

ג' כסלו תשפ"ג  
27 נובמבר 2022

## פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0380 תאריך: 23/11/2022 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	22-1467	0492-008	פינלס 8	דימרי גלים בע"מ	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	1

**רשות רישוי**

<b>מספר בקשה</b>	22-1467	<b>תאריך הגשה</b>	05/09/2022	<b>נדרש מכון בקרה</b>
<b>מסלול</b>	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	

<b>כתובת</b>	<b>פינלס 8</b>	<b>שכונה</b>	הצפון החדש - החלק הצפוני
<b>גוש/חלקה</b>	170/6212	<b>תיק בניין</b>	0492-008
<b>מס' תב"ע</b>	תמ"מ 2/5, תמ"א 3/38, ע 1, 197, 3729 א	<b>שטח המגרש</b>	759

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	דמרי גלים בע"מ	רחוב בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
בעל זכות בנכס	ג'ורג'י (אורי) אדלמן	רחוב פינלס 8, תל אביב - יפו 6226506
בעל זכות בנכס	גלזר יצחק	רחוב פינלס 8, תל אביב - יפו 6226506
בעל זכות בנכס	נייויצל-בורשטיין רגינה	רחוב פינלס 8, תל אביב - יפו 6226506
בעל זכות בנכס	גניגר ירון	רחוב פינלס 8, תל אביב - יפו 6226506
בעל זכות בנכס	גולן (שרר) פזית	רחוב פינלס 8, תל אביב - יפו 6226506
בעל זכות בנכס	גרניט גיא	רחוב פינלס 8, תל אביב - יפו 6226506
בעל זכות בנכס	גבעולי אוריאנה	רחוב פינלס 8, תל אביב - יפו 6226506
בעל זכות בנכס	שלייר שלי יעל	רחוב פינלס 8, תל אביב - יפו 6226506
בעל זכות בנכס	שושנה אסף	רחוב פינלס 8, תל אביב - יפו 6226506
בעל זכות בנכס	צרפתי רחל	רחוב פינלס 8, תל אביב - יפו 6226506
בעל זכות בנכס	פורמן נעמי	רחוב נהרדעא 5, תל אביב - יפו 6423505
בעל זכות בנכס	צרפתי מרדכי	רחוב פינלס 8, תל אביב - יפו 6226506
בעל זכות בנכס	גולדברג דוד	רחוב פינלס 8, תל אביב - יפו 6226506
בעל זכות בנכס	צרפתי דוד חיים	רחוב פינלס 8, תל אביב - יפו 6226506
בעל זכות בנכס	נוף רונית	רחוב פינלס 8, תל אביב - יפו 6226506
בעל זכות בנכס	טיטלבוים אורלי	רחוב פינלס 8, תל אביב - יפו 6226506
בעל זכות בנכס	גולן יובל	רחוב פינלס 8, תל אביב - יפו 6226506
בעל זכות בנכס	שושנה רותם	רחוב פינלס 8, תל אביב - יפו 6226506
בעל זכות בנכס	לייכנר רות	רחוב פינלס 8, תל אביב - יפו 6226506
עורך ראשי	מרום גל	רחוב גרוזנברג 18, תל אביב - יפו 65811
מתכנן שלד	הופמן יהושע	רחוב הכלנית 29, אשדוד 7757433
מיופה כח מטעם המבקש	טישל אייל	רחוב בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149

**מהות הבקשה: (אדר' הלל רבין תמרקין)**

<b>מהות עבודות בניה</b>
הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות וחדר יציאה לגג מעל קומת עמודים עבור 15 יח"ד שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות (כולל קומת קרקע חלקית) ו-2 קומות גג חלקיות מעל 3 קומות מרתף עבור 27 יח"ד, הכולל:

1. **ב-3 קומות המרתף:** 29 מקומות חניה לרכב פרטי, 5 מקומות חניה לאופנועים, חדר אופניים במרתף 1-, מחסנים דירתיים במרתפים 2- ו-3-, חדרים טכניים לרבות חדר טרפו וחדרים טכניים.
2. **בקומת הקרקע:** לובי כניסה, חדר אשפה, נישה לגז, 3 יחידות דיור עם ממ"ד לכל דירה וחצרות פרטיות מוצמדות בצדי ובעורף המגרש.
3. **בקומה 1:** 4 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, ומרפסות גזזטרה מקורות ופתוחות בחזית קדמית ועורפית.
4. **בקומה 2:** 3 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, ומרפסות גזזטרה מקורות ופתוחות בחזית קדמית ועורפית.
5. **בקומות 3-5:** 4 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, ומרפסות גזזטרה מקורות ופתוחות בחזית קדמית ועורפית. (בקומה 5: מצללות מבטון מעל מרפסות גזזטרה).
6. **בקומה 6 (חלקית תחתונה):** 4 יח"ד (מתוכנן 2 יח"ד המהוות מפלס תחתון לדירות דופלקס עם מדרגות עליה פנימיות בין מפלסים) עם ממ"ד לכל דירה, מרפסת גג בחזית קדמית מקורה בחלקה ע"י מצללה מבטון, ומרפסות גזזטרה פתוחות בחזית עורפית, מקורות ע"י מצללות מבטון.
7. **בקומה 7 (חלקית עליונה):** יח"ד אחת עם ממ"ד ומפלס עליון של 2 יח"ד (דירות דופלקס) בקומה 6, ומרפסת גג בחזית עורפית, מקורה בחלקה ע"י מצללה מבטון.
8. **על הגג העליון:** בריכה בשטח גג פרטי המוצמד ליחידת הדופלקס בקומה 7 עם גישה במדרגות עליה לולייניות פרטיות משטח הדירה. ושטח גג משותף המכיל: גנרטור, מערכות סולאריות ומעבים עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין.
9. **בכל קומות הבניין:** חדר מדרגות, שני פירי מעליות, מעברים, מבואות ופירי תשתיות.
10. **בחצר:** חצרות משותפות ופרטיות, פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גינות ונטיעות, גדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, גמל מים בצמוד לגדר המערבית ופירי איורור בצמוד לגבול המגרש המזרחי.

**מצב קיים:**

בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומקלט במרתף, המכיל 15 יח"ד – מבוקש להריסה.

**ממצאי תיק בניין:**

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
31	1955	הקמת בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומקלט במרתף, המכיל: בקומות העמודים 3 יח"ד, בקומות א'-ג' 4 יח"ד בכל קומה, וחדר כביסה על הגג. סה"כ בבניין 15 יח"ד.

**בעלויות:**

הנכס רשום כבית משותף של 16 תתי חלקות, בבעלות פרטית. ע"ג מפרט הבקשה חתומה מבקשת הבקשה (להלן חברת "דמרי גלים בע"מ) וכן ע"י מיופה כוחם של בעלי הזכויות ב-14 תתי חלקות בנכס. נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ליתרת הבעלים שלא חתמו על הבקשה, ולא התקבלו התנגדויות.

**התאמה לתב"ע (תוכניות: 50, 3729 א ברחוב שאינו ראשי ומוחוץ לתחום איזור ההכרזה)**

- ההיתר המקורי להקמת הבניין הינו משנת 1955
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.
- הבקשה כללה ליקויים קלים ולעורך הבקשה ניתנה האפשרות לתקנם, הבדיקה שנעשתה מטה מתייחס לבקשה מתוקנת שהועלתה למערכת בתאריך 21/11/2022.

מספר קומות:	מותר	מוצע	סטייה
6 + 2 קומות גג חלקיות	בהתאם להוראות התכנית.		
<b>קווי בניין:</b>			
<b>קדמי</b>	4.00 מ'	4.00 מ'	
<b>צדדי מזרחי</b>	3.00 מ'	3.00 מ'	
<b>צדדי מערבי</b>	3.00 מ'	3.00 מ'	
<b>אחורי</b>	5.00 מ'	5.10 מ'	
<b>שטחים עיקריים</b> סה"כ	- במגרש הגדול 750 מ"ר תכסית הבניין לא תעלה על 50%	379.5 מ"ר	

	כ-26.7% לפי חישוב עורך הבקשה.	משטח המגרש : 759 מ"ר * 50% = 379.50 מ"ר (כולל הנסיגות הנדרשות בקומת הקרקע ובקומת הגג החלקית)	<b>שטחי שירות</b>
	27 יח"ד.	במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90 = 31 יח"ד	<b>צפיפות:</b>
	בהתאם להוראות התכנית.	3.30 מ' ברוטו	<b>גובה קומה:</b>
	בהתאם להוראות התכנית.	בינוי מלא/ חלקי של קומת הקרקע לאחר שמירה על רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו בניין קדמי	<b>בינוי ופיתוח בקומת הקרקע:</b>
	בהתאם להוראות התכנית.	יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין ואלו ימוקמו בתחום הבניין, לרבות: שטחים טכניים, חדר אשפה, חדר גז וכולי	
	בהתאם להוראות התכנית.	תותר הצמדת חצרות ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצדדיים והאחורי	
	3.00 מ' מקו החזית הקדמית.	3.00 מ' - מקו החזית הקדמית ב- 2 קומות הגג החלקיות	<b>קומות גג חלקיות:</b>
	2.00 מ' מקו החזית האחורית.	2.00 מ' - מקו החזית האחורית בקומת הגג החלקית העליונה.	<b>נסיגות ממעקה הגג</b>
	4.50 מ'.	כולל מעקה הגג העליון - 4.50 מ'	<b>גובה הבניה על הגג</b>
	4.50 מ'.	כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'	<b>מתקנים טכניים על גג הבניין:</b>
	מוצעת בריכה בשטח גג פרטי המוצמד ליחידת הדיור בקומה 7 באמצעות מדרגות עליה לולייניות מתוך שטח הדירה. כמו כן מוצעים מתקנים טכניים בשטח גג משותף עם גישה מגרעין המדרגות הכללי של הבניין.	על הגג העליון מתקנים טכניים לשירות הבניין והבטחת גישה למתקנים דרך השטחים המשותפים.	<b>גובה המתקנים הטכניים</b>
	מבוקשת בריכה בשטח של 6.1 מ"ר.	תותר הקמת בריכה על הגג התחתון והעליון בתנאי הבטחת פתרונות למתקנים ומערכות טכניות.	<b>שימושים וגישה</b>
			<b>בריכת שחיה</b>

	1.60 מ'.	1.60 מ'.	<b>מרפסות:</b> <b>הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי</b> <b>שטח</b> <b>עיצוב המרפסות</b> <b>מרפסות גג:</b>
	עד 14 מ"ר למרפסת. בממוצע של 10 מ"ר ליחיד.	14 מ"ר למרפסת הבולטת מקירות הבניין החיצוניים ובלבד שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע לסך המרפסות בבניין.	
	בהתאם להוראות.	-לא יותרו מרפסות לסירוגין (מרפסות קופצות).	
	בהתאם להוראות.	-חומרי גמר מרפסות אחיד.	
	בהתאם להוראות.	בקונטור הקומה העליונה לא כולל מרפסות גזוזטרה ובליטות.	
	בהתאם להוראות.	לא יותרו מרפסות גזוזטרה בהמשך למרפסת גג.	
	3.00 מ'	3.0 מ' כולל גובה הקורה.	<b>מצללות</b> <b>גובה</b> <b>נסיונות</b>
	1.42 מ' מקו בניין קדמי. 1.20 מ' מקו בניין אחורי.	1.2 ממעקה קדמי ואחורי של מרפסות הגג.	
	בהתאם להוראות.	התקנת מזגנים לכל יחיד בפיר ייעודי, במרפסת שירות שאינה חורגת מקונטור הבניין או על הגג העליון.	<b>מזגנים:</b>
	בהתאם להוראות.	נדרש לכל יחיד ובאופן שאינו חורג מקונטור הבניין. ביחיד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת הקדמית.	<b>מסתורי כביסה:</b>
	עומק 0.75 מ' // אורך 2.75 מ'	בהתאם למדיניות אדריכל העיר- עומק 0.60 מ' // אורך 2.00 מ'.	עיצוב המסתורים
	בהתאם להוראות.	-חפיפה ואחידות לכל גובה הבניין לרבות חומרי הגמר.	
	מוצעים 27 פאנלים סולאריים עבור 27 יחידות דיור על הגג העליון.	יוצג פתרון סולארי עבור כל יחידות הדיור בבניין.	<b>מתקנים סולאריים</b>
	בהתאם להוראות.	חזיתות הבניין יוצגו על רקע 2 בניינים סמוכים מכל צד בחזית הפונה לרחוב.	<b>התאמה סביבתית</b>

**הערות:**

- המגרש כלול בתחום פשט הצפה. התקבלו אישורים מרשות נחל הירקון ורשות הניקוז.  
- לפי דרישת רשות הניקוז, יש לתכנן מניעת כניסת מי נגר לחניון התת קרקעי.

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

מס' קומות:	מותר	מוצע	סטייה
2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור חניה ושטחי שירות כלליים.	3 קומות מרתף.		
2 קומות עליונות- 4.00 מ' נטו.	קומה 1- : 3.44 מ'.		

	קומה 2- : 2.80 מ'. קומה 3- : 2.85 מ'.	קומות תחתונות- 3.50 מ' נטו.	
<b>שימושים:</b>	חנייה, מחסנים, מתקנים טכניים.	חניה/ מחסנים דירתיים / משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים.	
<b>תכנית:</b>	83.32% על פי מדידה גרפית.	85% לפי תמ"א 34 ותכנית א3729	
<b>חלחול:</b>	16.68% על פי מדידה גרפית.	מינימום 15% משטח המגרש, שטחים רציפים הממוקמים בחזית המגרש הפונה לרחוב.	

### התאמה לתקנות התכנון והבניה ומדיניות אדריכל העיר/ הנחיות מרחביות:

הערות	לא	כן	
		+	<b>אזור</b>
מוצע מפלס 0.00 בגובה 5.05 מ' + הגבוה בכ- 0.28 מ' ממפלס הרחוב. הדבר הינו בהתאם לתמ"מ 5/2 סעיף 5 רום הרצפה המינימלי לא יפחת מ-5.00 מ' +		+	<b>מפלס הכניסה הקובעת</b>
	+	+	<b>גדרות ושערים</b> גדר קדמית לרחוב בגובה 0.70 מ'. גדר בין מגרשים שכנים 1.50 מ'.
		+	<b>פיתוח שטח</b> -מפלס רצועת הגינון יהיה כמפלס הרחוב ובכל מקרה, לא יעלה על 0.40 מ' מעל מפלס זה. -רצועת גינון רציפה ככל הניתן וברוחב של לפחות 2.00 מ' מהמרווח הקדמי וכן, דרכי הגישה והשטחים המרוצפים יתוכננו באופן שיותיר שטח גינון זה. -עומק שתילה לבתי גידול לעצים מעל מרתפים בעומק 1.2 מ'. - שערים וכניסות.
		+	<b>חומרי גמר הבניין</b> חומר הגמר העיקרי יהיה טיח בגוון בהיר/ בטון חשוף/ לבני סיליקט בהירים וכן, יותר חיפוי דקורטיבי לשם הדגשות עיצוביות של החזית.
		+	<b>מתקני תשתית וטכניים</b> -ימוקמו בצמוד לגבול המגרש הצדדי ובניצב לרחוב. -יש להרחיק את הנישות ב-1.00 מ' מהגדר הקדמית. - מתקני אזור ושרור עשן ממרתפים יוצמדו לגבול המגרש הצדדי או האחורי בלבד. יש להפנות את פתחי האזור לכיוון פנים המגרש.
		+	<b>דוודים</b> דודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום שטחי הדירות/ קומות. לא ימוקמו דודי מים על הגג העליון.

### הערות:

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

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

### תנועה וחניה

חוות דעת לנספח תנועה ותכנית אדריכלית הנמצאת במגירה 2500 מ - 31.7.22  
הבקשה כוללת : מבנה החדש עם 27 יחידות דיור ( 25 יחיד בשטח עד 120 מ"ר ו - 2 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר)  
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן :  
28 מקומות חניה לרכב פרטי  
1 מקום חניה לרכב נכים  
5 מקומות חניה לאופנועים  
27 מקומות חניה לאופניים  
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן :  
28 מקומות חניה לרכב פרטי במרתפי חניה  
1 מקום חניה לרכב נכים במרתף

5 מקומות חניה לאופנועים במרתף  
27 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובחדר אופניים במרתף  
הוגש נספח תנועה, מתכנן סעיף עביר

המלצה : לאשר את הבקשה

### אצירת אשפה

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

### גנים ונוף

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפריטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.  
כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה של עצים כמפורט בטבלה זו.  
ייעוד עץ התות, מס' 131, שונה לבקשתנו מכריתה לשימור ותכנון החניון שונה בעקבות כך. קומת המרתף העליון הועמקה לבקשתנו כדי לאפשר עומק שתילה לעצים חדשים.  
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 1,886 ₪.  
יש לנטוע במגרש 6 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.  
במגרש קיים עץ אחד המיועדים לשימור.  
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

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	קזוארינה שבטבטית	8.0	45.0	4.0	שימור	8,393
3	דקל מינים שונים פרט	5.0	45.0	3.0	שימור	12,208

## טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
	לושינטוניה					
9	תות לבן	9.0	60.0	4.0	שימור	9,495
13	פיקוס קדוש	12.0	40.0	6.0	שימור	52,752
14	פיקוס קדוש	13.0	100.0	8.0	שימור	4,748
15	ברוש מצוי	12.0	30.0	8.0	שימור	6,782
18	ושינטוניה חסונה	10.0	35.0	1.0	שימור	6,554
19	ושינטוניה חסונה	7.0	35.0	1.0	שימור	6,554
20	ושינטוניה חסונה	6.0	60.0	1.0	שימור	19,262
24	דקל מינים שונים פרט לושינטוניה	5.0	40.0	3.0	שימור	9,646
25	ושינטוניה חסונה	6.0	60.0	2.0	שימור	19,262
26	זית אירופי	4.0	14.0	2.0	שימור	2,008
27	זית אירופי	6.0	18.0	3.0	שימור	4,739
29	תות לבן	4.0	10.0	3.0	שימור	
32	פלפלון דמוי אלה	6.0	22.0	3.0	שימור	1,778
33	ושינטוניה חסונה	8.0	32.0	2.0	שימור	5,479
35	ושינטוניה חסונה	9.0	60.0	2.0	שימור	19,262
38	פלפלון דמוי אלה	5.0	28.0	2.0	שימור	2,880
40	ושינטוניה חסונה	6.0	70.0	3.0	שימור	26,218
41	ושינטוניה חסונה	10.0	70.0	2.0	שימור	26,218
42	פלפלון דמוי אלה	5.0	15.0	2.0	שימור	2,021
45	סיגלון עלה-מימוזה	9.0	40.0	4.0	שימור	4,823
47	פלפלון דמוי אלה	6.0	30.0	3.0	שימור	3,835
48	פלפלון דמוי אלה	6.0	26.0	3.0	שימור	2,851
54	אילנתה בלוטית	11.0	43.0	3.0	כריתה	4,877
59	תבטיה מינים שונים	4.0	10.0	2.0	שימור	528
63	פלפלון דמוי אלה	5.0	15.0	3.0	כריתה	
64	תות לבן	8.0	65.0	6.0	העתקה	16,716
65	תות לבן	1.0	45.0	1.0	כריתה	2,671
66	אילנתה בלוטית	6.0	16.0	2.0	כריתה	
68	אילנתה בלוטית	8.0	12.0	2.0	שימור	285
69	תות לבן	6.0	20.0	2.0	שימור	2,813
72	פלפלון דמוי אלה	5.0	10.0	3.0	שימור	
105	פלפלון דמוי אלה	6.0	20.0	3.0	כריתה	2,664
109	פיקוס בינימינה	9.0	20.0	4.0	שימור	1,959

**חו"ד נוספות:**

**מי אביבים - אריאל נחשוני 01/06/2022**  
המלצה לשבץ לוועדה.

**תאום הנדסי - אורן רחמים 15/05/2022**  
הוצגה תוכנית תנועתית מאושרת.

**נכסים - ענת איבגי 07/12/2021**  
חלקה 170 בגוש 6212 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.

לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה.

## חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' הלל רבין תמרקין)

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות וחדר יציאה לגג מעל קומת עמודים עבור 15 יח"ד שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות (כולל קומת קרקע חלקית) ו-2 קומות גג חלקיות מעל 3 קומות מרתף עבור 27 יח"ד.

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

### תנאים למתן היתר

1. קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400 ותכנית מאושרת במוצג 4401).
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
3. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
4. מילוי דרישות וקבלת אישורם הסופי של רשות נחל הירקון לתכנון המוצע.

### תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה.
2. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3. בעל היתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4. רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין.
5. ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר.
6. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות.
7. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 1,886 ש.

### 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. שלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
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 רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
  - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
  - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
  - ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
  - ד. המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית 3729 א' (בבניה חדשה)
  - ה. כפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית 3729 א'.
3. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4. הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
5. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
6. 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

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות וחדר יציאה לגג מעל קומת עמודים עבור 15 יח"ד שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות (כולל קומת קרקע חלקית) ו-2 קומות גג חלקיות מעל 3 קומות מרתף עבור 27 יח"ד.

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

#### תנאים למתן היתר

1. קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400 ותכנית מאושרת במוצג 4401).
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
3. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
4. מילוי דרישות וקבלת אישור הסופי של רשות נחל הירקון לתכנון המוצע.

#### תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4. רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין.
5. ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר.
6. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות.
7. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 1,886 ש.נ.

#### 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. שלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
3. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקה העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

#### תנאים לתעודת גמר

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
  - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
  - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
  - ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
  - ד. המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית 3729 א' (בבניה חדשה)
  - ה. כפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית 3729 א'.
3. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4. הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
5. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
6. 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