

ח' תשרי תשפ"א  
 26 ספטמבר 2020

## פרוטוקול

ישיבה: 6-20-0069 תאריך: 24/09/2020 שעה: 12:30  
 באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל  
 אביב – יפו

רשות רישוי - התנגדות

ע"י מ"מ יו"ר הוועדה, הגב' אופירה יוחנן וולק	מ"מ וסגן ראש העירייה	דורון ספיר - יו"ר	
	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 הוועדה	עו"ד שרון אלזסר	
	ע. מרכזת הוועדה וקלדנית הוועדה	רחלי קריספל	

מס' דף	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	עמיאל גד	בני דן 14	0477-014	20-1041	1

## רשות רישוי - התנגדות

מספר בקשה	20-1041	תאריך הגשה	27/07/2020
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')

כתובת	בני דן 14	שכונה	הצפון החדש - החלק הצפוני
גוש/חלקה	493/6212	תיק בניין	0477-014
מס' תב"ע	תמ"מ 2/5, ע 1, 3729 א	שטח המגרש	562

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	עמיאל גד	רחוב האביב 22, פתח תקווה 49022
בעל זכות בנכס	מטלון אברהם	רחוב בני דן 14, תל אביב - יפו 6226007
עורך ראשי	עמיאל גד	רחוב האביב 22, פתח תקווה 49022
מתכנן שלד	עמיאל גד	רחוב האביב 22, פתח תקווה 49022

### מהות הבקשה (אדר' הילה גל)

מהות עבודות בניה
<p>1. הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.</p> <p>2. הקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות ו- 2 קומות גג חלקיות מעל 3 קומות מרתף כאשר 2 מהן משותפות לבניין בחלקה הסמוכה (בני דן 16), עבור 20 יח"ד, המכיל:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• בקומת מרתף - 1: 5 חניות רכב, 1 חניה לרכב נכים, חללים טכניים, גישה דרך גרעין המדרגות המשותף ומעלית הבניין.</li> <li>• ב-2 קומות המרתף המשותפות: 36 מקומות חניה, חניות לאופניים ואופנועים, חללים טכניים ושירות משותפים עם גישה אליהן דרך גרעין מדרגות ומעלית מכל בניין בנפרד.</li> <li>• בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישת בלוני גז, 1 יח"ד עם ממ"ד וחצר פרטית במרווח אחורי וצדי.</li> <li>• בקומה א-ד: 4 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה בכל קומה.</li> <li>• בקומה ה: 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה שקועה לחזית קדמית ומרפסת גזוזטרה עורפית לכל אחת.</li> <li>• בקומה ו (חלקית תחתונה): דירת דופלקס עם מרפסת גג לחזית קדמית, גזוזטרה לחזית עורפית, וממ"ד לרבות מצללות.</li> <li>• בקומה ז (חלקית עליונה): מפלסה העליון של דירת הדופלקס מקומת ו' חלקית (מס' 20), הכוללת בריכה מקורה במסגרת שטחי הדירה הפנימיים, ומרפסת גג לחזית עורפית לרבות מצללה.</li> <li>• על הגג העליון: מערכות סולאריות, מעבים, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.</li> <li>• בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית, מסתורי כביסה לכלל היח"ד, מתקני תשתית משותפים.</li> <li>• בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי צפון-מזרחי, מתקני תשתית, נישת גז, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש.</li> </ul>

### מצב קיים:

<p>בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית וקומת מרתף עבור מקלט. סה"כ: 12 יח"ד בבניין.</p>
---

**ממצאי תיק בניין:**

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר מקורי להקמת הבניין.	היתר להקמת בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת חלקית ומרתף עבור מקלט, כולל חדר כביסה על הגג. סה"כ בבניין 12 יח"ד (3 בקומת עמודים מפולשת חלקית ו-3 בכל קומה טיפוסית).	1960	91

**בעלויות:**

הנכס רשום כבית משותף המכיל 15 תתי חלקות בבעלות פרטית. ע"ג מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת " מגע הנדסי בע"מ " באמצעות מורשה החתימה מטעמה (עמיאל גד) וחותרמת החברה לפי פרוטוקול חתום. וכן, בשם 11 מבעלי הזכויות בנכס חתומה עו"ד קרן כהן בלחרנסקי בהתאם לייפוי כוח בלתי חוזר שנחתם בין הצדדים ובהתאם להסכם שנחתם בין בעלי הזכויות לחברה המבקשת. נשלחו הודעות ליתרת בעלי הזכות בנכס לפי תקנה 336 והתקבלו התנגדויות.

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

- ההיתר המקורי להקמת הבניין הינו משנת 1960
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.

סטייה	מוצע	מותר	
	2 + 6 קומות גג חלקיות	2 + 6 קומות גג חלקיות	<b>מספר קומות:</b>
			<b>קווי בניין:</b>
ניתן לאשר, (ראה סעיף מטה)	4.00 מ' בקרקע ~3.92 מ' בקומות הטיפוסיות	4.00 מ'	קדמי
	3.00 מ'	3.00 מ'	צדדי
	5.00 מ'	5.00 מ'	אחורי
	בהתאם.	תתאפשר בניה מעבר לקו בניין בשיעור של 0.5 מ' ועד 50% (~10 מ') מרוחב החזית לכל גובהה, בכפוף לנסיגה מקו בניין קדמי בשטח זהה, בתנאי שתשמרנה הנסיגות בגג ובקרקע	
	בהתאם למותר	תכסית התחומה בקווי הבניין המותרים ובמסגרת מס' הקומות המותר (למעט הנסיגות הנדרשות בקומת הקרקע וקומות הגג החלקיות)	<b>זכויות בנייה: (תכנית נפחית)</b>
	בהתאם למותר	מינימום 20% מסך השטחים הכוללים המתוכננים (~336 מ"ר)	<b>שטחי שירות:</b>
	20 יחידות דיור	במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90 ~1953/90 מ"ר = ~22 יח"ד	<b>צפיפות:</b>
	3.30 מ'	3.30 מ' ברוטו	<b>גובה קומה:</b>
	בהתאם למותר	-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 למותר	- יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין ואלו ימוקמו בתחום הבניין, לרבות: שטחים טכניים, חדר אשפה, חדר גז וכולי	
	מתוכננות חצרות פרטיות לדירה בקרקע במרווח הצדדי והאחורי בהתאם למותר	-תותר הצמדת חצרות ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצדדיים והאחורי	
	3.00 מ' בהתאם.	3.00 מ'- מקו החזית הקדמית ב-2 קומות הגג החלקיות.	<b>קומות גג חלקיות:</b> <b>נסיגות ממעקה הגג</b>
	2.00 מ' בהתאם.	2.00 מ'- מקו החזית האחורית בקומת הגג החלקית העליונה	<b>גובה הבניה על הגג</b>
	4.50 מ'	כולל מעקה הגג העליון- 4.50 מ'	<b>גובה המתקנים הטכניים</b>
	4.50 מ'	כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'	
	1.60 מ'	1.60 מ'	<b>מרפסות:</b> <b>הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי שטח</b>
	שטחי המרפסות בהתאם למותר עד 14 מ"ר, ממוצע לא עולה על 12 מ"ר (214 ~ מ"ר)	14 מ"ר למרפסת הבולטת מקירות הבניין החיצוניים ובלבד שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע לסך המרפסות בבניין = 240 מ"ר	<b>עיצוב המרפסות</b>
	בהתאם למותר	-לא יותרו מרפסות לסירוגין (מרפסות קופצות)	
	בהתאם למותר	-חומרי גמר מרפסות אחיד	
	בהתאם למותר על גג עליון .	התקנת מזגנים לכל יח"ד בפיר ייעודי, במרפסת שירות שאינה חורגת מקונטור הבניין או על הגג העליון.	<b>מזגנים:</b>
	בהתאם למותר	נדרש לכל יח"ד ובאופן שאינו חורג מקונטור הבניין. ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת הקדמית.	<b>מסתורי כביסה:</b>
	בהתאם למותר	בהתאם להנחיות המרחביות- עומק 0.60 מ" / אורך 2.00 מ'	<b>עיצוב המסתורים</b>
	בהתאם למותר	-חפיפה ואחידות לכל גובה	

<p>לא הוצג פרט וחומרי גמר המצללה</p>	<p>בהתאם.  בהתאם.  בהתאם למותר, אך יש להציג פרט פרגולה בהתאם</p>	<p>הבניין לרבות חומרי הגמר  בהתאם לתקנות התכנון והבניה- 50 מ"ר או 1/4 משטח הגג, הכל לפי הגדול יותר  לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות  לפי הנחיות מרחביות - המרווח הפתוח בין חלקי הפרגולה האטומים יהיה לפחות 40% משטחה, מחולק שווה בכל השטח המקורה</p>	<p><b>מצללות : שטח</b>  <b>גובה</b>  <b>מרווחי קורות המצללה</b></p>
	<p>מתוכננים מתקנים טכניים על גג עליון לרבות חדר משאבות ומאגר מים וגישה דרך גרם המדרגות הכללי של הבניין.</p>	<p>על הגג העליון מתקנים טכניים לשירות הבניין והבטחת גישה למתקנים דרך השטחים המשותפים</p>	<p><b>מתקנים טכניים על גג הבניין: שימושים וגישה</b></p>
	<p>מתוכנן חניון תת קרקעי שהגישה אליו דרך רמפה במרווח הצפוני- מזרחי בצמוד לגבול מגרש בני דן 16, ניתן לאשר.</p>	<p>החניה תהיה תת קרקעית והנגישות אליה תהיה אחת ותוצמד ככל הניתן לדופן הצדית של המגרש. באם נדרש אזור המתנה הוא ימוקם בתחום המגרש.</p>	<p><b>חניה:</b></p>
	<p>- הוגש אישור התקשרות מקדמי ושלב א'.  -בהתאם לנדרש  - יידרש בשלב בדיקה סופית</p>	<p>-אישור לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 -אישור נגישות המבנה -נספח יציבות חתום ע"י מתכנן השלד של הפרויקט</p>	<p><b>הוראות נוספות למתן היתר:</b></p>
	<p>-הוגש מסמך התייחסות של רשות נחל הירקון עם דרישות להשלמה על מנת לקבל את אישורם הסופי (כתב שיפוי וכולי') לתכנון המוצע והני"ל ייכתב כתנאי להיתר  -בהתאם לנדרש</p>	<p>-אישור רשות נחל הירקון  -אישור רשות הניקוז</p>	<p><b>מגרשים הכלולים בתחום פשט ההצפה בהתאם לתמ"מ 2/5 ותמ"א 34/ב/3</b></p>

	- יידרש כתנאי להיתר  -יידרש כתנאי להיתר  -יכתב כתנאי בהיתר ולתעודת גמר	-נספח לניהול מי נגר (חו"ד הידרולוגית)  -כתב התחייבות לוועדה המחוזית והמקומית בגין הצפות העלולות להיגרם בשל מיקום המגרש בתחום זה  -רישום הערה לפי תקנה 27 בגין מיקום המגרש בתחום האמור	
--	--	---	--

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

מס' קומות:	מותר	מוצע	סטייה
מס' קומות:	2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור חניה ושטחי שירות כלליים	3 קומות מרתף	
גובה קומות:	2 קומות עליונות- 4.00 מ' נטו קומות תחתונות- 3.50 מ' נטו	בהתאם למותר	
שימושים:	חניה/ מחסנים דירתיים / משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים	חניית נכים, חניות לאופניים ולאופנועים, שטחי שירות משותפים, חדרים טכניים, מחסנים דירתיים, מאגרי מים, חדר משאבות וכולי	
מחסנים:	- מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר למחסן וכמספר יח"ד בבניין	מתוכננים 7 מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר	
תכסית:	85% לפי תמ"א 34 ותכנית 935 = 3729 מ"ר (15% שטח מחלחל = 165.15 מ"ר)	שטח המרתף המשותף הינו כ- 900~ מ"ר (המהווה 82%~ מסך שני המגרשים יחד 539 מ"ר+ 562 מ"ר = 1001~ מ"ר) בהתאם. מוצע כ- 200~ מ"ר שטח מחלחל המהווה 18%~ משטח המגרש. רוב שטחי החלחול מתוכננים לכיוון המרווח הקדמי, והמרווחים הצדדיים בשל תוואי עצים לשימור מדרום מערב ובפינת המגרש מצפון מזרח.	

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

הערות	לא	כן	
		+	<b>בנייה במרווחים</b>
מפלס הכניסה מוגבה ב 0.80 מ' ביחס למפלס המדרכה הסמוכה וזאת בשל מיקומו של המגרש בתחום פשט הצפה בהתאם להוראות תמ"מ 5/2 בו נקבע כי רום הרצפה המינימלי לא יפחת מהרום בתשריט הנחיות ומגבלות בניה (+5.0) ולכן ניתן לאשר את המפלס המתוכנן.		+	<b>מפלס הכניסה הקובעת</b> בתחום פשט הצפה בהתאם לדרישות תמ"מ 2/5 5.00 מ'
נדרש להציג פריסת גדרות וכמו כן מצפייה בחתכים נדרש לסגת מהגדר 0.60 מ' בשל הפרשי גבהים מעל 3 מ' עם חלקות גובלות.	+		<b>גדרות ושערים</b> גדר קדמית לרחוב בגובה 0.70 מ' -גדר בין מגרשים שכנים 1.50 מ'

<p><b>נדרש לצמצם עוד שבילים ולהראות עוד בתי גידול במרווח קדמי בחתכים או בחזיתות</b></p>	<p>+</p> <p>+</p> <p>+</p>	<p>+</p> <p>+</p> <p>+</p>	<p><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 שיתיר שטח גינון זה עומק שתילה לבתי גידול לעצים מעל מרתפים בעומק 1.2 מ' יש למקם את מדרגות הכניסה לבניין מעבר לרצועת הגינון בחלקו הפנימי של המרווח הקדמי</p>
<p><b>ריבוי פתחים בחזיתות דרום וצפון באופן העולה על המותר, נדרש לצמצם פתחים.</b></p>	<p>+</p>		<p><b>חומרי גמר הבניין ומעטפת</b> בחזית הבניין הפונה לרחוב יש לשמור על יחס בין הפתחים לבין חלקי החזית הבנויה שלא יפחת מכ- 1/4 ולא יעלה על כ-1/3 משטח החזית  חומר הגמר העיקרי יהיה טיח בגוון בהיר/ בטון חשוף/ לבני סיליקט בהירים וכן, יותר חיפוי דקורטיבי לשם הדגשות עיצוביות של החזית</p>
		<p>+</p> <p>+</p> <p>+</p>	<p><b>מתקני תשתית וטכניים</b> -ימוקמו בצמוד לגבול המגרש הצדדי ובניצב לרחוב -יש להרחיק את הנישות ב-1.00 מ' מהגדר הקדמית - מתקני אוורור ושחרור עשן ממרתפים יוצמדו לגבול המגרש הצדדי או האחורי בלבד. יש להפנות את פתחי האוורור לכיוון פנים המגרש.</p>
<p><b>נדרש לצמצם מס' קולטי שמש כמספר היח"ד.</b></p>		<p>+</p>	<p><b>מערכות סולריות</b> מערכת סולריות לכל יח"ד</p>
		<p>+</p>	<p><b>דוודים</b> דודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום שטחי הדירות/ קומות</p>
		<p>+</p>	<p><b>אשפה</b> דלתות חדר האשפה לא ייפתחו אל המדרכה</p>

**הערות נוספות:**

הבקשה הוגשה עם ליקויים וחריגות מהוראות התב"ע, התקנות וההנחיות המרחביות, לעורך הבקשה ניתן זמן לתיקון הליקויים.

**התנגדויות:**

	כתובת	שם
בעל זכות בנכס	ת.ד. 218, בית הלוי 4287000	1. לחיאני דניאל

**עיקרי ההתנגדויות: המתנגד מר לחיאני דניאל, בעל זכות בנכס לתת חלקה 14, בבניין הבקשה הנדונה:**

1. הרשות המקומית מסירה מעצמה אחריות על זכויות קנייניות של הבעלים, וכך מאפשרת לזים להגיש תכנון גם כאשר אין חלוקה הוגנת בין הצדדים.
2. גודל הממ"ד בדירתי המתכוננת במסגרת בקשה זו הינו קטן.
3. מגיש התכנית הגיש תכנית לא עדכנית מאחר ולא נצפתה קומת מרתף שלישית בתכנית אשר הועברה, קומת מרתף נוספת יכולה לשמש עבור מחסנים ובעלת השלכות נוספות משמעותיות. בבדיקה

**התייחסות להתנגדויות:**

1. בנוגע לסוגיה הקניינית בסעיפים 1-2: הועדה המקומית הינה מוסד תכנון בלבד, אין בסמכותה לדון בנושאים קנייניים כלל, אלא בנושאים תכנוניים בלבד ואין היא מתערבת בהסכמים של בין היזם לדיירים. לצורך כך יש לפנות לערכאות המקובלות בחוק.
2. לפי בדיקה במערכת ה-GIS נצפתה תכנית עדכנית הכוללת 3 קומות מרתף אשר זמינה לצפייה החל מחודש מאי 2020 לצפייה בכל עת עבור התושב, בעוד שהפרסומים נעשו בחודש יוני. בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

### **חו"ד מכון רישוי**

**שירלי בר 01/09/2020**

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

### **תנועה וחניה**

הבקשה כוללת: מבנה החדש בן 7 קומות ובהן 20 יחידות דיור (18 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר + 2 יח"ד מעל 120 מ"ר) כחלק ממבנה חדש בקיר משותף בכתובת בני דן 16 (בקשה מקבילה מס' 20-1040), בן 7 קומות גם ובהן 19 יחידות דיור (17 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר + 2 יח"ד מעל 120 מ"ר). דרישת התקן עבור 39 יחידות דיור ב-2 הבקשות:

- 41 מקומות חניה לרכב פרטי,
- 2 מקומות חניה לרכב נכים,
- 8 מקומות חניה לאופנועים,
- 39 מקומות חניה לאופניים.

מתוכנן:

- 41 מקומות חניה לרכב פרטי ב-3 קומות מרתף משותף.
- 2 מקומות חניה לרכב נכים בקומת מרתף 1- ובקומת מרתף 2- משותף באישור מורשה נגישות רועי קופר.
- 8 מקומות חניה לאופנועים ב-3 קומות מרתף משותף.
- 38 מקומות חניה לאופניים- 10 מקומות בקומת קרקע בתוך קווי בניין + 28 מקומות ב-3 קומות מרתף משותף.

חוות דעת: פתרון המוצע עונה לדרישות- מאושר. המלצה: לאשר את הבקשה

### **כיבוי אש**

מרתף משותף עם בני דן 16 (20-1041), יש להגיש נספח בטיחות אש מאוחד לשתי הבקשות. יש להציג נספח בטיחות אש אחרי ועדה המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

### **אצירת אשפה**

מוצג חדר אשפה מכלים נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת. המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

### **איכות הסביבה**

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים: אזור מרתפים, אקוסטיקה המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

### **גנים ונוף**

סקר משותף לבני דן 14 (מקוונת 11572), 16 (מקוונת 11469).

במגרשים ובסביבתם קיימים עצים שפרטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי. כדי להקים את המבנה המשותף יש לבצע כריתה של 10 עצים בוגרים כמפורט בטבלה זו. כל העצים לכריתה ממקומים בשטח קוי הבניין או קרוב אליהם, היכן שמתוכנן מרתף משותף. כל העצים לכריתה הם בתוך המגרשים למעט עץ מס' 2 שנדרשת כריתתו במגרש שכן.

מבוקשת כריתה של עץ מס' 2 במגרש השכן, הכריתה נדרשת לצורך שוחה להסטת קו תיעול שלא ניתן להסית, על המבקש להסדיר את כריתת עץ זה (הבקשה תוגש מטעם נציגי הבניין השכן כנדרש בטופס 'בקשה והחלטה לגבי כריתת/העתקת אילן/ות מוגן/ים' של פקיד היערות), נוסף תנאי לתחילת עבודות. ערך הפיצוי הנופי עבור עצים המיועדים לכריתה הוא 39,973 ₪.

יש לנטוע במגרש 10 עצים בערך של 700 ₪ לעץ.

יתרת ערך הפיצוי הנופי עבור העצים המיועדים לכריתה ע"ס 32,973 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך פיתוח גנים ונוף ברחבי העיר.

ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.

המלצה: לאשר את הבקשה

### אדריכלות מכון הרישוי

נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.  
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

### קונסטרוקציה

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

### סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים  
יש לעיין בחוות הדעת המלאות של תחנות מכון הרישוי באמצעות מערכת סטאטוס תיקי רישוי ומידע בקישור:

[http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui\\_bniya/login.asp](http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya/login.asp)

### טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	אילנטה בלוטית	15.0	15.0	6.0	כריתה	212
2	פלפלון דמוי אלה	12.0	52.0	13.0	כריתה	4,075
3	פלפלון דמוי אלה	4.0	17.0	0.	כריתה	
4	פלפלון דמוי אלה	9.0	33.0	8.0	כריתה	2,462
5	פלפלון דמוי אלה	9.0	25.0	10.0	כריתה	1,413
6	בוהיניה מגוונת	10.0	32.0	8.0	שימור	7,717
8	זית אירופי	9.0	28.0	7.0	שימור	8,370
9	פלפלון דמוי אלה	9.0	48.0	11.0	כריתה	6,945
10	פיקוס השדרות	4.0	22.0	1.5	כריתה	3,647
11	פיקוס השדרות	4.0	24.0	3.0	כריתה	4,341
12	דיפסיד משולש	3.0	30.0	3.0	כריתה	1,440
13	ברוש מצוי	18.0	34.0	7.0	שימור	12,341
14	בוהיניה מגוונת	9.0	25.0	7.0	שימור	4,710
16	ער אציל	10.0	16.0	4.0	שימור	1,929
17	סיגלון עלי מימוסה	17.0	40.0	12.5	שימור	11,304
18	אבוקדו אמריקני	8.0	6.0	2.0	כריתה	149
19	שסק יפני	10.0	19.0	8.0	כריתה	1,360
20	הדר התפוז	2.0	0.	3.0	כריתה	
21	פלפלון דמוי אלה	10.0	31.0	8.0	כריתה	2,173
22	אילנטה בלוטית	15.0	55.0	8.0	כריתה	2,280
23	מיש בונגה	8.0	20.0	5.0	כריתה	1,809
26	אילנטה בלוטית	12.0	12.0	4.0	כריתה	109
27	אילנטה בלוטית	12.0	10.0	3.0	כריתה	75
29	אינגה אמיתית	6.0	10.0	2.0	כריתה	471
30	וושנינגטוניה חסונה	17.0	44.0	4.0	כריתה	6,885
31	אילנטה בלוטית	12.0	13.0	3.0	כריתה	127

### חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' הילה גל)

לדחות את ההתנגדות שאינה קניינית בעיקרה ולאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות ו- 2 קומות גג חלקיות מעל 3 קומות מרתף כאשר 2 מהן משותפות לבניין בחלקה הסמוכה (בני דן 16), עבור 20 יח"ד.

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

#### תנאים למתן היתר

- הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.
- תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
- הגשת כתב התחייבות לוועדה המקומית והמחוזית בגין מיקומו של המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות התכנית.

#### תנאים להתחלת עבודות

1. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.
2. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

#### תנאים לתעודת גמר

1. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
2. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא, הדירה/ות כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול, המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית 3729 א' לרבות זיקת הנאה עבור חלקה 494 בחלקה מס' 6212 עבור הבניין בכתובת בני דן 16 אשר חולק את קומות המרתף 2-3, במשותף עם הבניין הנדון.

#### הערות

1. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
2. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

#### ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-20-0069 מתאריך 24/09/2020

לדחות את ההתנגדות שאינה קניינית בעיקרה ולאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות ו- 2 קומות גג חלקיות מעל 3 קומות מרתף כאשר 2 מהן משותפות לבניין בחלקה הסמוכה (בני דן 16), עבור 20 יח"ד.

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

#### תנאים למתן היתר

1. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.
2. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
3. הגשת כתב התחייבות לוועדה המקומית והמחוזית בגין מיקומו של המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות התכנית.
4. נדרש נספח לניהול מי נגר (חו"ד הידרולוגית)

#### תנאים להתחלת עבודות

1. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.
2. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

#### תנאים לתעודת גמר

1. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
2. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא, הדירה/ות כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול, המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית 3729 א' לרבות זיקת הנאה עבור חלקה 494 בחלקה מס' 6212 עבור הבניין בכתובת בני דן 16 אשר חולק את קומות המרתף 2-3, במשותף עם הבניין הנדון.

#### הערות

1. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
2. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.

עמ' 10  
0477-014 20-1041 <ms\_meyda>

**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה**