

כ"ה אדר ב תשפ"ב
28 מרץ 2022

פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0089 תאריך: 27/03/2022 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	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	קבוצת אל ים בע"מ	מנחם לילי 4	2005-004	22-0226	1
12	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	קבוצת אל ים בע"מ	מנחם לילי 2	2005-002	22-0288	2
13	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	קבוצת אל ים בע"מ	מנחם לילי 6	2005-006	22-0289	3
14	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	קבוצת אל ים בע"מ	מנחם לילי 8		22-0290	4

רשות רישוי

מספר בקשה	22-0226	תאריך הגשה	08/02/2022
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')

כתובת	מנחם לילי 4	שכונה	קרית שאול
גוש/חלקה	9/6616	תיק בניין	2005-004
מס' תב"ע	תמא/1, 1, 4908, ג/1	שטח המגרש	1005 מ"ר (כולל הפקעה בשטח של 25 מ"ר ושפי"פ בשטח של 100 מ"ר), 980 מ"ר לאחר הפקעה.

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קבוצת אל ים בע"מ	רחוב דרך בן גוריון 83, בת ים 5955602
בעל זכות בנכס	קבוצת אל ים בע"מ	רחוב דרך בן גוריון 83, בת ים 5955602
עורך ראשי	פקר רות	רחוב קפלן אליעזר 8, תל אביב - יפו 6473409
מתכנן שלד	שפירא דני	רחוב רפידיס 22, תל אביב - יפו 6998243
מורשה חתימה מטעם המבקש	אלמוג בנימין	רחוב דרך בן גוריון 83, בת ים 5955602

מהות הבקשה: (אדר' אלון טל חנני)

מהות עבודות בניה
<p>1. הריסת כל הקיים במגרש לרבות מחסן, סככות וגדרות קיימות בתוך המגרש ומעבר לגבולותיו;</p> <p>2. הקמת בניין מגורים חדש מכוח תב"ע 4908 (מנחם לילי 8-2 קריית שאול), בן 3 קומות וקומת גג חלקית, עבור 8 יחידות דיור סה"כ. הנ"ל מבוקש מעל 2 קומות מרתף, אשר מתוכננים בהתאם לתב"ע בזיקת הנאה הדדית עם החלקות הגובלות שעבורן הוגשה בבקשות מקבילות:</p> <p>- בקשה מס' 22-0290 ר לפי כתובת רח' מנחם לילי מס' 8 בחלקה מס' 7 ;</p> <p>- בקשה מס' 22-0289 ר לפי כתובת מנחם לילי מס' 6 חלקה מס' 8 ;</p> <p>- בקשה מס' 22-0288 לפי כתובת בית מנחם לילי מס' 2 חלקה מס' 10 ,</p> <p>כניסה למרתף בבנין הנדון מתוכננת בבקשה מקבילה מספר 22-0288 ע"י בניית רמפה חד סטרית עם כניסה מרחוב מנחם לילי מס' 2, ורמפה עבור יציאה ממרתפי חניה מוצעת בבקשה מקבילה מספר 22-0290 ברחוב מנחם לילי מס' 10 .</p> <p style="text-align: right;"><u>על המגרש:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • הפקעה ברוחב 1.00 מ' לצורך הרחבת המדרכה בחזית קדמית צפונית לרחוב מנחם לילי; • זיקת הנאה (שפ"פ) לטובת הציבור ברוחב 4.00 מ' בחזית קדמית צפונית לרחוב מנחם לילי; • פיתוח שטח הכולל עקירות, נטיעות, גדרות הפרדה וגדרות בגבולות המגרש.

הערה:

בתאריך 07/03/2022 הטעינה עורכת הבקשה תוכנית הגשה מתוקנת (גירסא 3) לאור הערות של מהנדס הרישוי וח"ד בדרפט מתייחסת לתוכנית מתוקנת .

מצב קיים:

<p>על המגרש חלה תב"ע 4908 "מנחם לילי 8-2 קריית שאול" (מתקן תוקף 09/03/2021), אשר קובעת עבור החלקה הנידונה מספר 9, ועבור שלוש חלקות גובלות מספר 7, 8 ו-10 בגוש 6616 (אשר מוגשות בבקשות נפרדות מקבילות), הוראות בנייה ועיצוב, שינוי בשטחי הבנייה, ניצול מיטבי של הקרקע ע"י הפקעה ומתן זיקות הנאה למעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים בחזית קדמית לרחוב מנחם לילי (שפ"פ).</p> <p>התוכנית מאפשרת בכל חלקה להקים בניין בן 3 קומות וקומת גג חלקית, 8 יחידות דיור למגרש.</p> <p>כמו כן, התוכנית כוללת נספח תנועה המציג מרתף חנייה משותף בזיקת הנאה הדדית לכלי רכב עבור ארבעת החלקות, כאשר כניסה למרתף חניה מוצעת על ידי רמפה חד סטרית המוצעת בחלקה המזרחית ביותר מספר 10 ברחוב מנחם לילי 2, ורמפה חד סטרית עבור יציאה ממרתף, מוצעת בחלקה המערבית ביותר מספר 8 ברחוב מנחם לילי 8.</p>

בהתאם לתב"ע סומנה הפקעה ברוחב של כ 1.00 מ' בחזית המגרשים בשטח של 25 מ"ר ובצמוד אליה רצועה ברוחב של 4.00 מ' (שפ"פ) בשטח של 100 מ"ר במרווח קדמי של כל מגרש כזיקת הנאה לטובת הציבור המגוננת בהתאם לנספח הבינוי.
המגרש הנדון, חלקה ארעית מספר 3 ו-7 ע"פ תוכנית חלוקה של התב"ע, גובל בחזית אחורית דרומית עם בית העלמין קריית שאול.

ממצאי תיק בניין:

מספר בקשה	תיאור	שנה	מספר היתר
22-0288	<u>בקשה מקבילה ברוחב מנחם לילי 2, בחלקה הגובלת ממזרח לבקשה הנידונה</u> עבור הקמת בניין מגורים חדש מכוח תב"ע 4908 (מנחם לילי 2-8 קריית שאול), בן 3 קומות וקומת גג חלקית, עבור 8 יחידות דיור סה"כ. הני"ל מבוקש מעל 2 קומות מרתף, אשר מתוכננים בהתאם לתב"ע בזיקת הנאה הדדית עם החלקות הגובלות שמוגשות בבקשות מגבילות (חלקה מספר 7 ברוחב מנחם לילי 8 בקשה מספר 22-0290, חלקה מספר 8 ברוחב מנחם לילי 6 בקשה מספר 22-0289 וחלקה מספר 9 ברוחב מנחם לילי 4 בקשה מספר 22-0226), הבקשה כוללת כניסה למרתפים ע"י רמפה חד סטרית כשאר רמפה עבור יציאה ממרתפי חניה מבוקשת בבקשה מקבילה מספר 22-0290 ברוחב מנחם לילי 10. <u>הבקשה טרם נדונה בוועדה</u>	2022	
22-0289	<u>בקשה מקבילה ברוחב מנחם לילי 6, בחלקה הגובלת ממערב לבקשה הנידונה</u> עבור הקמת בניין מגורים חדש מכוח תב"ע 4908 (מנחם לילי 2-8 קריית שאול), בן 3 קומות וקומת גג חלקית, עבור 8 יחידות דיור סה"כ. הני"ל מבוקש מעל 2 קומות מרתף, אשר מתוכננים בהתאם לתב"ע בזיקת הנאה הדדית עם החלקות הגובלות שמוגשות בבקשות מגבילות (חלקה מספר 7 ברוחב מנחם לילי 8 בקשה מספר 22-0290, חלקה מספר 9 ברוחב מנחם לילי 4 בקשה מספר 22-0226 וחלקה מספר 10 ברוחב מנחם לילי 2 בקשה מספר 22-0288), כאשר כניסה למרתף מבוקשת בבקשה מקבילה מספר 22-0288 ע"י רמפה חד סטרית ברוחב מנחם לילי 2, ורמפה עבור יציאה ממרתפי חניה מבוקשת בבקשה מקבילה מספר 22-0290 ברוחב מנחם לילי 10. <u>הבקשה טרם נדונה בוועדה</u>	2022	
22-0290	<u>בקשה מקבילה ברוחב מנחם לילי 8, בחלקה המערב ביותר בתב"ע החלה על הבקשה הנידונה</u> עבור הקמת בניין מגורים חדש מכוח תב"ע 4908 (מנחם לילי 2-8 קריית שאול), בן 3 קומות וקומת גג חלקית, עבור 8 יחידות דיור סה"כ. הני"ל מבוקש מעל 2 קומות מרתף, אשר מתוכננים בהתאם לתב"ע בזיקת הנאה הדדית עם החלקות הגובלות שמוגשות בבקשות מגבילות (חלקה מספר 8 ברוחב מנחם לילי 6 בקשה מספר 22-0289, חלקה מספר 9 ברוחב מנחם לילי 4 בקשה מספר 22-0226 וחלקה מספר 10 ברוחב מנחם לילי 2 בקשה מספר 22-0288), כאשר כניסה למרתף מבוקשת בבקשה מקבילה מספר 22-0288 ע"י רמפה חד סטרית ברוחב מנחם לילי 2, ורמפה עבור יציאה ממרתפי חניה מבוקשת בבקשה הנידונה. <u>הבקשה טרם נדונה בוועדה</u>	2022	

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית והבקשה חתומה ע"י מיופה כוח הבעלים.

הסדר קרקע - מיכל תהן 10/10/2021

התצ"ר נחתמה ע"י יו"ר הודעה המקומית, אין מניעה להוצאת היתר

נכסים - ענת איבגי 01/09/2021

חלקה 9 בגוש 6616 בבעלות פרטית.

- הוטען תצהיר מהנדס בגין אי שימוש בעוגנים.

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.

- ההפקעה סומנה בתכנית ובחתיכים.

- הוטען כתב התחייבות לרישום זיקות הנאה הכולל את כל חלקות הפרויקט מחלקה 7-10.

תנאי לאכלוס/גמר:

- 1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.
 - 2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
 - 3) רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
- הוטען אישור אגף הכנסות מפיתוח לפתיחת הבקשה במגירה 2000

תנאי להוצאת היתר:

חתימה על הסכם תחזוקת השפ"פ מול אגף להכנסות מבניה ופיתוח.
לאור האמור אין מניעה לאשר את פתיחת הבקשה אולם יש לשוב ולקבל את אישור אגף הנכסים כתנאי להוצאת היתר בניה

התאמה לתב"ע (תכנית 4908 אזור קריית שאול)

סטייה	מוצע	מותר	
	787.27 מ"ר (ללא העברת שטחים)	788.46 מ"ר	שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת. (ניתן להעביר עד 10 מ"ר משטח עיקרי לטובת שטח שירות.)
	191.85 מ"ר	192 מ"ר	שטח שירות מעל הכניסה הקובעת (כולל ממ"דים)
	<u>קומת מרתף (-2):</u> 667 מ"ר (68%) <u>קומת מרתף (-1):</u> 353.64 מ"ר (36%)	833.3 מ"ר לקומה ולא מעבר ל-85% משטח המגרש לקומה.	שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת
	<u>בקומת הקרקע:</u> 4 דירות גן , כל אחד עם מדרגות לשטח נלווה במרתף. <u>בקומה א:</u> 2 יחידות דיור <u>בקומה ב:</u> 2 יחידות דיור כל אחת עם מפלס עליון בקומת הגג החלקית. <u>סה"כ : 8 יחידות דיור</u>	8 יחידות דיור	צפיפות מותרת
	<u>בבקשה הנידונה בלבד :</u> 3 יח"ד בנות 45 מ"ר-90 מ"ר 3 יח"ד בנות 90 מ"ר-120 מ"ר 2 יח"ד מעל 120 מ"ר.	עבור 4 מגרשים יתוכננו סה"כ 32 יח"ד בהתאם לתמהיל של: 12 יח"ד בנות 45 מ"ר-90 מ"ר 90 מ"ר 12 יח"ד בנות 90 מ"ר-120 מ"ר 120 מ"ר 8 יח"ד מעל 120 מ"ר.	תמהיל דירות
	15 מ' (כולל הסתרת מערכות בגג)	15 מ' (כולל הסתרת מערכות בגג)	גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת
	קרקע 2 קומות קומת גג חלקית <u>סה"כ : 3.65 קומות</u>	קרקע 2 קומות קומת גג חלקית <u>סה"כ : 3.65 קומות</u>	מספר קומות מותרות מעל הקרקע
	2 קומות מרתף.	עד 2 קומות מרתף.	מספר קומות מותרות מתחת לקרקע
	74% השווים ל 724 מ"ר	85% השווים ל 833.39 מ"ר	תכסית מרתף מותרת

סטייה	מוצע	מותר	
	ללא מרפסות בולטות.	12 מ"ר X 8 יח"ד = 96 מ"ר	שטחי מרפסות בממוצע של 12 מ"ר ליחידת דיוור ובכל מקרה לא יותר מ 14 מ"ר למרפסת.
	5.25 מ' לכל חזית בהתאם למותר.	5.25 מ'	מרחק מינימאלי בין 2 בניינים בחלקות נפרדות
	4.00 מ'(עבור שפ"פ) 4.00 מ' 1.80 מ' 1.80 מ'	4.00 מ'(עבור שפ"פ) 4.00 מ' 1.80 מ' 1.80 מ'	קווי בניין קדמי דרומי לרחוב מנחם לילי לאחר הפקעה של 1.00 מ' אחורי צפוני בגבול עם בית עלמין קריית שאול צידי מזרחי צידי מערבי
	מגורים. <u>במפלס מרתף (-1):</u> 4 שטחים נלווים נפרדים, כל אחד עם מדרגות פנימיים לחיבור לדירת הגן. חדר מדרגות כללי ללא גישה לקומה. <u>במפלס מרתף (-2):</u> 8 מקומות חניה עבור בניין נדון. 3 מקומות חניה עבור מגרש גובל ממזרח במנחם לילי 2 1 מקום חניה עבור מגרש גובל ממערב במנחם לילי 6. חדר אופניים משותף, חדר עגלות, גרעין המכיל מבואת כניסה, מעלית אחת וחדר מדרגות, חדר מונים, חדר מפוחים ו 2 מחסנים משותפים. חדר עגלות מתוכנן במרתף (-2) בהתאם למותר.	מגורים. שימוש נלווה למגורים. לא יותר פיצול דירות. יותר שימושים משותפים לכלל הבניינים כגון חדר גנראטור, חדר טראפו, מחסנים משותפים, חניות אופנועים וחניות אופניים. חדר עגלות יתוכנן במרתף החניה.	שימושים מותרים: מעל הקרקע מתחת לקרקע
	קומה שניה מוצעת בחלקה בחלל כפול מעל חדר המגורים של 2 יח"ד בקומה א בהתאם למותר. בהתאם למותר. גובה קומת קרקע 3.70 מ' נטו.	תותר הקמת חללים בגובה כפול בכל הדירות. נספח העיצוב מחייב לנושא עיצוב המרפסות, לרבות הצללות על ידי פרגולות וקירות צד מחוררים. גובה קומת קרקע יהיה עד 3.80 מ' נטו.	הוראות בינוי

סטייה	מוצע	מותר	
	מפלס קומת קרקע +0.00=40.63 כ 0.50 מ' מתחת לנספח הבינוי אך תואם הוראות התב"ע וניתן לאשר.	מפלס +0.00 = +41.15 מחייב וניתן לחרוג עד 0.50 מ' מעל ומתחת או עד 0.50 מעל מפלס זיקת הנאה +40.30.	
	בהתאם למותר חצר קדמית עבור 2 דירות הגן בקומה () מתוך 4 דירות גן).	תותר הצמדת חצרות בקומת הקרקע לרבות לדירות קדמיות לרחוב מנחם לילי.	
	גדרות בגובה 2.00 מ' בהתאם למותר.	חצרות דירות הגן לחזית קדמית לרחוב מנחם לילי יגודרו על ידי בלוקים מחוררים בגובה של 2.00 מ' מפני מפלס זיקת ההנאה	
	בגבול מגרש צידי מערבי גדר מדורגת עד 2.00 מ' בגבול מגרש צידי מזרחי גדר מדורגת עד 2.00 מ' בגבול מגרש אחורי גדר חדשה 2.00.	בשאר החזיתות תותר הקמת גדרות עד גובה של 2.00 מ' (כולל גדרות הפרדה)	
	בהתאם למותר נשמר חלחול של מעל 15%.	יוקצה בית גידול בעומק של 1.50 מ' לפחות . בתי הגידול יהיו רציפים .	
	בהתאם למותר.	15% משטח המגרש לכל הפחות יישאר ללא בניה מעל ומתחת לקרקע לצורך חלחול.	
	בהתאם למותר.	אווור מרתף יהיה מאולץ בעזרת מפוחים.	
	בהתאם למותר חדר שנאים מתוכנן בבקשה מקבילה במנחם לילי 10.	חדר שנאים מתוכנן בפינה הדרום מערבית של חלקה מספר 7 מרחוב מנחם לילי מספר 8.	
	הוצגה וסומנה זיקת הנאה בהתאם למותר.	תתוכנן זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר ושהיה למשך כל ימות השנה ושעות היממה ברוחב של 4.00 מ' בחזית קדמית.	
	הוצג הסכם חתום בהתאם לנדרש.	הצגת הסכם אחזקה תפעול ותחזוקה מול העריה לנושא זיקת ההנאה.	
		תותר חצר אנגלית	

סטייה	מוצע	מותר	
	בהתאם למותר	ברוחב 1.50 מ' ועד 12 מ' ובלבד שאינה פונה לחזית קדמית.	
	בהתאם למותר	גמר המבנה יהיה בטייח בגוון בהיר ועד 50% בטון חשוף. יעשה שימוש בבלוקים מחוררים.	
	בהתאם למותר .	תקן החניה יהיה 0.8 : 1 מיקום רמפות עבור כניסה ויציאה מהחניה יהיו בהתאם למסומן בנספח התנועה ובנספח הבינוי לתב"ע. כל המיסעות במרתף יהיו בזיקת הנאה הדדית לכלי רכב בין המגרשים לרבות רמפות כניסה ויציאה.	חניה
	בהתאם למוצעים 16 מ"ח לאופניים ;	תקן האופניים יהיה 1 : 2 לכל הפחות.	אופניים
	8 מ"ח לאופניים בקומת הקרקע בהתאם למותר	50% מחניות האופניים יהיו בקומת הקרקע.	
	בהתאם למות ראה חו"ד גנים ונוף בהמשך.	תוצג נטיעת עצים בדגש על עצים בעלי יכולת הצללה טובה.	פיתוח שטח
	הוצגה תוכנית בהתאם למותר.	תוצג תוכנית המציגה חיסכון של לפחות 50% בהשקיית השטחים המגווננים הפרטיים והציבוריים.	
	הוצגת תכנון בהתאם למותר.	תותקן מערכת לקליטת מי עיבוי מזגנים והעברתם להשקיית שטחי הגינון ולהדחת אסלות.	
	דודים במסתורים וקולטים ומעבים עבור כל יח"ד על הגג עליון בהתאם למותר.	ירוכזו במסתורי כביסה או בגג הבניין בשטח יעודי מצומצם.	מערכות טכניות

בנייה על הגג: דירת גג מכח 4908 וג 1

סטייה	מוצע	מותר	
	בהתאם למותר .	בתכסית הקומה שמתחת.	תכסית בניה (4908) קומה עליונה לא פחות מ 80% משטח קומה שמתחת.
	2.90 מ' ונשמר גובה של 15 מ'.	3.80 מ' בכפוף לשמירה של 15 מ' מקסימום לכל הבניין.	גובה (4908)

סטייה	מוצע	מותר	
	5.00 מ' לחזית קדמית	5.00 מ' לחזית קדמית	נסיגות (4908)
	4.00 מ' לחזית אחורית	4.00 מ' לחזית אחורית	
	ללא נסיגה לחזיתות צידיות	ללא נסיגה לחזיתות צידיות	
	בהתאם למותר תואם נספח בינוי.	תותר הקמת פרגולה ללא נסיגה מקו החזית הצדית בתנאי לבנייתם בחומר המתאים לבניין ולגמר הבניין.	פרגולה
	גישה דרך פתח בחדר מדרגות משותף.	גישה לשטח משותף	גישה לגג עליון

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

סטייה	מוצע	מותר	גובה קומות
	מרתף 1- 3.30 מ' ומרתף 2- 2.90 מ'	עד 4.00 מ'	

חו"ד מכון רישוי

אפרת גורן 07/03/2022

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

תנועה וחניה

חוות דעת מעודכנת מתייחסת לנספח תנועה מתוקן שצורף למוצג 1500 במערכת מקוונת ביום 03/03/2022 :
 הבקשה כוללת : בניין החדש בן 3 קומות ובהן 8 יחידות דיור יחד עם עוד 3 בניינים- מנחם לילי מס' 2(בקשה מקבילה מס' 22-0288), מנחם לילי מס' 6(בקשה מקבילה מס' 22-0289), מנחם לילי מס' 8(בקשה מקבילה מס' 22-0290) בהתאם לת.ב.ע. 4908.

דרישת התקן עבור 4 בניינים בני 8 יחידות דיור בכ"א :

28 מקומות חניה לרכב פרטי

4 מקומות חניה לרכב נכים

8 מקומות חניה לאופנועים

64 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה על פי הוראות תכנית 4908.

מתוכנן :

28 מקומות חניה לרכב פרטי במרתף משותף ל-4 בניינים(מנחם לילי 2-8) עם רמפת כניסה בבניין מס' 2 ורמפת יציאה

בבניין מס' 8 בהתאם לנספח תנועה מאושר ל-ת.ב.ע. 4908.

4 מקומות חניה לרכב נכים במרתף חניה משותף באישור מורשה נגישות אורנה פדר.

8 מקומות חניה לאופנועים במרתף חניה משותף.

64 מקומות חניה לאופניים- 32 מ"ח בפיתוח קומת קרקע(8 מ"ח בכ"א מ-4 מגרשים)+ 32 מ"ח במרתף משותף.

מתכנן תנועה עדל בשארה.

חוות דעת : פתרון המוצע עונה לדרישות ת.ב.ע. 4908- מאושר.

המלצה : לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : חדר אשפה עם מכלים

המלצה : לאשר את הבקשה

גנים ונוף

חוות דעת משותפת להגשות 21410,21411,21423,21418

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפריטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש. כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו (העצים בתוואי מרתף/צמידות). הוטען סקר מאושר וחתום ע"י חיים גבריאל ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 85,150 ₪. יש לנטוע במגרש 39 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 לעץ. יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 57,850 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר. במגרש וסביבתו קיימים 13 עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים. 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
1	פיקוס בנימינה	4.0	15.0	3.0	שימור	350
2	ברכיטון אוסטרלי	6.0	30.0	3.0	כריתה	600
3	ברכיטון אוסטרלי	6.0	25.0	3.0	כריתה	1,300
4	דקל זנב השועל	6.0	30.0	3.0	כריתה	1,600
5	פיקוס השדרות	8.0	45.0	5.0	שימור	8,600
6	פיקוס השדרות	8.0	45.0	5.0	שימור	8,600
7	תמר מצוי	9.0	55.0	3.0	שימור	6,050
8	פיקוס השדרות	5.0	10.0	3.0	שימור	400
9	פיקוס השדרות	6.0	1,510.0	3.0	שימור	1,400
10	פיקוס השדרות	7.0	353,535.0	5.0	שימור	15,600
11	מיש בונגה	10.0	55.0	7.0	שימור	27,900
12	מיש בונגה	11.0	40.0	7.0	שימור	16,100
13	מיש בונגה	8.0	35.0	5.0	כריתה	7,400
14	תמר מצוי	10.0	45.0	4.0	כריתה	6,700
15	דקל זנב השועל	7.0	25.0	3.0	כריתה	2,500
16	תמר מצוי	12.0	55.0	5.0	העתקה	21,300
17	סיסם הודי	12.0	50.0	7.0	כריתה	18,850
18	אראוקריה רמה	11.0	35.0	3.0	כריתה	9,250
19	תמר מצוי	8.0	65.0	6.0	כריתה	5,400
20	זית אירופי	8.0	30.0	5.0	העתקה	5,750
21	תות לבן	4.0	60.0	4.0	כריתה	9,150
22	פיקוס השדרות	8.0	45.0	6.0	כריתה	8,600
23	צפצפה מכסיפה	7.0	10.0	3.0	שימור	200
24	ברכיטון אוסטרלי	8.0	15.0	3.0	שימור	450
25	פיקוס בנימינה	6.0	101,010.0	3.0	כריתה	450
26	מיש בונגה	7.0	40.0	5.0	כריתה	12,850
27	דיפסי דקרי	4.0	25.0	3.0	כריתה	500
28	פרקינסוניה שיכנית	6.0	30.0	5.0	כריתה	
29	ברכיטון אוסטרלי	6.0	25.0	5.0	שימור	4,300

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

1. **לאשר את הבקשה להריסת כל הקיים במגרש לרבות מחסן, סככות וגדרות קיימות בתוך המגרש ומעבר לגבולותיו;**
2. **לאשר הקמת בניין מגורים חדש בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף המשותף בזיקת הנאה למגרשים גובלים, עבור 8 יחידות דיור סה"כ;**

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
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4. תשלום אגרות והיטלים
5. הגשת תקנה 27 לנושא שטחים משותפים, זיקות הנאה, אי סגירת המרפסות ואי פיצול יחידות דיור.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. סגירת חללים עוברים בצורה על שהיא תהווה הפרה מהותית של ההיתר ותוביל לביטולו.
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.
5. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 85,150 נה. לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

1. לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
2. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
3. הצגת רישיון לביצוע 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. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. הצגת הוכחה למיחזור או שימוש חוזר של לפחות 50% מפסולת הבניין
3. תנאי לתעודת גמר יהיה רישום בפועל של הערה עפ"י תקנה 27 לחוק המקרקעין (הערה על יעודם של מקרקעין) לעניין אי פיצול דירות, שטחים משותפים, זיקות הנאה למעבר הציבור וזיקת הנאה החדית למעבר רכב. (סעיף 6.11 (1) תכנית 4908)
4. (1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.
(2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
(3) רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
5. רישום סופי של התצ"ר בטאבו
6. 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
7. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 39 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
8. רישום בספרי מקרקעין זיקת הנאה למעבר ושימוש משותף במרתף חניה בין כל 4 חלקות: 7-10 בגוש 6616.

התחייבויות להוצאת היתר

1. מתן התחייבות להנחת דעת היועץ משפטי למנהל ההנדסה לרישום בספרי מקרקעין זיקת הנאה למעבר ושימוש משותף במרתף חניה בין כל 4 חלקות: 7-10 בגוש 6616.

הערות

1. לא ניתן לשחרר את ההיתר עבור הבקשה הנידונה אלא בו זמנית עם 3 בקשות מקבילות המכילות מרתף משותף הכולל כניסה ויציאה לכתובות הנידונה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה

3. לאשר את הבקשה להריסת כל הקיים במגרש לרבות מחסן, סככות וגדרות קיימות בתוך המגרש ומעבר לגבולותיו;
4. לאשר הקמת בניין מגורים חדש בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף המשותף בזיקת הנאה למגרשים גובלים, עבור 8 יחידות דיור סה"כ;

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
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4. תשלום אגרות והיטלים
5. הגשת תקנה 27 לנושא שטחים משותפים, זיקות הנאה, אי סגירת המרפסות ואי פיצול יחידות דיור.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. סגירת חללים עוברים בצורה על שהיא תהווה הפרה מהותית של ההיתר ותוביל לביטולו.
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.
5. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 85,150 נה.
6. לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

1. לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
2. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
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. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. הצגת הוכחה למיחזור או שימוש חוזר של לפחות 50% מפסולת הבניין
3. תנאי לתעודת גמר יהיה רישום בפועל של הערה עפ"י תקנה 27 לחוק המקרקעין (הערה על יעודם של מקרקעין) לעניין אי פיצול דירות, שטחים משותפים, זיקות הנאה למעבר הציבור וזיקת הנאה החדדית למעבר רכב. (סעיף 6.11 (1) תכנית 4908)
4. (1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.
(2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
(3) רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
5. רישום סופי של התצ"ר בטאבו
6. 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
7. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 39 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
8. רישום בספרי מקרקעין זיקת הנאה למעבר ושימוש משותף במרתף חניה בין כל 4 חלקות: 7-10 בגוש 6616.

התחייבויות להוצאת היתר

מתן התחייבות להנחת דעת היועץ משפטי למנהל ההנדסה לרישום בספרי מקרקעין זיקת הנאה למעבר ושימוש משותף במרתף חניה בין כל 4 חלקות: 7-10 בגוש 6616.

הערות

לא ניתן לשחרר את ההיתר עבור הבקשה הנידונה אלא בו זמנית עם 3 בקשות מקבילות המכילות מרתף משותף הכולל כניסה ויציאה לכתובות שבנדון.

1.

עמ' 11
2005-004 22-0226 <ms_meyda>

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.
ההחלטה התקבלה פה אחד.

רשות רישוי

מספר בקשה	22-0288	תאריך הגשה	21/02/2022
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים לא (גבוה (עד 13 מ')

כתובת	מנחם לילי 2	שכונה	קריית שאול
גוש/חלקה	10/6616	תיק בניין	2005-002
מס' תב"ע	תמא/1, 1, 4908	שטח המגרש	1005 מ"ר (כולל הפקעה בשטח של 25 מ"ר ושפ"פ בשטח של 100 מ"ר) מ"ר 980.46 מ"ר לאחר הפקעה.

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קבוצת אל ים בע"מ	רחוב דרך בן גוריון 83, בת ים 5955602
בעל זכות בנכס	פתאל (פטל) מנשה	רחוב דיסנצייק אריה 18, תל אביב - יפו 6935645
עורך ראשי	פקר רות	רחוב קפלן אליעזר 8, תל אביב - יפו 6473409
מתכנן שלד	שפירא דניאל	רחוב התומר 5, חולון 5835224
מורשה חתימה מטעם המבקש	אלמוג בנימין	רחוב דרך בן גוריון 83, בת ים 5955602

מהות הבקשה: (אדר' אלון טל חנני)

מהות עבודות בניה

- הריסת כל הקיים במגרש לרבות מחסן, סככות וגדרות קיימות בתוך המגרש ומעבר לגבולותיו;
- הקמת בניין מגורים חדש מכוח תב"ע 4908 (מנחם לילי 8-2 קריית שאול), בן 3 קומות וקומת גג חלקית, עבור 8 יחידות דיור סה"כ. הנ"ל מבוקש מעל 2 קומות מרתף, אשר מתוכננים בהתאם לתב"ע בזיקת הנאה החדשית עם החלקות הגובלות שעבורן הוגשה בבקשות מקבילות:
 - בקשה מס' 22-0290 ר לפי כתובת רח' מנחם לילי מס' 8 בחלקה מס' 7;
 - בקשה מס' 22-0289 ר לפי כתובת מנחם לילי מס' 6 בחלקה מס' 8;
 - בקשה מס' 22-0226 לפי כתובת בית מנחם לילי מס' 4 בחלקה מס' 9;רמפה עבור כניסה למרתף מתוכננת ע"י בנית רמפה חד סטרית עם כניסה מהמגרש הנדון ורמפה עבור יציאה ממרתפי חניה מוצעת בבקשה מקבילה מספר 22-0290 ברחוב מנחם לילי מס' 10.

על המגרש:

- הפקעה ברוחב 1.00 מ' לצורך הרחבת המדרכה בחזית קדמית צפונית לרחוב מנחם לילי;
- זיקת הנאה (שפ"פ) לטובת הציבור ברוחב 4.00 מ' בחזית קדמית צפונית לרחוב מנחם לילי;
- רמפה חד סטרית בזיקת הנאה למגרשים גובלים עבור ירידה למרתף במרווח צידי מזרחי;
- פיתוח שטח הכולל עקירות, נטיעות, גדרות הפרדה וגדרות בגבולות המגרש;

הערה:

בתאריך 07/03/2022 הטעינה עורכת הבקשה תוכנית הגשה מתוקנת (גירסא 2) לאור הערות של מהנדס הרישוי וחוו"ד בדרפט מתייחסת לתוכנית מתוקנת.

מצב קיים:

על המגרש חלה תב"ע 4908 "מנחם לילי 8-2 קריית שאול" (מתקן תוקף 09/03/2021), אשר קובעת עבור החלקה הנידונה מספר 10, ועבור שלוש חלקות גובלות מספר 7, 8 ו 9 בגוש 6616 (אשר מוגשות בבקשות נפרדות מקבילות), הוראות בנינו ועיצוב, שינוי בשטחי הבניה, ניצול מיטבי של הקרקע ע"י הפקעה ומתן זיקות הנאה למעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים בחזית קדמית לרחוב מנחם לילי (שפ"פ). התוכנית מאפשרת בכל חלקה להקים בניין בן 3 קומות וקומת גג חלקית, 8 יחידות דיור למגרש. כמו כן, התוכנית כוללת נספח תנועה המציג מרתף חניה משותף בזיקת הנאה החדשית לכלי רכב עבור ארבעת החלקות, כאשר כניסה למרתף חניה מוצעת על ידי רמפה חד סטרית המוצעת המרווח צידי מזרחי בבקשה הנידונה ורמפה חד

סטריית עבור יציאה ממרתף, מוצעת בחלקה המערבית ביותר מספר 8 ברחוב מנחם לילי 8. בהתאם לתב"ע סומנה הפקעה ברוחב של כ 1.00 מ' בחזית המגרשים בשטח של 25 מ"ר ובצמוד אליה רצועה ברוחב של 4.00 מ' (שפ"פ) בשטח של 100 מ"ר במרווח קדמי של כל מגרש כזיקת הנאה לטובת הציבור המגוננת בהתאם לנספח הבינוי. המגרש הנדון, חלקה ארעית מספר 4 ו 8 ע"פ תוכנית חלוקה של התב"ע, גובל בחזית אחורית דרומית עם בית העלמין קריית שאול.

ממצאי תיק בניין:

מספר בקשה	תיאור	שנה	מספר היתר
22-0226	בקשה מקבילה ברחוב מנחם לילי 4, בחלקה הגובלת ממערב לבקשה הנידונה עבור הקמת בניין מגורים חדש מכוח תב"ע 4908 (מנחם לילי 2-8 קריית שאול), בן 3 קומות וקומת גג חלקית, עבור 8 יחידות דיור סה"כ. הני"ל מבוקש מעל 2 קומות מרתף, אשר מתוכננים בהתאם לתב"ע בזיקת הנאה החדדית עם החלקות הגובלות שמוגשות בבקשות מגבילות (חלקה מספר 7 ברחוב מנחם לילי 8 בקשה מספר 22-0290, חלקה מספר 8 ברחוב מנחם לילי 6 בקשה מספר 22-0289 וחלקה מספר 9 ברחוב מנחם לילי 4 בקשה מספר 22-0226), כאשר כניסה למרתף מבוקשת בבקשה מקבילה מספר 22-0288 ע"י רמפה חד סטרית ברחוב מנחם לילי 2, ורמפה עבור יציאה ממרתפי חניה מבוקשת בבקשה מקבילה מספר 22-0290 ברחוב מנחם לילי 10. <u>הבקשה טרם נדונה בוועדה</u>	2022	
22-0289	בקשה מקבילה ברחוב מנחם לילי 6, בחלקה הגובלת ממערב לבקשה הנידונה עבור הקמת בניין מגורים חדש מכוח תב"ע 4908 (מנחם לילי 2-8 קריית שאול), בן 3 קומות וקומת גג חלקית, עבור 8 יחידות דיור סה"כ. הני"ל מבוקש מעל 2 קומות מרתף, אשר מתוכננים בהתאם לתב"ע בזיקת הנאה החדדית עם החלקות הגובלות שמוגשות בבקשות מגבילות (חלקה מספר 7 ברחוב מנחם לילי 8 בקשה מספר 22-0290, חלקה מספר 9 ברחוב מנחם לילי 4 בקשה מספר 22-0226 וחלקה מספר 10 ברחוב מנחם לילי 2 בקשה מספר 22-0288), כאשר כניסה למרתף מבוקשת בבקשה מקבילה מספר 22-0288 ע"י רמפה חד סטרית ברחוב מנחם לילי 2, ורמפה עבור יציאה ממרתפי חניה מבוקשת בבקשה מקבילה מספר 22-0290 ברחוב מנחם לילי 10. <u>הבקשה טרם נדונה בוועדה</u>	2022	
22-0290	בקשה מקבילה ברחוב מנחם לילי 8, בחלקה המערב ביותר בתב"ע החלה על הבקשה הנידונה עבור הקמת בניין מגורים חדש מכוח תב"ע 4908 (מנחם לילי 2-8 קריית שאול), בן 3 קומות וקומת גג חלקית, עבור 8 יחידות דיור סה"כ. הני"ל מבוקש מעל 2 קומות מרתף, אשר מתוכננים בהתאם לתב"ע בזיקת הנאה החדדית עם החלקות הגובלות שמוגשות בבקשות מגבילות (חלקה מספר 8 ברחוב מנחם לילי 6 בקשה מספר 22-0289, חלקה מספר 9 ברחוב מנחם לילי 4 בקשה מספר 22-0226 וחלקה מספר 10 ברחוב מנחם לילי 2 בקשה מספר 22-0288), כאשר כניסה למרתף מבוקשת בבקשה מקבילה מספר 22-0288 ע"י רמפה חד סטרית ורמפה עבור יציאה ממרתפי חניה מבוקשת בבקשה הנידונה. <u>הבקשה טרם נדונה בוועדה</u>	2022	

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית והבקשה חתומה ע"י מיופה כוח הבעלים.

הסדר קרקע - מיכל תהן 10/10/2021

התצ"ר נחתמה ע"י יו"ר הוועדה המקומית, אין מניעה להוצאת היתר

נכסים - ענת איבגי 01/09/2021

חלקה 10 בגוש 6616 בבעלות פרטית.

- הוטען תצהיר מהנדס בגין אי שימוש בעוגנים.

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.
- ההפקעה סומנה בתכנית ובחתיכים.
- הוטען כתב התחייבות לרישום זיקות הנאה הכולל את כל חלקות הפרויקט מחלקה 7-10 .

תנאי לאכלוס/גמר:

- 1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.
 - 2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
 - 3) רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
- הוטען אישור אגף הכנסות מפיתוח לפתיחת הבקשה במגירה 2000

תנאי להוצאת היתר:

חתימה על הסכם תחזוקת השפ"פ מול אגף להכנסות מבניה ופיתוח.
לאור האמור אין מניעה לאשר את פתיחת הבקשה אולם יש לשוב ולקבל את אישור אגף הנכסים כתנאי להוצאת היתר בניה

התאמה לתב"ע (תכנית 4908 אזור קריית שאול)

סטייה	מוצע	מותר	
	787.17 מ"ר (ללא העברת שטחים)	788.46 מ"ר	שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת. (ניתן להעביר עד 10 מ"ר משטח עיקרי לטובת שטח שירות).
	191.27 מ"ר	192 מ"ר	שטח שירות מעל הכניסה הקובעת (כולל ממ"דים)
	<u>קומת מרתף (-2):</u> 656 מ"ר (68%) <u>קומת מרתף (-1):</u> 317.32 מ"ר (36%)	833.3 מ"ר לקומה ולא מעבר ל-85% משטח המגרש לקומה.	שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת
	<u>בקומת הקרקע:</u> 4 דירות גן , כל אחד עם מדרגות לשטח נלווה במרתף. <u>בקומה א:</u> 2 יחידות דיור <u>בקומה ב:</u> 2 יחידות דיור כל אחת עם מפלס עליון בקומת הגג החלקית. <u>סה"כ : 8 יחידות דיור</u>	8 יחידות דיור	צפיפות מותרת
	<u>בבקשה הנידונה בלבד:</u> 4 יח"ד בנות 45 מ"ר-90 מ"ר 2 יח"ד בנות 90 מ"ר-120 מ"ר 2 יח"ד מעל 120 מ"ר.	עבור 4 מגרשים יתוכננו סה"כ 32 יח"ד בהתאם לתמהיל של: 12 יח"ד בנות 45 מ"ר-90 מ"ר 90 מ"ר 12 יח"ד בנות 90 מ"ר-120 מ"ר 120 מ"ר 8 יח"ד מעל 120 מ"ר.	תמהיל דירות
	15 מ' (כולל הסתרת מערכות בגג)	15 מ' (כולל הסתרת מערכות בגג)	גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת
	קרקע 2 קומות קומת גג חלקית	קרקע 2 קומות קומת גג חלקית	מספר קומות מותרות מעל הקרקע

סטייה	מוצע	מותר	
	<u>סה"כ: 3.65 קומות</u>	<u>סה"כ: 3.65 קומות</u>	
	2 קומות מרתף.	עד 2 קומות מרתף.	מספר קומות מותרות מתחת לקרקע
	71.5% השווים ל 719 מ"ר	85% השווים ל 833.39 מ"ר	תכסית מרתף מותרת
	ללא מרפסות בולטות.	12 מ"ר X 8 יח"ד = 96 מ"ר	שטחי מרפסות בממוצע של 12 מ"ר ליחידת דיור ובכל מקרה לא יותר מ 14 מ"ר למרפסת.
	5.25 מ' לכל חזית בהתאם למותר.	5.25 מ'	מרחק מינימאלי בין 2 בניינים בחלקות נפרדות
	4.00 מ'(עבור שפי"פ)	4.00 מ'(עבור שפי"פ)	קווי בניין
	4.00 מ'	4.00 מ'	קדמי דרומי לרחוב מנחם לילי לאחר הפקעה של 1.00 מ'
	3.00 מ'	3.00 מ'	אחורי צפוני בגבול עם בית עלמין קריית שאול
	1.80 מ'	1.80 מ'	צידי מזרחי
			צידי מערבי
	מגורים.	מגורים.	שימושים מותרים:
	<u>במפלס מרתף (-1):</u> 4 שטחים נלווים נפרדים, כל אחד עם מדרגות פנימיים לחיבור לדירת הגן. חדר מדרגות כללי ללא גישה לקומה.	שימוש נלווה למגורים. לא יותר פיצול דירות. יותרו שימושים משותפים לכלל הבניינים כגון חדר גנראטור, חדר טראפו, מחסנים משותפים, חניות אופנועים וחניות אופניים.	מעל הקרקע
	<u>במפלס מרתף (-2):</u> 5 מקומות חניה עבור בניין נדון. 3 מקומות חניה עבור מגרשים גובלים ממערב. חדר אופניים משותף, חדר עגלות, גרעין המכיל מבואת כניסה, מעלית אחת וחדר מדרגות, חדר גנרטור, חדר מונים ו 7 מחסנים משותפים.	חדר עגלות יתוכנן במרתף החניה.	מתחת לקרקע
	חדר עגלות מתוכנן במרתף (-2) בהתאם למותר.		
	קומה שניה מוצעת בחלקה בחלל כפול מעל חדר המגורים של 2 יח"ד בקומה א בהתאם למותר.	תותר הקמת חללים בגובה כפול בכל הדירות.	הוראות בניין
	בהתאם למותר.	נספח העיצוב מחייב לנושא עיצוב המרפסות, לרבות הצללות על ידי פרגולות וקירות צד	

סטייה	מוצע	מותר
	<p>גובה קומת קרקע 3.70 מ' נטו.</p> <p>מפלס קומת קרקע $+0.00 = 41.29$ כ 0.46 מ' מתחת לנספח הבינוי אך תואם הוראות התב"ע וניתן לאשר.</p> <p>בהתאם למותר חצר קדמית עבור 2 דירות הגן בקומה () מתוך 4 דירות גן).</p> <p>גדרות בגובה 2.00 מ' בהתאם למותר.</p> <p>בגבול מגרש צידי מערבי גדר מדורגת עד 1.90 מ' בגבול מגרש צידי מזרחי גדר מדורגת עד 1.77 מ' בגבול מגרש אחורי גדר חדשה 2.00.</p> <p>בהתאם למותר נשמר חלחול של מעל 15%.</p> <p>בהתאם למותר.</p> <p>בהתאם למותר.</p> <p>בהתאם למותר חדר טראפו מתוכנן בבקשה מגבילה ברחוב מנחם לילי 8</p> <p>הוצגה וסומנה זיקת הנאה בהתאם למותר.</p>	<p>מחוררים.</p> <p>גובה קומת קרקע יהיה עד 3.80 מ' נטו.</p> <p>מפלס $+0.00 = +41.15$ מחייב וניתן לחרוג עד 0.50 מ' מעל ומתחת או עד 0.50 מעל מפלס זיקת הנאה $+40.30$.</p> <p>תותר הצמדת חצרות בקומת הקרקע לרבות לדירות קדמיות לרחוב מנחם לילי.</p> <p>חצרות דירות הגן לחזית קדמית לרחוב מנחם לילי יגודרו על ידי בלוקים מחוררים בגובה של 2.00 מ' מפני מפלס זיקת הנאה</p> <p>בשאר החזיתות תותר הקמת גדרות עד גובה של 2.00 מ' (כולל גדרות הפרדה)</p> <p>יוקצה בית גידול בעומק של 1.50 מ' לפחות . בתי הגידול יהיו רציפים .</p> <p>15% משטח המגרש לכל הפחות יישאר ללא בניה מעל ומתחת לקרקע לצורך חלחול.</p> <p>אוורור מרתף יהיה מאוץ בעזרת מפוחים.</p> <p>חדר שנאים מתוכנן בפינה הדרום מערבית של חלקה מספר 7 מרחוב מנחם לילי מספר 8.</p> <p>תתוכנן זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר ושהיה למשך כל ימות השנה ושעות היממה ברוחב של 4.00 מ' בחזית קדמית.</p> <p>הצגת הסכם אחזקה</p>

סטייה	מוצע	מותר	
	הוצג הסכם חתום בהתאם לנדרש. בהתאם למותר בהתאם למותר	תפעול ותחזוקה מול העריה לנושא זיקת ההנאה. תותר חצר אנגלית ברוחב 1.50 מ' ועד 12 מ' ובלבד שאינה פונה לחזית קדמית. גמר המבנה יהיה בטייח בגוון בהיר ועד 50% בטון חשוף. יעשה שימוש בבלוקים מחוררים.	
	בהתאם למותר רמפה חד סיטרית במגרש הנדון ורמפה יציאה בבקשה מגבילה במנחם לילי 10. הוצגה התחייבות וסומנו זיקות הנאה בהתאם לתב"ע.	תקן החניה יהיה 1:0.8 מיקום רמפות עבור כניסה ויציאה מהחניה יהיו בהתאם למסומן בנספח התנועה ובנספח הבינוי לתב"ע. כל המיסעות במרתף יהיו בזיקת הנאה הדדית לכלי רכב בין המגרשים לרבות רמפות כניסה ויציאה.	חניה
	בהתאם למוצעים 16 מ"ח לאופניים ; 8 מ"ח לאופניים בקומת הקרקע בהתאם למותר	תקן האופניים יהיה 1:2 לכל הפחות. 50% מחניות האופניים יהיו בקומת הקרקע.	אופניים
	בהתאם למותר ראה חו"ד גנים ונוף בהמשך. הוצגה תוכנית בהתאם למותר. הוצגת תכנון בהתאם למותר.	תוצג נטיעת עצים בדגש על עצים בעלי יכולת הצללה טובה. תוצג תוכנית המציגה חיסכון של לפחות 50% בהשקיית השטחים המגוננים הפרטיים והציבוריים. תותקן מערכת לקליטת מי עיבוי מזגנים והעברתם להשקיית שטחי הגינון ולהדחת אסלות.	פיתוח שטח
	זודים במסתורים וקולטים ומעבים עבור כל יח"ד על הגג עליון בהתאם למותר.	ירוכזו במסתורי כביסה או בגג הבניין בשטח יעודי מצומצם.	מערכות טכניות

בנייה על הגג: דירת גג מכח 4908 וג 1

סטייה	מוצע	מותר	
	בהתאם למותר .	בתכסית הקומה שמתחת.	תכסית בניה (4908) קומה עליונה לא פחות

סטייה	מוצע	מותר	
			מ 80% משטח קומה שמתחת.
	2.90 מ' ונשמר גובה של 15 מ'.	3.80 מ' בכפוף לשמירה של 15 מ' מקסימום לכל הבניין.	גובה (4908)
	5.00 מ' לחזית קדמית 4.00 מ' לחזית אחורית ללא נסיגה לחזיתות צידיות	5.00 מ' לחזית קדמית 4.00 מ' לחזית אחורית ללא נסיגה לחזיתות צידיות	נסיגות (4908)
	בהתאם למותר תואם נספח בינוי.	תותר הקמת פרגולה ללא נסיגה מקו החזית הצדית בתנאי לבנייתם בחומר המתאים לבניין ולגמר הבניין.	פרגולה
	גישה דרך פתח בחדר מדרגות משותף.	גישה לשטח משותף	גישה לגג עליון

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

סטייה	מוצע	מותר	
	מרתף 1- 3.30 מ' ומרתף 2- 2.90 מ'	עד 4.00 מ'	גובה קומות

חו"ד מכון רישוי

אפרת גורן 07/03/2022

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

תנועה וחניה

חוות דעת מעודכנת מתייחסת לנספח תנועה מתוקן שצורף למוצג 1500 במערכת מקוונת ביום 03/03/2022 :
הבקשה כוללת : בניין החדש בן 3 קומות ובהן 8 יחידות דיור יחד עם עוד 3 בניינים- מנחם לילי מס' 4(בקשה מקבילה מס' 22-0226), מנחם לילי מס' 6(בקשה מקבילה מס' 22-0289), מנחם לילי מס' 8(בקשה מקבילה מס' 22-0290) בהתאם לת.ב.ע. 4908.

דרישת התקן עבור 4 בניינים בני 8 יחידות דיור בכ"א :

28 מקומות חניה לרכב פרטי

4 מקומות חניה לרכב נכים

8 מקומות חניה לאופנועים

64 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה על פי הוראות תכנית 4908.

מתוכנן :

28 מקומות חניה לרכב פרטי במרתף משותף ל-4 בניינים(מנחם לילי 2-8) עם רמפת כניסה בבניין מס' 2 ורמפת יציאה בבניין מס' 8 בהתאם לנספח תנועה מאושר לת.ב.ע. 4908.

4 מקומות חניה לרכב נכים במרתף חניה משותף באישור מורשה נגישות אורנה פדר.

8 מקומות חניה לאופנועים במרתף חניה משותף.

64 מקומות חניה לאופניים- 32 מ"ח בפיתוח קומת קרקע(8 מ"ח בכ"א מ-4 מגרשים)+ 32 מ"ח במרתף משותף. מתכנן תנועה עדל בשארה.

חוות דעת : פתרון המוצע עונה לדרישות ת.ב.ע. 4908- מאושר.

המלצה : לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

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

גנים ונוף

חוות דעת משותפת להגשות 21410,21411,21423,21418
במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם
נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו (העצים בתוואי מרתף/צמידות).
הוטען סקר מאושר וחתום ע"י חיים גבריאלי
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 85,150 ₪.
יש לנטוע במגרש 39 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 לעץ.
יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 57,850 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך
נטיעת עצים ברחבי העיר.
במגרש ובסביבתו קיימים 13 עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.
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
1	פיקוס בנימינה	4.0	15.0	3.0	שימור	350
2	ברכיכיטון אוסטרלי	6.0	30.0	3.0	כריתה	600
3	ברכיכיטון אוסטרלי	6.0	25.0	3.0	כריתה	1,300
4	דקל זנב השועל	6.0	30.0	3.0	כריתה	1,600
5	פיקוס השדרות	8.0	45.0	5.0	שימור	8,600
6	פיקוס השדרות	8.0	45.0	5.0	שימור	8,600
7	תמר מצוי	9.0	55.0	3.0	שימור	6,050
8	פיקוס השדרות	5.0	10.0	3.0	שימור	400
9	פיקוס השדרות	6.0	1,510.0	3.0	שימור	1,400
10	פיקוס השדרות	7.0	353,535.0	5.0	שימור	15,600
11	מיש בונגה	10.0	55.0	7.0	שימור	27,900
12	מיש בונגה	11.0	40.0	7.0	שימור	16,100
13	מיש בונגה	8.0	35.0	5.0	כריתה	7,400
14	תמר מצוי	10.0	45.0	4.0	כריתה	6,700
15	דקל זנב השועל	7.0	25.0	3.0	כריתה	2,500
16	תמר מצוי	12.0	55.0	5.0	העתקה	21,300
17	סיסם הודי	12.0	50.0	7.0	כריתה	18,850
18	אראוקריה רמה	11.0	35.0	3.0	כריתה	9,250
19	תמר מצוי	8.0	65.0	6.0	כריתה	5,400
20	זית אירופי	8.0	30.0	5.0	העתקה	5,750
21	תות לבן	4.0	60.0	4.0	כריתה	9,150
22	פיקוס השדרות	8.0	45.0	6.0	כריתה	8,600
23	צפצפה מכסיפה	7.0	10.0	3.0	שימור	200
24	ברכיכיטון אוסטרלי	8.0	15.0	3.0	שימור	450
25	פיקוס בנימינה	6.0	101,010.0	3.0	כריתה	450
26	מיש בונגה	7.0	40.0	5.0	כריתה	12,850
27	דיפססי דקרי	4.0	25.0	3.0	כריתה	500
28	פרקינסוניה שיכנית	6.0	30.0	5.0	כריתה	

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
29	ברכיכטון אוסטרלי	6.0	25.0	5.0	שימור	4,300

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

1. לאשר את הבקשה להריסת כל הקיים במגרש לרבות מחסן, סככות וגדרות קיימות בתוך המגרש ומעבר לגבולותיו;

2. לאשר הקמת בניין מגורים חדש בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף ורמפה חד סיטרית המשותף בזיקת הנאה למגרשים גובלים, עבור 8 יחידות דיור סה"כ;

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
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנ הבניה (בקרת תכנ ע"י מהנדס הועדה)
4. הגשת תקנה 27 לנושא שטחים משותפים, זיקות הנעה, אי פיצול דירות, אי סגירת חללים עוברים ואי סגירת מרפסות.
5. תשלום אגרות והיטלים

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. סגירת חללים עוברים בצורה כל שהיא תהווה הפרה מהותית של ההיתר ותוביל לביטולו.
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.
5. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 85,150 ש"ח.
6. לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

1. לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פיתרון להשפלת מי תהום.
2. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
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. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. הצגת הוכחה למחזור או שימוש חוזר לפחות של 50% מפסולת הבניין.
3. תנאי למתן אישור אכלוס יהיה רישום בפועל של הערה עפ"י תקנה 27 לחוק המקרקעין (הערה על יעודם של מקרקעין) לעניין אי פיצול דירות, זיקות הנאה למעבר הציבור וזיקת הנאה הדדית למעבר רכב. (סעיף 6.11 (1) תכנית 4908)
4. (1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.
(2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
(3) רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
5. רישום סופי של התצ"ר בטאבו
6. 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
7. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 39 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
8. רישום בספרי מקרקעין זיקת הנאה למעבר ושימוש משותף במרתף חניה בין כל 4 חלקות: 7-10 בגוש 6616.

התחייבויות להוצאת היתר

1. מתן התחייבות להנחת דעת היועץ משפטי למנהל ההנדסה לרישום בספרי מקרקעין זיקת הנאה למעבר ושימוש משותף במרתף חניה בין כל 4 חלקות: 7-10 בגוש 6616.

הערות

1. לא ניתן לשחרר את ההיתר עבור הבקשה הנידונה אלא בו זמנית עם 3 בקשות מקבילות המכילות מרתף משותף הכולל יציאה לכתובת הנידונה

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 1-22-0089 מתאריך 27/03/2022

3. **לאשר את הבקשה להריסת כל הקיים במגרש לרבות מחסן, סככות וגדרות קיימות בתוך המגרש ומעבר לגבולותיו;**

4. **לאשר הקמת בניין מגורים חדש בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף ורמפה חד סיטרית המשותף בזיקת הנאה למגרשים גובלים, עבור 8 יחידות דיור סה"כ;**

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
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנ הבניה (בקרת תכנ ע"י מהנדס הוועדה)
4. הגשת תקנה 27 לנושא שטחים משותפים, זיקות הנעה, אי פיצול דירות, אי סגירת חללים עוברים ואי סגירת מרפסות.
5. תשלום אגרות והיטלים

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. סגירת חללים עוברים בצורה כל שהיא תהווה הפרה מהותית של ההיתר ותוביל לביטולו.
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.
5. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 85,150 נח.
6. לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

1. לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
2. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
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. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. הצגת הוכחה למחזור או שימוש חוזר לפחות של 50% מפסולת הבניין.
3. תנאי למתן אישור אכלוס יהיה רישום בפועל של הערה עפ"י תקנה 27 לחוק המקרקעין (הערה על ייעודם של מקרקעין) לעניין אי פיצול דירות, זיקות הנאה למעבר הציבור וזיקת הנאה הדדית למעבר רכב. (סעיף 6.11 (1) תכנית 4908)
4. (1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.
(2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
(3) רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
5. רישום סופי של התצ"ר בטאבו
6. 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
7. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 39 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

עמ' 22

2005-002 22-0288 <ms_meyda>

8. רישום בספרי מקרקעין זיקת הנאה למעבר ושימוש משותף במרתף חניה בין כל 4 חלקות: 7-10 בגוש 6616.

התחייבויות להוצאת היתר

מתן התחייבות להנחת דעת היועץ משפטי למנהל ההנדסה לרישום בספרי מקרקעין זיקת הנאה למעבר ושימוש משותף במרתף חניה בין כל 4 חלקות: 7-10 בגוש 6616.

הערות

לא ניתן לשחרר את ההיתר עבור הבקשה הנידונה אלא בו זמנית עם 3 בקשות מקבילות המכילות מרתף משותף הכולל יציאה לכתובת הנידונה

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשות רישוי

מספר בקשה	22-0289	תאריך הגשה	21/02/2022
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')

כתובת	מנחם לילי 6	שכונה	קריית שאול
גוש/חלקה	8/6616	תיק בניין	2005-006
מס' תב"ע	תמא/1, ע, 1, 4908	שטח המגרש	1005 מ"ר (כולל הפקעה בשטח של 25 מ"ר ושפ"פ בשטח של 100 מ"ר) 980 מ"ר לאחר הפקעה

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קבוצת אל ים בע"מ	רחוב דרך בן גוריון 83, בת ים 5955602
בעל זכות בנכס	כהן אילנה	רחוב בית עובד 8, תל אביב - יפו 6721108
עורך ראשי	פקר רות	רחוב קפלן אליעזר 8, תל אביב - יפו 6473409
מתכנן שלד	שפירא דניאל	רחוב התומר 5, חולון 5835224
מורשה חתימה מטעם המבקש	אלמוג בנימין	רחוב דרך בן גוריון 83, בת ים 5955602

מהות הבקשה: (אדר' אלון טל חנני)

מהות עבודות בניה
<p>הקמת בניין מגורים חדש מכוח תב"ע 4908 (מנחם לילי 8-2 קריית שאול), בן 3 קומות וקומת גג חלקית, עבור 8 יחידות דיור סה"כ. הנ"ל מבוקש מעל 2 קומות מרתף, אשר מתוכננים בהתאם לתב"ע בזיקת הנאה הדדית עם החלקות הגובלות שעבורן הוגשה בבקשות מקבילות:</p> <ul style="list-style-type: none">-בקשה מס' 22-0290 ר לפי כתובת רחוב מנחם לילי מס' 8 בחלקה מס' 7;-בקשה מס' 22-0822 ר לפי כתובת רחוב מנחם לילי מס' 4 חלקה מס' 9;- בקשה מס' 22-0288 לפי כתובת רחוב מנחם לילי מס' 2 חלקה מס' 10, <p>כניסה למרתף לבניין הנדון מתוכננת בבקשה מקבילה מספר 22-0288 ע"י בניית רמפה חד סטרית עם כניסה מרחוב מנחם לילי מס' 2, ורמפה עבור יציאה ממרתפי חנייה מוצעת בבקשה מקבילה מספר 22-0290 ברחוב מנחם לילי מס' 10.</p> <p><u>על המגרש:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• הפקעה ברוחב 1.00 מ' לצורך הרחבת המדרכה בחזית קדמית צפונית לרחוב מנחם לילי;• זיקת הנאה (שפ"פ) לטובת הציבור ברוחב 4.00 מ' בחזית קדמית צפונית לרחוב מנחם לילי;• פיתוח שטח הכולל עקירות, נטיעות, גדרות הפרדה וגדרות בגבולות המגרש.

הערה:

בתאריך 07/03/2022 הטעינה עורכת הבקשה תוכנית הגשה מתוקנת (גירסא 3) לאור הערות של מהנדס הרישוי וחוו"ד בד"רפס מתייחסת לתוכנית מתוקנת.

מצב קיים:

<p>על המגרש חלה תב"ע 4908 "מנחם לילי 8-2 קריית שאול" (מתקן תוקף 09/03/2021), אשר קובעת עבור החלקה הנידונה מספר 9, ועבור שלוש חלקות גובלות מספר 7, 9 ו-10 בגוש 6616 (אשר מוגשות בבקשות נפרדות מקבילות), הוראות בינוי ועיצוב, שינוי בשטחי הבנייה, ניצול מיטבי של הקרקע ע"י הפקעה ומתן זיקות הנאה למעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים בחזית קדמית לרחוב מנחם לילי (שפ"פ).</p> <p>התוכנית מאפשרת בכל חלקה להקים בניין בן 3 קומות וקומת גג חלקית, 8 יחידות דיור למגרש. כמו כן, התוכנית כוללת נספח תנועה המציג מרתף חניה משותף בזיקת הנאה הדדית לכלי רכב עבור ארבעת החלקות, כאשר כניסה למרתף חנייה מוצעת על ידי רמפה חד סטרית המוצעת בחלקה המזרחית ביותר מספר 10 ברחוב מנחם לילי 2, ורמפה חד סטרית עבור יציאה ממרתף, מוצעת בחלקה המערבית ביותר מספר 8 ברחוב מנחם לילי 8. בהתאם לתב"ע סומנה הפקעה ברוחב של כ-1.00 מ' בחזית המגרשים בשטח של 25 מ"ר ובצמוד אליה רצועה ברוחב של</p>

4.00 מ' (שפ"פ) בשטח של 100 מ"ר במרווח קדמי של כל מגרש כזיקת הנאה לטובת הציבור המגוננת בהתאם לנספח הבינוי.
המגרש הנדון, חלקה ארעית מספר 2 ו-6 ע"פ תוכנית חלוקה של התב"ע, גובל בחזית אחורית דרומית עם בית העלמין קריית שאול.

ממצאי תיק בניין:

מספר בקשה	תיאור	שנה	מספר היתר
22-0288	<u>בקשה מקבילה ברחוב מנחם לילי 2, בחלקה הגובלת ממזרח לבקשה הנידונה עבור הקמת בניין מגורים חדש מכוח תב"ע 4908 (מנחם לילי 2-8 קריית שאול), בן 3 קומות וקומת גג חלקית, עבור 8 יחידות דיור סה"כ. הנ"ל מבוקש מעל 2 קומות מרתף, אשר מתוכננים בהתאם לתב"ע בזיקת הנאה החדדית עם החלקות הגובלות שמוגשות בבקשות מגבילות (חלקה מספר 7 ברחוב מנחם לילי 8 בקשה מספר 22-0290, חלקה מספר 8 ברחוב מנחם לילי 6 בקשה מספר 22-0289 וחלקה מספר 9 ברחוב מנחם לילי 4 בקשה מספר 22-0226), הבקשה כוללת כניסה למרתפים ע"י רמפה חד סטרית כשאר רמפה עבור יציאה ממרתפי חנייה מבוקשת בבקשה מקבילה מספר 22-0290 ברחוב מנחם לילי 10. <u>הבקשה טרם נדונה בוועדה</u></u>	2022	
22-0226	<u>בקשה מקבילה ברחוב מנחם לילי 4, בחלקה הגובלת ממערב לבקשה הנידונה עבור הקמת בניין מגורים חדש מכוח תב"ע 4908 (מנחם לילי 2-8 קריית שאול), בן 3 קומות וקומת גג חלקית, עבור 8 יחידות דיור סה"כ. הנ"ל מבוקש מעל 2 קומות מרתף, אשר מתוכננים בהתאם לתב"ע בזיקת הנאה החדדית עם החלקות הגובלות שמוגשות בבקשות מגבילות (חלקה מספר 7 ברחוב מנחם לילי 8 בקשה מספר 22-0290, חלקה מספר 9 ברחוב מנחם לילי 4 בקשה מספר 22-0226 וחלקה מספר 10 ברחוב מנחם לילי 2 בקשה מספר 22-0288), כאשר כניסה למרתף מבוקשת בבקשה מקבילה מספר 22-0288 ע"י רמפה חד סטרית ברחוב מנחם לילי 2, ורמפה עבור יציאה ממרתפי חנייה מבוקשת בבקשה מקבילה מספר 22-0290 ברחוב מנחם לילי 10. <u>הבקשה טרם נדונה בוועדה</u></u>	2022	
22-0290	<u>בקשה מקבילה ברחוב מנחם לילי 8, בחלקה המערב ביותר בתב"ע החלה על הבקשה הנידונה עבור הקמת בניין מגורים חדש מכוח תב"ע 4908 (מנחם לילי 2-8 קריית שאול), בן 3 קומות וקומת גג חלקית, עבור 8 יחידות דיור סה"כ. הנ"ל מבוקש מעל 2 קומות מרתף, אשר מתוכננים בהתאם לתב"ע בזיקת הנאה החדדית עם החלקות הגובלות שמוגשות בבקשות מגבילות (חלקה מספר 8 ברחוב מנחם לילי 6 בקשה מספר 22-0289, חלקה מספר 9 ברחוב מנחם לילי 4 בקשה מספר 22-0226 וחלקה מספר 10 ברחוב מנחם לילי 2 בקשה מספר 22-0288), כאשר כניסה למרתף מבוקשת בבקשה מקבילה מספר 22-0288 ע"י רמפה חד סטרית ברחוב מנחם לילי 2, ורמפה עבור יציאה ממרתפי חנייה מבוקשת בבקשה הנידונה. <u>הבקשה טרם נדונה בוועדה</u></u>	2022	

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית והבקשה חתומה ע"י מיופה כוח הבעלים.

הסדר קרקע - מיכל תהן 10/10/2021

התצ"ר נחתמה ע"י יו"ר הודעה המקומית, אין מניעה להוצאת היתר

נכסים - ענת איבגי 01/09/2021

חלקה 8 בגוש 6616 בבעלות פרטית.

- הוטען תצהיר מהנדס בגין אי שימוש בעוגנים.

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.

- ההפקעה סומנה בתכנית ובחתיכים.

- הוטען כתב התחייבות לרישום זיקות הנאה הכולל את כל חלקות הפרויקט מחלקה 7-10.

תנאי לאכלוס/גמר:

- (1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.
 (2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
 (3) רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
 - הוטען אישור אגף הכנסות מפיתוח לפתיחת הבקשה במגירה 2000

תנאי להוצאת היתר:

חתימה על הסכם תחזוקת השפ"פ מול אגף להכנסות מבניה ופיתוח.
 לאור האמור אין מניעה לאשר את פתיחת הבקשה אולם יש לשוב ולקבל את אישור אגף הנכסים כתנאי להוצאת היתר בנייה

התאמה לתב"ע (תכנית 4908 אזור קריית שאול)

סטייה	מוצע	מותר	
	787.68 מ"ר (ללא העברת שטחים)	788.46 מ"ר	שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת. (ניתן להעביר עד 10 מ"ר משטח עיקרי לטובת שטח שירות).
	189.98 מ"ר	192 מ"ר	שטח שירות מעל הכניסה הקובעת (כולל ממ"דים)
	<u>קומת מרתף (-2):</u> 647.3 מ"ר (68%) <u>קומת מרתף (-1):</u> 323.84 מ"ר (36%)	<u>833.3 מ"ר לקומה</u> ולא מעבר ל-85% משטח המגרש לקומה.	שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת
	<u>בקומת הקרקע:</u> 4 דירות גן , כל אחד עם מדרגות לשטח נלווה במרתף. <u>בקומה א:</u> 2 יחידות דיור <u>בקומה ב:</u> 2 יחידות דיור כל אחת עם מפלס עליון בקומת הגג החלקית. <u>סה"כ : 8 יחידות דיור</u>	<u>8 יחידות דיור</u>	צפיפות מותרת
	<u>בבקשה הנידונה בלבד:</u> 3 יח"ד בנות 45 מ"ר-90 מ"ר 3 יח"ד בנות 90 מ"ר-120 מ"ר 2 יח"ד מעל 120 מ"ר.	עבור 4 מגרשים יתוכננו סה"כ 32 יח"ד בהתאם לתמהיל של: 12 יח"ד בנות 45 מ"ר - 90 מ"ר 12 יח"ד בנות 90 מ"ר - 120 מ"ר 8 יח"ד מעל 120 מ"ר.	תמהיל דירות
	15 מ' (כולל הסתרת מערכות בגג)	15 מ' (כולל הסתרת מערכות בגג)	גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת
	קרקע 2 קומות קומת גג חלקית <u>סה"כ : 3.65 קומות</u>	קרקע 2 קומות קומת גג חלקית <u>סה"כ : 3.65 קומות</u>	מספר קומות מותרות מעל הקרקע
	2 קומות מרתף.	עד 2 קומות מרתף.	מספר קומות מותרות מתחת לקרקע
	70.44% השווים ל 708 מ"ר	85% השווים ל 833.39 מ"ר	תכסית מרתף מותרת
	ללא מרפסות בולטות.	12 מ"ר X 8 יח"ד =	שטחי מרפסות

סטייה	מוצע	מותר	
		96 מ"ר	בממוצע של 12 מ"ר ליחידת דיור ובכל מקרה לא יותר מ 14 מ"ר למרפסת.
	5.25 מ' לכל חזית בהתאם למותר.	5.25 מ'	מרחק מינימאלי בין 2 בניינים בחלקות נפרדות
	4.00 מ'(עבור שפ"פ)	4.00 מ'(עבור שפ"פ)	קווי בניין
	4.00 מ'	4.00 מ'	קדמי דרומי לרחוב מנחם לילי לאחר הפקעה של 1.00 מ'
	1.80 מ'	1.80 מ'	אחורי צפוני בגבול עם בית עלמין קריית שאול
	1.80 מ'	1.80 מ'	צידי מזרחי צידי מערבי
	מגורים. <u>במפלס מרתף (-1):</u> 4 שטחים נלווים נפרדים, כל אחד עם מדרגות פנימיים לחיבור לדירת הגן. חדר מדרגות כללי ללא גישה לקומה. <u>במפלס מרתף (-2):</u> 7 מקומות חניה עבור בניין נדון. חניה אחת עבור מגרש גובל. חדר עגלות, גרעין המכיל מבואת כניסה, מעלית אחת וחדר מדרגות, חדר מונים, חדר מפוחים ו-5 מחסנים משותפים. חדר עגלות מתוכנן במרתף (-2) בהתאם למותר.	מגורים. שימוש נלווה למגורים. לא יותר פיצול דירות. יותרו שימושים משותפים לכלל הבניינים כגון חדר גנראטור, חדר טראפו, מחסנים משותפים, חניות אופנועים וחניות אופניים. חדר עגלות יתוכנן במרתף החנייה.	שימושים מותרים: מעל הקרקע מתחת לקרקע
	קומה שניה מוצעת בחלקה בחלל כפול מעל חדר המגורים של 2 יח"ד בקומה א בהתאם למותר. בהתאם למותר. גובה קומת קרקע 3.70 מ' נטו. מפלס קומת קרקע +0.00 = 39.99 כ 0.20 מ' מתחת לנספח הבינוי אך תואם הוראות התב"ע וניתן לאשר.	תותר הקמת חללים בגובה כפול בכל הדירות. נספח העיצוב מחייב לנושא עיצוב המרפסות, לרבות הצללות על ידי פרגולות וקירות צד מחוררים. גובה קומת קרקע יהיה עד 3.80 מ' נטו. מפלס +0.00 = +41.15 מחייב וניתן לחרוג עד 0.50 מ' מעל ומתחת או עד 0.50 מעל מפלס	הוראות בינוי

סטייה	מוצע	מותר
		זיקת הנאה +40.30.
	בהתאם למותר חצר קדמית עבור 2 דירות הגן בקומה (מתוך 4 דירות גן). גדרות בגובה 2.00 מ' בהתאם למותר.	תותר הצמדת חצרות בקומת הקרקע לרבות לדירות קדמיות לרחוב מנחם לילי. חצרות דירות הגן לחזית קדמית לרחוב מנחם לילי יגודרו על ידי בלוקים מחוררים בגובה של 2.00 מ' מפני מפלס זיקת הנאה
	בגבול מגרש צידי מערבי גדר מדורגת עד 2.00 מ' בגבול מגרש צידי מזרחי גדר מדורגת עד 2.00 מ' בגבול מגרש אחורי גדר חדשה 2.00.	בשאר החזיתות תותר הקמת גדרות עד גובה של 2.00 מ' (כולל גדרות הפרדה)
	בהתאם למותר נשמר חלחול של מעל 15%.	יוקצה בית גידול בעומק של 1.50 מ' לפחות. בתי הגידול יהיו רציפים.
	בהתאם למותר.	15% משטח המגרש לכל הפחות יישאר ללא בניה מעל ומתחת לקרקע לצורך חלחול.
	בהתאם למותר.	אווור מרתף יהיה מאוץ בעזרת מפוחים.
	בהתאם למותר חדר שנאים מתוכנן בבקשה מקבילה במנחם לילי 10.	חדר שנאים מתוכנן בפינה הדרום מערבית של חלקה מספר 7 מרחוב מנחם לילי מספר 8.
	הוצגה וסומנה זיקת הנאה בהתאם למותר.	תתוכנן זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר ושהיה למשך כל ימות השנה ושעות היממה ברוחב של 4.00 מ' בחזית קדמית.
	הוצג הסכם חתום בהתאם לנדרש.	הצגת הסכם אחזקה תפעול ותחזוקה מול העריה לנושא זיקת ההנאה.
	בהתאם למותר	תותר חצר אנגלית ברוחב 1.50 מ' ועד 12 מ' ובלבד שאינה פונה לחזית קדמית.
		גמר המבנה יהיה בטייח

סטייה	מוצע	מותר	
	בהתאם למותר	בגוון בהיר ועד 50% בטון חשוף. יעשה שימוש בבלוקים מחוררים.	
	בהתאם למותר . הוצגו שטחים משותפים וסומנו זיקות הנאה בהתאם לתב"ע.	תקן החניה יהיה 1: 0.8 מיקום רמפות עבור כניסה ויציאה מהחניה יהיו בהתאם למסומן בנספח התנועה ובנספח הבינוי לתב"ע. כל המיסעות במרתף יהיו בזיקת הנאה הדדית לכלי רכב בין המגרשים לרבות רמפות כניסה ויציאה.	חניה
	בהתאם למותר מוצעים 16 מ"ח לאופניים ; 8 מ"ח לאופניים בקומת הקרקע בהתאם למותר	תקן האופניים יהיה 1: 2 לכל הפחות. 50% מחניות האופניים יהיו בקומת הקרקע.	אופניים
	בהתאם למות ראה חו"ד גנים ונוף בהמשך. הוצגה תוכנית בהתאם למותר. הוצגת תכנון בהתאם למותר.	תוצג נטיעת עצים בדגש על עצים בעלי יכולת הצללה טובה. תוצג תוכנית המציגה חיסכון של לפחות 50% בהשקיית השטחים המגוננים הפרטיים והציבוריים. תותקן מערכת לקליטת מי עיבוי מזגנים והעברתם להשקיית שטחי הגינון ולהדחת אסלות.	פיתוח שטח
	דודים במסתורים וקולטים ומעבים עבור כל יח"ד על הגג עליון בהתאם למותר.	ירוכזו במסתורי כביסה או בגג הבניין בשטח יעודי מצומצם.	מערכות טכניות

בנייה על הגג: דירת גג מכח 4908 וג 1

סטייה	מוצע	מותר	
	בהתאם למותר .	בתכסית הקומה שמתחת.	תכסית בניה (4908) קומה עליונה לא פחות מ 80% משטח קומה שמתחת.
	2.90 מ' ונשמר גובה של 15 מ'.	3.80 מ' בכפוף לשמירה של 15 מ' מקסימום לכל הבניין.	גובה (4908)
	5.00 מ' לחזית קדמית 4.00 מ' לחזית אחורית	5.00 מ' לחזית קדמית 4.00 מ' לחזית אחורית	נסיגות (4908)

סטייה	מוצע	מותר	
	ללא נסיגה לחזיתות צידיות	ללא נסיגה לחזיתות צידיות	
	בהתאם למותר תואם נספח בינוי.	תותר הקמת פרגולה ללא נסיגה מקו החזית הצדית בתנאי לבנייתם בחומר המתאים לבניין ולגמר הבניין.	פרגולה
	גישה דרך פתח בחדר מדרגות משותף.	גישה לשטח משותף	גישה לגג עליון

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

סטייה	מוצע	מותר	גובה קומות
	מרתף 1- 3.30 מ' ומרתף 2- 2.90 מ'	עד 4.00 מ'	

חו"ד מכון רישוי**אפרת גורן 07/03/2022**

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

תנועה וחניה

חוות דעת מעודכנת מתייחסת לנספח תנועה מתוקן שצורף למוצג 1500 במערכת מקוונת ביום 03/03/2022 :
הבקשה כוללת : בניין החדש בן 3 קומות ובהן 8 יחידות דיור יחד עם עוד 3 בניינים- מנחם לילי מס' 2(בקשה מקבילה
מס' 22-0288), מנחם לילי מס' 4(בקשה מקבילה מס' 22-0226), מנחם לילי מס' 8(בקשה מקבילה מס' 22-0290) בהתאם
לת.ב.ע. 4908.

דרישת התקן עבור 4 בניינים בני 8 יחידות דיור בכ"א :

28 מקומות חניה לרכב פרטי

4 מקומות חניה לרכב נכים

8 מקומות חניה לאופנועים

64 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה על פי הוראות תכנית 4908.

מתוכנן :

28 מקומות חניה לרכב פרטי במרתף משותף ל-4 בניינים(מנחם לילי 2-8) עם רמפת כניסה בבניין מס' 2 ורמפת יציאה

בבניין מס' 8 בהתאם לנספח תנועה מאושר ל-ת.ב.ע. 4908.

4 מקומות חניה לרכב נכים במרתף חניה משותף באישור מורשה נגישות אורנה פדר.

8 מקומות חניה לאופנועים במרתף חניה משותף.

64 מקומות חניה לאופניים- 32 מ"ח בפיתוח קומת קרקע(8 מ"ח בכ"א מ-4 מגרשים) + 32 מ"ח במרתף משותף.

מתכנן תנועה עדל בשארה.

חוות דעת : פתרון המוצע עונה לדרישות ת.ב.ע. 4908- מאושר.

המלצה : לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : חדר אשפה עם מכלים

המלצה : לאשר את הבקשה

גנים ונוף

חוות דעת משותפת להגשות 21410,21411,21423,21418

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

נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.

כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו (העצים בתוואי מרתף/צמידות).

הוטען סקר מאושר וחתום ע"י חיים גבריאלי

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 85,150 ₪.

יש לנטוע במגרש 39 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 לעץ.

יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 57,850 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך

נטיעת עצים ברחבי העיר.

במגרש וסביבתו קיימים 13 עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.
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
1	פיקוס בנימינה	4.0	15.0	3.0	שימור	350
2	ברכיכיטון אוסטרלי	6.0	30.0	3.0	כריתה	600
3	ברכיכיטון אוסטרלי	6.0	25.0	3.0	כריתה	1,300
4	דקל זנב השועל	6.0	30.0	3.0	כריתה	1,600
5	פיקוס השדרות	8.0	45.0	5.0	שימור	8,600
6	פיקוס השדרות	8.0	45.0	5.0	שימור	8,600
7	תמר מצוי	9.0	55.0	3.0	שימור	6,050
8	פיקוס השדרות	5.0	10.0	3.0	שימור	400
9	פיקוס השדרות	6.0	1,510.0	3.0	שימור	1,400
10	פיקוס השדרות	7.0	353,535.0	5.0	שימור	15,600
11	מיש בונגה	10.0	55.0	7.0	שימור	27,900
12	מיש בונגה	11.0	40.0	7.0	שימור	16,100
13	מיש בונגה	8.0	35.0	5.0	כריתה	7,400
14	תמר מצוי	10.0	45.0	4.0	כריתה	6,700
15	דקל זנב השועל	7.0	25.0	3.0	כריתה	2,500
16	תמר מצוי	12.0	55.0	5.0	העתקה	21,300
17	סיסם הודי	12.0	50.0	7.0	כריתה	18,850
18	אראוקריה רמה	11.0	35.0	3.0	כריתה	9,250
19	תמר מצוי	8.0	65.0	6.0	כריתה	5,400
20	זית אירופי	8.0	30.0	5.0	העתקה	5,750
21	תות לבן	4.0	60.0	4.0	כריתה	9,150
22	פיקוס השדרות	8.0	45.0	6.0	כריתה	8,600
23	צפצפה מכסיפה	7.0	10.0	3.0	שימור	200
24	ברכיכיטון אוסטרלי	8.0	15.0	3.0	שימור	450
25	פיקוס בנימינה	6.0	101,010.0	3.0	כריתה	450
26	מיש בונגה	7.0	40.0	5.0	כריתה	12,850
27	דיפססי דקרי	4.0	25.0	3.0	כריתה	500
28	פרקינסוניה שיכנית	6.0	30.0	5.0	כריתה	
29	ברכיכיטון אוסטרלי	6.0	25.0	5.0	שימור	4,300

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

לאשר הקמת בניין מגורים חדש בן 3 קומות וקומות גג חלקית מעל 2 קומות מרתף המשותף בזיקת הנאה למגרשים גובלים, עבור 8 יחידות דיור סה"כ;

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

2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4. הגשת תקנה 27 לנושא שטחים משותפים, זיקות הנאה, אי סגירת מרפסות ואי פיצול יחידות דוור.
5. תשלום אגרות והיטלים

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. סגירת חללים עוברים בצורה על שהיא תהווה הפרה מהותית של ההיתר ותוביל לביטולו.
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. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 85,150 ₪.
5. לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

1. לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
2. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
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. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. הצגת הוכחה למחזור או שימוש חוזר של לפחות 50% מפסולת הבניין
3. תנאי למתן אישור אכלוס יהיה רישום בפועל של הערה עפ"י תקנה 27 לחוק המקרקעין (הערה על יעודם של מקרקעין) לעניין אי פיצול דירות, זיקות הנאה למעבר הציבור וזיקת הנאה הדדית למעבר רכב. (סעיף 6.11 (1) תכנית 4908)
4. 1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.
2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
3) רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
5. רישום סופי של התצ"ר בטאבו
6. 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
7. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 39 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
8. רישום בספרי מקרקעין זיקת הנאה למעבר ושימוש משותף במרתף חניה בין כל 4 חלקות: 7-10 בגוש 6616.

התחייבויות להוצאת היתר

מתן התחייבות להנחת דעת היועץ משפטי למנהל ההנדסה לרישום בספרי מקרקעין זיקת הנאה למעבר ושימוש משותף במרתף חניה בין כל 4 חלקות: 7-10 בגוש 6616.

הערות

לא ניתן לשחרר את ההיתר עבור הבקשה הנידונה אלא בו זמנית עם 3 בקשות מקבילות המכילות מרתף משותף הכולל כניסה ויציאה לכתובות הנידונה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 1-22-0089 מתאריך 27/03/2022

לאשר הקמת בניין מגורים חדש בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף המשותף בזיקת הנאה למגרשים גובלים, עבור 8 יחידות דוור סה"כ;

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
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4. הגשת תקנה 27 לנושא שטחים משותפים, זיקות הנאה, אי סגירת מרפסות ואי פיצול יחידות דיור.
5. תשלום אגרות והיטלים

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. סגירת חללים עוברים בצורה על שהיא תהווה הפרה מהותית של ההיתר ותוביל לביטולו.
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.
5. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 85,150 ש"ח.
6. לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

1. לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
2. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
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. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. הצגת הוכחה למחזור או שימוש חוזר של לפחות 50% מפסולת הבניין
3. תנאי למתן אישור אכלוס יהיה רישום בפועל של הערה עפ"י תקנה 27 לחוק המקרקעין (הערה על יעודם של מקרקעין) לעניין אי פיצול דירות, זיקות הנאה למעבר הציבור וזיקת הנאה הדדית למעבר רכב. (סעיף 6.11 (1) תכנית 4908)
4. (1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.
(2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
(3) רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
5. רישום סופי של התצ"ר בטאבו
6. 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
7. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 39 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
8. רישום בספרי מקרקעין זיקת הנאה למעבר ושימוש משותף במרתף חניה בין כל 4 חלקות: 7-10 בגוש 6616.

התחייבויות להוצאת היתר

מתן התחייבות להנחת דעת היועץ משפטי למנהל ההנדסה לרישום בספרי מקרקעין זיקת הנאה למעבר ושימוש משותף במרתף חניה בין כל 4 חלקות: 7-10 בגוש 6616.

הערות

לא ניתן לשחרר את ההיתר עבור הבקשה הנידונה אלא בו זמנית עם 3 בקשות מקבילות המכילות מרתף משותף הכולל כניסה ויציאה לכתובות הנידונה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשות רישוי

מספר בקשה	22-0290	תאריך הגשה	21/02/2022
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')

כתובת	מנחם לילי 8	שכונה	קריית שאול
גוש/חלקה	7/6616	תיק בניין	
מס' תב"ע	תמא/1, ע1, 4908	שטח המגרש	1005 מ"ר (כולל הפקעה בשטח של 25 מ"ר ושפ"פ בשטח של 100 מ"ר) 980.46 מ"ר לאחר הפקעה.

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קבוצת אל ים בע"מ	רחוב דרך בן גוריון 83, בת ים 5955602
בעל זכות בנכס	קבוצת אל ים בע"מ	רחוב דרך בן גוריון 83, בת ים 5955602
עורך ראשי	פקר רות	רחוב קפלן אליעזר 8, תל אביב - יפו 6473409
מתכנן שלד	שפירא דניאל	רחוב התומר 5, חולון 5835224
מורשה חתימה מטעם המבקש	אלמוג בנימין	רחוב דרך בן גוריון 83, בת ים 5955602

מהות הבקשה: (אדר' אלון טל חנני)

מהות עבודות בניה
<p>1. הקמת בניין מגורים חדש מכוח תב"ע 4908 (מנחם לילי 8-2 קריית שאול), בן 3 קומות וקומת גג חלקית, עבור 8 יחידות דיור סה"כ. הנ"ל מבוקש מעל 2 קומות מרתף, אשר מתוכננים בהתאם לתב"ע בזיקת הנאה החדית עם החלקות הגובלות שעבורן הוגשה בבקשות מקבילות:</p> <p>- בקשה מס' 22-0288 ר לפי כתובת רח' מנחם לילי מס' 2 בחלקה מס' 10;</p> <p>- בקשה מס' 22-0226 לפי כתובת בית מנחם לילי מס' 4 בחלקה מס' 9;</p> <p>- בקשה מס' 22-0289 ר לפי כתובת מנחם לילי מס' 6 בחלקה מס' 8;</p> <p>רמפה עבור יציאה ממרתף מתוכננת ע"י בנית רמפה חד סטרית במגרש הנדון ורמפה עבור כניסה למרתפי חניה מוצעת בבקשה מקבילה מספר 22-0288 ברחוב מנחם לילי מס' 2.</p> <p style="text-align: right;"><u>על המגרש:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • הפקעה ברוחב 1.00 מ' לצורך הרחבת המדרכה בחזית קדמית צפונית לרחוב מנחם לילי; • זיקת הנאה (שפ"פ) לטובת הציבור ברוחב 4.00 מ' בחזית קדמית צפונית לרחוב מנחם לילי; • רמפה חד סטרית בזיקת הנאה למגרשים גובלים עבור יציאה ממרתף במרווח צידי מערבי; • פיתוח שטח הכולל עקירות, נטיעות, גדרות הפרדה וגדרות בגבולות המגרש;

הערה:

בתאריך 07/03/2022 הטעינה עורכת הבקשה תוכנית הגשה מתוקנת (גירסא 2) לאור הערות של מהנדס הרישוי וחוו"ד בדרכת מתייחסת לתוכנית מתוקנת.

מצב קיים:

<p>על המגרש חלה תב"ע 4908 "מנחם לילי 8-2 קריית שאול" (מתקן תוקף 09/03/2021), אשר קובעת עבור החלקה הנידונה מספר 9, ועבור שלוש חלקות גובלות מספר 8 ו 9 ו 10 בגוש 6616 (אשר מוגשות בבקשות נפרדות מקבילות), הוראות בנינו ועיצוב, שינוי בשטחי הבניה, ניצול מיטבי של הקרקע ע"י הפקעה ומתן זיקות הנאה למעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים בחזית קדמית לרחוב מנחם לילי (שפ"פ).</p> <p>התוכנית מאפשרת בכל חלקה להקים בניין בן 3 קומות וקומת גג חלקית, 8 יחידות דיור למגרש. כמו כן, התוכנית כוללת נספח תנועה המציג מרתף חניה משותף בזיקת הנאה החדית לכלי רכב עבור ארבעת החלקות, כאשר כניסה למרתף חניה מוצעת על ידי רמפה חד סטרית המוצעת המרווח צידי מזרחי בחלקה המזרחית ביותר מספר 10 ברחוב מנחם לילי 2 ורמפה חד סטרית עבור יציאה ממרתף מוצעת בבקשה הנידונה במרווח צידי מערבי. בהתאם לתב"ע סומנה הפקעה ברוחב של כ 1.00 מ' בחזית המגרשים בשטח של 25 מ"ר ובצמוד אליה רצועה ברוחב</p>

של 4.00 מ' (שפ"פ) בשטח של 100 מ"ר במרווח קדמי של כל מגרש כזיקת הנאה לטובת הציבור המגוננת בהתאם לנספח הבינוי. המגרש הנדון, חלקה ארעית מספר 1 ו 5 ע"פ תוכנית חלוקה של התב"ע, גובל בחזית אחורית דרומית עם בית העלמין קריית שאול.

ממצאי תיק בניין:

מספר בקשה	תיאור	שנה	מספר היתר
22-0288	<u>בקשה מקבילה ברחוב מנחם לילי 2, בחלקה המזרחי ביותר בתב"ע החלה על הבקשה הנידונה</u> עבור הקמת בניין מגורים חדש מכוח תב"ע 4908 (מנחם לילי 2-8 קריית שאול), בן 3 קומות וקומת גג חלקית, עבור 8 יחידות דיור סה"כ. הני"ל מבוקש מעל 2 קומות מרתף, אשר מתוכננים בהתאם לתב"ע בזיקת הנאה החדדית עם החלקות הגובלות שמוגשות בבקשות מגבילות (חלקה מספר 8 ברחוב מנחם לילי 6 בקשה מספר 22-0289, חלקה מספר 9 ברחוב מנחם לילי 4 בקשה מספר 22-0226 וחלקה מספר 10 ברחוב מנחם לילי 2 בקשה מספר 22-0288), כאשר כניסה למרתף מבוקשת בבקשה הנידונה ע"י רמפה חד סטרית ורמפה עבור יציאה ממרתפי חניה מבוקשת בבקשה מגבילה. <u>הבקשה טרם נדונה בוועדה</u>	2022	
22-0226	<u>בקשה מקבילה ברחוב מנחם לילי 4, בחלקה הגובלת ממערב לבקשה הנידונה</u> עבור הקמת בניין מגורים חדש מכוח תב"ע 4908 (מנחם לילי 2-8 קריית שאול), בן 3 קומות וקומת גג חלקית, עבור 8 יחידות דיור סה"כ. הני"ל מבוקש מעל 2 קומות מרתף, אשר מתוכננים בהתאם לתב"ע בזיקת הנאה החדדית עם החלקות הגובלות שמוגשות בבקשות מגבילות (חלקה מספר 7 ברחוב מנחם לילי 8 בקשה מספר 22-0290, חלקה מספר 8 ברחוב מנחם לילי 6 בקשה מספר 22-0289 וחלקה מספר 9 ברחוב מנחם לילי 4 בקשה מספר 22-0226), כאשר כניסה למרתף מבוקשת בבקשה מקבילה מספר 22-0288 ע"י רמפה חד סטרית ברחוב מנחם לילי 2, ורמפה עבור יציאה ממרתפי חניה מבוקשת בבקשה מקבילה מספר 22-0290 ברחוב מנחם לילי 10. <u>הבקשה טרם נדונה בוועדה</u>	2022	
22-0289	<u>בקשה מקבילה ברחוב מנחם לילי 6, בחלקה הגובלת ממערב לבקשה הנידונה</u> עבור הקמת בניין מגורים חדש מכוח תב"ע 4908 (מנחם לילי 2-8 קריית שאול), בן 3 קומות וקומת גג חלקית, עבור 8 יחידות דיור סה"כ. הני"ל מבוקש מעל 2 קומות מרתף, אשר מתוכננים בהתאם לתב"ע בזיקת הנאה החדדית עם החלקות הגובלות שמוגשות בבקשות מגבילות (חלקה מספר 7 ברחוב מנחם לילי 8 בקשה מספר 22-0290, חלקה מספר 9 ברחוב מנחם לילי 4 בקשה מספר 22-0226 וחלקה מספר 10 ברחוב מנחם לילי 2 בקשה מספר 22-0288), כאשר כניסה למרתף מבוקשת בבקשה מקבילה מספר 22-0288 ע"י רמפה חד סטרית ברחוב מנחם לילי 2, ורמפה עבור יציאה ממרתפי חניה מבוקשת בבקשה מקבילה מספר 22-0290 ברחוב מנחם לילי 10. <u>הבקשה טרם נדונה בוועדה</u>	2022	

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית והבקשה חתומה ע"י מיופה כוח הבעלים.

הסדר קרקע - מיכל תהן 10/10/2021

התצ"ר נחתמה ע"י יו"ר הודעה המקומית, אין מניעה להוצאת היתר

נכסים - ענת איבגי 01/09/2021

חלקה 7 בגוש 6616 בבעלות פרטית.

- הוטען תצהיר מהנדס בגין אי שימוש בעוגנים.

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.

- ההפקעה סומנה בתכנית ובחתיכים.

- הוטען כתב התחייבות לרישום זיקות הנאה הכולל את כל חלקות הפרויקט מחלקה 7-10.

<p>תנאי לאכלוס/גמר:</p> <p>(1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. (2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה. (3) רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה. - הוטען אישור אגף הכנסות מפיתוח לפתיחת הבקשה במגירה 2000 תנאי להוצאת היתר: חתימה על הסכם תחזוקת השפ"פ מול אגף להכנסות מבניה ופיתוח. לאור האמור אין מניעה לאשר את פתיחת הבקשה אולם יש לשוב ולקבל את אישור אגף הנכסים כתנאי להוצאת היתר בניה</p>

התאמה לתב"ע (תכנית 4908 אזור קריית שאול)

סטייה	מוצע	מותר	
	786.22 מ"ר (ללא העברת שטחים)	788.46 מ"ר	שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת. (ניתן להעביר עד 10 מ"ר משטח עיקרי לטובת שטח שירות)
	190.46 מ"ר	192 מ"ר	שטח שירות מעל הכניסה הקובעת (כולל ממ"דים)
	קומת מרתף (-2): 708.71 מ"ר (70.5%) קומת מרתף (-1): 236.71 מ"ר (23.55%)	833.3 מ"ר לקומה ולא מעבר ל-85% משטח המגרש לקומה.	שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת
	בקומת הקרקע: 4 דירות גן, כל אחד עם מדרגות לשטח נלווה במרתף. בקומה א: 2 יחידות דיור בקומה ב: 2 יחידות דיור כל אחת עם מפלס עליון בקומת הגג החלקית. סה"כ: 8 יחידות דיור	8 יחידות דיור	צפיפות מותרת
	בבקשה הנידונה בלבד: 3 יח"ד בנות 45 מ"ר-90 מ"ר 3 יח"ד בנות 90 מ"ר-120 מ"ר 2 יח"ד מעל 120 מ"ר.	עבור 4 מגרשים יתוכננו סה"כ 32 יח"ד בהתאם לתמהיל של: 12 יח"ד בנות 45 מ"ר-90 מ"ר 90 מ"ר 12 יח"ד בנות 90 מ"ר-120 מ"ר 120 מ"ר 8 יח"ד מעל 120 מ"ר.	תמהיל דירות
	15 מ' (כולל הסתרת מערכות בגג)	15 מ' (כולל הסתרת מערכות בגג)	גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת
	קרקע 2 קומות קומת גג חלקית סה"כ: 3.65 קומות	קרקע 2 קומות קומת גג חלקית סה"כ: 3.65 קומות	מספר קומות מותרות מעל הקרקע
	2 קומות מרתף.	עד 2 קומות מרתף.	מספר קומות מותרות מתחת לקרקע
	70.5% השווים ל 709 מ"ר	85% השווים ל 833.39 מ"ר	תכסית מרתף מותרת
	ללא מרפסות בולטות.	12 מ"ר X 8 יח"ד = 96 מ"ר	שטחי מרפסות בממוצע של 12 מ"ר ליחידת

סטייה	מוצע	מותר	
			דיוור ובכל מקרה לא יותר מ 14 מ"ר למרפסת.
	5.25 מ' לכל חזית בהתאם למותר.	5.25 מ'	מרחק מינימאלי בין 2 בניינים בחלקות נפרדות
	4.00 מ' (עבור שפ"פ)	4.00 מ' (עבור שפ"פ)	קווי בניין
	4.00 מ'	4.00 מ'	קדמי דרומי לרחוב מנחם לילי לאחר הפקעה של 1.00 מ'
	1.80 מ'	1.80 מ'	אחורי צפוני בגבול עם בית עלמין קריית שאול
	3.00 מ'	3.00 מ'	צידי מזרחי צידי מערבי
	מגורים.	מגורים.	שימושים מותרים:
	<u>במפלס מרתף (-1):</u> 4 שטחים נלווים נפרדים, כל אחד עם מדרגות פנימיים לחיבור לדירת הגן. חדר מדרגות כללי ללא גישה לקומה, חדר טראפּו. <u>במפלס מרתף (-2):</u> 8 מקומות חניה עבור בניין נדון. חדר אופניים משותף, חדר עגלות, גרעין המכיל מבואת כניסה, מעלית אחת וחדר מדרגות, חדר טראפּו, חדר מונים ו 15 מחסנים משותפים. חדר עגלות מתוכנן במרתף (-2) בהתאם למותר.	שימוש נלווה למגורים. לא יותר פיצול דירות. יותרו שימושים משותפים לכלל הבניינים כגון חדר גנראטור, חדר טראפּו, מחסנים משותפים, חניות אופנועים וחניות אופניים. חדר עגלות יתוכנן במרתף החניה.	מעל הקרקע מתחת לקרקע
- ניתן תנאי טכני לאיחוד המחסנים הקטנים למחסן משותף אחד.	קומה שניה מוצעת בחלקה בחלל כפול מעל חדר המגורים של 2 יח"ד בקומה א בהתאם למותר. בהתאם למותר. גובה קומת קרקע 3.70 מ' נטו. מפלס קומת קרקע +0.00 = 39.45 כ 0.46 מ' מתחת לנספח הבינוי אך תואם הוראות התב"ע וניתן לאשר.	תותר הקמת חללים בגובה כפול בכל הדירות. נספח העיצוב מחייב לנושא עיצוב המרפסות, לרבות הצללות על ידי פרגולות וקירות צד מחוררים. גובה קומת קרקע יהיה עד 3.80 מ' נטו. מפלס +0.00 = +39.91 מחייב וניתן לחרוג עד 0.50 מ' מעל ומתחת או עד 0.50 מעל מפלס זיקת הנאה.	הוראות בינוי

סטייה	מוצע	מותר	
	בהתאם למותר חצר קדמית עבור 2 דירות הגן בקומה (מתוך 4 דירות גן).	תותר הצמדת חצרות בקומת הקרקע לרבות לדירות קדמיות לרחוב מנחם לילי.	
	גדרות בגובה 2.00 מ' בהתאם למותר.	חצרות דירות הגן לחזית קדמית לרחוב מנחם לילי יגודרו על ידי בלוקים מחוררים בגובה של 2.00 מ' מפני מפלס זיקת ההנאה	
	בגבול מגרש צידי מזרחי גדר מדורגת עד 1.90 מ' בגבול מגרש צידי מערבי גדר מדורגת עד 1.77 מ' בגבול מגרש אחורי גדר חדשה 2.00.	בשאר החזיתות תותר הקמת גדרות עד גובה של 2.00 מ' (כולל גדרות הפרדה)	
	בהתאם למותר נשמר חלחול של מעל 15%.	יוקצה בית גידול בעומק של 1.50 מ' לפחות. בתי הגידול יהיו רציפים.	
	בהתאם למותר.	15% משטח המגרש לכל הפחות יישאר ללא בניה מעל ומתחת לקרקע לצורך חלחול.	
	בהתאם למותר.	אווור מרתף יהיה מאוץ בעזרת מפוחים.	
	בהתאם למותר חדר טראפו מתוכנן בבקשה הנידונה.	חדר שנאים מתוכנן בפינה הדרום מערבית של חלקה מספר 7 מרחוב מנחם לילי מספר 8.	
	הוצגה וסומנה זיקת הנאה בהתאם למותר.	תתוכנן זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר ושהיה למשך כל ימות השנה ושעות היממה ברוחב של 4.00 מ' בחזית קדמית.	
	הוצג הסכם חתום בהתאם לנדרש.	הצגת הסכם אחזקה תפעול ותחזוקה מול העריה לנושא זיקת ההנאה.	
	בהתאם למותר	תותר חצר אנגלית ברוחב 1.50 מ' ועד 12 מ' ובלבד שאינה פונה לחזית קדמית.	
	בהתאם למותר	גמר המבנה יהיה בטייח	

סטייה	מוצע	מותר	
		בגוון בהיר ועד 50% בטון חשוף. יעשה שימוש בבלוקים מחוררים.	
	בהתאם למותר רמפה חד סיטרית ליציאה ממרתף במגרש הנדון ורמפה כניסה בבקשה מגבילה במנחם לילי 2 .	תקן החניה יהיה 1: 0.8 מיקום רמפות עבור כניסה ויציאה מהחניה יהיו בהתאם למסומן בנספח התנועה ובנספח הבינוי לתב"ע. כל המיסעות במרתף יהיו בזיקת הנאה הודית לכלי רכב בין המגרשים לרבות רמפות כניסה ויציאה.	חניה
	בהתאם למותר מוצעים 16 מ"ח לאופניים ; 8 מ"ח לאופניים בקומת הקרקע בהתאם למותר	תקן האופניים יהיה 1: 2 לכל הפחות. 50% מחניות האופניים יהיו בקומת הקרקע.	אופניים
	בהתאם למותר ראה חו"ד גנים ונוף בהמשך. הוצגה תוכנית בהתאם למותר. הוצגת תכנון בהתאם למותר.	תוצג נטיעת עצים בדגש על עצים בעלי יכולת הצללה טובה. תוצג תוכנית המציגה חיסכון של לפחות 50% בהשקיית השטחים המגוננים הפרטיים והציבוריים. תותקן מערכת לקליטת מי עיבוי מזגנים והעברתם להשקיית שטחי הגינון ולהדחת אסלות.	פיתוח שטח
	דודים במסתורים וקולטים ומעבים עבור כל יח"ד על הגג עליון בהתאם למותר.	ירוכזו במסתורי כביסה או בגג הבניין בשטח יעודי מצומצם.	מערכות טכניות

בנייה על הגג: דירת גג מכח 4908 וג

סטייה	מוצע	מותר	
	בהתאם למותר .	בתכסית הקומה שמתחת.	תכסית בניה (4908) קומה עליונה לא פחות מ 80% משטח קומה שמתחת.
	2.90 מ' ונשמר גובה של 15 מ'.	3.80 מ' בכפוף לשמירה של 15 מ' מקסימום לכל הבניין.	גובה (4908)
	5.00 מ' לחזית קדמית 4.00 מ' לחזית אחורית	5.00 מ' לחזית קדמית 4.00 מ' לחזית אחורית	נסיגות (4908)

סטייה	מוצע	מותר	
	ללא נסיגה לחזיתות צידיות	ללא נסיגה לחזיתות צידיות	
	בהתאם למותר תואם נספח בינוי.	תותר הקמת פרגולה ללא נסיגה מקו החזית הצדית בתנאי לבנייתם בחומר המתאים לבניין ולגמר הבניין.	פרגולה
	גישה דרך פתח בחדר מדרגות משותף.	גישה לשטח משותף	גישה לגג עליון

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

סטייה	מוצע	מותר	גובה קומות
	מרתף 1- 3.30 מ' ומרתף 2- 2.90 מ'	עד 4.00 מ'	

חו"ד מכון רישוי**אפרת גורן 07/03/2022**

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

תנועה וחניה

חוות דעת מעודכנת מתייחסת לנספח תנועה מתוקן שצורף למוצג 1500 במערכת מקוונת ביום 03/03/2022 :
הבקשה כוללת: בניין החדש בן 3 קומות ובהן 8 יחידות דיור יחד עם עוד 3 בניינים- מנחם לילי מס' 2(בקשה מקבילה מס' 22-0288),
מנחם לילי מס' 4(בקשה מקבילה מס' 22-0226), מנחם לילי מס' 6(בקשה מקבילה מס' 22-0289) בהתאם לת.ב.ע. 4908.

דרישת התקן עבור 4 בניינים בני 8 יחידות דיור בכ"א :

28 מקומות חניה לרכב פרטי

4 מקומות חניה לרכב נכים

8 מקומות חניה לאופנועים

64 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה על פי הוראות תכנית 4908.

מתוכנן :

28 מקומות חניה לרכב פרטי במרתף משותף ל-4 בניינים(מנחם לילי 2-8) עם רמפת כניסה בבניין מס' 2 ורמפת יציאה

בבניין מס' 8 בהתאם לנספח תנועה מאושר ל-ת.ב.ע. 4908.

4 מקומות חניה לרכב נכים במרתף חניה משותף באישור מורשה נגישות אורנה פדר.

8 מקומות חניה לאופנועים במרתף חניה משותף.

64 מקומות חניה לאופניים- 32 מ"ח בפיתוח קומת קרקע(8 מ"ח בכ"א מ-4 מגרשים)+ 32 מ"ח במרתף משותף.

מתכנן תנועה עדל בשארה.

חוות דעת : פתרון המוצע עונה לדרישות ת.ב.ע. 4908- מאושר.

המלצה : לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : חדר אשפה עם מכלים

המלצה : לאשר את הבקשה

גנים ונוף

חוות דעת משותפת להגשות 21410,21411,21423,21418

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם

נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.

כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו (העצים בתוואי מרתף/צמידות).

הוטען סקר מאושר וחתום ע"י חיים גבריאלי

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 85,150 ש.ח.

יש לנטוע במגרש 39 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 לעץ.

יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 57,850 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר. במגרש וסביבתו קיימים 13 עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים. 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
1	פיקוס בנימינה	4.0	15.0	3.0	שימור	350
2	ברכיכטון אוסטרלי	6.0	30.0	3.0	כריתה	600
3	ברכיכטון אוסטרלי	6.0	25.0	3.0	כריתה	1,300
4	דקל זנב השועל	6.0	30.0	3.0	כריתה	1,600
5	פיקוס השדרות	8.0	45.0	5.0	שימור	8,600
6	פיקוס השדרות	8.0	45.0	5.0	שימור	8,600
7	תמר מצוי	9.0	55.0	3.0	שימור	6,050
8	פיקוס השדרות	5.0	10.0	3.0	שימור	400
9	פיקוס השדרות	6.0	1,510.0	3.0	שימור	1,400
10	פיקוס השדרות	7.0	353,535.0	5.0	שימור	15,600
11	מיש בונגה	10.0	55.0	7.0	שימור	27,900
12	מיש בונגה	11.0	40.0	7.0	שימור	16,100
13	מיש בונגה	8.0	35.0	5.0	כריתה	7,400
14	תמר מצוי	10.0	45.0	4.0	כריתה	6,700
15	דקל זנב השועל	7.0	25.0	3.0	כריתה	2,500
16	תמר מצוי	12.0	55.0	5.0	העתקה	21,300
17	סיסם הודי	12.0	50.0	7.0	כריתה	18,850
18	אראוקריה רמה	11.0	35.0	3.0	כריתה	9,250
19	תמר מצוי	8.0	65.0	6.0	כריתה	5,400
20	זית אירופי	8.0	30.0	5.0	העתקה	5,750
21	תות לבן	4.0	60.0	4.0	כריתה	9,150
22	פיקוס השדרות	8.0	45.0	6.0	כריתה	8,600
23	צפצפה מכסיפה	7.0	10.0	3.0	שימור	200
24	ברכיכטון אוסטרלי	8.0	15.0	3.0	שימור	450
25	פיקוס בנימינה	6.0	101,010.0	3.0	כריתה	450
26	מיש בונגה	7.0	40.0	5.0	כריתה	12,850
27	דיפססי דקרי	4.0	25.0	3.0	כריתה	500
28	פרקינסוניה שיכנית	6.0	30.0	5.0	כריתה	
29	ברכיכטון אוסטרלי	6.0	25.0	5.0	שימור	4,300

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

1. לאשר הקמת בניין מגורים חדש בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף ורמפה חד סיטרית המשותפת בזיקת הנאה למגרשים גובלים, עבור 8 יחידות דיור סה"כ;

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
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)

4. תשלום אגרות והיטלים
5. הגשת תקנה 27 לנושא שטחים משותפים, זיקות הנאה, אי סגירת מרפסות ואי פיצול יחידות דיור.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. סגירת חללים עוברים בצורה על שהיא תהווה הפרה מהותית של ההיתר ותוביל לביטולו.
3. הוכחה למחזור או שימוש חוזר של לפחות 50% מפסולת הבניין
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. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 85,150 ₪.
7. לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

1. לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
2. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
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. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. הצגת הוכחה למחזור או שימוש חוזר של לפחות 50% מפסולת הבניין
3. תנאי למתן אישור אכלוס יהיה רישום בפועל של הערה עפ"י תקנה 27 לחוק המקרקעין (הערה על יעודם של מקרקעין) לעניין אי פיצול דירות, זיקות הנאה למעבר הציבור וזיקת הנאה הדדית למעבר רכב. (סעיף 6.11 (1) תכנית 4908)
4. 1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.
2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
3) רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
5. רישום סופי של התצ"ר בטאבו
6. 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
7. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 39 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
8. רישום בספרי מקרקעין זיקת הנאה למעבר ושימוש משותף במרתף חניה בין כל 4 חלקות: 7-10 בגוש 6616.

התחייבויות להוצאת היתר

מתן התחייבות להנחת דעת היועץ משפטי למנהל ההנדסה לרישום בספרי מקרקעין זיקת הנאה למעבר ושימוש משותף במרתף חניה בין כל 4 חלקות: 7-10 בגוש 6616.

לא ניתן לשחרר את ההיתר עבור הבקשה הנידונה אלא בו זמנית עם 3 בקשות מקבילות המכילות מרתף משותף הכולל כניסה ויציאה לכתובת הנידונה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 4

רשות רישוי מספר 1-22-0089 מתאריך 27/03/2022

לאשר הקמת בניין מגורים חדש בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף ורמפה חד סטרית המשותפת בזיקת הנאה למגרשים גובלים, עבור 8 יחידות דיור סה"כ;

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
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנ הבניה (בקרת תכנ ע"י מהנדס הוועדה)
4. תשלום אגרות והיטלים

5. הגשת תקנה 27 לנושא שטחים משותפים, זיקות הנאה, אי סגירת מרפסות ואי פיצול יחידות דיוור.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. סגירת חללים עוברים בצורה על שהיא תהווה הפרה מהותית של ההיתר ותוביל לביטולו.
3. הוכחה למחזור או שימוש חוזר של לפחות 50% מפסולת הבניין
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. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 85,150 ₪.
7. לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בציבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

1. לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
2. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
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. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. הצגת הוכחה למחזור או שימוש חוזר של לפחות 50% מפסולת הבניין
3. תנאי למתן אישור אכלוס יהיה רישום בפועל של הערה עפ"י תקנה 27 לחוק המקרקעין (הערה על יעודם של מקרקעין) לעניין אי פיצול דירות, זיקות הנאה למעבר הציבור וזיקת הנאה הדדית למעבר רכב. (סעיף 6.11 (1) תכנית 4908)
4. (1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.
(2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
(3) רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
5. רישום סופי של התצ"ר בטאבו
6. 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
7. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 39 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
8. רישום בספרי מקרקעין זיקת הנאה למעבר ושימוש משותף במרתף חניה בין כל 4 חלקות: 7-10 בגוש 6616.

התחייבויות להוצאת היתר

מתן התחייבות להנחת דעת היועץ משפטי למנהל ההנדסה לרישום בספרי מקרקעין זיקת הנאה למעבר ושימוש משותף במרתף חניה בין כל 4 חלקות: 7-10 בגוש 6616.

לא ניתן לשחרר את ההיתר עבור הבקשה הנידונה אלא בו זמנית עם 3 בקשות מקבילות המכילות מרתף משותף הכולל כניסה ויציאה לכתובת הנידונה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה