

ר' אב תשפ"ב
03 אוגוסט 2022

פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0255 תאריך: 02/08/2022 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

רשות רישוי

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

מס' החלטה	מספר בקשה	מספר תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	מס' דף
1	22-1103	0680-005	שילה 5	שילה 5 רייק 38 בע"מ	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	1
2	22-1098	0210-001	שמעון התרסי 1	רם-מוגרבני-ארדיטי 357 בע"מ	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	10

רשות רישוי

מספר בקשה	22-1103	תאריך הגשה	11/07/2022	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה	בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') חפירה ו/או דיפון בנייה חדשה תמ"א 38 מרתפים	

כתובת	שילה 5	שכונה	הצפון החדש-החלק הדרומי
גוש/חלקה	183/6217	תיק בניין	0680-005
מס' תב"ע	תמ"א 34/ב/4, תמ"א 38/א/3, ע1, איי, 50, 3729 א, 105	שטח המגרש	635 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	שילה 5 רייק 38 בע"מ	רחוב דרך בגין מנחם 11, רמת גן 5268104
בעל זכות בנכס	מרכוס נאווה	רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
בעל זכות בנכס	פישר איתי	רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
בעל זכות בנכס	מרום גולדשטיין מיכל	רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
בעל זכות בנכס	צוקר איילה	רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
בעל זכות בנכס	מרום תמר	רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
בעל זכות בנכס	ביתן גולן	רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
בעל זכות בנכס	צלינקר יצחק צבי	רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
בעל זכות בנכס	ויץ יעל	רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
בעל זכות בנכס	ינאי פישר מיטל	רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
בעל זכות בנכס	שעיה חנניה	רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
בעל זכות בנכס	שני ישראל	רחוב שלווה 150, הרצליה 4670564
בעל זכות בנכס	שני רונית	רחוב שלווה 150, הרצליה 4670564
בעל זכות בנכס	אלמסי נירה	רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
בעל זכות בנכס	רוזנטל כרמל	רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
בעל זכות בנכס	בראוד דן	רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
בעל זכות בנכס	אוריון יעל	רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
בעל זכות בנכס	סעד צביה	רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
בעל זכות בנכס	שקד ארי-אל	רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
בעל זכות בנכס	ביבס מרים	רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
עורך ראשי	זית שחף	רחוב דיצה 1, תל אביב - יפו 68116
מתכנן שלד	שילר ערן	רחוב רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235
מורשה חתימה מטעם המבקש	רייק יוסי	רחוב דרך בגין מנחם 11, רמת גן 5268102

מהות הבקשה: (אדר' יניב מיליס)

מהות עבודות בניה
1. הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות וחדר כביסה על הגג מעל קומת עמודים חלקית ומרתף, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה.

2. הקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות ושתי קומות גג חלקית, מעל 3 קומות מרתף, עבור סה"כ 21 דירות. המכיל:
בכל קומות הבניין: גרעין חדר מדרגות, פיר מעלית עם תחנת עצירה בכל הקומות, מבואות, מעברים ופירי תשתיות.
בקומת מרתף תחתונה (-2.5): 4 מקומות חניה לאופנועים, 9 מקומות חניה לאופניים, 2 מאגרי מים וחדר משאבות.
בקומת מרתף אמצעית (-2): 13 מקומות חניה לרכב פרטי, ו- 7 מקומות חניה לאופניים.
בקומת מרתף עליונה (-1): 11 מקומות חניה לרכב פרטי.
בקומת קרקע: לובי כניסה לבניין, חדר גז, חדר אשפה, 2 דירות עם ממ"ד, חצר מוצמדת בצידי ובעורף המגרש ופרגולה מעל חצר מוצמדת במרווח הדרומי.
בקומה 1, 2, 3, 4, 5: בכל קומה- 3 דירות עם ממ"ד, מרפסת גזוזטרה 1 בחזית, 2 מרפסות גזוזטרה בעורף, פרגולות מעל המרפסות בקומה העליונה ומסתורי כביסה בחזיתות הצדדיות.
בקומה 6 חלקית: 2 דירות עם ממ"ד, מרפסת גג בחזית, מרפסת גזוזטרה בעורף עם פרגולה מעל כל מרפסת ומסתורי כביסה בחזיתות הצדדיות.
בקומה 7 חלקית: 2 דירות עם ממ"ד, מרפסת גג בעורף עם פרגולה מעליה ומסתורי כביסה בחזיתות הצדדיות.
על הגג העליון: גג פרטי לכל דירה עם גישה באמצעות גרם מדרגות פנימי מהדירה בקומת הגג החלקית ובריכה, גג פתוח עם גישה מגרעין המדרגות המשותף, 16 מתקנים סולאריים, 16 מעבי מזגנים וגנרטור.
בחצר: חצרות משותפות ופרטיות, פיתוח שטח, גינון ונטיעות, גמל מים בצמוד לגבול המגרש הצדדי הדרומי, פילר חשמל ומתקן שחרור עשן חניון בצמוד לגבול המגרש הצדדי הצפוני, 5 מקומות לחניית אופנועים, גדרות בגבולות המגרש ורמפת ירידה למרתפי חניה במרווח הצדדי דרומי.

מצב קיים:

בניין מגורים בן 3 קומות וחדר כביסה על הגג מעל קומת עמודים חלקית ומרתף. עבור סה"כ: 11 דירות.

ממצאי תיק בניין:

שנה	היתרים רלוונטיים	תיאור
1949	174	בניין בן 3 קומות וחדר כביסה על הגג מעל קומת עמודים חלקית ומרתף. עבור סה"כ: 11 דירות.

בעלויות:

לפי רישום בנסח טאבו הנכס רשום כבית משותף בעל 11 תת חלקות. מפרט הבקשה חתום ע"י החברה המבקשת באמצעות מורשה חתימה מטעם וחותרמת חברה בהתאם לפרוטוקול חתום, וכן ע"י מיופה כוחם של 11 בעלי תת חלקות, עו"ד דן הלפרט.

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

- ההיתר המקורי להקמת הבניין הינו משנת 1949.
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.

מספר קומות	מותר	מוצע	סטייה
6 קומות + 2 קומת גג חלקית	6 קומות + 2 קומת גג חלקית	6 קומות + 2 קומת גג חלקית	
קווי בניין קדמי מזרחי	4.00 מ' תותר בליטה של 0.5 מ' ועד 50% מרוחב החזית לכל גובהה, פרט לקומת הקרקע וקומת הגג.	4.00 מ' בליטה של 0.5 מ' ועד 50% מרוחב החזית לכל גובהה, פרט לקומת הקרקע וקומת הגג.	
צדדי צפוני	3.00 מ'	3.00 מ'	

סטייה	מוצע	מותר	
	3.00 מ'	3.00 מ'	צדדי דרומי
	5.00 מ'	5.00 מ'	אחורי מערבי
	בהתאם להוראות התכנית. לפי חישוב שטחים 613.26 מ"ר שטחי שירות מהווים כ- 26% מסך השטחים המבוקשים מעל פני הקרקע.	תכנית נפחית. לפי קווי בניין מותרים ובמסגרת מספר קומות. 20% משטחי הבנייה הכוללים.	זכויות בנייה שטחי שרות
	21 יח"ד.	מקדם 80 מהשטחים הכוללים המותרים בתוך קווי הבניין לרבות נסיגות בקרקע ובגג: $29 = 2350.06 / 80$ מ"ר	צפיפות
	בהתאם להוראות התכנית.	תותר סגירת קומת קרקע למעט רצועה מפולשת ברוחב של יפחת מ- 3.00 מ' מקו הבניין.	קומת קרקע רצועה מפולשת
	בהתאם להוראות התכנית.	מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז.	שימושים בקומת הקרקע
	בהתאם להוראות התכנית.	לא תותר הצמדת חצר במרווח הקדמי לדירת קרקע וכן לא תותר גישה ישירה מהדירה לחצר הקדמית.	הצמדת שטחי חוץ בקומת הקרקע
	בהתאם להוראות התכנית.	תותר הצמדת חצרות צדדיות ואחוריות לדירות הגן בקומת הקרקע.	
	בהתאם להוראות התכנית.	מפלס הגינה הקדמית יהיה ברצף עם מפלס הרחוב.	פיתוח המגרש
	3.30 מ'.	3.30 מ' בין רצפות.	גובה קומות
	3.50 מ' 3.50 מ' 2.00 מ' 4.50 מ' כולל מעקה הגג.	<u>קומה חלקית תחתונה</u> 3.00 מ' - מקו החזית הקדמית. <u>קומה חלקית עליונה</u> 3.00 מ' - מקו החזית הקדמית. 2.00 מ' - מקו החזית האחורית. כולל מעקה הגג העליון - 4.50 מ' כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'	קומת גג חלקית תכסית/ נסיגות ממעקה הגג גובה הבנייה ברוטו כולל מתקנים טכניים
	בחזיתות קדמית ואחורית בהתאם להוראות התכנית. בהתאם להוראות התכנית.	הבלטה של 1.6 מ' מקו בניין קדמי ואחורי. לא יותרו מרפסות גזוזטרה בהמשך למרפסת גג.	מרפסות קווי בניין למרפסות מרפסות גג

סטייה	מוצע	מותר	
	בהתאם להוראות התכנית. בהתאם להוראות התכנית.	עד 14 מ"ר עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים. שטחן הממוצע של כל המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר.	שטח
	בהתאם להוראות התכנית. בהתאם להוראות התכנית.	נסיגה של 1.20 מ' ממעקה גג הבניין. 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות.	מצללה
	בהתאם להוראות התכנית. בהתאם להנחיות. בהתאם להנחיות.	לכל יח"ד בתחום קווי הבניין. עומק 0.60 מ' / אורך 2.00 מ' פתרון רציף ואחיד לכל גובה הבניין לרבות חומרי הגמר	מסתורי כביסה עיצוב בהתאם למדיניות/ הנחיות המרחביות.
	חלקם במסתורי כביסה וחלקם על הגג העליון.	במסתורים ייעודיים או על הגג העליון.	מזגנים
	17 מתקנים סולאריים על הגג העליון עבור 21 יח"ד.	יתוכננו לכל אחת מהדירות בבניין.	מתקנים סולאריים
	בקומת הגג העליון. בהתאם להוראות התכנית. בהתאם להוראות התכנית. ללא מעקה.	בקומת הגג התחתון והעליון בתנאי הבטחת פתרונות למתקנים ולמערכות טכניות. לא יעלה על הגובה המרבי המותר בתכנית זו. 1.0 מ' יותר מעקה שקוף סביב הבריכה ובהתאם לתקנות הבטיחות.	בריכה על הגג גובה הבריכה נסיגות ממעקה הגג מעקה
	מתוכנן חניון תת קרקעי שהגישה אליו דרך רמפה במרווח הצדדי דרומי בצמוד לגבול המגרש.	חניה תת קרקעית. הנגישות אליה תהיה אחת ותוצמד ככל הניתן לדופן הצדית של המגרש. באם נדרש אזור המתנה הוא ימוקם בתחום המגרש.	חניה
	- הוגש אישור התקשרות מקדמי. - בהתאם לנדרש. -יידרש אחרי ועדה.	-אישור מקדמי לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281. -אישור נגישות. -נספח יציבות חתום ע"י מתכנן השלד של הפרויקט.	<u>הוראות נוספות למתן היתר:</u>

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 : 2.65 מ' קומה -2 : 2.50 מ' קומה -2.5 : 2.61 מ'	2 קומות עליונות : עד 4.00 מ' נטו קומות תחתונות : עד 3.50 מ' נטו	גובה קומות
	חניות רכבים, אופנועים ואופניים, שטחי שירות משותפים וחללים טכניים.	חניה/ מחסנים דירתיים / משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע.	שימושים
	536 מ"ר. רוב שטחי החלחול ממוקמים במרווח הקדמי בהתאם למותר.	85% משטח המגרש לפי תמ"א 34 ותכנית א3729 = 540 מ"ר. (15% שטח חילחול = 95 מ"ר)	תכסית

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
מפלס המדרכה : כ- 9.73 מ', בהתאם לתכנית מדידה. גובה מפלס הכניסה = 9.90 מ'.		+	מפלס כניסה קובעת מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 0.5 מ' מעל מפלס המדרכה.
בהתאם למדיניות/ הנחיות מרחביות.		+	פיתוח שטח רצועת גינון בחזית כולל חלחול בתוכה ובתי גידול ברוחב מחצית ממרווח המגרש הקדמי ולא פחות מ 2 מ'.
הוצגה פריסת גדרות בקני"מ 1:100, בהתאם למדיניות/ הנחיות מרחביות.		+	גדרות גובה הגדר הגובלת ברוחב עד 0.70 מ'. גובה הגדר בין מגרשים שכנים יהיה עד 1.50 מ'. גדרות הצדדיות ונישות למתקני תפעול יורחקו לפחות ב 1.00 מ' מהמפגש עם הגדר הקדמית. מתקני אוורור ושחרור עשן של שטח תת קרקעי, יוצמדו לגבול מגרש צדדי או אחורי בלבד, יופנו כלפי פנים המגרש. גודל המתקן וגובהו יהיו מינימליים תוך עמידה בתקנים ובדרישות היחידה לאיכות הסביבה.
בחזית קדמית ואחורית, בהתאם למותר. בהתאם למותר. בהתאם למותר. הוצג פרט מצללה בטון ואלומיניום בתכנית וחתך כולל ציון חומרי גמר בקני"מ 1:10.		+	מצללה/ פרגולה <u>במרפסת עליונה שאינה גג-</u> עד 40% מהמרווח שבין קו הבניין לגבול המגרש, ובכל מקרה לא תחרוג מקו מעקה המרפסת. <u>על הגג-</u> בהתאם לתקנות התכנון והבניה- 50 מ"ר או 1/4 משטח המרפסת, הגדול מבניהם. לפי מדיניות/ הנחיות מרחביות - המרווח הפתוח בין חלקי הפרגולה האטומים יהיה לפחות 40% משטחה, מחולק שווה בכל השטח המקורה. פרט מצללה

חו"ד מכון רישוי**סטפני וויגינטון 29/05/2022**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי סטפני וויגינטון
 חוות דעת מעודכנת על פי תכנית מתוקנת שהוטענה במגירה ב-28.5.22:

תנועה וחניה

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 14.6.21 ותכנית אדריכלית מ - 25.4.22
 הבקשה כוללת : מבנה החדש עם 21 יחידות דיור (17 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו-4 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר)
 בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן :

23 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

4 מקומות חניה לאופנועים

21 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן :

23 מקומות חניה לרכב פרטי במרתפי חניה

1 מקום חניה לרכב נכים במרתף

4 מקומות חניה לאופנועים במרתף

21 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובמרתף

הוגש נספח תנועה, מתכנן ללציוק הנדסה

המלצה : לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

בבית משותף עם 21 דירות. מוצג חדר אשפה ובו עגלות ומכלים כנדרש.

תכנון ופתרון האשפה מאושר

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 / שימור של עצים כמפורט בטבלה זו.

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל העצים המיועדים לכריתה הוא 2604 ₪.

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

אין יתרת ערך פיצוי נופי.

מבוקשת כריתה של עץ מס' 77 במגרש השכן לצורך הבניה.

על מבקש ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל

לאחר קבלת הרישיון.

נוסף תנאי לתחילת עבודות.

קיימים 4 עצים המיועדים לשימור, מספרים 12 ו-107 בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.

עבור עצים חדשים מעל מרתפים יש להציג בתכנית הראשית (מוצג 100) בתי גידול מעל המרתף העליון.

התכנון יהיה בהתאם לקובץ הנחיות מרחביות בנושא עצים

עבור עצים חדשים מעל מרתפים יש להציג בתכנית הראשית (מוצג 100) בתי גידול מעל המרתף העליון.

התכנון יהיה בהתאם לקובץ הנחיות מרחביות בנושא עצים (פרק 05 תכנון בתי גידול)

יש לכלול בתכנית הראשית (מוצג 100) תכנון פרט גדר שאינו פוגע בשורשי העצים לשימור.

ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.

המלצה : לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

מאושר מבחינת נושאים אדריכליים הנבדקים ע"י מכון הרישוי, שאר הנושאים יבדקו ע"י מהנדס הרישוי.
המלצה: לאשר את הבקשה

קונסטרוקציה

נבחנה עמידה בדרישות להגשת בקשה לפי תמ"א 38 ונמצא שניתן להגיש את הבקשה לדיון בוועדה במסלול תמ"א 38.
המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה, כיבוי אש ובקרה הנדסית שלב ב'
במסלול של תמ"א 38 יבדקו בהתאם למהות הבקשה).

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
9	פיקוס השדרות	11.0	43.0	5.0	שימור	13,934
12	פיקוס השדרות	11.0	45.0	6.0	שימור	15,260
54	פלפלון דמוי-אלה	4.0	0.	3.0	כריתה	
61	פלפלון דמוי-אלה	3.0	10.0	4.0	כריתה	
62	פלפלון דמוי-אלה	5.0	14.0	4.0	כריתה	
77	פלפלון דמוי-אלה	6.0	21.0	6.0	כריתה	665
87	הדר החושחש	6.0	11.0	3.0	כריתה	
91	פלפלון דמוי-אלה	7.0	21.0	6.0	כריתה	997
94	הדר החושחש	2.5	6.0	2.5	כריתה	
96	פלפלון דמוי-אלה	8.0	25.0	6.0	כריתה	942
107	ברוש מצוי	23.0	23.0	2.5	שימור	3,389
108	פיקוס בנימינה	20.0	52.0	15.0	שימור	15,283

חו"ד נוספות:

מי אניבים - אחישלום מולאי 27/04/2022

המלצה לשבץ לוועדה

נכסים - מירי גלברט 21/04/2021

חלקה 183 בגוש 6217 בבעלות פרטית.

התקבל תצהיר מהנדס שלא מתוכננים עוגנים, 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.

לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' יניב מיליס)

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות וחדר כביסה על הגג מעל קומת עמודים חלקית ומרתף, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות ושתי קומות גג חלקית, מעל 3 קומות מרתף, עבור סה"כ 21 דירות.

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

תנאים למתן היתר

1. חוות דעת מסכמת על ידי מכון הבקרה עבור בקרת התכן (מוצג 4400).
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
3. תשלום אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2. בעל היתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3. ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה.

תנאים להתחלת עבודות

1. הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל היתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3. קבלת אישור מכון הבקרה טרם תחילת עבודות הבנייה.
4. אישור אגרונום מטעם בעל היתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבנייה.
5. הצגת רישיון כריתה לעץ.
6. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').

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.
3. הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
4. קבלת חוות דעת מסכמת לבקרת ביצוע במכון הבקרה.
5. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפורטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה.

החלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0255-22-1 מתאריך 02/08/2022

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות וחדר כביסה על הגג מעל קומת עמודים חלקית ומרתף, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות ושתי קומות גג חלקית, מעל 3 קומות מרתף, עבור סה"כ 21 דירות.

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

תנאים למתן היתר

1. חוות דעת מסכמת על ידי מכון הבקרה עבור בקרת התכן (מוצג 4400).
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
3. תשלום אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2. בעל היתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3. ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה.

תנאים להתחלת עבודות

1. הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל היתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3. קבלת אישור מכון הבקרה טרם תחילת עבודות הבנייה.
4. אישור אגרונום מטעם בעל היתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבנייה.

5. הצגת רישיון כריתה לעץ.
6. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').

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.
3. הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
4. קבלת חוות דעת מסכמת לבקרת ביצוע במכון הבקרה.
5. 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.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה.

רשות רישוי

מספר בקשה	22-1098	תאריך הגשה	10/07/2022	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה תוספות ושינויים	בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה תוספות בניה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38 מרתפים הריסה	

כתובת	שמעון התרסי 1	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	23/6958	תיק בניין	0210-001
מס' תב"ע	58, 3616 א', ע'1, תמ"מ 5/2	שטח המגרש	462

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	רם-מוגרבי-ארדיטי 357 בע"מ	רחוב דיזנגוף 61, תל אביב - יפו 6433233
בעל זכות בנכס	קורצרו שולמית	רחוב שמעון התרסי 1, תל אביב - יפו 6249201
בעל זכות בנכס	בן זאב מיכאל	רחוב שמעון התרסי 1, תל אביב - יפו 6249201
בעל זכות בנכס	קפלן בינה	רחוב שמעון התרסי 1, תל אביב - יפו 6249201
בעל זכות בנכס	יולי אסתר	רחוב שמעון התרסי 1, תל אביב - יפו 6249201
בעל זכות בנכס	רוזנטל אסתל	רחוב שמעון התרסי 1, תל אביב - יפו 6249201
בעל זכות בנכס	דונסקי צפנת סיגל	רחוב שמעון התרסי 1, תל אביב - יפו 6249201
בעל זכות בנכס	מטלון אילן	רחוב שמעון התרסי 1, תל אביב - יפו 6249201
בעל זכות בנכס	מטלון ניר	רחוב שמעון התרסי 1, תל אביב - יפו 6249201
בעל זכות בנכס	גולדשטיין מיכל	רחוב שמעון התרסי 1, תל אביב - יפו 6249201
בעל זכות בנכס	זוקין גיא	רחוב שמעון התרסי 1, תל אביב - יפו 6249201
בעל זכות בנכס	דונסקי אבירם	רחוב שמעון התרסי 1, תל אביב - יפו 6249201
בעל זכות בנכס	בן אדרת יצחק	רחוב שמעון התרסי 1, תל אביב - יפו 6249201
בעל זכות בנכס	לוריה ורד	רחוב שמעון התרסי 1, תל אביב - יפו 6249201
בעל זכות בנכס	שמעוני אופיר	רחוב שמעון התרסי 1, תל אביב - יפו 6249201
בעל זכות בנכס	קפלן תמר	רחוב שמעון התרסי 1, תל אביב - יפו 6249201
עורך ראשי	בר אורין גידי	רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604
מתכנן שלד	שילר ערן	רחוב רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235
מורשה חתימה מטעם המבקש	שמרלינג אלעד חיים	רחוב דיזנגוף 61, תל אביב - יפו 6433233

מהות הבקשה: (אדר' עידו קויפמן)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומות קרקע חלקית ומרתף שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים, בן 6 וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף עבור 17 יח"ד.</p> <p>- ב- 2 קומות המרתף: 17 מקומות חניה (מתוכן 1 מקומות חניה לנכים במפלס מרתף 1-), 7 מקומות חניה לאופנועים, 24 מקומות חניה לאופניים ושטחים משותפים בשימוש חדרים טכניים עם המגרש הגובל ממזרח, בכתובת שמעון התרסי 3 (להלן חלקה מס' 60 אשר עבורה הוגשה במקביל בקשת רישוי מס' 22-0969).</p> <p>כניסה לחניה מוצעת ע"י רמפת ירידה משותפת לשני המגרשים הממוקמת במרווח צדדי מזרחי של המגרש הגובל</p>

ממזרח.
 - בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישה לבלוני גז ו-2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה וחצרות פרטיות מוצמדות במרווחי צד ועורף.
 - בקומות 1-4 (בכל קומה): 3 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גזוזטרה מקורות ופתוחות בחזית קדמית ועורפית.
 - בקומה 5: 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסות גזוזטרה פתוחות בחזית קדמית ועורפית, מקורות בחלקן ע"י פרגולות מבטון ואלומיניום.
 - בקומה 6 (חלקית): יחידת דיור אחת עם ממ"ד ומרפסות גג צמודות בחזית קדמית ועורפית.
 - על הגג העליון: מערכות סולאריות ומיזוג אוויר עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין.
 - בכל קומות הבניין: גרעין חדר מדרגות ופיר מעלית, מעברים ופירי תשתיות.
 - בחצר: חצרות משותפות ופרטיות, פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גינון ונטיעות, גדרות בגבולות מגרש, גדרות הפרדה פנימיות, נישה לתשתיות מים בצמוד לגדר צדדית מזרחית.

מצב קיים:

בניין קיים למגורים, בן 3 קומות, מעל קומת קרקע חלקית ומקלט במרתף - מבוקש להריסה.

ממצאי תיק בניין:

שנה	היתרים רלוונטיים	תיאור
1950	823	היתר מקורי- הקמת בניין מגורים, בן 3 קומות, מעל קומת עמודים ומקלט במרתף, המכיל: המכיל 11 יח"ד (בקומת עמודים: 2 יח"ד ו- 3 יח"ד בכל קומה טיפוסית).

בעלויות:

הנכס רשום בבעלות פרטית של של חבי אלישיב בע"מ ובחכירה פרטית משותפת של 12 חוכרים (בשלמות). מפרט הבקשה חתום ע"י נציג מבקש הבקשה וכן ע"י מיופה כוחם של 13 חוכרים. נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' לזכאים ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכניות: 58, 3616א' ברחוב לא ראשי מחוץ לתחום אזור ההכרזה, בתחום אזור פשט הצפה)

- ההיתר המקורי משנת 1950.
 - ניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה ע"י בוחן קונסטרוקציה במכון הרישוי.

מספר קומות:	מותר	מוצע	סטייה
6 קומות + קומת גג חלקית	6 קומות + קומת גג חלקית	6 קומות + קומת גג חלקית	
קווי בניין: קדמי דרומי לרח' שמעון התרסי:	4.00 מ'. תתאפשר בנייה מעבר לקו בניין קדמי של 0.50 מ' ועד 50% מרוחב החזית לכל גובהה, (למעט בקומת הקרקע ובקומת הגג) בכפוף לנסיגה מקו בניין קדמי בשטח זהה.	3.79 מ' בקומות הטיפוסיות (1-5) באורך עד 50% מרוחב החזית המתוכננת בהתאם להוראות התכנית.	
לצד מזרח:	2.50 מ'	2.50 מ'	
לצד מערב:	2.50 מ'	2.50 מ'	
לאחור:	4.50 מ'	4.50 מ'	
זכויות בנייה קומה טיפוסית:	בקומות הטיפוסיות (למעט קומת קרקע וקומה עליונה חלקית) תכנית נפחית, בתוך קווי בניין לפי התכנית ובמסגרת מס' הקומות המותר.	הבנייה מוצעת בתוך קווי הבניין בהתאם למותר בהוראות התכנית.	
שטחי שירות:	20% מהשטחים המתוכננים לפחות יוקצו לשטחי שירות.	34.16% לפי חישוב עורך הבקשה.	

	17 יח"ד	19 יח"ד לפי 1489.56 מ"ר - שטחים כוללים מעל מפלס פני הקרקע, לפי מקדם .80	<u>צפיפות:</u>
	בהתאם להוראות התכנית.	סגירת קומת עמודים תוך שמירה על רצועה מפולשת ברוחב 3.00 מ' מקו הבניין.	<u>רצועה מפולשת:</u>
	בהתאם להוראות התכנית.	בתחום הבניין בלבד, יוקצו שטחים הנדרשים לשרות הבניין: מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר/נישת גז.	<u>שימושים בקומת הקרקע:</u>
	בהתאם להוראות התכנית.	תותר הצמדת שטחי חוץ מגוננים ליחיד (בקומת הקרקע), במרווחים צדיים ואחורי בלבד.	<u>הצמדת שטחי חוץ מגוננים:</u>
	בכל הקומות עד 3.30 מ' בהתאם למותר.	עד 3.30 מ'	<u>גובה קומה (בין רצפות):</u>
	עד 1.50 מ' בחזית קדמית. עד 1.55 מ' בחזית עורפית. בהתאם למותר. ממוצע של עד 12 מ"ר מרפסות ליחידת דיור. בהתאם להוראות התכנית.	עד 1.60 מ' עד 14 מ"ר למרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים. סך שטח המרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר לא יותרו מרפסות בנויות לסירוגין.	<u>מרפסות: קווי בניין:</u> בחזית קדמית: בחזית עורפית: <u>שטח:</u> <u>ממוצע שטח:</u> <u>הוראות בינוי:</u>
	3.00 מ' 2.00 מ' 4.50 מ' מוצעת גישה לשטחים טכניים משותפים על הגג באמצעות גרעין המדרגת המשותפים של הבניין.	נסיגה מחזית קדמית של 3.00 מ' מקו הבניין הקדמי המותר. נסיגה מחזית קדמית של 2.00 מ' מקו הבניין האחורי המותר. עד 4.50 מ' ממפלס רצפת קומת הגג ועד למפלס המעקה העליון למעט הגבהה נקודתית עבור מתקנים טכניים ומבנה מעלית על הגג עד 5.00 מ'. הבטחת גישה למתקנים טכניים משותפים דרך שטחים משותפים.	<u>קומת גג חלקית: נסיגות ממעקה הגג:</u> <u>לחזית קדמית:</u> <u>לחזית עורפית:</u> <u>גובה הבנייה ברוטו, כולל מתקנים:</u> <u>בינוי:</u>
	הוצג פתרון מיוזג עבור כל הדירות המתוכננות ע"ג גג עליון משותף בהתאם להוראות התכנית.	יתוכננו מזגנים לכל יחיד וימוקמו כך שלא יובלטו ממישור חזית הבניין: - בפיר ייעודי - במרפסת שירות - על הגג העליון	<u>מזגנים:</u>
	הוצג פתרון למסתורי כביסה עבור כל הדירות המתוכננות בהתאם להוראות התכנית.	לכל יחיד יתוכנן מסתור כביסה במישור חזיתות הבניין. מסתורי כביסה לא יוצבו בחזית הקדמית.	<u>מסתורי כביסה:</u>

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע'1, 3616א'):

קומות :	מותר	מוצע	סטייה
קומות 2 קומות עליונות + 4 קומות תחתונות עבור שטחי שרות כלליים.	2 קומות עליונות + 4 קומות תחתונות עבור שטחי שרות כלליים.	2 קומות	
גובה קומות:	עד 4.00 מ' (ב- 2 קומות עליונות) לפי סעיף 9ד' בהוראות התוכנית תותר קומת מרתף גבוהה יותר באם הני"ל נדרש לצורך תפקוד הבניין (כגון מתקני כפל חניה, חצר משק פנימית, קונסטרוקציה ומערכות אלקטרו מכניות וכד').	במרתף עליון : עד 3.95 מ' במרתף תחתון : 6.50 מ'	2.50 מ' - ניתן להמליץ לאישור לאור תכנון מאגר מים משותף הנדרש לתפקוד הבניין נשוא הבקשה והבניין הגובל ממזרח.
שימושים :	חניה/ מחסנים דירתיים/ שטחים נלווים משותפים, חדרי טכניים, משרד לבעל מקצוע חופשי/ חדר משחקים.	חניה, מבואות ודרכי גישה, חדרים טכניים.	
תכסית :	80% משטח המגרש- לפי הוראות תוכנית ע'1. לפי תמ"א 34 ותוכנית 3616א' : ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש תוך מתן פתרון טבעי ל- 15% שטחים חדירי מים = 69.3 מ"ר.	לפי סכמת חישוב עורך : 455 מ"ר המהווה 99% משטח המגרש.	14% חריגה - ניתן להמליץ לאישור (ר' הערה מס' 1)

התאמות:

הערות	לא	כן	
		*	- גודל חדריים - רוחב מסדרון/פודסט - רוחב חדר מדרגות - אזור
		*	גדרות:
במסגרת הבקשה הוצגה פריסת גדרות בכל גבולות מגרש לפיה : גובה גדרות בגבולות המגרש הקדמי הינו עד 0.70 מ' ממפלס פני המדרכה, בהתאם למותר בהנחיות מרחביות/ מדיניות הוועדה. גובה גדר בגבול המגרש הצדדיים והאחורי הינו עד ל 1.50 מ' המותרים בהתאם למותר בתקנות התכנון והבנייה, והנחיות מרחביות.		*	
בקומה עליונה (קומה 5) : מוצעות פרגולות מבטון ואלומיניום מעל מרפסות גזוזטרה פתוחות בחזית קדמית ועורפית בהתאם למותר בהנחיות מרחביות. הוצג פרט וחומר בהתאם למותר.		*	מצללות מעל מרפסות גזוזטרה : קונטור ובלטיה : פרט וחומר
מוצעים 17 יח' של מתקנים סולאריים עבור 17 יח"ד המתוכננות בהתאם למותר בתקנות התכנון והבנייה.		*	מתקנים סולאריים :
הוצג פתרון למיקום דודי אגירה עבור כל יח"ד בתחום פירים יעודיים בשטחי מעברים משותפים פנימיים ומסתורי כביסה – הכל בהתאם למותר בהנחיות מרחביות.		*	דודי אגירה :
גובה מפלס הכניסה המתוכנן = 4.50 מ' (בהתאם לרום מפלס הקרקע המותר לפי הוראות תמ"מ 5/2).		*	מפלס כניסה קובעת :

הערות נוספות:

1. לפי הוראות סעיף 4.1.2 ז' (3) בתכנית 3616א', (על אף האמור בתכנית ע'1) נקבע כי יש להותיר לפחות 15% שטחים
חדירי מים ועם זאת במגרשים קטנים מ-500 מ"ר ניתן יהיה להותיר פחות מכך, בתנאי הצגת פתרונות חלופיים
מאושרים ע"י הגורמים הרלוונטיים לכך כגון : הידרולוג, מתכנן שלד, יועץ קרקע ורשות המים ובכפוף לשיקול דעת
הוועדה המקומית.

- במסגרת הבקשה, הוצג אישור רשות המים למתן פטור מבניה משמרת מים לאחר שהני"ל נבחן על ידה והתקבלה חוות דעת הידרולוגית בנושא, לרבות הצגת חוות דעת מקצועיות מטעם יועץ קרקע ומתכנן שלד הפרויקט.
2. הוגש כתב התחייבות חתום לאי תביעה בגין הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו של המגרש בתחום פשט ההצפה ונקיטה באמצעים הנדרשים למיגון הבניין בפני הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו, כנדרש לפי סעיף 6.5 ה' (ב2) בהוראות תכנית 3616א'.
3. התקבלו אישורים עקרוניים מטעם רשות נחל הירקון ורשות ניקוז ירקון לפרויקט הבנייה המבוקש.
4. הוגש אישור לעמידה בדרישות ת.י. 5281 (כשלב מקדמי) לבנייה ירוקה מטעם חב' "גרין צ'ק בע"מ בדיקה והתעדה לתקן בנייה ירוקה" כנדרש בהוראות סעיף 6.5 ז' בתוכנית 3616א'.
5. הוגש תצהיר מתכנן שלד לכך כי תכנון המרתף יעשה ללא עוגנים זמניים.
6. התקבל אישור עקרוני לפרויקט הבניה המבוקש מטעם רשות העתיקות בכפוף לתיאום וביצוע לפני תחילת עבודות בניה.

חו"ד מכון רישוי

שרה לסקה 01/06/2022

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שרה בובליל לסקה אדר'

תנועה וחניה

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 30.5.22 ותכנית אדריכלית מ - 16.1.22
 הבקשה כוללת : מבנה החדש עם 17 יחידות דיור (15 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 2 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר)
 בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן :

- 18 מקומות חניה לרכב פרטי
- 1 מקום חניה לרכב נכים
- 4 מקומות חניה לאופנועים
- 17 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן :

18 מקומות חניה לרכב פרטי מתוך 81 מקומות חניה לרכב פרטי המתוכננים במרתפי החניה המשותפים ל - 2 החלקות הסמוכות (גוש 6958,
 חלקות 23,60 בכתובת שמעון התרסי 1,3,5,7)
 1 מקום חניה לרכב נכים במרתף

4 מקומות חניה לאופנועים במרתף
 17 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובמרתף
 הוגש נספח תנועה, מתכנן משרד דגש

המלצה : לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

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

גנים ונוף

פרויקט בשתי הגשות :

- הגשה מקוונת 21539 שמעון התרסי 1
- הגשה מקוונת 21046 שמעון התרסי 3

בקשה זו אושרה בהמלצה לתת היתר בתאריך 28/1/2020. בקשה רישוי 20-1260

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 של עצים כמפורט בטבלה זו.
 ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 78103.00 ₪.

יש לנטוע במגרש 14 עצים בגודל 10 לפחות (4''), בערך של לפחות 700 לעץ. יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 68303.00 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר. מבוקשת כריתה של עצים: 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 5, 4 במגרש השכן לצורך הבניה. על מבקש ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון. נוסף תנאי לתחילת עבודות. במגרש ומחוץ אליו קיימים עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים. עצים מספר 2, 3, 8, 11, 12, 35,

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

אדריכלות מכון הרישוי

התכנית מאושרת.
המלצה: לאשר את הבקשה

קונסטרוקציה

נבחנה עמידה בדרישות להגשת בקשה לפי תמ"א 38 ונמצא שניתן להגיש את הבקשה לדיון בוועדה במסלול תמ"א 38. המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה, כיבוי אש ובקרה הנדסית שלב ב' במסלול של תמ"א 38 יבדקו בהתאם למהות הבקשה).

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
2	ושינגטוניה חסונה	17.0	40.0	4.0	שימור	6,885
3	פיקוס צר-עלים	15.0	50.0	8.0	שימור	11,304
4	פיקוס בנימינה	3.0	0.	1.0	כריתה	
5	פיקוס בנימינה	14.0	26.0	8.0	כריתה	2,292
6	הדר התפוז	21.0	8.0	3.5	כריתה	
7	הדר החושחש	4.0	12.0	0.	כריתה	
8	אוגניה חד-פרחית	5.0	10.0	3.0	שימור	188
9	פלומריה ריחנית	5.0	16.0	4.0	כריתה	
10	פלומריה ריחנית	5.0	14.0	5.0	כריתה	
11	קליאנדרה ורודת-קרקפת	5.0	13.0	5.0	שימור	287
12	סייגרוס רומנוזוף	6.0	21.0	6.0	שימור	3,240
13	פיקוס השדרות	3.0	22.0	1.5	כריתה	1,824
14	פיקוס השדרות	3.0	24.0	1.5	כריתה	2,170
16	גרווילאה חסונה	14.0	22.0	4.0	כריתה	3,951
17	קליאנדרה ורודת-קרקפת	3.0	12.0	2.0	כריתה	
18	פלומריה ריחנית	2.5	13.0	2.0	כריתה	
19	פלומריה ריחנית	1.5	5.0	0.	כריתה	
21	פיקוס השדרות	10.0	60.0	9.0	כריתה	6,782
22	פיקוס השדרות	10.0	20.0	8.0	כריתה	565
23	שלטית מקומטת	15.0	45.0	11.0	שימור	9,919
24	פיקוס צר-עלים	15.0	80.0	10.0	שימור	36,173
25	פיקוס בנימינה	15.0	40.0	13.0	כריתה	7,235
26	פיקוס בנימינה	7.0	28.0	0.	כריתה	886
27	פיקוס בנימינה	15.0	50.0	10.0	כריתה	11,304
28	פיקוס בנימינה	14.0	37.0	9.0	כריתה	6,190
29	סייגרוס רומנוזוף	10.0	30.0	4.0	כריתה	4,050
30	פיקוס בנימינה	15.0	55.0	10.0	כריתה	13,678
31	פיקוס בנימינה	15.0	50.0	10.0	כריתה	11,304
32	סייגרוס רומנוזוף	10.0	26.0	4.0	כריתה	4,050

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
33	פיקוס בנימינה	8.0	12.0	2.5	כריתה	326
34	פיקוס בנימינה	12.0	21.0	5.0	כריתה	1,496
35	צאלון נאה	12.0	70.0	16.0	שימור	49,235

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י עידו קויפמן)

לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים בן 4 קומות מעל מרתף שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש, בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ: 17 יח"ד.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. חו"ד מסכמת ע"י מכון בקרה עבור בקרת התכן (מוצג 4400).
2. תכנית מאושרת חתומה ע"י מכון הבקרה (מוצג 4401).
3. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402)
4. תשלום אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2. ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן.
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 78103.00 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

1. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כני"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2. הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לוועדה המקומית על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
3. שלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
4. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
5. הצגת רישיון לביצוע כריתה לפני כריתת העצים מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
6. אושרה כריתה של עצים מספר 25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,5,4 במגרש השכן לצורך הבניה. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון ולהציג:
 1. רישיון כריתה לעץ
 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').

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.
 - ג. המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית 3616 א'.
 - ד. רישום הערה כי קיימת התחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית 3616 א'.
2. רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בכתובת שמעון התרסי 3.
3. 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
4. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 14 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
 5. על חדר האשפה להכיל: ספרינקלר, מתג תאורה חיצוני, איוורור מתאים, ברז שטיפה וניקוז, רוחב פתח נטו של 160 ס"מ לפחות.
- יותקן צינור הגנה סביב קירות חדר האשפה למניעת היפגעות חיפויים על ידי כלי האצירה.
- מידות מבנה לאחסון אצירת אשפה יאפשרו הצבה ותפעול של כלי האשפה, על פי גודלם וכמותם, תוך מתן אפשרות גישה והשלכת פסולת אליהם ואפשרות להוצאתם ממבנה האחסון בלא צורך בהזזת כלים סמוכים.
- נדרש קיר הפרדת אש בין מסתור אשפה לבין בלוני גז או מרחק 3.0 מטר ביניהם.
- מסלול הוצאה והכנסה של עגלות בנפח 770/1100 ליטר:
- שביל הגישה ופתח בגדר יהיו ברוחב נטו של 160 ס"מ לפחות.
- יותקן צינור הגנה על העמודים והקירות לכל אורך המסלול עד רכב הפינוי.

יונמכו פני המדרכה עד שפת הכביש. ההנמכה תיעשה עפ"י הנחיות מחלקת דרכים במינהל בת"ש ובאישורה.

איסור חניה - חל איסור להחנות רכב לאורך דרך הגישה, באופן החוסם את המעבר של רכב הפינוי. האיסור יסומן בכביש, מול הכניסה, בצבע אדום לבן. פרט זה ירשם בתכנית להיתרי בנייה.

יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

תנאים למתן היתר

1. חו"ד מסכמת ע"י מכון בקרה עבור בקרת התכן (מוצג 4400).
2. תכנית מאושרת חתומה ע"י מכון הבקרה (מוצג 4401).
3. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402)
4. תשלום אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2. ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן.
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 78103.00 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

1. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2. הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לוועדה המקומית על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
3. שלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
4. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
5. הצגת רישיון לביצוע כריתה לפני כריתת העצים מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
6. אושרה כריתה של עצים מספר 25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,5 במגרש השכן לצורך הבניה. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון ולהציג:
 1. רישיון כריתה לעץ
 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').

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.
 - ג. המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית 3616 א'.
 - ד. רישום הערה כי קיימת התחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית 3616 א'.
 2. רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בכתובת שמעון התרסי 3.
 3. 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
 4. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 14 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.
 5. על חדר האשפה להכיל: ספרינקלר, מתג תאורה חיצוני, איוורור מתאים, ברז שטיפה וניקוז, רוחב פתח נטו של 160 ס"מ לפחות.
- יותקן צינור הגנה סביב קירות חדר האשפה למניעת היפגעות חיפויים על ידי כלי האצירה.
- מידות מבנה לאחסון אצירת אשפה יאפשרו הצבה ותפעול של כלי האשפה, על פי גודלם וכמותם, תוך מתן אפשרות גישה והשלכת פסולת אליהם ואפשרות להוצאתם ממבנה האחסון בלא צורך בהזזת כלים סמוכים.
- נדרש קיר הפרדת אש בין מסתור אשפה לבין בלוני גז או מרחק 3.0 מטר ביניהם.
- מסלול הוצאה והכנסה של עגלות בנפח 770/1100 ליטר:
- שביל הגישה ופתח בגדר יהיו ברוחב נטו של 160 ס"מ לפחות.
- יותקן צינור הגנה על העמודים והקירות לכל אורך המסלול עד רכב הפינוי.
- יונמכו פני המדרכה עד שפת הכביש. ההנמכה תיעשה עפ"י הנחיות מחלקת דרכים במינהל בת"ש ובאישורה.
- איסור חניה - חל איסור להחנות רכב לאורך דרך הגישה, באופן החוסם את המעבר של רכב הפינוי. האיסור יסומן בכביש, מול הכניסה, בצבע אדום לבן. פרט זה ירשם בתכנית להיתרי בנייה.
- יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 0255-22-1 מתאריך 02/08/2022

לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים בן 4 קומות מעל מרתף שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש, בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ: 17 יח"ד.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. חו"ד מסכמת ע"י מכון בקרה עבור בקרת התכן (מוצג 4400).
2. תכנית מאושרת חתומה ע"י מכון הבקרה (מוצג 4401).
3. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402)
4. תשלום אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2. ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן.
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 78103.00 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

1. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2. הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לוועדה המקומית על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
3. שלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
4. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

5. הצגת רישיון לביצוע כריתה לפני כריתת העצים מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
6. אושרה כריתה של עצים מספר 25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,5,4 במגרש השכן לצורך הבניה. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון ולהציג:
 1. רישיון כריתה לעץ
 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').

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.
 - ג. המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית 3616 א'.
 - ד. רישום הערה כי קיימת התחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית 3616 א'.
2. רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בכתובת שמעון התרסי 3.
3. 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
4. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 14 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
5. על חדר האשפה להכיל: ספרינקלר, מתג תאורה חיצוני, איורור מתאים, ברז שטיפה וניקוז, רוחב פתח נטו של 160 ס"מ לפחות.

יותקן צינור הגנה סביב קירות חדר האשפה למניעת היפגעות חיפויים על ידי כלי האצירה.

מידות מבנה לאחסון אצירת אשפה יאפשרו הצבה ותפעול של כלי האשפה, על פי גודלם וכמותם, תוך מתן אפשרות גישה והשלכת פסולת אליהם ואפשרות להוצאתם ממבנה האחסון בלא צורך בהזזת כלים סמוכים.

נדרש קיר הפרדת אש בין מסתור אשפה לבין בלוני גז או מרחק 3.0 מטר ביניהם.

מסלול הוצאה והכנסה של עגלות בנפח 770/1100 ליטר:

שביל הגישה ופתח בגדר יהיו ברוחב נטו של 160 ס"מ לפחות.

יותקן צינור הגנה על העמודים והקירות לכל אורך המסלול עד רכב הפינוי.

יונמכו פני המדרכה עד שפת הכביש. ההנמכה תיעשה עפ"י הנחיות מחלקת דרכים במינהל בת"ש ובאישורה.

איסור חניה - חל איסור להחנות רכב לאורך דרך הגישה, באופן החוסם את המעבר של רכב הפינוי. האיסור יסומן בכביש, מול הכניסה, בצבע אדום לבן. פרט זה ירשם בתכנית להיתרי בנייה.

יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' א-אצירת אשפה וסילוקה מהבניין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה