

כ"ג שבט תשפ"ב
 25 ינואר 2022

פרוטוקול

ישיבה: 6-22-0005 תאריך: 19/01/2022 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	
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם- אוזן	
מ"מ מהנדס העיר	מנהל מחלקת רישוי בניה	אדר' מאיר אלואיל	
	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')	אקו-סיטי אס.אל יזמות ובניה בע"מ	פינלס 12א		19-1457	1

רשות רישוי - התנגדות (דיון נוסף)

מספר בקשה	19-1457	תאריך הגשה	15/12/2019
מסלול	בניה חדשה בניה חדשה	בניה חדשה בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38

כתובת	פינלס 12א רחוב פינלס 12	שכונה	הצפון החדש - החלק הצפוני
גוש/חלקה	141/6212	תיק בניין	
מס' תב"ע	תמ"מ 2/5, תמ"א 3/38, ע1, מ, ג, בי, 50, 1865	שטח המגרש	770.22

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אקו-סיטי אס.אל יזמות ובניה בע"מ	רחוב האומנים 7, תל אביב - יפו 6789727
בעל זכות בנכס	ויזן צבי	רחוב ויצמן 125, תל אביב - יפו 6226420
עורך ראשי	דר עמוס	רחוב יפו 97, ירושלים 9434001
מתכנן שלד	שילר ערן	רחוב רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235
מיופה כח מטעם המבקש	רשף דודו	רחוב האומנים 7, תל אביב - יפו 6789727

מהות הבקשה: (עידו קויפמן)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת בניין קיים למגורים, בן 4 קומות מעל מרתף שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 8 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ: 33 יח"ד.</p> <p>ב- 2 קומות המרתף: חדרים טכניים, 4 מקומות חניה לאופנועים ו- 35 מקומות חניה במתקן חניה אוטומטי בעומק של 8.70 מ' עם כניסה לחניה המוצעת ע"י מעלית רכב הממוקמת בחזית קדמית צפונית בתחום מעטפת הבניין.</p> <p>בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישא לבלוני גז, 2 חדרי אופניים ועגלות ו- 2 יח"ד עם ממ"ד וחצר פרטית מוצמדת לכל דירה.</p> <p>בקומה 1: 5 יח"ד עם ממ"ד עבור 3 יח"ד וממ"ק אחד לשאר הדירות בקומה, מרפסות גזוזטרה מקורות ופתוחות בחזיתות קדמיות.</p> <p>בקומות 2-7 (בכל קומה): 4 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, ומרפסות גזוזטרה מקורות ופתוחות בחזיתות קדמיות. (בקומה 7: פרגולות מבטון מעל מרפסות פתוחות בחזיתות קדמיות).</p> <p>בקומת הגג החלקית: 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גג צמודות בחזיתות קדמיות.</p> <p>על הגג העליון: גנראטור, מערכות סולאריות ומיזוג אוויר עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין.</p> <p>בכל קומות הבניין: 2 גרעיני חד ופיר מעלית, מעברים, מבואות ופירי תשתיות.</p> <p>בחצר: חצרות משותפות ופרטיות, פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גינות ונטיעות, חצר אנגלית במרווח צדדי דרומי, גדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, נישא למערכות מים בצמוד לגדר צדדית מערבית ופירי אוורור בצמוד לגדר צדדית מזרחית.</p>

מצב קיים:

בניין קיים למגורים (עם 2 כניסות נפרדות) בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף המכיל 16 יח"ד – מבוקש להריסה.
--

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
39	1955	היתר מקורי: הקמת בניין מגורים (עם 2 כניסות נפרדות), בן 3 קומות ו- 2 חדרי כביסה על הגג, מעל קומת עמודים ומרתף המכיל: מקלט ו- 3 מחסנים, סה"כ בבניין: 16 יח"ד (בעמודים: 4 יח"ד ו- 4 יח"ד בכל קומה טיפוסית).

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף, בן 17 חלקות משנה, הבקשה חתומה ע"י נציג מבקש הבקשה וכן ע"י מיופה כוחם של 16 בעלי זכויות (בשלמות) נשלחו הודעות לזכאים לפי תקנה 36 ב' והתקבלה התנגדות אחת.

התאמה לתב"ע (תכניות: 50, 1865, 3729 א' ברחוב ראשי מחוץ לתחום אזור ההכרזה)

- ההיתר המקורי משנת 1955.
- ניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה הנדונה ע"י בוחן קונסטרוקציה במכון הרישוי.
- ב- 04/02/2020 נערכה פגישה יזומה עם עורך הבקשה בה נמסרו לו ההערות לבקשה וסוכם כי יגיש תכנית מתוקנת בהתאם להערות הנ"ל. עורך הבקשה תיקן את מרבית הליקויים במפרט הבקשה בהתאם להנחיות שנמסרו לו ואין בתיקונים הנ"ל שינוי מהותי ביחס למוצג ביחס למפרט הבקשה המקורי.
להלן ממצאי בדיקת התכנית המתוקנת כמפורט:

מס' קומות:	מותר	מוצע	סטייה
8 קומות + קומת גג חלקית	8 קומות + קומת גג חלקית	8 קומות + קומת גג חלקית	
קווי בניין: קדמי מזרחי לרחוב ויצמן: קדמי צפוני לרחוב פינלס: לצד מערב: לצד דרום:	3.50 מ' (לאחר הפקעה של 2.50 מ') 4.00 מ' 3.00 מ' 3.00 מ'	3.50 מ' 4.00 מ' 3.12 מ' 3.14 מ'	
זכויות בנייה (תכנית נפחית): שטחי שירות:	במגרש הגדול מ- 750 מ"ר תכנית הבניין לא תעלה על 50% משטח המגרש: 770 מ"ר * 50% = 385 מ"ר (כולל הנסיגות הנדרשות בקומת הקרקע ובקומת הגג החלקית) 20% מהשטחים המתוכננים לפחות יוקצו לשטחי שירות.	לפי מדידה גרפית וחישוב עורך: 385 מ"ר בהתאם למותר. כ- 30% לפי חישוב עורך הבקשה.	
צפיפות:	לפי מקדם צפיפות של 90 מהשטחים הכוללים המותרים 3143 מ"ר = 35 יח"ד	33 יח"ד	
רצועה מפולשת בבניין פינתי:	אורך הרצועה המפולשת לא יפחת ממחצית אורך החזיתות הקדמיות ובלבד שתהיה ברצף ותכלול את פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות ורוחבה לא יפחת מ- 3.00 מ' מקו הבניין.	בהתאם להוראות התכנית.	
שימושים בקומת הקרקע:	מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז.	בהתאם להוראות התכנית.	
הצמדת שטחי חוץ מגוננים:	תותר הצמדת שטחי חוץ מגוננים ליח"ד במרווחים צדיים ואחורי בלבד.	בהתאם להוראות התכנית.	
גובה קומה (בין רצפות):	עד 3.30 מ'	בכל הקומות עד 3.30 מ' בהתאם למותר.	
קומת גג חלקית:			
נסיגות:	במגרשים פינתיים קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-	3.18 מ' לחזית ויצמן. 2.19 מ' לחזית פינלס.	

	4.50 מ' (ברוטו) כולל מתקנים טכניים. מוצעת גישה לשטחים טכניים משותפים על הגג באמצעות גרעין המדרגת המשותף של הבניין.	3.00 מ' מאחת משתי החזיתות הקדמיות ו- 2.00 מ' בחזית הקדמית הנותרת. 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>גובה הבנייה ברוטו, כולל מתקנים:</u> <u>בינוי:</u>
	עד 1.60 מ' בשתי החזיתות הקדמיות. בהתאם למותר. מוצע שטח מרפסות (360 מ"ר) בממוצע של 10.90 מ"ר. מוצעות מרפסות בחזית קדמית ועורפית בצורה אחידה.	עד 1.60 מ' עד 14 מ"ר למרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים. סך שטח המרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר (396 מ"ר) לא יותרו מרפסות בנויות לסירוגין.	<u>מרפסות:</u> <u>קווי בניין:</u> בחזית קדמית: <u>שטח:</u> <u>ממוצע שטח:</u> <u>הוראות בינוי:</u>
	1.39 מ' ממעקה גג קדמי צפוני. 1.25 מ' ממעקה גג קדמי מזרחי 3.00 מ' בחזית קדמית צפונית. 3.00 מ' בחזית קדמית מזרחית.	לא יפחת מ- 1.20 מ' גובה המצללה לא יעלה על 3.00 מ' גובה כולל גובה הקורות העליונות	<u>מצללה על הגג:</u> <u>נסיגות בגג:</u> <u>גובה:</u>
	מגורים	מגורים	<u>שימושים:</u>
	מוצע פתרון מיזוג על גג עליון בהתאם למותר (ר' גם התייחסות בהמשך בהתאמות)	יתוכננו מזגנים לכל יח"ד 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 יח"ד יתוכנן מסתור כביסה במישור חזיתות הבניין. מסתורי כביסה לא יוצבו בחזית הקדמית.	<u>מסתורי כביסה:</u>

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע1, 33729 א'):

סטייה	מוצע	מותר	
	2 קומות	2 קומות עליונות + 4 קומות תחתונות עבור שטחי שרות כלליים.	<u>קומות:</u>
	עד 3.54 מ' במפלס עליון עד 3.57 מ' במפלס תחתון	4.00 מ' נטו (ב-2 קומות עליונות)	<u>גובה קומות:</u>
	<u>במרתף עליון:</u> חניה, חדר ריכוז מונים, חדר שנאים וחלקי מרתף בשימוש חדר משחקים וממ"ד עבור בעלי אחת מדירות הגן. <u>במרתף תחתון:</u> חניה, מאגר מים,	חניה, שטחים נלווים משותפים, מחסנים דירתיים, שטחים טכניים, חדר משחקים.	<u>שימוש:</u>

	חדר משאבות וחדר מפוחים.		
	כשטח הדירה בקומת הקרקע.	כשטח הדירה בקומת הקרקע.	שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע:
	מוצע חיבור פנימי בין חלקי מרתף לדירת קרקע ע"י מדרגות עלייה פנימיות.	יותר חיבור פנימי בלבד למגורים.	גישה לשטח נלווה:
	לפי חישוב עורך ומדידה גרפית: 118 מ"ר עבור חלחול מי נגר עילי המהווים 15.3% משטח המגרש (770 מ"ר). שטחי החלחול מתוכננים בחלקם במרווחים הצדיים, בתואי של עצים לשימור ועצים חדשים לשתילה.	80% משטח המגרש - לפי הוראות תוכנית ע"1. לפי תמ"א 34 ותוכנית 3616 א': ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש תוך מתן פתרון טבעי ל- 15% שטחים חדירי מים.	תכנית וניהול מי נגר עילי:

התאמות:

הערות	כן	לא	
	*		- גודל חדרים - רוחב מסדרון/פודסט - רוחב חדר מדרגות - אזור
במסגרת הבקשה הוצגה פריסת גדרות בכל גבולות המגרש, לפי גובה גדרות בגבולות המגרש הקדמיים הינו עד 0.70 מ' בהתאם למותר בהנחיות מרחביות / מדיניות הוועדה וגובה גדרות בגבולות המגרש הצדדיים הינו עד 1.50 מ' בהתאם למותר בתקנות התכנון והבניה.	*		גדרות:
בקומות הטיפוסיות מוצעים מסתורי כביסה בעומק מינימלי של 0.60 מ' כנדרש בהנחיות מרחביות / מדיניות הוועדה.	*		מסתורים:
מוצע פתרון למערכות מיזוג אויר עבור כל יחידות הדיר המתוכננות בבניין.	*		מזגנים:
תוכננו 22 מתקנים סולאריים לכל 33 יח"ד בניגוד למותר בתקנות.	*		מתקנים סולאריים:
הוצג פתרון למיקום דודי אגירה עבור כל יח"ד בתחום מסתורי כביסה ובשטח דירות, בהתאם למותר בהנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה.	*		דודי אגירה:
מוצעות מצללה מעל מרפסות גג קדמיות בשטח התואם את המותר לפי תקנות התכנון והבניה. לא ניתן לבדיקה שכן לא הוצגו פרטי מצללות הנחוצים לצורך בדיקה והתאמה למותר בהוראות תקנות התכנון והבניה.	*	*	מצללה על הגג: - שטח המצללה: - פרט וחומר:
מוצעת חצר אנגלית במרווח צדדי דרומי, ברוחב עד 1.50 מ' (נטו) ובשטח עד 10 מ"ר - הכל בהתאם למותר בהוראות תקנות התכנון והבניה והנחיות מרחביות / מדיניות הוועדה.	*		חצרות אנגליות
מפלסי החצרות הקדמיות מתוכננים בהמשך למפלסי המדרכות תוך שמירה על רצועת גינון ברוחב העולה על 2.00 מ' - הכל בהתאם למותר בהוראות ההנחיות המרחביות/מדיניות הוועדה.	*		פיתוח המגרש (מרווח קדמי)
גובה מפלס הכניסה המתוכנן = 5.49 מ' (העולה על רום מפלס הקרקע המינימלי המותר (5.00 מ') לפי הוראות תמ"מ (5/2) וגובה ממפלס פני המדרכה הגובלת באזור הכניסה ב- 0.39 מ'.	*		מפלס כניסה קובעת:

הערות נוספות:

1. במסגרת הבקשה מוצעת התקנת עוגני קרקע זמניים בכל היקף החלקות של מגרשי השכנים הגובלים (בלבד), הוגש תצהיר לכך ע"י מתכנן השלד וכמו כן בוצע משלוח הודעות לצורך יידוע החלקות הגובלות על התקנת עוגנים.
2. הוגש אישור לעמידה בדרישות ת.י. 5281 (כשלב מקדמי) לבנייה ירוקה מטעם חב' "גרין צ'ק בע"מ - בדיקה והתעדה לתקן בניה ירוקה" כנדרש בהוראות סעיף 6.5 ז' בתכנית 3729 א'.

התנגדויות:

ורד מאירוביץ סייג, עו"ד

עיקרי ההתנגדויות:**הוגשה התנגדותה של עו"ד ורד מאירוביץ סייג בשם 2 בעלי זכויות הרשומים לפי נסח טאבו כבעלי זכויות במחצית הרכוש המשותף בתת חלקה מס' 1 (המהווה את המרתף בבניין הקיים), להלן עיקרי ההתנגדות:**

- הבקשה להיתר רומסת את זכויותיהם הקנייניות במרתף של המתנגדים, מבלי שכלל ניתנה הסכמתם לשימושים המבוקשים ב- 2 קומות המרתף המתוכננות עבור חניה וחדר שנאים, שכן לטענתם על המרתף לכלול שטחים לשימוש משרדים בהיקף המתאים (בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, כ-100 מ"ר).
- התנגדות לקביעת גובה מפלס המרתף.
- נדרשת הצגת פתרון חניה קונבנציונלי חלופי הולם במקום תכנון של חניון רובוטי.
- התנגדות למיקום חדר שנאים במרתף, הנמצא בסמיכות למגורים/ואו משרדים.
- היעדר תימוכין קניינים שכן במקרה הנ"ל נדרשת הסכמה של רב בעלי הזכויות ב- 80% מהרכוש המשותף.

התייחסות להתנגדויות:

- לעניין הטענות הקנייניים והיעדר תימוכין קנייני יובהר כי מבדיקת נסח טאבו נמצא כי חלקם היחסי של המתנגדים מסך הרכוש המשותף בנכס הינו עומד על 9.50% בלבד.
- הוועדה המקומית אינה לוקחת צד בהסכמים קנייניים ודנה אך ורק בשיקולים תכנוניים בלבד.
- הבנייה המבוקשת בתת הקרקע הינה תואמת את הוראות תכנית ע"1 לעניין השימושים, מפלסים וגובה הקומות המותרים.
- פתרון חניה המוצע ע"י מתקן חניה אוטומטי עבור 35 מקומות חניה ב- 2 קומות מרתף, נבדק והומלץ לאישור (בכפוף לתנאים להוצאת היתר) ע"י בוחנת תנועה וחניה במכון הרישוי- בהתאם לנספח תנועה וחניה שהוצג.
- בהתייחס להתנגדות למיקום חדר שנאים, יובהר כי הבקשה נבחנה ע"י בוחן תחנת איכות הסביבה במכון הרישוי והומלצה לאישור בכפוף לתיאום וביצוע.
- בהתאם להיתר הבניה השימוש שהותר במרתף הינו למחסנים ועל כן לפי תוכנית הרובעים לא ניתן לאשר במרתף שימוש עבור משרדים במנותק מהדירה בקומת הקרקע.

חו"ד מכון רישוי**תומר ברורמן 26/12/2019**

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

תנועה וחניה

1.4.19 - חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב-

הבקשה כוללת: מבנה החדש עם 33 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

33 מקומות חניה לרכב פרטי

2 מקומות חניה לרכב נכים

7 מקומות חניה לאופנועים

33 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

33 מקומות חניה לרכב פרטי במתקן חניה תת קרקעי

2 מקומות חניה לרכב נכים

4 מקומות חניה לאופנועים

22 מקומות חניה לאופניים

הוגש נספח תנועה

חסרים:

3 מקומות חניה לאופנועים

11 מקומות חניה לאופניים

חוות דעת:

1. תכנית פיתוח השטח, כולל מיקום הכניסה לחניה אושרה ע"י אגף התנועה ונמצאת במסמכי תנועה וחניה
2. יש לתכנן מקומות החניה לאופניים ואופנועים החסרים למילוי דרישת התקן המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

כיבוי אש

יש לקבל אישור לנספח בטיחות אש אחרי ועדה המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לנספח

דרכים

המבנה מתוכנן על פי מפלסים קיימים. המלצה: לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם עגלות נכתבו הנחיות מפורטות בתחנה. המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

איכות הסביבה

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

גנים ונוף

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי. כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו. ערך הפיצוי הנופי עבור עצים המיועדים לכריתה הוא 3,880 ₪. יש לנטוע במגרש 5 עצים בערך של 700 ₪ לעץ. יתרת ערך הפיצוי הנופי עבור העצים המיועדים לכריתה ע"ס 380 ₪ יגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבניה לצורך פיתוח גנים ונוף ברחבי העיר. מבוקשת כריתת עץ בוגר אחד (מספר 8) בתחום המגרש. כל העצים האחרים שסומנו לכריתה במגרש אינם בוגרים ואינם נדרשים באישור מכון הרישוי לרשיון כריתה. כל העצים לשימור מחוץ למגרש בליווי אגרונום.

מבוקשת כריתה של עצים מס' 7 ו-19 במגרש השכן, הכריתה נדרשת לצורך הבניה המבוקשת, על המבקש להסדיר את כריתת עץ זה (הבקשה תוגש מטעם נציגי הבניין השכן כנדרש בטופס 'בקשה והחלטה לגבי כריתת/העתקת אילנות/ מוגן/ים' של פקיד היערות), נוסף תנאי לתחילת עבודות. ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.

נדרש לתקן:

1. סימון עץ 19 בתכנית בצהוב לפי הטבלה
2. שילוב פרט ביסוס גדר ליד עצים לשימור
3. עדכון ערך פיצוי נופי בטבלת פרטי העצים

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

מקלוט

מתוכננים ממ"דים חדשים. יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה. המלצה: לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

מומלץ לאשר את התכנון המוצע בכפוף לביצוע התיקונים הבאים:

1. הוצגה בנייה למטרת הכנסת/הוצאת אוויר מחדר טרפו בחזית לרחוב ויצמן בצמוד לגדר הקדמית. נדרש לסמן באופן בולט את פתחי אוורור המרתפים על גבי קומת הקרקע, יש לדאוג כי פתחים אלו יהיו בפנים המגרש ולא ימוקמו סמוך לאזורים ציבוריים/מדרכות.
2. הוצג פתח הכנסת ציוד לחדר הטרפו בתכנית הפיתוח בצמוד לגדר הקדמית בתחום רצועת הגיגון הקדמית. נדרש להזיז את פתח הכנסת הציוד לעומק המגרש ולפחות 2 מטרים מהגדר לרחוב ויצמן.

3. מתוכננת גדר בנויה בין פתח הכנסת ציוד לאוורור חדר טרפו. נדרש לבטל תכנון קיר זה בתחום רצועת הגיגון הקדמית.
4. מוצג שער הרמה בכניסה לחניון. נדרש לתכנן שער כנפיים או שער הזזה.
5. בחתך א-א מוצגת רצפה בתחום רצועת הגיגון מתחת לבית הגידול. נדרש לבטל הרצפה בתחום רצועת הגיגון.
6. עבור אישור עומק בתי גידול נדרש להציג חתך אורכי (כמו חתך א-א) באזור חניית האופנועים בצמוד לחדר הטרפו. 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://gism.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya/login.asp

טבלת עצי

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	בוהינה מגוונת	4.0	10.0	3.0	כריתה	593
2	פיקוס הגומי	4.0	14.0	2.0	כריתה	980
3	הדר קלמנטינה	6.0	11.0	3.0	כריתה	778
4	אבוקדו הודי	10.0	19.0	5.0	כריתה	2,222
5	פלפלו דמוי אלה	7.0	41.0	6.0	שימור	2,402
6	פיקוס השדרות	3.0	5.0	1.0	כריתה	82
7	פיקוס השדות	11.0	18.0	5.0	כריתה	2,404
8	תות לבן	12.0	41.0	6.0	כריתה	3,880
9	פיקוס השדרות	5.0	10.0	2.0	כריתה	412
10	חרוב מצוי	12.0	21.0	8.0	העתקה	2,908
11	הדר קלמנטינה	4.0	11.0	2.0	כריתה	691
12	הדר תפוז	5.0	14.0	2.0	כריתה	980
13	הדר לימון	3.0	6.0	1.0	כריתה	129
14	פלפלו דמוי אלה	5.0	20.0	4.0	שימור	857
15	פיקוס השדרות	3.0	30.0	1.5	שימור	4,451
16	פיקוס השדרות	3.0	34.0	1.5	שימור	5,717
17	פיקוס השדרות	9.0	55.0	10.0	שימור	17,453
18	ברוש מצוי	16.0	50.0	4.0	שימור	17,584
19	תות לבן	6.0	12.0	3.0	כריתה	775

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

1. לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים במגרש שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש, בן 8 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף, עבור סה"כ 33 יח"ד. בכפוף לדיון, ובתנאים אשר יפורטו בהמשך.
2. לדחות את טענות המתנגדים שהוגשו שכן:
 - הוועדה המקומית הינה גוף תכנוני ואינה דנה בנושאים קנייניים ועל הצדדים לפנות לערכאות המתאימות לכך.
 - באשר לטענות להיעדר תימוכין קנייניים, יובהר כי מבדיקת נסח טאבו נמצא כי חלקם היחסי של המתנגדים מסך הרכוש המשותף בנכס הינו 9.50% בלבד.
 - הבנייה המבוקשת בתת הקרקע הינה תואמת את הוראות תכנית ע'1 לעניין השימושים, מפלסים וגובה הקומות המותרים.
 - הבקשה נבחנה ע"י הגורמים המקצועיים במכון הרישוי והומלצה לאישור בכפוף לתנאים להוצאת היתר.

תנאים להיתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.

19-1457 <ms_meyda>

2. הצגת פתרון ע"י הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.
3. הגשת נספח ניהול מי נגר עילי וקבלת אישור רשות הניקוז ורשות נחל הירקון כנדרש לפי סעיף 6.5 ה' בהוראות תכנית 3729 א'.
4. הגשת כתב התחייבות 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' (2) בהוראות תכנית 3729 א'.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
2. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
3. השבת מי תהום, במידה וישאבו לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
4. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לעניין: רישום שטחים משותפים בבניין, אי פיצול דירת דופלקס בקומת הקרקע על כל מפלסיה, אי סגירת מרפסות הגזוזטרה הפתוחות בכל צורה שהיא ומיקום המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית 3729 א'.
5. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי תהום ותקינותם לתת הקרקע.

תנאים להיתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. הצגת פתרון ע"י הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.
3. הגשת נספח ניהול מי נגר עילי וקבלת אישור רשות הניקוז ורשות נחל הירקון כנדרש לפי סעיף 6.5 ה' בהוראות תכנית 3729 א'.
4. הגשת כתב התחייבות 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' (2) בהוראות תכנית 3729 א'.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
2. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
3. השבת מי תהום, במידה וישאבו לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
4. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לעניין: רישום שטחים משותפים בבניין, אי פיצול דירת דופלקס בקומת הקרקע על כל מפלסיה, אי סגירת מרפסות הגזוזטרה הפתוחות בכל צורה שהיא ומיקום המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית 3729 א'.
5. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי תהום ותקינותם לתת הקרקע.

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-20-0007 מתאריך 12/02/2020

1. לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים במגרש שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש, בן 8 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף, עבור סה"כ 33 יח"ד. בכפוף לדין, ובתנאים אשר יפורטו בהמשך.
2. לדחות את טענות המתנגדים שהוגשו שכן:
 - הוועדה המקומית הינה גוף תכנוני ואינה דנה בנושאים קנייניים ועל הצדדים לפנות לערכאות המתאימות לכך.
 - באשר לטענות להיעדר תימוכין קנייניים, יובהר כי מבדיקת נסח טאבו נמצא כי חלקם היחסי של המתנגדים מסך הרכוש המשותף בנכס הינו 9.50% בלבד.
 - הבנייה המבוקשת בתת הקרקע הינה תואמת את הוראות תכנית ע'1 לעניין השימושים, מפלסים וגובה הקומות המותרים.
 - הבקשה נבחנה ע"י הגורמים המקצועיים במכון הרישוי והומלצה לאישור בכפוף לתנאים להוצאת היתר.

תנאים להיתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. הצגת פתרון ע"י הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.
3. הגשת נספח ניהול מי נגר עילי וקבלת אישור רשות הניקוז ורשות נחל הירקון כנדרש לפי סעיף 6.5 ה' בהוראות תכנית 3729א'.
4. הגשת כתב התחייבות 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' (2) בהוראות תכנית 3729א'.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
2. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
3. השבת מי תהום, במידה וישאבו לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
4. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לעניין: רישום שטחים משותפים בבניין, אי פיצול דירת דופלקס בקומת הקרקע על כל מפלסיה, אי סגירת מרפסות הגזזטרה הפתוחות בכל צורה שהיא ומיקום המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית 3729א'.
5. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי תהום ותקינותם לתת הקרקע.

תנאים להיתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. הצגת פתרון ע"י הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.
3. הגשת נספח ניהול מי נגר עילי וקבלת אישור רשות הניקוז ורשות נחל הירקון כנדרש לפי סעיף 6.5 ה' בהוראות תכנית 3729א'.
4. הגשת כתב התחייבות 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' (2) בהוראות תכנית 3729א'.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
2. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
3. השבת מי תהום, במידה וישאבו לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
4. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לעניין: רישום שטחים משותפים בבניין, אי פיצול דירת דופלקס בקומת הקרקע על כל מפלסיה, אי סגירת מרפסות הגזזטרה הפתוחות בכל צורה שהיא ומיקום המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית 3729א'.
5. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי תהום ותקינותם לתת הקרקע.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חו"ד תחנת גנים ונוף ע"י נדב פרסקו 17/01/2022

- 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/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו. עצים 5, 8 ו-10 מאושרים לכריתה בשל מיקומם בתחום או בקרבת מרתף מתוכנן, חלקם במצב בריאותי לא תקין. עצים 14-16 מאושרים לכריתה בשל מיקומם בשטח ההפקעה והם עצים קטנים או המעוצבים כשער.
- ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 16720.00 ₪.
- יש לנטוע במגרש 7 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.
- יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 11820.00 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.
- מבוקשת כריתה של עץ מס' 5 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.
- שולב פרט גדר שכלונסאותיה אינם פוגעים בשורשי העצים לשימור כחלק מהתכנית הראשית (מוצג 100).

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	בוהיניה מגוונת	4.0	10.0	3.0	כריתה	
2	פיקוס הגומי	4.0	14.0	2.0	כריתה	
3	הדר קלמנטינה	6.0	11.0	3.0	כריתה	
4	אבוקדו הודי	10.0	19.0	5.0	כריתה	
5	פלפלון דמוי אלה	7.0	41.0	6.0	כריתה	2,534
6	פיקוס בנימינה	3.0	5.0	1.0	כריתה	
7	פיקוס בנימינה	11.0	18.0	5.0	כריתה	
8	תות לבן	12.0	41.0	6.0	כריתה	2,217
9	פיקוס בנימינה	5.0	10.0	2.0	כריתה	
10	חרוב מצוי	12.0	21.0	8.0	כריתה	1,869
11	הדר קלמנטינה	4.0	11.0	2.0	כריתה	
12	הדר תפוז	5.0	14.0	2.0	כריתה	
13	הדר לימון	3.0	6.0	1.0	כריתה	
14	פלפלון דמוי אלה	5.0	20.0	4.0	כריתה	804
15	פיקוס בנימינה	3.0	30.0	2.0	כריתה	4,069
16	פיקוס בנימינה	3.0	34.0	2.0	כריתה	5,227
17	פיקוס בנימינה	9.0	55.0	10.0	שימור	18,237
18	ברוש מצוי	16.0	50.0	4.0	שימור	16,014
19	תות לבן	6.0	12.0	3.0	שימור	
21	פיקוס בנימינה	1.3	5.0	1.0	כריתה	
22	פיקוס בנימינה	4.0	7.0	2.0	כריתה	
23	פיקוס בנימינה	5.0	6.0	3.0	כריתה	
24	פלפלון דמוי אלה	4.0	14.0	0.	כריתה	
25	הרדוף הנחלים	6.0	11.0	3.0	שימור	137
26	פיקוס בנימינה	2.0	6.0	1.0	שימור	81
27	פלפלון דמוי אלה	6.0	11.0	4.0	כריתה	
28	הדר הלימון	2.0	5.0	2.0	שימור	52

מהות הדיון הנוסף:

הבקשה מובאת לדיון נוסף בפני רשות הרישוי בגין שינוי ערך הפיצוי הנופי, בהתאם לחוות דעת גנים ונוף במכון הרישוי מיום 17/01/2022.

נימוקי הדיון הנוסף:

ביום 17/01/2022 התקבלה חוות דעת מטעם תחנת גנים ונוף במכון הרישוי לפיה:
 "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/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו. עצים 5, 8 ו-10 מאושרים לכריתה בשל מיקומם בתחום או בקרבת מרתף מתוכנן, חלקם במצב בריאותי לא תקין. עצים 16-14 מאושרים לכריתה בשל מיקומם בשטח ההפקעה והם עצים קטנים או המעוצבים כשער.
 ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 16720.00 ₪.
 יש לנטוע במגרש 7 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 לעץ.
 יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 11820.00 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.
 מבוקשת כריתה של עץ מס' 5 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.
 שולב פרט גדר שכלונסאותיה אינם פוגעים בשורשי העצים לשימור כחלק מהתכנית הראשית (מוצג 100)."

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

בהמשך להחלטת רשות הרישוי מיום 12/02/2020 ובהתאם לחוות דעת מתוקנת מטעם תחנת גנים ונוף במכון הרישוי מיום 17/01/2022, לאשר את ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 11820.00 ₪.

בהמשך להחלטת רשות הרישוי מיום 12/02/2020 ובהתאם לחוות דעת מתוקנת מטעם תחנת גנים ונוף במכון הרישוי מיום 17/01/2022, לאשר את ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 11820.00 ₪.

תנאים להיתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. הצגת פתרון ע"י הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.
3. הגשת נספח ניהול מי נגר עילי וקבלת אישור רשות הניקוז ורשות נחל הירקון כנדרש לפי סעיף 6.5 ה' בהוראות תכנית 3729 א'.
4. הגשת כתב התחייבות 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' (2) בהוראות תכנית 3729 א'.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
2. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כני"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
3. השבת מי תהום, במידה וישאבו לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
4. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לעניין: רישום שטחים משותפים בבניין, אי פיצול דירת דופלקס בקומת הקרקע על כל מפלסיה, אי סגירת מרפסות הגזוזטרה הפתוחות בכל צורה שהיא ומיקום המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית 3729 א'.
5. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי תהום ותקינותם לתת הקרקע.