

ד' חשוון תשפ"ב
10 אוקטובר 2021

פרוטוקול

ישיבה: 6-21-0066 תאריך: 19/07/2021 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	
	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	

מס' דף	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	יגאל אלמי ושות'	שטריקר 3	0494-003	19-1035	1

רשות רישוי - התנגדות דיון נוסף

	13/08/2019	תאריך הגשה	19-1035	מספר בקשה
	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38	בניה חדשה בניה חדשה	בניה חדשה בניה חדשה	מסלול

הצפון החדש - החלק הצפוני	שכונה	שטריקר 3	כתובת
0494-003	תיק בניין	940/6212	גוש/חלקה
653	שטח המגרש	תמ"א 3/38, 1ע, 3729א	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	יגאל אלמי ושות' בע"מ	ת.ד. 174, פארק תעשיות חבל מודי 7319900
בעל זכות בנכס	בר עליזה	רחוב לב העיר 12, מודיעין-מכבים-רעות 7177811
בעל זכות בנכס	גרוסמן יצחק	רחוב כהן יעקב 17, רמת גן 5265017
בעל זכות בנכס	הרמן גיורא	רחוב שטריקר 3, תל אביב - יפו 6200603
בעל זכות בנכס	שטנדל אורי	רחוב ניר דוד 25, ראשון לציון 7528844
בעל זכות בנכס	פרי עדה	שדרות סמאטס 4, תל אביב - יפו 6200916
בעל זכות בנכס	רונס חניתה	רחוב שטריקר 3, תל אביב - יפו 6200603
בעל זכות בנכס	גרוסמן זהבה	רחוב כהן יעקב 17, רמת גן 5265017
בעל זכות בנכס	כהן רבקה	רחוב לוע הארי 52, יבנה 8150641
בעל זכות בנכס	פקט יעל	רחוב שטריקר 3, תל אביב - יפו 6200603
בעל זכות בנכס	פקט דן אלכסנדר	רחוב שטריקר 3, תל אביב - יפו 6200603
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	אלמי צבי	רחוב גבעת השלושה 488, גבעת השלושה 4880000

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות		סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים			מבוקש (מ"ר)	
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%		מבוקש (מ"ר)
	92.94	606.92		291.85	1905.79	מעל
	157.80	1030.42				מתחת
	250.74	1637.35		291.85	1905.79	סה"כ

מהות הבקשה: (אדר' שמואל זלצר)

מהות עבודות בניה
1. הריסת מבנה קיים הכולל 3 קומות מגורים מעל קומת עמודים מפולשת חלקית ומקלט במרתף, שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.
2. הקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף, עבור 21 יח"ד, המכיל:
- בקומות המרתף: חניית רכבים וחניית אופניים, מחסנים, חדרים טכניים.
- בקומת הקרקע: חניית אופניים, מבואת כניסה, גרעין מדרגות, פיר מעלית, חדר אשפה, 3 יח"ד עם ממ"ד וחצר פרטית מוצמדת בחזית צדדית ואחורית.
- בקומות 1,2,3,4,5: 2 יח"ד עם ממ"ד, גזוזטרה לחזית קדמית ועורפית ומסתורי כביסה לחזית צד לכל אחת, 1 יח"ד עם ממ"ד ומסתור כביסה לחזית צד, בכל קומה.
- קומה 2: 3 יח"ד עם ממ"ד, גזוזטרה ומסתור כביסה לחזית צד.

- קומת גג חלקית (6): 1 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג וגזוזטרה, 1 יח"ד עם ממ"ד וגזוזטרה.
 - קומת גג חלקית (7): 1 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג וגזוזטרה.
 - מתקנים טכניים על גג עליון.
- בחצר: פיתוח שטח, שבילים, נטיעות, רמפת ירידה למרתפי החנייה, בגבולות המגרש – גדרות.

מצב קיים:

בניין מגורים (המיועד להריסה) בן 3 קומות, מעל קומת עמודים מפולשת חלקית, מקלט בקומת מרתף וחדר כביסה על הגג עבור סה"כ 8 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר מקורי.	היתר לבניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת חלקית, מקלט במרתף וחדר כביסה על הגג עבור סה"כ 8 יח"ד.	1950	1028

בעלויות:

לפי הנסח טאבו, הנכס רשום כבית משותף בעל 8 חלקות משנה והבקשה חתומה ע"י בעלי הזכות בנכס. נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתכנית 3729א (רובע 4) - רחוב לא ראשי, מחוץ לתחום אזור ההכרזה, מגרש קטן.

- ההיתר המקורי להקמת הבניין הינו משנת 1969.
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.

מספר קומות:	מותר	מוצע	סטייה
2 + 6 קומות גג חלקיות.	2 + 6 קומות גג חלקיות.	2 + 6 קומות גג חלקיות.	
גובה קומה: גובה בנין:	3.30 מ' ברוטו גובהו הכולל של הבניין ממפלס הכניסה לא יעלה על סכום גבהי הקומות המותר ובנוסף מעקה גג עליון (~27.5 מ')	3.30 מ' ברוטו – בהתאם. בהתאם.	
צפיפות:	במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90. ~2440/90 מ"ר = 27 יח"ד	21 יח"ד בהתאם.	
שטחי שירות:	מינימום 20% מסך השטחים הכוללים המתוכננים. 488 מ"ר	מ"ר, בהתאם.	
קווי בניין:			
קדמי לרחוב שטריקר	4.00 מ'	4.00 מ' בק"ק בהתאם. ביתר הקומות בהתאם.	
צדדי צפוני	3.00 מ'	3.00 מ' בהתאם.	
צדדי דרומי	3.00 מ'	3.00 מ' בהתאם.	

	<p>קדמי 3.00 מ' - בהתאם.</p> <p>קדמי 3.00 מ' - בהתאם. 2.00 חזית אחורית 2.00 מ' - בהתאם.</p> <p>4.50 מ' בהתאם.</p> <p>בהתאם למותר .</p>	<p>קומה חלקית תחתונה 3.00 מ' מקו החזית הקדמית.</p> <p>קומה חלקית עליונה 3.00 מ' מקו החזית הקדמית ו-2.00 מ' בחזית אחורית.</p> <p>כולל מעקה הגג העליון 4.50 מ'</p> <p>כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'</p>	<p>קומת גג חלקית:</p> <p>נסיונות</p> <p>גובה הבניה על הגג</p> <p>גובה המתקנים הטכניים</p>
	בהתאם.	<p>יתוכננו מזגנים לכל יח"ד וימוקמו כך שלא יובלטו ממישור חזית הבניין:</p> <ul style="list-style-type: none"> - בפיר ייעודי - במרפסת שירות - על הגג העליון 	מזגנים
	בהתאם.	<p>לכל יח"ד יתוכנן מסתור כביסה במישור חזיתות הבניין. מסתורי כביסה לא יוצבו בחזית הקדמית. ביח"ד הפונות לחזית הקדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת בהתאם לפרט שיאושר ע"י מהנדס העיר.</p>	מסתורי כביסה
	בהתאם.	<p>הנגישות לחניה תהיה אחת למגרש לכל היותר ותוצמד ככול הניתן לדופן הצדית של המגרש.</p>	חניה

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

מס' קומות:	מוצק	מותר	סטייה
2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כלליים	2 קומות.		
גובה קומות:	2 קומות עליונות- 4.00 מ' נטו קומות תחתונות- 3.50 מ' נטו	4.92 מ' / 3.61 מ' בהתאם. 2.70 מ'.	בחלק המזרחי של המרתף נראה גובה העולה על המותר, אך הגובה הינו לצורך רמפת ירידה לחניה, לפיכך ניתן לאשר.
שימושים:	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חופשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים	חניה, מחסנים, וחדרים טכניים	
תכסית:	85% משטח המגרש = 555 מ"ר.	83% לפי מדידה גרפית .	

הערות נוספות:

1. סיכום פגישה מ-03.10.2019 :
בהמשך לתיאומים קודמים ולהערות שנמסרו לעורך הבקשה ע"י בוחנת הרישוי הילה גל :
א. בהתאם לתיק המידע שנמסר למבקשים נדרש תיאום לפני ועדה מול מי אביבים לעניין קו ביוב העובר בקרבת הפרויקט, לרבות הרחקת הבנייה המתוכננת 1.5 מ' מקו הביוב.
ב. נכון לרגע זה טרם בוצע תיאום כני"ל. עם זאת, התכנון המבוקש מתרחק 1.26 מ' מגבול המגרש הקדמי.
ג. לפי תיקון 101 לחוק הבקשה תיפלט אוטומטית מהמערכת בעוד יומיים עקב אי-סגירת התחנה הני"ל.
ד. עורך הבקשה עודכן בשיחה טלפונית כי הבקשה תשובץ עם המלצה חיובית לרשות הרישוי, בתנאי שהתיאום מול מי אביבים לא ידרוש את שינוי התכנון המבוקש. יודגש בהמלצת הרישוי כי במקרה שהתכנון ישתנה עקב התיאום מול מי אביבים, לעניין קו הביוב הני"ל, ההמלצה החיובית תבוטל לאלתר.
ה. סיכום פגישה זה נמסר לעורך הבקשה.
2. התאמה להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה המקומית ולתקנות התכנון והבניה :
- לפי תכנית הקומות, מבוקשים מסתורי כביסה בחזית צדדית בקומות 1,3-5 במידות אשר לא תואמות את הנדרש בהנחיות המרחביות/מדיניות הועדה המקומית, ואילו בקומה 2 מבוקש מסתור כביסה במידות אחרות ובאופן אשר אינו רציף ואחיד לכל החזית כנדרש.
- מבוקש חלחול מי נגר אשר רובו במרווח הצדי בניגוד להנחיות המרחביות/מדיניות הועדה המקומית, יחד עם זאת, לאחר בחינה, נראה כי במרווח הצד קיימים מספר עצים לשימור, לפיכך ניתן לאשר את החלחול במרווח הצד.
3. לא הוצג תצהיר מתכנן שלד לעמידות הבניין בעומסים הנדרשים (נספח 9).

חו"ד מכון רישוי ע"י שרה לסקה 11/09/2019

תנועה וחניה

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 28.2.19

הבקשה כוללת : מבנה החדש עם 21 יחידות דיור (11 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 10 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר)

דרישת התקן :

25 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 :

26 מקומות חניה לרכב פרטי (כולל 1 מקום חניה לרכב נכים) במרתפי חניה, מהם 8 מקומות חניה ע"י מתקני דו חניון

5 מקומות חניה לאופנועים

25 מקומות חניה לאופניים

הוגש נספח תנועה , מתכנן ללציוק הנדסה

חוות דעת

בנספח תנועה חסר חתך המרתפים ומפרט טכני של מתקני החניה דרוש להשלים

המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

כיבוי אש

יש להציג נספח בטיחות אש אחרי ועדה

המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

דרכים

המבנה מתוכנן על פי מפלסים קיימים.

המלצה : לאשר את הבקשה

עבודות עירייה בתחום תנועה ודרכים

המלצה : לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם עגלות תיקונים נדרשים: יש לציין תיקונים במידה וישנם נכתבו הנחיות מפורטות בתחנה. המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

איכות הסביבה

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

גנים ונוף

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי. הוטען אישורו של חיים גבריאל מאגף שפ"ע לקליטת העצים המבוקשים להעתקה בשטח ציבורי. כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה/העתקה של עצים, כמפורט בטבלה זו. תמורת כריתת העצים יש לבצע נטיעות של עצים בגודל 10 לפחות (" 4), בערך חליפי של 72,365 ש"ח (הסכום הוא עבור כל העצים גם יחד). הערך החליפי ימומש בנטיעות בתוך המגרש. אם לא ניתן לממש את נטיעת כל הערך החליפי במגרש - תמומש היתרה בנטיעות בשטח ציבורי בעיר בתיאום עם אגף שפ"ע ולשם כך על בעל ההיתר לפנות מיוזמתו למחלקת גנים ונוף באגף לשיפור פני עיר ולתאם זאת עמם. שטח פנוי במגרש על פי הצהרת עורך הבקשה: 328 מ"ר. יש לנטוע 3 עצים בוגרים חדשים בקוטר גזע של לפחות 10 ס"מ. נתנו כל התנאים הרלוונטיים לשמירה על העצים ובניה בסביבתם. המלצה: לאשר את הבקשה

מקלט

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה המלצה: לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

לא ניתן לבצע מתקן או עמדת חניה זו בשטח הגינון ובקרבת עץ לשתילה- נדרש לתכנן במיקום חדש. 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

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פיקוס קדוש	15.0	44.0	8.0	כריתה	11,915
2	פיקוס קדוש	12.0	50.0	7.0	כריתה	15,386
3	קתרוסית מרובעת	5.0	34.0	2.0	כריתה	3,485
4	ברוש מצוי אופקי	18.0	24.0	4.0	שימור	5,788
5	ברוש מצוי אופקי	15.0	20.0	3.0	שימור	3,215
6	ברוש מצוי אופקי	11.0	16.0	3.0	שימור	2,572
7	ברוש מצוי אופקי	19.0	23.0	3.0	שימור	5,315
8	אזדרכת מצויה	11.0	20.0	5.0	כריתה	528
9	ברוש מצוי אופקי	21.0	39.0	5.0	כריתה	13,755
10	ברוש מצוי אופקי	17.0	33.0	4.0	כריתה	10,942
11	הדר לימון	4.0	5.0	2.0	כריתה	131
12	אורן קנרי	19.0	31.0	4.0	כריתה	8,449
13	תות לבן	7.0	34.0	7.0	כריתה	4,065

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
14	מייש גשר הזיו	9.0	10.0	4.0	כריתה	961
15	הדר קלמנטינה	6.0	10.0	4.0	כריתה	735
16	ברוש מצוי צריפי	16.0	17.0	1.0	כריתה	2,904
17	זית אירופי	9.0	29.0	4.0	העתקה	6,655
18	זית אירופי	5.0	20.0	6.0	העתקה	3,165
19	פיקוס הגומי	18.0	58.0	10.0	כריתה	3,840
22	אזדרכת מצויה	7.0	23.0	2.0	שימור	465
23	דקל קוקוס	5.0	12.0	3.0	שימור	3,840
24	מייש גשר הזיו	6.0	18.0	5.0	שימור	2,767
25	פיקוס קדוש	6.0	22.0	3.0	שימור	2,128
26	קליסטמון הנצרים	6.0	19.0	5.0	שימור	1,904
27	מייש גשר הזיו	5.0	7.0	3.0	כריתה	418

ההחלטה : החלטה מספר 2
רשות רישוי מספר 19-0282-1 מתאריך 23/10/2019

- לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים הכולל 3 קומות מגורים מעל קומת עמודים מפולשת חלקית ומקלט במרתף, שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף, עבור 21 יח"ד, המכיל:
 - בקומות המרתף : חנית רכבים וחניות אופניים, מחסנים, חדרי טכניים.
 - בקומת הקרקע: חניות אופניים, מבואת כניסה, גרעין מדרגות, פיר מעלית, חדר אשפה, 3 יח"ד עם ממ"ד וחצר פרטית מוצמדת בחזית צדדית ואחורית.
 - בקומות 1, 2, 3, 4, 5: 2 יח"ד עם ממ"ד, גזוזטרה לחזית קדמית ועורפית ומסתורי כביסה לחזית צד לכל אחת, 1 יח"ד עם ממ"ד ומסתור כביסה לחזית צד, בכל קומה.
 - קומה 2: 3 יח"ד עם ממ"ד, גזוזטרה ומסתור כביסה לחזית צד.
 - קומת גג חלקית (6): 1 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג וגזוזטרה, 1 יח"ד עם ממ"ד וגזוזטרה.
 - קומת גג חלקית (7): 1 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג וגזוזטרה.
 - מתקנים טכניים על גג עליון.
 בחצר: פיתוח שטח, שבילים, נטיעות, רמפת ירידה למרתפי החנייה, בגבולות המגרש – גדרות.
- החלטת רשות רישוי מותנית באישור מי אביבים לתכנון המבנה הנוכחי. במקרה שתכנון המבנה ישתנה עקב התיאום מול מי אביבים, לעניין קו הביוב המצוין בתיק המידע, החלטת רשות הרישוי בטלה.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

- תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
- הצגת אישור בניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית.
- הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים
- התאמת כלל מסתורי כביסה להנחיות המרחביות/מדעיניות הועדה המקומית.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

- 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.
- קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
- לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
- השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.

מהות הדין הנוסף: (ע"י אדר' הילה גל)

ברחוב שטריקר 3 אושרה ברשות רישוי באוקטובר 2019 בקשה להיתר להריסה של בניין קיים בן 4 קומות והקמה של בניין חדש בן 6 וחצי קומות.

הבקשה נמצאת בשלב בדיקה סופית לפני היתר.

בהמשך לפנייה של תושבי הרחוב בנוגע לכריתה של שני עצי פיקוס גדולים הנמצאים בחזית הבניין בעלי ערך נופי גבוה, התקיים סיור בשטח בהשתתפות חברי המועצה ראובן לדיאנסקי, אסף הראל והצוות המקצועי. בעקבות הסיור נמצא כי סקר העצים שהוגש במסגרת הבקשה להיתר אינו משקף את המצב לאשורו והתבקשו לבדוק מול היזם ועורך הבקשה חלופות שימנעו את כריתת העץ.

היזם הציג חלופה של העתקת העצים בתחום המגרש. חלופה זו אינה מקובלת על שני האגרונומים העירוניים. התקיימו בנושא מספר פגישות בין הצדדים ולבסוף התקיימה פגישה בלשכת ראש האגף בהשתתפות כל הגורמים לצורך בחינת חלופות נוספות. בפגישה היזם אמר שחלופה של העברת הרמפה לצד השני של המגרש אינה מקובלת עליו.

אגרונום מכון הרישוי העביר נתונים לפיהם יש פער גדול בין סקר העצים שהוצג לנו על ידי אגרונום היזם לפני הוועדה ולפיו העצים הומלצו לכריתה, ובין הסקר המעודכן היום שבו לעצים יש ערך גדול בהרבה והם מוגדרים לשימור. מבדיקות נמצא כי ניתן לממש זכויות במגרש גם עם רמפת כניסה למרתף בחלק הדרומי של המגרש.

בנסיבות אלו ולאחר התייעצות עם היועמ"ש עו"ד הראלה אברהם אוזן, הנושא מובא לביטול החלטה עם זכות טיעון למבקש ההיתר.

תיאור הדיון בצוות התנגדויות רשות רישוי מיום 19.7.2021:

בתאריך 19.7.21 התקיים דיון בלשכתו של יו"ר הוועדה, עו"ד דורון ספיר ועו"ד פרדי בן צור. נכחו מצד המבקש: ציקי אלמי (היזם) יואב גרוספא (בעל דירה בנכס) נמרוד שיינר (אדריכל נוף) גידי בר אוריין (עורך הבקשה) ועו"ד אריאל קמינץ. מטעם הצוות המקצועי: אדר' הלל הלמן, מאיר אלואיל, עו"ד הראלה אוזן-אברהם, עו"ד לירון שחר, יוני שרוני, חיים גבריאל, נדב פרסקו ושרון אלזסר.

הלל הלמן: (מציג את הרקע לדיון הנוסף). בהמשך לסיור במקום, התקיימו מספר פגישות עם היזם ונציגיו והוצעו חלופות לשינוי התכנון ושימור העצים. לגבי העברת הרמפה לצד השני, היזם טוען שהפתרון הזה יקר מאוד. נושא העתקת העצים נבדק לעומק ע"י האגרונום של מכון הרישוי והמלצתם הינה כי העתקת העצים אינה אפשרית וזה פתרון לא טוב לעצים. ולכן אנחנו כאן היום.

ציקי אלמי: העתקת העצים עולה יותר מהזזת הרמפה, הנושא לא העלות של הרמפה. הזזת הרמפה מחזירה אותנו להתחלה, לאי התכנות כלכלית של הפרויקט לאור כל השינויים שזה ידרוש וההסכמות מול הדיירים.

הלל הלמן: אנחנו ניתן תמיכה מצדינו להזזת הרמפה.
עו"ד אריאל קמינץ: בשנת 2016 נחתם ההסכם ומאז היזם פועל במרץ. בשנת 2019 ניתנה המלצה חיובית של גנים ונוף והחליטו לאשר את הפרויקט בתנאים. התנאים מולאו ונותר ליזם הציק ליסט הסופי ולפני אגרות והיטלים.

בינואר 2021 גידי בר אוריין מקבל הודעה מהלל שיש כוונה לא לאפשר את כריתתם של 2 עצי הפיקוס. זה היה לפני כחצי שנה. הוצעה חלופה של העתקה והיא נדחתה. בנוסף לנושא שימור העצים נוספו דרישות נוספות כגון העברת הכניסה לבניין. מה שאומר פתיחה מחדש של כל נושא העצים בפרויקט. דרישות שמעמידות אותנו בפני אי התכנות כלכלית.

הגשנו ערר לפקיד היערות הארצי על החלטת תחנת גנים ונוף המעודכנת, - שהחלטתו טרם ניתנה. הצענו לפקיד היערות את הפתרונות שהוצגו לרישוי. מכלול השיקולים פה תומכים בכריתת העצים או לחילופין קבלת אחת ההצעות שהוצעו כגון, העתקה. האגרונום מטעמנו, נמרוד שיינר, טוען כי ניתן לשמר את עץ מס' 1. 2 העצים אחד ליד השני ויש לו סיכויי שימור גבוהים. והעץ השני, פוגע בפרויקט והסיכוי שלו לשרוד את העתקה, קטן.

לגבי העתקת הרמפה, 4 הברושים יצטרכו להכרת כך שעדיף לא להעתיק את הרמפה ולכרות 2 עצים ולא 4. הם יחצו בין המגרש לשימושים המסחריים במקום.

החלק הצפוני נמוך בכ 40 ס"מ מהדרומי (לשם מציעים להעביר את הרמפה) לכן יצטרכו רמפה גבוה יותר. משמע, חניון קטן יותר, פחות חניות וחפירת קומת מרתף נוספת. לא בטוח שזה אפשרי.

לגבי דרישות פיקוד העורף, 3 דירות עם מגדל ממדיים בחלק הצפוני ו-2 מגדלי ממדיים בחלק הדרומי. לכן אם נעביר את הרמפה לחלק הדרומי, לא יהיה ניתן לבנות 2 מגדלי ממדיים וזה אומר הקטנת שטח הדירות. פגיעה גם בדירות היזם בקומות החדשות ולכן תיפגע ההתכנות הכלכלית של היזם. המשמעות היא פגיעה בקניין שכן לא ניתן לממש את מלוא הזכויות.

הבניין רעוע, הדיירים מבוגרים ויש צורך בחיזוק באמצעות תמ"א. יש כאן את אינטרס ההסתמכות- בזמן הזה היזם השקיע כמיליון ש. הפתרון הוא לא מידתי ולא נלקחו בחשבון מכלול השיקולים. לא מדובר כאן בטעות או תרמית. השינויים הנטענים כאן לגבי הסקר, זו עקב התפתחות טבעית של העצים. עקב גיזום מסיבי שבוצע לעצים קוטר הגזע השתנה.

יוני שרוני: יש הבדל משמעותי בין קוטר הגזעים.

נמרוד שיינר: קוטר העץ נמדד ע"י מודד ולא האגרונום. האגרונום הקודם לא נמצא כאן אך הוא העביר אליי את החומר שלו.

יוני שרוני: אנחנו מתייחסים לסקר שנערך ע"י אגרונום שנבדק ע"י המודד.
עו"ד אריאל קמינץ: השינויים הם מינוריים. אנחנו מבקשים שימור עץ מס' 1, שהוא בריא יותר, ונמצא בפינת המגרש או העתקה אך לא לבטל את ההחלטה של הוועדה המקומית אלא לתת היתר בתנאים.
נדב פרסקו: מה המרחק בין עצים לבניין?

עו"ד אריאל קמינץ: 4.20 מ'

נמרוד שיינר: אני סבור שיש התייחסות שגויה לעצים הללו. יש הבדל משמעותי בין העצים ואין צורך בכריתה או העתקה של עץ אחד לפי התכנון הקיים. יש להפריד בין 2 העצים. כריתת עץ מס' 2 לא תפגע באיכות הצמחייה ברחוב. התכנות השימור של עץ מס' 2 לא קיימת גם היום.

גידי בר אוריין: לכרות 5 ברושים זה מחיר כבד מאוד. 2 עצי הפיקוס, את השני להעתיק למקום אחר ואת הראשון לעשות איזה עיקול לרמפה וביטול מחסן במרתף על מנת לאפשר בית גידול, זה פתרון יותר סביר. אני חושב שצריך לקחת את הסיכון ולעשות את העתקה. זה הצליח לנו ברחוב אנגיל. זו הצעה שכולם יכולים לחיות איתה.
הלל הלמן: האם ניתן לממש או לא את מלוא הזכויות של הבניין אם תצטרכו להזיז את הרמפה לחלק הדרומי? העו"ד אמר שלא.

גידי בר אוריין: ניתן לעשות תכנון 'מראה' לבניין כך שהרמפה תהיה בצד שני.

יואב גרוספא: מדובר בשכנים מבוגרים ונכים שממתינים זמן רב. אנחנו רוצים לעבור לגור שם. לפני שנתיים קיבלנו החלטת וועדה. העץ בעייתי, נפלו ממנו ענפים וקרעו חוטים וזה סיכן חיי אדם. קיבלנו דרישה המבטח לגזום אותו כל שנה. נתתם אישור לבנות ועכשיו אתם חוזרים בכס.

ציקי אלמי: גזמו את הענפים של העץ וטיפלו בו והוא השתקם לכן הפער בין סקרי העצים.

יוני שרוני: 2 העצים הוצגו בצורה לא טובה בסקר הראשון. הוצגו בקוטר נמוך יותר ובערך כספי נמוך. בסקר השני, הוצג קוטר גדול יותר עבור שני העצים.

החלטת ביניים:

1. היזם יציג תוכנית חלופית, כפי שהציעה בדיון, המאפשרת את שימורו של עץ מס' 1
2. היזם יציג בהקדם את החלטת פקיד היערות עם קבלתה.

החלטת פקיד היערות הארצי מיום 19.7.2021:

לאחר הדיון התקבלה החלטת פקיד היערות הארצי בנוגע להשגה שהגישו מבקשי ההיתר לגבי שימור עצי הפיקוס. פקיד היערות הארצי דחה את ההשגה ולא אישר את כריתת העצים וכן לא את ההצעה של כריתת אחד מהם. החלטת ההשגה דוחה את סקר העצים המקורי שהוגש לאגרונום העירוני ומציינת שהסקר מוטה. המלצת פקיד היערות הארצי היא לאשר כניסה לחניה בחלק הדרומי של המגרש ולכרות את הברושים במידת הצורך.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-21-0066 מתאריך 12.9.2021

נוכח החלטת פקיד היערות הארצי לפיה עצי הפיקוס הם העצים בעלי החשיבות המרובה במגרש ויש לפעול לשימורם במגרש וממילא לא תותר כריתתם ונוכח העובדה כי סקר העצים שהיווה את הבסיס להחלטת רשות הרישוי מיום 23.10.2019 הינו שגוי, בלשון המעטה, רשות הרישוי מחליטה לבטל את החלטתה מיום 23.10.2019. על מבקשי ההיתר להגיש בקשה חדשה הכוללת את שימור עצי הפיקוס הקדוש (עצים מס' 1 ו- 2).