

ז' אב תשפ"ב
04 אוגוסט 2022

פרוטוקול

ישיבה: 6-22-0048 תאריך: 02/08/2022 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

רשות רישוי - התנגדות

ע"י מ"מ, עו"ד ליאור שפירא	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 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/בנייה חדשה תמ"א 38	רם-מוגרב-ארדיטי 357 בע"מז	שמעון התרסי 3	0210-003	22-0969	1

רשות רישוי - התנגדות

	19/06/2022	תאריך הגשה	22-0969	מספר בקשה
	בנייה חדשה תמ"א 38 הריסה	בניה חדשה תוספות בניה	בניה חדשה תוספות ושינויים	מסלול

הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	שמעון התרסי 3	כתובת
0210-003	תיק בניין	60/6958	גוש/חלקה
1469	שטח המגרש	58, 3616 א', ע'1, תמ"מ 5/2.	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	רם-מוגרב-ארדיטי 357 בע"מז	רחוב דיזנגוף 61, תל אביב - יפו 6433233
בעל זכות בנכס	ניר מאיר	רחוב שמעון התרסי 3, תל אביב - יפו 6249206
בעל זכות בנכס	סמואל אלון דב	רחוב שמעון התרסי 3, תל אביב - יפו 6249206
בעל זכות בנכס	פרלשטיין איתי	רחוב שמעון התרסי 3, תל אביב - יפו 6249206
בעל זכות בנכס	אבוחסירה שגיא אודי חיים	רחוב שמעון התרסי 3, תל אביב - יפו 6249206
בעל זכות בנכס	אבוחסירה מישל	רחוב שמעון התרסי 3, תל אביב - יפו 6249206
בעל זכות בנכס	לאור עידו	רחוב שמעון התרסי 3, תל אביב - יפו 6249206
בעל זכות בנכס	הרמן לבית בקר שירלי	רחוב שמעון התרסי 3, תל אביב - יפו 6249206
בעל זכות בנכס	פרלשטיין מירב יונית	רחוב שמעון התרסי 3, תל אביב - יפו 6249206
בעל זכות בנכס	קלינה גל	רחוב שמעון התרסי 3, תל אביב - יפו 6249206
בעל זכות בנכס	דינור מיכל	רחוב שמעון התרסי 3, תל אביב - יפו 6249206
בעל זכות בנכס	המבורג יוסף	רחוב שמעון התרסי 3, תל אביב - יפו 6249206
בעל זכות בנכס	נפתלי ניסים	רחוב שמעון התרסי 3, תל אביב - יפו 6249206
בעל זכות בנכס	נפתלי שמעון	רחוב שמעון התרסי 3, תל אביב - יפו 6249206
בעל זכות בנכס	גיל רמי	רחוב שמעון התרסי 3, תל אביב - יפו 6249206
בעל זכות בנכס	גור אמנון	רחוב שמעון התרסי 3, תל אביב - יפו 6249206
בעל זכות בנכס	קני גדי	רחוב שמעון התרסי 3, תל אביב - יפו 6249206
בעל זכות בנכס	פייזר יפית	רחוב שמעון התרסי 3, תל אביב - יפו 6249206
בעל זכות בנכס	להב דפנה מאשה	רחוב שמעון התרסי 3, תל אביב - יפו 6249206
בעל זכות בנכס	גור סיגל	רחוב שמעון התרסי 3, תל אביב - יפו 6249206
בעל זכות בנכס	ברד שלהבת	רחוב שמעון התרסי 3, תל אביב - יפו 6249206
בעל זכות בנכס	אפריאט דורון	רחוב שמעון התרסי 3, תל אביב - יפו 6249206
בעל זכות בנכס	סבאג מישל	רחוב שמעון התרסי 3, תל אביב - יפו 6249206
בעל זכות בנכס	סבאג חי אליהו הוברט	רחוב שמעון התרסי 3, תל אביב - יפו 6249206
עורך ראשי	בר אורין גידי	רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604
מתכנן שלד	שילר ערן	חורשה רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 69512
מיופה כח מטעם המבקש	שמרלינג אלעד חיים	רחוב דיזנגוף 61, תל אביב - יפו 6433233

מהות הבקשה: (אדר' עידו קויפמן)

מהות עבודות בניה

הריסת בניין מגורים קיים, בן 3 קומות, מעל קומת קרקע חלקית שחזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים, בן 6 וקומת גג חלקית, מעל 3 קומות מרתף עבור 61 יח"ד.

- ב- 3 קומות המרתף: 67 מקומות חנייה, (מתוכם 2 מקומות חנייה לנכים במפלס מרתף 1-), 8 מקומות חנייה לאופנועים, 30 מקומות חנייה לאופניים ושטחים משותפים בשימוש חדרים טכניים עם המגרש הגובל ממערב, בכתובת שמעון התרסי 1 (להלן חלקה מס' 23 אשר עבורה הוגשה במקביל בקשת רישוי מס' 1098-22).

כניסה לחנייה מוצעת ע"י רמפת ירידה משותפת לשני המגרשים הממוקמת במרווח צדדי מזרחי של המגרש נשוא הבקשה.

- בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, חדר בלוני גז, חדר אופניים, 2 ממ"קים, משרד לבעלי מקצוע חופשיים ו-7 יח"ד עם חצרות פרטיות מוצמדות במרווחי צד ועורף (מתוכן דירה אחת עם ממ"ד באגף המערבי).

- בקומות 1-5 (בכל קומה): 2 ממ"קים, 10 יח"ד (מתוכן דירה אחת עם ממ"ד באגף המערבי ודירה אחת נוספת עם ממ"ד באגף מזרחי) ומרפסות גזוטרות מקורות ופתוחות בחזיתות צד ובחזית קדמית ועורפית.

(בקומה 5: פרגולות מבטון ואלומיניום מעל מרפסות גזוטרות פתוחות בחזית קדמית ועורפית)

- בקומה 6 (חלקית): 4 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסות גג צמודות בחזית קדמית ועורפית.

- על הגג העליון: גנרטור, מערכות סולאריות ומיזוג אוויר עם גישה באמצעות 2 גרעיני המדרגות הכלליים של הבניין.

- בכל קומות הבניין: 2 גרעיני חדרים מדרגות עם 2 פרי מעליות צמודים לכל גרעין, מעברים ופירי תשתיות.

- בחצר: חצרות משותפות ופרטיות, פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גינון ונטיעות, גדרות בגבולות מגרש, גדרות הפרדה פנימיות ורמפת ירידה למרתפי חניה במרווח צדדי מזרחי.

מצב קיים:

בניין קיים למגורים, בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית – מבוקש להריסה.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
609	1946	היתר מקורי- הקמת בניין מגורים, בן 3 קומות, מעל קומת עמודים המכיל: המכיל 30 יח"ד (בקומת עמודים: 3 מחסנים ו-3 יח"ד ו-9 יח"ד בכל קומה טיפוסית).
819	1948	שינוי שימוש בקומת עמודים ממחסן לחנות.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף, בן 33 חלקות משנה, מפרט הבקשה חתום ע"י נציג מבקש הבקשה וכן ע"י מיופה כוחם של 28 מבעלי הזכויות בנכס הרשומים בנסח טאבו. נשלחו הודעות לזכאים לפי תקנה 36ב' והתקבלה התנגדות אחת.

התאמה לתב"ע (תכניות: 58, 3616א' ברחוב לא ראשי מחוץ לתחום אזור ההכרזה בתחום אזור פשט (הצפה)

- ההיתר המקורי משנת 1946.

- ניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה ע"י בוחן קונסטרוקציה במכון הרישוי.

מספר קומות:	מותר	מוצע	סטייה
קווי בניין: קדמי דרומי לרח' שמעון התרסי:	6 קומות + קומת גג חלקית	6 קומות + קומות גג חלקית	
לצד מזרח:	3.00 מ' (לאחר הפקעה של 1.00 מ')	2.53 מ' בקומות טיפוסיות (1-5) ובאורך עד 50% מרוחב החזית המתוכננת בהתאם להוראות התכנית.	2.50 מ'
לצד מערב:	קדמי של 0.50 מ' ועד 50% מרוחב החזית לכל גובהה, למעט בקומת הקרקע ובקומת הגג, בכפוף לנסיגה מקו בנין קדמי בשטח זהה.		2.50 מ'
לאחור:	2.50 מ'		4.50 מ'

	לפי מדידה גרפית וסכמת חישוב עורך : 807.80 מ"ר בהתאם למותר.	במגרש הגדול מ- 750 מ' תכסית הבניין לא תעלה על 55% משטח המגרש : 1469 מ"ר * 55% = 807.95 מ"ר.	זכויות בנייה (תכנית נפחית) : שטחי שירות :
	23.15% לפי חישוב עורך הבקשה.	20% מהשטחים המתוכננים לפחות יוקצו לשטחי שירות.	
	61 יח"ד	לפי מקדם צפיפות של 80 מהשטחים הכוללים המותרים (5524.85 מ"ר) (לא כולל שטח יחידת מסחר בקומת הקרקע) = 68 יח"ד.	צפיפות :
	בהתאם להוראות התכנית.	במגרשים בהם אורך החזית הקדמית לרחוב עולה על 30 מ', אורך הרצועה המפולשת לא יפחת מ- 2/3 ברצף מאורך החזית, תוך שמירה על רוחב הרצועה אשר לא יפחת מ- 3.00 מ' מקו הבניין.	רצועה מפולשת :
	בהתאם להוראות התכנית. (ר' גם הערה מס' 1).	בתחום הבניין בלבד יוקצו שטחים הנדרשים לשרות הבניין : מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז.	שימושים בקומת הקרקע :
	בהתאם להוראות התכנית.	תותר הצמדת שטחי חוץ מגוננים ליח"ד במרווחי צד ואחורי בלבד.	הצמדת שטחי חוץ מגוננים :
	בכל הקומות 3.30 מ' בהתאם למותר.	עד 3.30 מ'	גובה קומה (בין רצפות) :
	עד 0.77 מ' בחזית קדמית. 1.60 מ' בחזית עורפית. בהתאם למותר. ממוצע של עד 12 מ"ר מרפסות ליחידת דיור. לפי המוצג בחזית קדמית מוצעות מרפסות 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 לא יותרו מרפסות בנויות לסירוגין.	מרפסות : קווי בניין : בחזית קדמית : בחזית עורפית : שטח : ממוצע שטח : הוראות בינוי :
	3.00 מ' 2.00 מ' 4.50 מ' (ברוטו) – מפלס מעקה גג 4.50 מ' באזורי גגות גרעין המדרגות ופיר המעלית הכללי של הבניין. מוצעת גישה לשטחים טכניים משותפים על הגג באמצעות גרעיני המדרגת המשותפים של הבניין.	נסיגה מחזית קדמית של 3.00 מ' מקו הבניין הקדמי המותר. נסיגה מחזית קדמית של 2.00 מ' מקו הבניין האחורי המותר. עד 4.50 מ' ממפלס רצפת קומת הגג ועד למפלס המעקה העליון למעט הגבהה נקודתית עבור מבנה מעלית על הגג וגרעין מדרגות עד 5.00 מ'. הבטחת גישה למתקנים טכניים משותפים דרך שטחים משותפים.	קומת גג חלקית : נסיגות ממעקה הגג : לחזית קדמית : לחזית עורפית : גובה הבנייה ברוטו כולל מתקנים : בינוי :

	<p>הוצג פתרון מיזוג עבור כל הדירות המתוכננות ע"ג עליון משותף בהתאם להוראות התכנית.</p>	<p>יתוכננו מזגנים לכל יח"ד וימוקמו כך שלא יובלטו ממישור חזית הבניין: - בפיר ייעודי - במרפסת שירות - על הגג העליון</p>	<p>מזגנים:</p>
	<p>הוצג פתרון למסתורי כביסה עבור כל הדירות המתוכננות בהתאם להוראות התכנית.</p>	<p>לכל יח"ד יתוכנן מסתור כביסה במישור חזיתות הבניין. מסתורי כביסה לא יוצבו בחזית הקדמית.</p>	<p>מסתורי כביסה:</p>

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע'1, 13616 א'):

סטייה	מוצע	מותר	
	<p>3 קומות</p>	<p>2 קומות עליונות + 4 קומות תחתונות עבור שטחי שרות כלליים.</p>	<p>קומות:</p>
	<p>3.90 מ' במפלס עליון (-1) 2.86 מ' במפלס אמצעי (-2) 3.07 מ' במפלס תחתון (-3)</p>	<p>4.00 מ' נטו (ב-2 קומות עליונות) 3.50 מ' נטו (ב-4 הקומות התחתונות)</p>	<p>גובה קומות:</p>
	<p>חניה, מבואות ודרכי גישה, חדרים טכניים וחדר אופניים משותפים.</p>	<p>חניה/ מחסנים דירתיים/ שטחים נלווים משותפים, חדרים טכניים, משרד לבעל מקצוע חופשי/ חדר משחקים.</p>	<p>שימושים:</p>
	<p>לפי סכמת חישוב עורך: 220.53 מ"ר עבור חלחול מי נגר עילי המהווים 15.20% משטח המגרש 1469 מ"ר (לאחר הפקעה).</p>	<p>80% משטח המגרש- לפי הוראות תוכנית ע'1. לפי תמ"א 34 ותוכנית 13616 א': ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש תוך מתן פתרון טבעי ל- 15% שטחים חדירי מים = 220.35 מ"ר</p>	<p>תכסית:</p>

התאמות:

הערות	לא	כן	
		<p>* * * *</p>	<p>- גודל חדרים - רוחב מסדרון/פודסט - רוחב חדר מדרגות - אזור</p>
<p>במסגרת הבקשה הוצגה פריסת גדרות בכל גבולות מגרש לפיה: גובה גדרות בגבולות המגרש הקדמי הינו עד 0.70 מ' ממפלס פני המדרכה, בהתאם למותר בהנחיות מרחביות/ מדיניות הוועדה. גובה גדר בגבול המגרש הצדדיים והאחורי הינו עד ל 1.50 מ' המותרים בהתאם למותר בתקנות התכנון והבנייה, והנחיות מרחביות.</p>		<p>* *</p>	<p>גדרות:</p>
<p>בקומה עליונה (קומה 5): מוצעות פרגולות מבטון ואלומיניום מעל מרפסות גזוזטרה פתוחות בחזית קדמית ועורפית, בהתאם למותר בהנחיות מרחביות. הוצג פרט וחומר בהתאם למותר.</p>		<p>* *</p>	<p>מצללות מעל מרפסות גזוזטרה: קונטור ובליטה: פרט וחומר</p>
<p>מוצעים 63 יח' של מתקנים סולאריים עבור 61 יח"ד המתוכננות בהתאם למותר בתקנות התכנון והבנייה.</p>		<p>*</p>	<p>מתקנים סולאריים:</p>
<p>הוצג פתרון למיקום דודי אגירה עבור כל יח"ד בתחום פירים יעודיים בשטחי מעברים משותפים פנימיים ובתחום מסתורי כביסה – הכל בהתאם למותר בהנחיות מרחביות.</p>		<p>*</p>	<p>דודי אגירה:</p>
<p>גובה מפלס הכניסה המתוכנן = 4.50 מ' (בהתאם לרום מפלס הקרקע המותר לפי הוראות תמ"מ 5/2).</p>		<p>*</p>	<p>מפלס כניסה קובעת:</p>

הערות נוספות:

1. המגרש נשוא הבקשה נמצא בתחום אזור דירות 1 לפי תכנית 58 התקפה אשר הגדירה בין היתר את השימושים המותרים באזור הנ"ל.

השימוש המבוקש בקומת הקרקע עבור משרד לבעלי מקצוע חופשיים הינו תואם את רשימת השימושים המותרים לפי הוראות תכנית 58 התקפה.

2. הוגש כתב התחייבות חתום לאי תביעה בגין הצפות העוללות להיגרם כתוצאה ממיקומו של המגרש בתחום פשט ההצפה ונקיטה באמצעים הנדרשים למיגון הבניין בפני הצפות העוללות להיגרם כתוצאה ממיקומו, כנדרש לפי סעיף 6.5 ה' (ב2) בהוראות תכנית 3616א'.

3. התקבלו אישורים עקרוניים מטעם רשות נחל הירקון ורשות ניקוז ירקון לפרויקט הבנייה המבוקש.

4. הוגש אישור לעמידה בדרישות ת.י. 5281 (כשלב מקדמי) לבנייה ירוקה מטעם חב' "גרין צ'ק בע"מ בדיקה והתעדה לתקן בנייה ירוקה" כנדרש בהוראות סעיף 6.5 ז' בתוכנית 3616א'.

5. הוגש תצהיר מתכנן שלד לכך כי תכנון המרתף יעשה ללא עוגנים זמניים.

6. התקבל אישור עקרוני לפרויקט הבניה המבוקש מטעם רשות העתיקות בכפוף לתיאום וביצוע לפני תחילת עבודות בניה.

התנגדויות:

שם	כתובת	הערות
1. עו"ד עומר חלמיש	ת.ד. 20273, תל אביב - יפו 6120201	
2. מובשוביץ אבישי	רחוב שמעון התרסי 3, תל אביב - יפו 6249206	באמצעות בא כוחו- עו"ד עומר חלמיש.

עיקרי ההתנגדויות:

הוגשה התנגדותו של עו"ד עומר חלמיש בשם מר אבישי מובשוביץ אשר נרשמה על שמו הערה על צו ניהול אפוטרופוס בגין בעלת הזכויות הרשומה בתת חלקה מס' 10 הגב' מלכה מובשוביץ, להלן עיקרי ההתנגדות:

- הענקת זכויות התמורה בבית משותף הנדון אינה שוויונית, אלא מוענקת באופן מפלה בין בעלי הזכויות, ומשכך אינו עומדת במבחן החלטות ועדות הערר והמפקחת על רישום המקרקעין, לעניין זה וביחס להסכמה הנדרשת - 100% מבעלי הזכויות לשם הענקת תמורה שאינה שוויונית.
- א. תשריט הבקשה אינו מגלה את היקף זכויות הבניה המתבקשות ביחס לקיים.
ב. בקשת החיזוק כוללת הקלות (בקווי בניין) אשר כלל אינן מוצגות במסגרת הודעת הפרסום ובכך פגמו בכל ההליך.
ג. (ככל ולא מוצע הרחבת דירה בהיקף של 25 מ"ר לכל דירה ונראה כי יש מקום להצעה תכנונית חלופית מטעם היזם.
ד. הבקשה להיתר אינה מציעה ממ"ד לכל דירה.
ה. פגמים בבקשת ההיתר אשר מונעים את בחינתה שכן: לא הוצגו כל תנחות קומות המבנה ביחס למצב הקיים וחלוקת שטחי שירות ושטחים עיקריים, לא הוצגו שטחי הדירות הקיימות בהיתר, משכך לא ניתן לבחון את בקשת החיזוק.
- לא ברור מהי התמורה העתידית לצורך תמריצי חיזוק ומבלי שכלל הוצגו חלופות תכנוניות לתכנון המוצע לצורך בחינת רכיבי הליך החיזוק.

התייחסות להתנגדויות:

- בהתייחס לטענה המועלת בסעיף 1 המועלית בסעיף 1 לעיקרי ההתנגדות לעניין היעדר תימוכין קנייני, יובהר כי הבקשה הוגשה בהסכמת 28 מבעלי הזכויות (בשלמות) ולאחר שליחת הודעות לזכאים לפי תקנה 36ב' לתקנות התקבלה התנגדות אחת של מר אבישי מובשוביץ (להלן המתנגד אשר נרשמה על שמו הערה על צו ניהול אפוטרופוס בגין בעלת הזכויות הרשומה בתת חלקה מס' 10 הגב' מלכה מובשוביץ) שחלקו ברכוש המשותף (לפי רישום בנסח טאבו) מהווה 3% בלבד. נוכח היקף ההסכמות לבקשה, ניתן לדון בבקשה מבחינה תכנונית.
- בהתייחס ליתרת הטענות המועלות בסעיף מס' 2 לעיקרי ההתנגדות, יצוין כי מדובר בטענות קנייניות אשר לנושאים אלו יובהר כי הוועדה המקומית הינה גוף תכנוני אשר אינה לוקחת צד בהסכמים בין בעלי העניין שבבקשה ואינה דנה בשיקולים קנייניים ועל הצדדים לפנות לערכאות המתאימות לכך.

ח"ד מכון רישוי

נדב בר 25/05/2022

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב בר

תנועה וחניה

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 10/5/22 ותכנית אדריכלית מ - 16/1/22
 הבקשה כוללת : מבנה החדש עם 61 יחידות דיור (57 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 4 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר) ו-
 80 מ"ר שטח משרדי בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן :

63 מקומות חניה לרכב פרטי

2 מקומות חניה לרכב נכים

13 מקומות חניה לאופנועים

61 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן :

63 מקומות חניה לרכב פרטי מתוך 81 מקומות חניה במרתפי החניה המשותפים ל - 2 החלקות
 הסמוכות (גוש 6958,

חלקות 23,60 בכתובת שמעון התרסי 1,3,5,7)

2 מקומות חניה לרכב נכים במרתף

13 מקומות חניה לאופנועים במרתף

61 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובמרתף

הוגש נספח תנועה, מתכנן משרד דגש

המלצה : להעביר לוועדה לאישור

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : חדר אשפה עם עגלות
 נדרשים תיקונים טכניים, נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.
 המלצה : לאשר את הבקשה

גנים ונוף

פרויקט בשתי הגשות :

הגשה מקוונת 21539 שמעון התרסי 1

הגשה מקוונת 21046 שמעון התרסי 3

בקשה זו אושרה בהמלצה לתת היתר בתאריך 28/1/2020. בקשה רישוי 20-1260

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 עצים כמפורט בטבלה זו.

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל העצים המיועדים לכריתה הוא ₪78103.00.

יש לנטוע במגרש 14 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות ₪700 לעץ.

יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס ₪68303.00 ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה
 לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.

מבוקשת כריתה של עצים : 25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,45 במגרש השכן לצורך הבנייה.

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.

במגרש ומחוץ אליו קיימים עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים. עצים מספר
 2,3,8,11,12,35,

המלצה : מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

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 תכנ 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	ושינגטוניה חסונה	17.0	40.0	4.0	שימור	6,885
3	פיקוס צר-עלים	15.0	50.0	8.0	שימור	11,304
4	פיקוס בנימינה	3.0	0.	1.0	כריתה	
5	פיקוס בנימינה	14.0	26.0	8.0	כריתה	2,292
6	הדר התפוז	21.0	8.0	3.5	כריתה	
7	הדר החושחש	4.0	12.0	0.	כריתה	
8	אוגניה חד-פרחית	5.0	10.0	3.0	שימור	188
9	פלומריה ריחנית	5.0	16.0	4.0	כריתה	
10	פלומריה ריחנית	5.0	14.0	5.0	כריתה	
11	קליאנדרה ורודת-קרקפת	5.0	13.0	5.0	שימור	287
12	סייגרוס רומנוזוף	6.0	21.0	6.0	שימור	3,240
13	פיקוס השדרות	3.0	22.0	1.5	כריתה	1,824
14	פיקוס השדרות	3.0	24.0	1.5	כריתה	2,170
16	גרווילאה חסונה	14.0	22.0	4.0	כריתה	3,951
17	קליאנדרה ורודת-קרקפת	3.0	12.0	2.0	כריתה	
18	פלומריה ריחנית	2.5	13.0	2.0	כריתה	
19	פלומריה ריחנית	1.5	5.0	0.	כריתה	
21	פיקוס השדרות	10.0	60.0	9.0	כריתה	6,782
22	פיקוס השדרות	10.0	20.0	8.0	כריתה	565
23	שלטית מקומטת	15.0	45.0	11.0	שימור	9,919
24	פיקוס צר-עלים	15.0	80.0	10.0	שימור	36,173
25	פיקוס בנימינה	15.0	40.0	13.0	כריתה	7,235
26	פיקוס בנימינה	7.0	28.0	0.	כריתה	886
27	פיקוס בנימינה	15.0	50.0	10.0	כריתה	11,304
28	פיקוס בנימינה	14.0	37.0	9.0	כריתה	6,190
29	סייגרוס רומנוזוף	10.0	30.0	4.0	כריתה	4,050
30	פיקוס בנימינה	15.0	55.0	10.0	כריתה	13,678
31	פיקוס בנימינה	15.0	50.0	10.0	כריתה	11,304
32	סייגרוס רומנוזוף	10.0	26.0	4.0	כריתה	4,050
33	פיקוס בנימינה	8.0	12.0	2.5	כריתה	326
34	פיקוס בנימינה	12.0	21.0	5.0	כריתה	1,496
35	צאלון נאה	12.0	70.0	16.0	שימור	49,235

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

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים בן 4 קומות שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש, בן 6 קומות וקומת גג חלקית עם משרד לבעלי מקצוע חופשיים בקומת הקרקע, מעל 3 קומות מרתף, עבור סה"כ: 61 יח"ד.

2. לדחות את טענות המתנגד שהוגשו שכן:

- א. בהתייחס לטענה לעניין היעדר תימוכין קנייני, יובהר כי הבקשה הוגשה בהסכמת 28 מבעלי הזכויות (בשלמות) ולאחר שליחת הודעות לזכאים לפי תקנה 36' לתקנות התקבלה התנגדות אחת של מר אבישי מובשוביץ (להלן המתנגד אשר נרשמה על שמו הערה על צו ניהול אפוטרופוס בגין בעלת הזכויות הרשומה בתת חלקה מס' 10 הגב' מלכה מובשוביץ) שחלקו ברכוש המשותף (לפי רישום בנסח טאבו) מהווה 3% בלבד. נוכח היקף ההסכמות לבקשה, ניתן לדון בבקשה מבחינה תכנונית.
- ב. בהתייחס ליתרת הטענות המועלות בהתנגדות, יצוין כי מדובר בטענות קנייניות אשר לנושאים אלו יובהר כי הוועדה המקומית הינה גוף תכנוני אשר אינה לוקחת צד בהסכמים בין בעלי העניין שבבקשה ואינה דנה בשיקולים קניינים ועל הצדדים לפנות לערכאות המתאימות לכך.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:**תנאים למתן היתר**

1. חו"ד מסכמת ע"י מכון בקרה עבור בקרת התכן (מוצג 4400).
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402)
3. תשלום אגרות והיטלים.
4. אישור רשות הכבאות.

תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2. ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן.
3. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
4. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 78103.00 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

1. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כני"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2. הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לוועדה המקומית על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
3. אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום
4. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
5. הצגת רישיון לביצוע כריתה לפני כריתת העצים מפקד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
6. אושרה כריתה של עצים מספר 25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,5,4 במגרש השכן לצורך הבניה. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון ולהציג:
 1. רישיון כריתה לעץ
 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').

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.
 - ג. המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית 3616 א'.
 - ד. רישום הערה כי קיימת התחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית 3616 א'.
2. רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בכתובת שמעון התרסי 1.
3. הצגת אישור ממכון מורשה כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
4. רישום סופי של התצ"ר בטאבו
5. קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
6. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
7. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 14 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
8. 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.

הערות

קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

החלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 0048-22-6 מתאריך 02/08/2022

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים בן 4 קומות שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש, בן 6 קומות וקומת גג חלקית עם משרד לבעלי מקצוע חופשיים בקומת הקרקע, מעל 3 קומות מרתף, עבור סה"כ: 61 יח"ד.

2. לדחות את טענות המתנגד שהוגשו שכן:

- א. בהתייחס לטענה לעניין היעדר תימוכין קנייני, יובהר כי הבקשה הוגשה בהסכמת 28 מבעלי הזכויות (בשלמות) ולאחר שליחת הודעות לזכאים לפי תקנה 36ב' לתקנות התקבלה התנגדות אחת של מר אבישי מובשוביץ (להלן המתנגד אשר נרשמה על שמו הערה על צו ניהול אפוסטרופוס בגין בעלת הזכויות הרשומה בתת חלקה מס' 10 הגב' מלכה מובשוביץ) שחלקו ברכוש המשותף (לפי רישום בנסח טאבו) מהווה 3% בלבד. נוכח היקף ההסכמות לבקשה, ניתן לדון בבקשה מבחינה תכנונית.
- ב. בהתייחס ליתרת הטענות המועלות בהתנגדות, יצוין כי מדובר בטענות קנייניות אשר לנושאים אלו יובהר כי הוועדה המקומית הינה גוף תכנוני אשר אינה לוקחת צד בהסכמים בין בעלי העניין שבבקשה ואינה דנה בשיקולים קנייניים ועל הצדדים לפנות לערכאות המתאימות לכך.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. חו"ד מסכמת ע"י מכון בקרה עבור בקרת התכן (מוצג 4400).
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402)
3. תשלום אגרות והיטלים.
4. אישור רשות הכבאות.

תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2. ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן.
3. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
4. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 78103.00 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

1. בעל היתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כני"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2. הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לוועדה המקומית על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
3. אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום
4. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
5. הצגת רישיון לביצוע כריתה לפני כריתת העצים מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
6. אושרה כריתה של עצים מספר 25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,5 במגרש השכן לצורך הבניה. על בעל היתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון ולהציג:
 1. רישיון כריתה לעץ
 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').

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.
 - ג. המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית 3616א'.
 - ד. רישום הערה כי קיימת התחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית 3616א'.
2. רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בכתובת שמעון התרסי 1.
3. הצגת אישור ממכון מורשה כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
4. רישום סופי של התצ"ר בטאבו
5. קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
6. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

עמ' 10

0210-003 22-0969 <ms_meyda>

7. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 14 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
8. 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.

הערות

קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה