח"ד בקומה א ובניתן מחדש במיקום חדש בחזית קדמית מזרחית;• הרחבת הדירה לחזית קדמית לרחוב סומו יהודה ולחזית מזרחית;• בקומה א(עבור דירה מספר 3):• הריסת יח"ד קיימת בקומה א ובנייתה מחדש בצורה מורחבת עם מדרגות פנימיות לגישה לעליית הגג;• הקמת גג רעפים עם ניצול חלל הגג ; <p>על המגרש:</p> <p>הריסת גדר קיימת בחזית קדמית לרחוב סומו יהודה והקמתה מחדש בגבולות המגרש , הוספת גדרות בגבולות המגרש , הקמת מדרגות חדשות בחזית קדמית עבור גישה ליח"ד בקומה א , שינויים בפיתוח שטח , הריסת סככה ומחסן הקיימים ללא היתר במרווח צידי מזרחי.</p>

הערה:

בתאריך 07/06/2021 הטעין עורך הבקשה תוכנית הגשה מתוקנת לאור חו"ד שלילית של בוחן הרישוי וחו"ד בדברפס מתייחסת לתוכנית מתוקנת.

מצב קיים:

מדובר במגרש אשר גובל בחזית קדמית צפון מזרחית עם רחוב סומו יהודה , לחזית אחורית דרומית גובל המגרש ברחוב

יוסף האפרתי. על המגרש קיים בניין בן 2 קומות וגג רעפים (ללא ניצול) עבור 4 יח"ד. מדובר בבניין מטיפוס c-2 ע"פ תב"ע 2204 "תוספות בניה הדר יוסף" הכולל 2 יח"ד בקומת הקרקע ו 2 יח"ד נוספות בקומה א'. בבקשה הנידונה מדובר ביח"ד אחת – צפון מזרחית בקומת הקרקע וביח"ד נוספת הממוקמת בקומה א אשר מבוקשת להריסה בבקשה הנידונה.

בשנת 2009 הוצא היתר מספר 09-747 עבור הרחבת דירה מזרחית הנידונה בקומת הקרקע כולל תוספת ממ"ד, הקמת גדרות בגבולות המגרש, בפועל ע"פ מפת מדידה ניתן לראות שלחזית קדמית צפונית לרחוב סומו יהודה אושרה הקמת גדר בתחום המגרש הנדון ולא בגבולות המגרש שכן רחוב סומו יהודה ע"פ מפת המדידה פולש למגרש הנדון. לחזית צידית מערבית אושרה הקמת גדר בגבול המגרש אך ע"פ מפת המדידה המוגשת כעת גבול המגרש אינו תואם מפת מדידה משנת 2009 ובפועל הגדר הוקמה בתחום המגרש הנדון ולא בגבול המגרש. בתוכנית הבקשה הנידונה המתוקנת סומנו הגדרות בגבולות המגרש בהתאם למפת המדידה וגדרות אשר אינם בגבולות המגרש סומנו להריסה.

ממצאי תיק בניין:

מספר בקשה	תיאור	שנה	מספר היתר
08-0732	הרחבת דירה מזרחית קיימת בקומת הקרקע כולל תוספת ממ"ד, בבניין מגורים קיים בן 2 קומות עבור 4 יח"ד והקמת גדרות בגבולות המגרש. (מדובר הנידונה ביח"ד בקומת הקרקע).	01/10/2009	09-0747
	הרחבת דירה מערבית קיימת בקומת ראשונה, בבניין מגורים קיים בן 2 קומות עבור 4 יח"ד.	1980	1-717
	שיניים ותוספת חדר עבור דירה מזרחית קיימת בקומה ראשונה בבניין מגורים קיים בן 2 קומות עבור 4 יח"ד (מדובר הנידונה ביח"ד בקומה ראשונה).	1963	907
	הרחבת דירה מערבית בקומת הקרקע ד, בבניין מגורים בן 2 קומות עבור 4 יח"ד.	1954	243
	הקמת בניין מגורים חדש טיפוס c-2 ע"פ תב"ע 2204 "תוספות בניה הדר יוסף", בן 2 קומות וגג רעפים (ללא ניצול) עבור 2 יח"ד בקומה סה"כ 4 יח"ד.	1954	834

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 4 תתי חלקות. הבקשה חתומה ע"י כל בעלים.

התאמה לתב"ע (תכנית 2204, 2961 אזור הדר-יוסף טיפוס C-2)

סטייה	מוצע	מותר	
	<p><u>עבור יח"ד בקומת הקרקע :</u> קיים בהיתר : 100.34 מ"ר לאחר תוספת : <u>130.13 מ"ר</u></p> <p><u>עבור יח"ד בקומה ראשונה :</u> קיים בהיתר : 54.41 מ"ר לאחר תוספת : <u>130.13 מ"ר</u></p>	131.18 מ"ר ליח"ד	שטחים עיקריים ע"פ תב"ע 2204 טיפוס C2
	<p><u>עבור יח"ד בקומת הקרקע :</u> קיים בהיתר : 9.14 מ"ר + קירות. <u>עבור יח"ד בקומה ראשונה :</u> 9.09 מ"ר + קירות.</p>	9 מ"ר + קירות = 12.00 מ"ר	שטחי שירות ממ"ד
			קווי הרחבה

סטייה	מוצע	מותר	
<p>הני"ל כתוצאה מתכנון מדרגות חיצוניות ותכנון קונטור הדירה המבוקשת בקומת הקרקע ללא התאמה לטיפוס ההרחה C-2 שהוצג בתב"ע 2204. על פי תכנית 2691 ניתן לאפשר הרחה גם באופן שאינו תואם את נספח הבינוי, אם קיים, בתנאי שמירה על התחום המותר לבניה ועל שטח ההרחה המקסימלי הקבוע בתכנית הראשית ועל כן ניתן לאשר את הני"ל.</p>	<p>4.03 מ' (ללא מדרגות פנימיות) 5.85 כולל מדרגות חיצוניות.</p>	<p>3.90 מ' + 1.00 מ' עבור מדרגות פנימיות</p>	<p>קדמי צפוני לרחוב סומו יהודה</p>
	<p>2.05 מ' בהתאם להרחה בקומת הקרקע.</p>	<p>2.20 מ'</p>	<p>לצד מזרחי</p>
<p>0.32 מ' , על פי תכנית 2691 ניתן לאפשר הרחה גם באופן שאינו תואם את נספח הבינוי ועל כן ניתן לאשר את הני"ל.</p>	<p>3.52 מ' בהתאם להרחה קיימת בקומת הקרקע.</p>	<p>3.20 מ'</p>	<p>לצד מערבי</p>
	<p>קיר משותף</p>	<p>בניה בקיר משותף</p>	<p>לצד דרומי</p>
	<p>4 יח"ד וכעת מדובר על הרחת יח"ד אחת בקומת הקרקע ו הריסה ובניה מחדש של יח"ד אחת בקומת א</p>	<p>4 יח"ד</p>	<p>מס' יחידות מותר לכל המגרש</p>
<p>שינוי מיקום המדרגות עליה לקומה ב' ניתן לאישור על פי תכנית 2691 שנותנת אפשרות הרחה גם באופן שאינו תואם את נספח הבינוי, התכנון המוצע מיטבי והוצגו מדרגות בתוך קו הבניין המותר. הוצג תכנון סופי לכל המגרש וניתן להמליץ לאשר את הני"ל.</p>	<p>מדרגות חיצוניות בניגוד לתוכנית ההרחבות, מוצעות בצמוד לקיר חיצוני קדמי צפוני בולטות כ 2.02 מ' מעבר לקו ההרחה אך הני"ל בתוך קו הבניין המותר והתקבלו הסכמות מכל בעלי החלקה</p>	<p>בנית טיפוס C2 עם מדרגות במרכז הדירה</p>	<p>הוראות בינוי/תכנית עיצוב</p>
	<p>ללא חניה במגרש.</p>	<p>החניה תהיה בשטח הרחוב - כמסומן בתשריט אשר בנספח הבינוי.</p>	<p>התאמה לנספח תנועה/חניה</p>

בנייה על הגג: עליית גג מכח ג1

סטייה	מוצע	מותר	
	<p>75.66 מ"ר (יש לציין שחלק</p>	<p>ניצול חלל הגג בגובה מעל</p>	<p>שטח</p>

	מעליית הגג מוצעת בחלל כפול (מעל קומת א)	1.80 מ'	
גובה	7 מ' (בבניית גג רעפים)	7.00 מ'	
שיפעים	בין 50%- ל-40%	40%	
מרפסת גג	בחזית האחורית ולא מעבר ל-40% משטח הגג	מרפסת גג לחזית אחורית בהתאם למותר	
מתקנים	ישולבו בגג	משולבים בגג הרעפים בחדר טכני .	
עיצוב	התאמה לגגות קיימים	הוצגה תוכנית עתידית , המציגה גג רעפים עבור מחצית דרומית בהתאם למותר.	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
קיימים מחסנים וסככות בקומת הקרקע המבוקשים להריסה במרווח מזרחי. קיימת גדר במרווח קדמי ובמרווחים צדיים המבוקשת להריסה ולבניה מחדש בגבולות המגרש.		+	בנייה במרווחים/בליטות
מבוקש גינון וריצוף החצר ללא שינוי במפלס הקרקע וניתן לאשר את הנ"ל.		+	פיתוח שטח
לחזית קדמית: מבוקשת הריסת גדר הקיימת במרווח קדמי והקמת גדר חדשה בגובה 1.50 מ' , הנ"ל מבוקש בגבול המגרש הקדמי לרחוב סומו יהודה.. בבירור שנעשה מול מחלקת נכסים ומול התבי"ע , רוחב שביל הולכי הרגל – רחוב סומו יהודה יהיה 3.00 מ' , בפועל השביל פולש למגרש הנדון וכעת מבוקש סידור הנ"ל בגבולות המגרש המותרים. הגדר כוללת איחוד הכניסות לכניסה אחת וניתן להמליץ לאשר את הנ"ל.		+	גדרות
לחזית צידית מערבית: מוצגת הריסת גדר קיימת במרווח צידי מערבי , והקמת גדר בנויה חדשה בגבול המגרש בגובה 1.50 מ' והנ"ל ניתן לאישור.		+	
לחזית צידית מזרחית: מוצגת הריסת גדר קיימת במרווח צידי מזרחי , והקמת גדר בנויה חדשה בגבול המגרש בגובה 1.50 מ' והנ"ל ניתן לאישור.		+	
מוצעת מרפסת גג בקומה א בשטח של כ 8.19 מ"ר ע"ח שטח עיקרי בהתאם למותר		+	מרפסות

חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטוריה ולודרסקי 15/03/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח.

המבוקש טרם נהרס: חלק מבניין קיים, מחסנים קיימים בחצר ומסומנים בתכנית בצבע צהוב. המבוקש טרם בנוי.

חו"ד נוספות:

נכסים - מירי גלברט 30/03/2020

חלקה 394 בגוש 6636 בבעלות פרטית.

לאחר בדיקה חוזרת של המבוקש, נמצא כי המבוקש לא נמצא בשטח החורג לדרך ולכן, אין מניעה לאשר את הבקשה ללא כתב התחייבות.

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

לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת דירה קיימת בקומת הקרקע, הריסת דירה קיימת בקומה שניה ובנייתה מחדש בצורה מורחבת (בהתאם לקונטור דירה מתחתיה), בניית גג הרעפים עם ניצול חללו עבור דירה בקומה שניה באגף המזרחי- הצפוני, בבניין משותף קיים בן 2 קומות עם גג רעפים (ללא ניצול) עבור 4 יח"ד.

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. 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 להתחלת עבודות

1. הריסת סככות, מחסן וכל הבניה ללא היתר במרווח צידי דרומי.
2. הריסת כל הגדרות הפנימיים במרווחים קדמיים וצדדים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 0147-21-1 מתאריך 16/06/2021

לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת דירה קיימת בקומת הקרקע, הריסת דירה קיימת בקומה שניה ובנייתה מחדש בצורה מורחבת (בהתאם לקונטור דירה מתחתיה), בניית גג הרעפים עם ניצול חללו עבור דירה בקומה שניה באגף המזרחי- הצפוני, בבניין משותף קיים בן 2 קומות עם גג רעפים (ללא ניצול) עבור 4 יח"ד.

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. 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 להתחלת עבודות

1. הריסת סככות, מחסן וכל הבניה ללא היתר במרווח צידי דרומי.
2. הריסת כל הגדרות הפנימיים במרווחים קדמיים וצדדים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשות רישוי

	22/04/2021	תאריך הגשה	21-0569	מספר בקשה
	בנייה חדשה תמ"א 38	בניה חדשה	בניה חדשה	מסלול

הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	שרת משה 14	כתובת
0566-014	תיק בניין	682/6213	גוש/חלקה
1192	שטח המגרש	תמ"א 38/3, א, 1ע, 3729א, 228	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149	דמרי גלים בע"מ	מבקש
רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002	שריזלי יעל	בעל זכות בנכס
רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002	הולנדר רחל	בעל זכות בנכס
רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002	ביזינסקי עודד	בעל זכות בנכס
רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002	לפידות אירן	בעל זכות בנכס
רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002	גוב ניר שכנא	בעל זכות בנכס
רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002	הרצמן ערן	בעל זכות בנכס
רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002	אלקלעי רועי	בעל זכות בנכס
רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002	לוקשינסקי גל-אמיר	בעל זכות בנכס
רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002	רוט אסף יוסף	בעל זכות בנכס
רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002	גרוס גל שלומית	בעל זכות בנכס
רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002	ויינברג מאיה	בעל זכות בנכס
רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002	גון גרוס צפורה	בעל זכות בנכס
רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002	בנטוב דורית	בעל זכות בנכס
רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002	הויברגר פולי	בעל זכות בנכס
רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002	לוי בת אל	בעל זכות בנכס
רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002	לב עמי הלוי תמר	בעל זכות בנכס
רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002	לב עמי הלוי שלמה	בעל זכות בנכס
רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002	זומר דן	בעל זכות בנכס
רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002	שריזלי אוריאל	בעל זכות בנכס
רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002	שריזלי תמר	בעל זכות בנכס
רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002	שריזלי דן	בעל זכות בנכס
רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002	שוכמן אורי	בעל זכות בנכס
רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002	שטיין אהובה	בעל זכות בנכס
רחוב דיצה 1, תל אביב - יפו 68116	זית שחף	עורך ראשי
רחוב ארבל 11, כפר סבא 4437019	פיטרמן גרשון	מתכנן שלד
רחוב בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149	טואיטו נורית	מורשה חתימה מטעם המבקש
רחוב בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149	בלנק ירון	מורשה חתימה מטעם המבקש

מהות הבקשה: (אדר' רוני רבנר)

מהות עבודות בניה

הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות ו-2 חדרי כביסה על הגג מעל קומת עמודים ומקלט וח. הסקה במרתף עבור 16 יח"ד שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה. והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 3 קומות מרתף עבור 36 יח"ד, הכולל:

1. **ב-3 קומות המרתף:** 41 מקומות חניה לרכב פרטי, 2 מקומות חנית לנכים, חניות לאופניים ואופנועים, מחסנים דירתיים, חדרי טכניים לרבות חדר טרפו ומתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות מאגר מים, חדר משאבות וכול'.
2. **בקומת הקרקע:** לובי כניסה, חדר אשפה, חדר גז, 4 יחידות דיור עם ממ"ד וחצר פרטית.
3. **בקומות 1,2:** 6 יח"ד בקומה, 4 יחידות דיור עם ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת גזוטרסה, ו-2 יח"ד עם ממ"ד ומסתור כביסה.
4. **בקומות 3-5:** 4 יח"ד בכל קומה עם ממ"ד, מסתור כביסה ו מרפסת גזוטרסה לכל דירה.
5. **בקומה 6 (חלקית תחתונה):** 4 יח"ד בקומה, 2 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג בחזית הקדמית, ו-2 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוטרסה בחזית האחורית.
6. **בקומה 7 (חלקית עליונה):** 4 יח"ד בקומה, 2 יח"ד עם ממ"ד, ומרפסת גג בחזית הקדמית, 1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוטרסה ו-1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג בחזית האחורית.
7. **על הגג העליון:** 2 שטחי גג פרטיים עם בריכה בכל אחד ל-2 יחידות הדיור בחזית הקדמית בקומה 7 עם גישה במדרגות עליה פרטיות משטח הדירות. מערכות סולאריות, מעבי מזגנים, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין בשטח גג משותף.
8. **בכל קומות הבניין:** מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעליות ומתקני תשתית משותפים.
9. **בחצר:** פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי צפוני, מתקני תשתית, וגדרות בגבולות המגרש.

מצב קיים:

בניין מגורים קיים בן 3 קומות ו-2 חדרי כביסה על הגג מעל קומת עמודים ומקלט וח. הסקה במרתף עבור 16 יח"ד

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
בניין בן 3 קומות ו2 חדרי כביסה על הגג מעל קומת עמודים ומקלט וח. הסקה במרתף עבור 16 יח"ד	1959	503

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 17 תתי חלקות, בבעלות פרטית. ע"ג מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת "דמרי גלים בע"מ" באמצעות מורשה החתימה מטעמה. וכן, בשם רוב בעלי הזכויות בנכס חתום עו"ד דן הלפרט בהתאם לייפוי כוח בלתי חוזר שנחתם בין הצדדים.

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

- ההיתר המקורי להקמת הבניין הינו משנת 1959
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.

מספר קומות:	מותר	מוצע	סטייה
2 + 6	2 + 6	2 + 6	
קווי בניין:			
קדמי	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 במספר הקומות המותר (כולל הנסיגות הנדרשות בקומת	מבוקשת בנייה בתכנית של 596 מ"ר לקומה. בהתאם להוראות התכנית.	

		הקרקע וקומת הגג החלקית) 1192 מ"ר X 0.5 = 596 מ"ר	
	בהתאם להוראות התכנית.	מינימום 20% מסך השטחים הכוללים המתוכננים	שטחי שירות:
	36 יח"ד	במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90 52 יח"ד	צפיפות:
	3.30 מ'	3.30 מ' ברוטו	גובה קומה:
	בהתאם להוראות התכנית.	- 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 להוראות התכנית.	- יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין ואלו ימוקמו בתחום הבניין, לרבות: שטחים טכניים, חדר אשפה, חדר גז וכול'	
	בהתאם להוראות התכנית.	- תותר הצמדת חצרות ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצדדיים והאחורי	
	3.00 מ' בקומת הגג התחתונה 5.25 מ' בקומת הגג העליונה	3.00 מ' - מקו החזית הקדמית ב- 2 קומות הגג החלקיות	קומות גג חלקיות:
	2.00 מ'	2.00 מ' - מקו החזית האחורית בקומת הגג החלקית העליונה	נסיגות ממעקה הגג
	4.50 מ'	כולל מעקה הגג העליון - 4.50 מ'	גובה הבניה על הגג
	4.50 מ'	כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'	גובה המתקנים הטכניים
	1.55 מ' מקו בניין קדמי, כ-0.54 מ' מקו בניין אחורי	1.60 מ'	מרפסות:
	עד 12 מ"ר למרפסת בממוצע של 9.52 מ"ר ליח"ד.	14 מ"ר למרפסת הבולטת מקירות הבניין החיצוניים ובלבד שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע לסך המרפסות בבניין = 432 מ"ר	הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי
	בהתאם להוראות התכנית.	- לא יותרו מרפסות לסירוגין (מרפסות קופצות) - חומרי גמר מרפסות אחיד	שטח
	בהתאם להוראות התכנית.	בקונטור הקומה העליונה לא כולל מרפסות גזוזטרה ובלטות	עיצוב המרפסות
	בהתאם להוראות התכנית.	בהתאם להוראות התכנית.	מרפסות גג:
	לא נראה מיקום מעבי המזגנים עבור כל יחידות הדיור בבניין.	התקנת מזגנים לכל יח"ד בפיר ייעודי, במרפסת שירות שאינה חורגת מקונטור הבניין או על הגג העליון.	מזגנים:
	בהתאם להוראות התכנית.	נדרש לכל יח"ד ובאופן שאינו חורג מקונטור הבניין. ביח"ד הפונות לחזית קדמית	מסתורי כביסה:

	בהתאם למדיניות אדריכל העיר	בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת הקדמית. בהתאם למדיניות אדריכל העיר- עומק 0.60 מ' / אורך 2.00 מ' חפיפה ואחידות לכל גובה הבניין לרבות חומרי הגמר	עיצוב המסתורים
	בהתאם להוראות התכנית. מוצעות 2 בריכות בשטחי גגות פרטיים עבור 2 יחידות דיור בקומה 7. לא נראה מיקום המערכות הטכניות לבריכה. בהתאם להוראות התכנית. בהתאם להוראות התכנית. בהתאם להוראות התכנית.	על הגג העליון מתקנים טכניים לשירות הבניין והבטחת גישה למתקנים דרך השטחים המשותפים. תותר הקמת בריכה על הגג התחתון והעליון בתנאי הבטחת פתרונות למתקנים ומערכות טכניות. גובה הבריכה לא יעלה על הגובה המרבי המותר בתכנית זו. מיקום הבריכה יהיה בנסיגה שלא תפחת מ-1.00 מ' ממעקה הגג. יותר מעקה שקוף לבריכה בהתאם לנדרש על פי תקנות הבטיחות.	מתקנים טכניים על גג הבניין: שימושים וגישה בריכת שחיה
	הוגש אישור התקשרות מקדמי בהתאם לנדרש יוגש לבדיקה סופית	אישור לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 (אישור התקשרות מקדמי לפני ועדה + אישור מקדמי שלב א עם פרטי הפרויקט המקנים לו את הניקוד המספיק לקבלת תקן בניה ירוקה עם סיום הביצוע) -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	
	3 קומות מרתף	2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור חניה ושטחי שירות כלליים	מס' קומות:
	קומה 1- : 4.00 מ' קומה 2- : 2.75 מ' קומה 3- : 2.80 מ'	2 קומות עליונות- 4.00 מ' נטו קומות תחתונות- 3.50 מ' נטו	גובה קומות:
	חנייה, מחסנים דירתיים, חדרים טכניים ומתקנים טכניים	חניה/ מחסנים דירתיים / משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים	שימושים:
	85%	85% לפי תמ"א 34 ותכנית	תכסית:

התאמה לתקנות התכנון והבניה ומדיניות אדריכל העיר/ הנחיות מרחביות:

הערות	לא	כן	
		+	אוורור
		+	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 וברחוב של לפחות 2.00 מ' מהמרווח הקדמי וכן, דרכי הגישה והשטחים המרוצפים יתוכננו באופן שיתיר שטח גינון זה -עומק שתילה לבתי גידול לעצים מעל מרתפים בעומק 1.2 מ' -יש למקם את מדרגות הכניסה לבניין מעבר לרצועת הגינון בחלקו הפנימי של המרווח הקדמי
		+	חומרי גמר הבניין חומר הגמר העיקרי יהיה טיח בגוון בהיר/ בטון חשוף/ לבני סיליקט בהירים וכן, יותר חיפוי דקורטיבי לשם הדגשות עיצוביות של החזית
		+	מתקני תשתית וטכניים -ימוקמו בצמוד לגבול המגרש הצדדי ובניצב לרחוב -יש להרחיק את הנישות ב-1.00 מ' מהגדר הקדמית - מתקני אוורור ושחרור עשן ממרתפים יוצמדו לגבול המגרש הצדדי או האחורי בלבד. יש להפנות את פתחי האוורור לכיוון פנים המגרש.
מוצעים 30 קולטים עבור 36 יח"ד צורפה חו"ד יועץ אינסטלציה כי המוצע מספר את צרכי הבניין כולו.		+	מערכות סולריות מערכת סולריות לכל יח"ד
		+	דוודים דודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום שטחי הדירות/ קומות

הערות:

הוגש תצהיר מתכנן השלד על אי שימוש בעוגני קרקע זמניים ונעשה תאום מול מחלקת תאום הנדסי לכך. הוגשו המסמכים הנדרשים למערכת ויידרש אישור תאום הנדסי לפני תחילת עבודות הבניה.

חו"ד מכון רישוי

רינת ברקוביץ' 07/06/2021

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רינת ברקוביץ'

תנועה וחניה

הבקשה כוללת: מבנה החדש בן 7 קומות ובהן 36 יחידות דיור (21 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו- 15 יח"ד מעל 120 מ"ר).

דרישת התקן:

- 41 מקומות חניה לרכב פרטי
- 2 מקומות חניה לרכב נכים
- 7 מקומות חניה לאופנועים
- 36 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

מתוכנן :

- 41 מקומות חניה לרכב פרטי ב-3 קומות מרתף.
 - 2 מקומות חניה לרכב נכים במרתף 1- +2 - באישור מורשה נגישות רותי דנה.
 - 7 מקומות חניה לאופנועים ב-3 קומות מרתף.
 - 37 מקומות חניה לאופניים ב-3 קומות מרתף.
- מתכנן תנועה ג'אלל מנסור.
המלצה : לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : חדר אשפה עם עגלות
נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת לשלב הגמר.
המלצה : לאשר את הבקשה

גנים ונוף

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.
רוב העצים המיועדים לכריתה אינם ברי הגנה או שהם עצים מתים שאין צורך לשמר.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל העצים המיועדים לכריתה הוא 2429 ₪ (בהם עץ 111 שאינו בר הגנה אך נמצא בשטח ציבורי).
יש לנטוע במגרש 11 עצים בגודל 10 לפחות (4"י), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.
יש לכלול בתכנית הראשית (מוצג 100) תכנון פרט גדר שאינו פוגע בשורשי העצים לשימור.
שטח לא מקורה במגרש/חלקה : 549.00 כמות עצים חדשים המוצעים לשתילה : 11
ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.
המלצה : לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת לשלב תחילת עבודות ותכן.
המלצה : לאשר את הבקשה

קונסטרוקציה

הוגשו המסמכים הנדרשים לביצוע בקרה הנדסית, נבחנה עמידה בדרישות להגשת בקשה לפי תמ"א 38 ונמצא שניתן להגיש את הבקשה לדיון בוועדה במסלול תמ"א 38.
המלצה : לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה : לאשר את הבקשה

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה וכיבוי אש בהתאם למהות הבקשה).
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 :
<https://www5.tel-aviv.gov.il/RishuyBniyaToshav/LicensingRequestPages/LicensingRequestLogin.aspx>

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פיקוס בנימינה	3.0	24.0	1.0	שימור	2,604
2	פלומריה ריחנית	4.0	16.0	3.0	כריתה	313
3	אזדרכת מצויה	14.0	42.0	11.0	שימור	3,323
42	פיקוס בנימינה	1.2	0.	1.0	כריתה	
45	פיקוס בנימינה	1.5	0.	1.0	שימור	
48	פיקוס בנימינה	3.0	15.0	1.0	שימור	1,017
95	פלפלון דמוי אלה	6.0	21.0	5.0	שימור	332
96	אזדרכת מצויה	16.0	68.0	13.0	שימור	13,067
108	פלפלון דמוי אלה	3.0	21.0	1.0	כריתה	
109	פלפלון דמוי אלה	8.0	40.0	8.0	שימור	1,206
110	אזדרכת מצויה	14.0	34.0	11.0	שימור	2,178
111	אזדרכת מצויה	4.0	6.0	1.0	כריתה	46
138	שפלרה מקרינה	5.0	18.0	3.0	כריתה	
152	תמר קנרי	5.	0.	0.	כריתה	
164	תמר קנרי	5.	0.	2.0	כריתה	

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
165	אזדרכת מצויה	13.0	30.0	7.0	כריתה	1,696
166	פלפלון דמוי אלה	5.0	30.0	4.0	כריתה	678

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות ו-2 חדרי כביסה על הגג מעל קומת עמודים ומקלט וח. הסקה במרתף עבור 16 יח"ד שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה. והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 3 קומות מרתף עבור 36 יח"ד.

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

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה.
3. אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות התכנון והבניה. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת.
4. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 9 עצים במגרש עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש (כולל העצים הקיימים והמיועדים לשימור).
5. בתכנית ראשית יש להציג מספור לחניית אופנועים, לציין מקומות חניה לאופניים בתליה ולצרף מפרטי טכני של מקני תליה לאופניים.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
3. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכות על כל מתקניהן יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4. רמת הקרינה מחדר הטרופיקה על פי דין.
5. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 2420 ש.
7. ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

תנאים להתחלת עבודות

1. קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבנייה.
2. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3. יש להציג חתך עקרוני המראה כי אין פגישת בשורשי עצים המיועדים לשימור בקרבת גדרות המגרש: 109, 110, 95, 96. הכוונה היא להראות כי כלונסאות הגדר אינן פוגעות בשורשי העצים המיועדים לשימור. התווסף כתנאי לתחילת עבודות, נדרש להוסיף למוצג 5002.
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 לאיכלוס

1. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

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

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 0147-21-1 מתאריך 16/06/2021

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות ו-2 חדרי כביסה על הגג מעל קומת עמודים ומקלט וח. הסקה במרתף עבור 16 יח"ד שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה. והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 3 קומות מרתף עבור 36 יח"ד.

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

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה.
3. אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות התכנון והבניה. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת.
4. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 9 עצים במגרש עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש כולל העצים הקיימים והמיועדים לשימור).
5. בתכנית ראשית יש להציג מספור לחניית אופנועים, לציין מקומות חניה לאופניים בתליה ולצרף מפרטי טכני של מקני תליה לאופניים.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
3. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכות על כל מתקניהן יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4. רמת הקרינה מחדר הטרופו תהיה על פי דין.
5. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 2420 נח.
7. ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

תנאים להתחלת עבודות

1. קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבנייה.
2. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3. יש להציג חתך עקרוני המראה כי אין פגישה בשורשי עצים המיועדים לשימור בקרבת גדרות המגרש: 109, 110, 95, 96. הכוונה היא להראות כי כלונסאות הגדר אינן פוגעות בשורשי העצים המיועדים לשימור. התווסף כתנאי לתחילת עבודות, נדרש להוסיף למוצג 5002.
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 לאיכלוס

1. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

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

עמ' 18

0566-014 21-0569 <ms_meyda>

2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3. קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה