

כ"ז אב תשפ"א
05 אוגוסט 2021

פרוטוקול

ישיבה: 6-21-0058 תאריך: 04/08/2021 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

רשות רישוי - התנגדות

	מ"מ וסגן ראש העירייה	דורון ספיר - יו"ר	
מ"מ מהנדס העיר	מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה	אדרי' הלל הלמן	
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	
	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 גבוה (מעל 13 מ')	נוגה חנקין בע"מ	חנקין 3	0565-003	21-0720	1

רשות רישוי - התנגדות

	30/05/2021	תאריך הגשה	21-0720	מספר בקשה
	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38 מרתפים הריסה	בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה תוספות בניה	בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה תוספות ושינויים	מסלול

הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	חנקין 3	כתובת
0565-003	תיק בניין	1141/6213	גוש/חלקה
1120	שטח המגרש	תמ"א 38/3, א, ע, 1, 50, 3729 א	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב מסילת ישרים 16, ירושלים 9458418	נוגה חנקין בע"מ	מבקש
רחוב חנקין 3, תל אביב - יפו 6250611	בן יהודה גיורא	בעל זכות בנכס
רחוב חנקין 3, תל אביב - יפו 6250611	שורש גבריאל	בעל זכות בנכס
רחוב חנקין 3, תל אביב - יפו 6250611	תל-ורד ירדנה	בעל זכות בנכס
רחוב חנקין 3, תל אביב - יפו 6250611	גינאה קרולה	בעל זכות בנכס
רחוב חנקין 3, תל אביב - יפו 6250611	נתנאל עופר	בעל זכות בנכס
רחוב חנקין 3, תל אביב - יפו 6250611	זך-נתנאל אביטל	בעל זכות בנכס
רחוב חנקין 3, תל אביב - יפו 6250611	כהנוביץ אפרת	בעל זכות בנכס
רחוב חנקין 3, תל אביב - יפו 6250611	פורר ליאור	בעל זכות בנכס
רחוב חנקין 3, תל אביב - יפו 6250611	סיוון עמי	בעל זכות בנכס
רחוב חנקין 3, תל אביב - יפו 6250611	יעקובוביץ ישראל	בעל זכות בנכס
רחוב חנקין 3, תל אביב - יפו 6250611	סיוון לירם ישראל	בעל זכות בנכס
רחוב חנקין 3, תל אביב - יפו 6250611	קולטון זהבה	בעל זכות בנכס
רחוב חנקין 3, תל אביב - יפו 6250611	פלק אילון	בעל זכות בנכס
רחוב חנקין 3, תל אביב - יפו 6250611	פלק רחל	בעל זכות בנכס
רחוב חנקין 3, תל אביב - יפו 6250611	פינקוביץ רבקה	בעל זכות בנכס
רחוב חנקין 3, תל אביב - יפו 6250611	שושן אלעד משה	בעל זכות בנכס
רחוב חנקין 3, תל אביב - יפו 6250611	שרון רוני	בעל זכות בנכס
רחוב חנקין 3, תל אביב - יפו 6250611	שושן שלי	בעל זכות בנכס
רחוב חנקין 3, תל אביב - יפו 6250611	חדד אלסנדרו	בעל זכות בנכס
רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604	בר אורין גידי	עורך ראשי
רחוב הירקון 67, בני ברק 5120613	גוטמן יעקב	מתכנן שלד
רחוב הברזל 31, תל אביב - יפו 6971045	שאזו סימן טוב	מיופה כח מטעם המבקש

מהות הבקשה: (אדר' הילה גל)

מהות עבודות בניה
1. הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.
2. הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף

- עבור 30 יח"ד, הכולל:
- 2-2 קומות המרתף- 37 מקומות חניה לרכב, 2 חניות נכים, חניות לאופניים ואופנועים, 25 מחסנים דירתיים ומתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות מאגרי מים, חדר משאבות וכול'.
 - בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישת בלוני גז, חדר עגלות, 3 יח"ד עם ממ"ד וחצר פרטית במרווח אחורי וצדי.
 - בקומה א-ב: 5 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה.
 - בקומות ג-ה: בכל קומה 4 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לכל דירה, לרבות מצללה מעל קומה ה'.
 - בקומה ו (חלקית תחתונה): 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסת גג בחזית הקדמית ו-1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה בחזית האחורית.
 - בקומה ז (חלקית עליונה): 2 יח"ד עם ממ"ד, ומרפסת גג עם גרם מדרגות פנימי לגישה לגג עליון פרטי מוצמד לכל דירה לרבות מצללה.
 - על הגג העליון: גג עליון פרטי מוצמד לדירות בקומה עליונה הכולל בריכת שחיה ודק לכל אחת מהן, גישה לגג עליון משותף דרך גרעין מדרגות משותף ומעלית למערכות סולאריות, מעבים, מתקנים טכניים.
 - בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, 2 מעליות, מסתורי כביסה לכלל היח"ד, מתקני תשתית משותפים.
 - בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי צפוני, מתקני תשתית וגדרות בגבולות המגרש.

מצב קיים:

בניין מגורים בן 4 קומות ו- 2 מקלטים בקומת קרקע עבור 15 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	יתרים רלוונטיים
	הוספת מעלית במרווח הצדדי בבניין בן 4 קומות.	1987	1-167
	היתר להרחבת דירה עורפית בקומת הקרקע וסידור ממ"ד בדירה.	1994	3-940927
	הרחבת דירה מזרחית בקומת הקרקע בחזית הקדמית לרבות שינויים בפתחים.	2002	3-220859

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 15 תתי חלקות 8 בבלות קק"ל ו-7 בבעלות פרטית. ע"ג מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת " נוגה חנקין בע"מ " באמצעות מורשה החתימה מטעמה (שאזו סימן טוב) וחותרת החברה לפי פרוטוקול חתום. וכן, בשם חלק מבעלי הזכויות בנכס חתום עו"ד קרן בלחרסקי ושות' בהתאם לייפוי כוח בלתי חוזר שנחתם בין הצדדים ובהתאם להסכם שנחתם בין בעלי הזכויות לחברה המבקשת. נשלחו הודעות ליתרת בעלי הזכות בנכס לפי תקנה 36 והתקבלו התנגדויות.

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

- בהתאם למסמכים המצויים בתיק הבניין, לא נמצא היתר בניה מקורי להקמתו. צורפו מסמכים המעידים על חוקיות המבנה בהתאם לסעיף 4.7 במסמך המדיניות של תמ"א 38.
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.

מספר קומות:	מותר	מוצע	סטייה
2 + 6	2 + 6	2 + 6	
<u>קווי בניין:</u>			
קדמי	5.00 מ'	5.00 מ' בקרקע ובקומות טיפוסיות	
צדדי	3.00 מ'	3.00 מ'	
אחורי	5.00 מ'	5.00 מ'	

	מתוכננת תכסית בניה של כ- 552 מ"ר, בהתאם למותר	במגרשים בשטח 750 מ"ר ויותר, תכסית הבניה לא תעלה על 50% משטח המגרש במספר הקומות המותר (כולל הנסיגות הנדרשות בקומת הקרקע וקומת הגג החלקית) 1120 מ"ר = 0.5X560 מ"ר	זכויות בניה: (תכנית נפחית)
	בהתאם למותר	מינימום 20% מסך השטחים הכוללים המתוכננים (624 מ"ר)	שטחי שירות:
	30 יחידות דיור	במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90 4224/90 מ"ר = 46 יח"ד	צפיפות:
	3.30 מ'	3.30 מ' ברוטו	גובה קומה:
	בהתאם למותר	בינוי מלא/ חלקי של קומת הקרקע לאחר שמירה על רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו בניין קדמי	בינוי ופיתוח בקומת הקרקע:
	בהתאם למותר	- יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין ואלו ימוקמו בתחום הבניין, לרבות: שטחים טכניים, חדר אשפה, חדר גז וכול' 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.	קומות גג חלקיות:
	2.00 מ' בהתאם.	2.00 מ' - מקו החזית האחורית בקומת הגג החלקית העליונה	נסיגות ממעקה הגג
	4.50 מ'	כולל מעקה הגג העליון - 4.50 מ'	גובה הבניה על הגג
	4.50 מ'	כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'	גובה המתקנים הטכניים
	1.60 מ'	1.60 מ'	מרפסות:
	שטחי המרפסות בהתאם למותר עד 14 מ"ר. ממוצע לא עולה על 12 מ"ר	14 מ"ר למרפסת הבולטת מקירות הבניין החיצוניים ובלבד שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע לסך המרפסות בבניין = 360 מ"ר	הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי
	בהתאם למותר	-לא יותרו מרפסות לסירוגין (מרפסות קופצות)	שטח
			עיצוב המרפסות

	4.50 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.	מזגנים:
	בהתאם למותר	נדרש לכל יח"ד ובאופן שאינו חורג מקונטור הבניין. ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת הקדמית.	מסתורי כביסה:
	בהתאם למותר	בהתאם להנחיות המרחביות- עומק 0.60 מ" / אורך 2.00 מ'	עיצוב המסתורים
	בהתאם למותר	-חפיפה ואחידות לכל גובה הבניין לרבות חומרי הגמר	
	בהתאם.	בהתאם לתקנות התכנון והבניה- 50 מ"ר או 1/4 משטח הגג, הכל לפי הגדול יותר	מצללות : שטח
	בהתאם.	לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות	גובה
נדרש להציג כתנאי טכני פרט וחומרי גמר המצללה	בהתאם למותר, אך יש להציג פרט פרגולה בהתאם	לפי הנחיות מרחביות - המרווח הפתוח בין חלקי הפרגולה האטומים יהיה לפחות 40% משטחה, מחולק שווה בכל השטח המקורה	מרווחי קורות המצללה
	מתוכננים מתקנים טכניים על גג עליון לרבות חדר משאבות ומאגר מים וגישה דרך גרם המדרגות הכללי של הבניין.	על הגג העליון מתקנים טכניים לשירות הבניין והבטחת גישה למתקנים דרך השטחים המשותפים	מתקנים טכניים על גג הבניין: שימושים וגישה
	בהתאם.	1.00 מ'	בריכת שחייה
	בהתאם.	מעקה שקוף סביב הבריכה ובהתאם לתקנות הבטיחות.	נסיגות: ממעקה הגג מעקה בריכה:
	מתוכנן חניון תת קרקעי שהגישה אליו דרך רמפה במרווח הצפוני בצמוד לגבול המגרש.	החניה תהיה תת קרקעית והנגישות אליה תהיה אחת ותוצמד ככל הניתן לדופן הצדית	חניה:

		של המגרש. באם נדרש אזור המתנה הוא ימוקם בתחום המגרש.	
	- הוגש אישור התקשרות מקדמי *אישור סופי נרשם כתנאי בהיתר -בהתאם לנדרש -יידרש לשלב בדיקה סופית	-אישור מקדמי לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 -אישור נגישות המבנה (נספח+ טופס נלווה) -נספח יציבות חתום ע"י מתכנן השלד של הפרויקט	הוראות נוספות למתן היתר:

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

מס' קומות:	מותר	מוצע	סטייה
2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור חניה ושטחי שירות כלליים	2 קומות מרתף	2 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, חדרי טכניים, מחסנים דירתיים, מאגרי מים, חדר משאבות וכולי	
מחסנים:	- מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר למחסן וכמספר יח"ד בבניין	מתוכננים 25 מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר	
תכסית:	85% לפי תמ"א 34 ותכנית 3729 א = 713.13 מ"ר (15% שטח מחלחל = 168 ~ מ"ר)	בהתאם. מוצע כ- 171 מ"ר שטח מחלחל המהווה 16% משטח המגרש. שטחי החלחול מתוכננים לכיוון המרווח הקדמי והעורפי כאשר שם קיים תוואי עצים לשימור.	

התאמה לתקנות התכנון והבניה ומדיניות אדריכל העיר/ הנחיות מרחביות:

הערות	לא	כן	
		+	בנייה במרווחים
		+	מפלס הכניסה הקובעת עד 0.5 מ' ביחס למפלס המדרכה הסמוכה
		+	גדרות ושערים -גדר קדמית לרחוב בגובה 0.70 מ' -גדר בין מגרשים שכנים 1.50 מ'
		+	פיתוח שטח -מפלס רצועת הגינון יהיה כמפלס הרחוב ובכל מקרה, לא יעלה על 0.40 מ' מעל מפלס זה. -רצועת גינון רציפה ככל הניתן 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

			הגיגון בחלקו הפנימי של המרווח הקדמי
		+	חומרי גמר הבניין חומר הגמר העיקרי יהיה טיח בגוון בהיר/ בטון חשוף/ לבני סיליקט בהירים וכן, יותר חיפוי דקורטיבי לשם הדגשות עיצוביות של החזית
נראית נישה של גמל מים נדרש להרחיק 1.00 מטר מגדר קדמית.	+	+	מתקני תשתית וטכניים -ימוקמו בצמוד לגבול המגרש הצדדי ובניצב לרחוב -יש להרחיק את הנישות ב-1.00 מ' מהגדר הקדמית - מתקני אוורור ושחרור עשן ממרתפים יוצמדו לגבול המגרש הצדדי או האחורי בלבד. יש להפנות את פתחי האוורור לכיוון פנים המגרש.
		+	מערכות סולריות מערכת סולריות לכל יח"ד
נדרש להציג פתרון לדירות בקרקע כתנאי טכני.		+	זוודים זודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום שטחי הדירות/ קומות
		+	אשפה דלתות חדר האשפה לא ייפתחו אל המדרכה

הערה נוספת:

הבקשה הוגשה עם ליקויים וחריגות אשר קיבלו התייחסות במכון הרישוי, לעורך הבקשה ניתן זמן לתיקון הליקויים.

התנגדויות:

שם	כתובת	זיקה
1. נועם קולודני	רחוב ז'בוטינסקי 7, רמת גן 5252007	עו"ד מייצג לבעלת הזכות בנכס לתת חלקה 13 בבניין הנדון.

עיקרי ההתנגדויות:

1. המתנגדת הינה בעלת הזכות בנכס בבניין הנדון לתת חלקה 13:

- א. ישנם עצים אשר מיועדים לכריתה אשר בעלי ערך נופי רב ודורשים אישור פקיד היערות.
- ב. הדירות בקומת הגג החלקית העליונה מנכסות אליהם את מרבית שטח הגג על ידי שילוב בריכות השחייה הפרטיות והצמדת הגג אליהן.
- ג. דירת המתנגדת קטנה וממוקמת בעורף הבניין בניגוד לקיים כיום ובניגוד לרצונה.
- ד. בריכות השחייה יהיו מטרד עבור המתנגדת ולא ניתן לאפשר בנייתן בשטח הגג המשותף.
- ה. חניון הבניין מגיע עד גבול מגרש בחריג מקווי בניין.
- ו. הבקשה תפגע באיכות החיים של המתנגדת ע"י פגיעה בכיווני אוויר, מחסור בחנייה, עומס וקשוי תנועה.
- ז. ברחוב חנקין ישנן מספר בקשות פעילות לבנייה וככול הנראה צפויות להיות בקשות נוספות בעתיד, יש לוודא בהתאם לעיל את ההשפעה התכנונית של הבניין בהתייחס לבקשות הפעילות והעתידיות ולתשתיות נגישות, תנועה ומטרדים לבתים הסמוכים.

התייחסות להתנגדויות:

סעיף א: הבקשה עברה בדיקתה המקצועית של תחנת גנים ונוף במכון הרישוי וקיבלה חוות דעת בהתאם למותר ובהתאם לנדרש.
אין מניעה מלאשרן באופן שהוצג, ויש לומר כי אין הועדה עוסקת בעניינים קניינים אלא בנושאים תכנוניים בלבד.

סעיפים ד-ז: בריכות השחייה, החניון ויתר חלקי הבניין המבוקשים תואמים להוראות תב"ע 3729'א' ולהנחיות המרחביות. הבניין המבוקש עבר תיאומים עם תחנות גנים ונוף, תנועה וחניה וכד' על ידי הגורמים המוסמכים לכך, כמו כן הבניין עבר בדיקה מרחבית מקיפה. יש לציין ולהוסיף לנושא בריכת השחייה שלאחר וועדה יוצג גם אישור יועץ אקוסטיקה בהתאם לנדרש.

תנועה וחניה

חוות דעת מתייחסת לתכנית ראשית, תואמת נספח תנועה, שצורפה לבקשה במערכת מקוונת ביום 25/04/2021 :
הבקשה כוללת: מבנה החדש בן 7 קומות ובהן 30 יחידות דיור(9 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו-21 יח"ד מעל 120 מ"ר).
דרישת התקן:

- 37 מקומות חניה לרכב פרטי
- 2 מקומות חניה לרכב נכים
- 6 מקומות חניה לאופנועים
- 30 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.
מתוכנן:

- 37 מקומות חניה לרכב פרטי ב-2 קומות מרתף,
 - 2 מקומות חניה לרכב נכים במרתף 1- באישור מורשה נגישות אירנה רובין,
 - 6 מקומות חניה לאופנועים ב-2 קומות מרתף,
 - 30 מקומות חניה לאופניים- 9 מקומות בחדר אופניים בקומת קרקע+ 21 מקומות ב-2 קומות מרתף.
- מתכנן תנועה ל. ללצ'וק.
חוות דעת: פתרון תנועתי עונה לדרישות- מאושר.
המלצה: לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

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

גנים ונוף

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה של 9 עצים בוגרים כמפורט בטבלה זו, כולם במגרש. העצים מחוץ למגרש לשימור.
עצים 1, 2, 3, 4 בחזית המגרש יאושר לכריתה בשל ערכם ושוויים.
עציצים 12, 13, 14, - מאושרים לכריתה בשל סמיכות לבנייה ובשל ערכם הנופי.
עץ 5 מאושר לכריתה משום שהוא נטוע באמצע המגרש.
עץ מס' 9 הממוקם בקו הבניין, מאושר לכריתה לאחר בחינת אפשרויות לשימורו וקבלת חו"ד אגרונום ויועץ תנועה לכך ששימורו ימנע ניצול זכויות הבניה ויאלץ קומת חניון נוספת בסביבה של מי תהום.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל העצים המיועדים לכריתה הוא 40502 ₪.
יש לנטוע במגרש 9 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.
יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 34202 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.
גדרות בקרבת עצים לשימור נשארות ללא שינוי, או גדרות קלות שאינן חודרות לקרקע.
המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית
המלצה: לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

קונסטרוקציה

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

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

בקרת תכנן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה וכיבוי אש בהתאם למהות הבקשה).

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פלפלון דמוי אלה Schinus terebinthifolius	6.0	25.0	4.0	כריתה	1,885
2	הדר לימון Citrus limon	6.0	30.0	4.0	כריתה	2,714

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
3	פיקוס השדרות Ficus microcarpa	3.0	35.0	2.0	כריתה	4,926
4	פיקוס השדרות Ficus microcarpa	3.0	35.0	2.0	כריתה	4,926
5	פיקוס כינורי Ficus lyrata	9.0	50.0	6.0	כריתה	8,482
8	מכנף נאה Tipuana tipu	12.0	100.0	9.0	שימור	45,239
9	אראוקריה רמה Araucaria heterophylla - צריפי	14.0	40.0	2.0	כריתה	9,651
10	פלפלון דמוי אלה Schinus terebinthifolius	5.0	25.0	5.0	שימור	628
11	פלפלון דמוי אלה Schinus terebinthifolius	7.0	40.0	6.0	שימור	2,413
12	אזדרכת מצויה Melia azedarach	11.0	40.0	6.0	כריתה	1,810
13	הרדוף הנחלים Nerium oleander	5.0	30.0	4.0	כריתה	3,054
14	הרדוף הנחלים Nerium oleander	5.0	30.0	4.0	כריתה	3,054

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

- לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות שחזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה. הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף עבור 30 יח"ד, הכולל:
 - ב-2 קומות המרתף- 37 מקומות חניה לרכב, 2 חניות נכים, חניות לאופניים ואופנועים, 25 מחסנים דירתיים ומתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות מאגרי מים, חדר משאבות וכו'.
 - בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישת בלוני גז, חדר עגלות, 3 יח"ד עם ממ"ד וחצר פרטית במרווח אחורי וצדי.
 - בקומה א-ב: 5 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה.
 - בקומות ג-ה: בכל קומה 4 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לכל דירה, לרבות מצללה מעל קומה ה'.
 - בקומה ו (חלקית תחתונה: 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסת גג בחזית הקדמית ו-1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה בחזית האחורית.
 - בקומה ז (חלקית עליונה): 2 יח"ד עם ממ"ד, ומרפסת גג עם גרם מדרגות פנימי לגישה לגג עליון פרטי מוצמד לכל דירה לרבות מצללה.
 - על הגג העליון: גג עליון פרטי מוצמד לדירות בקומה עליונה הכולל בריכת שחיה ודק לכל אחת מהן, גישה לגג עליון משותף דרך גרעין מדרגות משותף ומעלית למערכות סולאריות, מעבים, מתקנים טכניים.
 - בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, 2 מעליות, מסתורי כביסה לכלל היח"ד, מתקני תשתית משותפים.
 - בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי צפוני, מתקני תשתית וגדרות בגבולות המגרש.
- לדחות את ההתנגדות שכן הבקשה נמצאה תואמת לתב"ע התקפה ולהנחיות המרחביות. כמו כן, הבקשה עברה גם את בדיקת מכון הרישוי בתחנת גנים ונוף וקיבלה את אישורה המקצועי.

תנאים למתן היתר

- הצגת אישור וחוות דעת יועץ אקוסטיקה לנושא בריכות השחיה בגג עליון.
- ביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים להתחלת עבודות

- קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבנייה.
- כאשר מבוקשת כריתה עץ במגרש שכן:
 - הצגת רישיון כריתה לעץ
 - אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו')

3. 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. 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. מילוי דרישות מחלקת ביוב ומי אביבים כנדרש
4. על עורך הבקשה להגיש אל היחידה לאיכות הבניה של מכון הרישוי תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש. את טופס ההצהרה יש להדפיס מתוך נספח מספר 3 במסמך רשות הכבאות "תהליך אישור היתר וגמר בניה של מבנים ברמת סיכון נמוכה - מסמך רשות הכבאות שאותו ניתן להוריד מדף האינטרנט של תחנת כיבוי אש במכון הרישוי בקישור <http://www.tel-aviv.gov.il/FireSafety>.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 0058-21-6 מתאריך 04/08/2021

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה. הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף עבור 30 יח"ד, הכולל:
 - ב-2 קומות המרתף- 37 מקומות חניה לרכב, 2 חניות נכים, חניות לאופניים ואופנועים, 25 מחסנים דירתיים ומתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות מאגרי מים, חדר משאבות וכו'.
 - בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישת בלוני גז, חדר עגלות, 3 יח"ד עם ממ"ד וחצר פרטית במרווח אחורי וצדי.
 - בקומה א-ב: 5 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה.
 - בקומות ג-ה: בכל קומה 4 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לכל דירה, לרבות מצללה מעל קומה ה'.
 - בקומה ו (חלקית תחתונה): 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסת גג בחזית הקדמית ו-1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה בחזית האחורית.
 - בקומה ז (חלקית עליונה): 2 יח"ד עם ממ"ד, ומרפסת גג עם גרם מדרגות פנימי לגישה לגג עליון פרטי מוצמד לכל דירה לרבות מצללה.
 - על הגג העליון: גג עליון פרטי מוצמד לדירות בקומה עליונה הכולל בריכת שחיה ודק לכל אחת מהן, גישה לגג עליון משותף דרך גרעין מדרגות משותף ומעלית למערכות סולאריות, מעבים, מתקנים טכניים.
 - בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, 2 מעליות, מסתורי כביסה לכלל היח"ד, מתקני תשתית משותפים.
 - בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי צפוני, מתקני תשתית וגדרות בגבולות המגרש.
2. לדחות את ההתנגדות שכן הבקשה נמצאה תואמת לתב"ע התקפה ולהנחיות המרחביות. כמו כן, הבקשה עברה גם את בדיקת מכון הרישוי בתחנת גנים ונוף וקיבלה את אישורה המקצועי.

תנאים למתן היתר

1. הצגת אישור וחוות דעת יועץ אקוסטיקה לנושא בריכות השחיה בגג עליון.
2. ביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים להתחלת עבודות

1. קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבנייה.
2. כאשר מבוקשת כריתת עץ במגרש שכן:
 1. הצגת רישיון כריתה לעץ
 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו')
3. 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. 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. מילוי דרישות מחלקת ביוב ומי אביבים כנדרש
4. על עורך הבקשה להגיש אל היחידה לאיכות הבניה של מכון הרישוי תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש. את טופס ההצהרה יש להדפיס מתוך נספח מספר 3 במסמך רשות הכבאות "תהליך אישור היתר וגמר בניה של מבנים ברמת סיכון נמוכה - מסמך רשות הכבאות שאותו ניתן להוריד מדף האינטרנט של תחנת כיבוי אש במכון הרישוי בקישור <http://www.tel-aviv.gov.il/FireSafety>.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה