

כ"ה אלול תשפ"ב
21 ספטמבר 2022

פרוטוקול

ישיבה: 6-22-0059 תאריך: 15/09/2022 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	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/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	ב.ס.ט גורדי 4 איי גיי פיתוח בע"מ	פינלס 3	0492-003	22-1131	1

רשות רישוי - התנגדות

מספר בקשה	22-1131	תאריך הגשה	13/07/2022	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה בניה חדשה	בניה חדשה בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	פינלס 3	שכונה	הצפון החדש - החלק הצפוני
גוש/חלקה	166/6212	תיק בניין	0492-003
מס' תב"ע	תמ"מ 2/5, ע1, 3729א	שטח המגרש	752

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ב.ס.ט גורדי 4 איי ג'י פיתוח בע"מ	רחוב יקום 1, יקום 6097200
בעל זכות בנכס	גור רפאל	רחוב פינלס 3, תל אביב - יפו 6226501
בעל זכות בנכס	דורטהיימר מיכאל	רחוב פינלס 3, תל אביב - יפו 6226501
בעל זכות בנכס	אבידור דפנה	רחוב פינלס 3, תל אביב - יפו 6226501
בעל זכות בנכס	סופר ליליאנה	רחוב פינלס 3, תל אביב - יפו 6226501
בעל זכות בנכס	ויינר יעל	רחוב פינלס 3, תל אביב - יפו 6226501
בעל זכות בנכס	ינושביץ דוד	רחוב פינלס 3, תל אביב - יפו 6226501
בעל זכות בנכס	רכס דן	רחוב פינלס 3, תל אביב - יפו 6226501
בעל זכות בנכס	רפ דוד	רחוב פינלס 3, תל אביב - יפו 6226501
בעל זכות בנכס	זילברברג סמדר מרים	רחוב פינלס 3, תל אביב - יפו 6226501
בעל זכות בנכס	גור ורשבסקי מיה מרים	רחוב פינלס 3, תל אביב - יפו 6226501
בעל זכות בנכס	בניש יואב	רחוב פינלס 3, תל אביב - יפו 6226501
בעל זכות בנכס	בניש ליאורה	רחוב פינלס 3, תל אביב - יפו 6226501
בעל זכות בנכס	שלפי ורדית	רחוב פינלס 3, תל אביב - יפו 6226501
בעל זכות בנכס	בנז'מין ארז בנימין	רחוב פינלס 3, תל אביב - יפו 6226501
בעל זכות בנכס	ידלין נורה אדית	רחוב פינלס 3, תל אביב - יפו 6226501
בעל זכות בנכס	רינסקי חיים ישראל	רחוב פינלס 3, תל אביב - יפו 6226501
בעל זכות בנכס	שלום אלין	רחוב פינלס 3, תל אביב - יפו 6226501
בעל זכות בנכס	אבידור יואל	רחוב פינלס 3, תל אביב - יפו 6226501
בעל זכות בנכס	פרנק נריה	רחוב פינלס 3, תל אביב - יפו 6226501
בעל זכות בנכס	שפיר יצחק	רחוב פינלס 3, תל אביב - יפו 6226501
בעל זכות בנכס	זילברמן רבקה	רחוב פינלס 3, תל אביב - יפו 6226501
בעל זכות בנכס	שפיר דוריס	רחוב פינלס 3, תל אביב - יפו 6226501
עורך ראשי	וסרמן אוהד	רחוב חפץ חיים 8, תל אביב - יפו 6744122
מתכנן שלד	דוד פור אפרים	רחוב חיבת ציון 19, רמת גן 5239132
מורשה חתימה מטעם המבקש	שם טוב דורון	רחוב מצדה 7, בני ברק 5126112
מורשה חתימה מטעם המבקש	פלד רון	רחוב מצדה 7, בני ברק 5126112
מורשה חתימה מטעם המבקש	טנוס אילאס	רחוב חרמון 1, נוף הגליל 1750222
מורשה חתימה מטעם המבקש	חבס יוסף	רחוב מצדה 7, בני ברק 5126112
מורשה חתימה מטעם המבקש	ציון פרץ	רחוב התדהר 2, רעננה 4366504

מהות הבקשה: (אדר' הילה גל)

מהות עבודות בניה
1. הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה. 2. הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 3 קומות מרתף עבור 28 יח"ד, הכולל: - ב-3 קומות המרתף: 29 מקומות חניה לרכב פרטי במרתפי חניה מהם 10 מקומות ע"י מתקני חניה חצי אוטומטיים 1 מקום חניה לרכב נכים, חניות לאופניים ואופנועים ומתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות מאגרי מים, חדר משאבות וכול'. - בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, חדר עגלות/אופניים, נישת בלוני גז, 3 יח"ד עם ממ"ד וחצר פרטית במרווח אחורי וצדי.

- בקומה א-ה: 4 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לרבות מצללות מעל גזוזטראות קומה ה.
- בקומה ו (קומת גג חלקית תחתונה): 1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג בחזית הקדמית ו-2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה בחזית האחורית.
- בקומה ז (קומת גג חלקית עליונה): 1 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג ופרגולה,
- ו-1 יח"ד עם מרפסת גג לרבות גרם מדרגות פנימי המוביל לגג פרטי מוצמד.
- על הגג העליון: גג פרטי מוצמד לדירה קדמית בקומה העליונה הכולל דק.
- מערכות סולאריות, מעבים, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.
- בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין,
- מעלית, מסתורי כביסה לכלל היח"ד, מתקני תשתית משותפים.
- בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי, מתקני תשתית, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש.

מצב קיים:

בניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת קרקע חלקית וקומת מרתף עבור מקלט.
סה"כ: 11 יח"ד בבניין.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	היתר להקמת בניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת חלקית ומרתף עבור מקלט, כולל חדר כביסה על הגג. סה"כ בבניין 11 יח"ד (2 בקומת עמודים מפולשת חלקית ו-3 בכל קומה טיפוסית).	1965	944

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית והבקשה חתומה ע"י בעל הנכס הרשום הנכס רשום כבית משותף המכיל 16 תתי חלקות בבעלות פרטית. ע"ג מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת "ב.ס.ט גורדי 4 איי ג'י פיתוח בע"מ" באמצעות מורשה החתימה מטעמה (שם טוב דורון) וחותרת החברה לפי פרוטוקול חתום. וכן, בשם 14 מבעלי הזכויות בנכס חתום עו"ד ניסים עמית בהתאם לייפוי כוח בלתי חוזר שנחתם בין הצדדים ובהתאם להסכם שנחתם בין בעלי הזכויות לחברה המבקשת. נשלחו הודעות ליתרת בעלי הזכות בנכס ולחלקות הגובלות לפי תקנה 336 והתקבלו התנגדויות.

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

- ההיתר המקורי להקמת הבניין הינו משנת 1965
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.

מספר קומות:	מותר	מוצע	סטייה
מספר קומות:	2 + 6 קומות גג חלקיות	6 + 2 קומות גג חלקיות	
קווי בניין:			
קדמי	6.00 מ'	4.00 מ' בקרקע 4.00 מ' בקומות הטיפוסיות	
צדדי	3.00 מ'	3.00 מ'	
אחורי	5.00 מ'	5.00 מ'	
זכויות בנייה: (תכנית נפחית)	במגרשים בשטח 750 מ"ר ויותר, תכנית הבניה לא תעלה על 50% משטח המגרש במספר הקומות המותר (כולל הנסיגות הנדרשות בקומת הקרקע וקומת הגג החלקית) 752 מ"ר = 0.5X376	מתוכננת תכנית בניה של כ- 376 מ"ר, בהתאם למותר	

	בהתאם למותר	מינימום 20% מסך השטחים הכוללים המתוכננים (580 מ"ר)	שטחי שירות:
	28 יחידות דיור	במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90 2900/~90 מ"ר = 32 ~ 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'	
	מתוכננות חצרות פרטיות לדירות הקרקע במרווח הצדדי והאחורי	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: נסיגות ממעקה הגג גובה הבניה על הגג גובה המתקנים הטכניים
	2.00 מ' בהתאם.	2.00 מ' - מקו החזית האחורית בקומת הגג החלקית העליונה	
	4.50 מ'	כולל מעקה הגג העליון - 4.50 מ'	
	4.50 מ'	כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'	
	1.60 מ'	1.60 מ'	מרפסות: הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי שטח עיצוב המרפסות
	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 = 336 מ"ר	
	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.	מזגנים:

	בהתאם למותר בהתאם למותר בהתאם למותר	נדרש לכל יח"ד ובאופן שאינו חורג מקונטור הבניין. ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת הקדמית. בהתאם להנחיות המרחביות- עומק 0.60 מ" / אורך 2.00 מ' חפיפה ואחידות לכל גובה הבניין לרבות חומרי הגמר	<u>מסתורי כביסה:</u> עיצוב המסתורים
	בהתאם. בהתאם למותר.	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	<u>מצללות : שטח</u> גובה 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	<u>מתקנים טכניים על גג הבניין:</u> שימושים וגישה
	מתוכנן חניון תת קרקעי שהגישה אליו דרך רמפה במרווח המזרחי בצמוד לגבול המגרש.	החניה תהיה תת קרקעית והנגישות אליה תהיה אחת ותוצמד ככל הניתן לדופן הצדית של המגרש. באם נדרש אזור המתנה הוא ימוקם בתחום המגרש.	<u>חניה:</u>
	- 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	<u>הוראות נוספות למתן היתר:</u>
בשל טעות במצד עורך הבקשה ומצד המערכת, לא נדרש עורך הבקשה בהגשת המסמכים	לא הוגש ראה הערות לא הוגש ראה הערות	-אישור רשות נחל הירקון -אישור רשות הניקוז	<u>מגרשים הכלולים בתחום פשט ההצפה בהתאם לתמ"מ 2/5 ותמ"א 3/ב/34</u>

השונים. לפיכך תוך התחשבות לקדם את הבקשה, באופן חריג, אושר לעורך הבקשה להעלות את המסמכים בידי לאחור ועדה כתנאי למתן היתר.	בהתאם לנדרש-	נספח לניהול מי נגר (חו"ד הידרולוגית) כתב התחייבות לוועדה המחוזית והמקומית בגין הצפות העלולות להיגרם בשל מיקום המגרש בתחום זה	
	יידרש לשלב בדיקה סופית	רישום הערה לפי תקנה 27 בגין - מיקום המגרש בתחום האמור	

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

מס' קומות:	מותר	מוצע	סטייה
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, חדרי טכניים, מחסנים דירתיים, מאגרי מים, חדר משאבות וכול'	
תכסית:	85% לפי תמ"א 34 ותכנית 3729 א' = 639.2 מ"ר (15% שטח מחלחל = 113 מ"ר)	בהתאם. מוצע כ- 200 מ"ר שטח מחלחל המהווה 27% משטח המגרש. שטחי החלחול מתוכננים לכיוון המרווח הצדדי והעורפי בשל תוואי רחב מאוד של עצים לשימור אשר נמצאים בתחום שטח המגרש ומחוצה לו.	לאור המצב החריג בו החלחול הינו רק במרווח הצדדי העורפי בשל רצועת עצים עשירה ורחבה לשימור בגזרות אלו- ייכתב תנאי בהיתר, ששטח זה יותר לחלחול ובאם יהיה רצון לריצוף בעתיד- הרי שחובה לעשות ריצוף מחלחל בלבד.

התאמה לתקנות התכנון והבניה ומדיניות אדריכל העיר/ הנחיות מרחביות:

הערות	כן	לא
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'	+	בחתכים הגדר נמצאה תואמת להנחיות המרחביות אך בפרסית הגדרות בגדרות הגובלות בחלקה סמוכה נראה שהגדר עולה על 1.50 מ', אם מדובר על הצגת הגדר ממפלס נמוך או טעות, יש לשרטט בהתאם כתנאי טכני.
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
		+	מתקני תשתית וטכניים -ימוקמו בצמוד לגבול המגרש הצדדי ובניצב לרחוב -יש להרחיק את הנישיות 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
		+	דוודים דודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום שטחי הדירות/ קומות
		+	אשפה דלתות חדר האשפה לא ייפתחו אל המדרכה

התנגדויות:

שם	כתובת	זיקה
מאיה ורשבסקי	רחוב פינלס 3, תל אביב - יפו 6226501	בעליה של תת חלקה 15 לבניין הנדון

עיקרי ההתנגדויות:

להלן עיקר ההתנגדות אשר הוגשה על ידי הגברת עו"ד מאיה ורשבסקי, בעלי זכות בנכס לתת חלקה 15:
חדר המדרגות המתוכנן בבניין הנדון במסגרת הבקשה הנוכחית איננו בטיחותי שכן צורתו אינה מאפשרת תנועה ראויה
בעת הצורך להובלת אלונקה והדבר מסוכן בעיקר שבבניין רוב הדיירים הינם מבוגרים.

התייחסות להתנגדויות:

הבקשה הנדונה הוגשה תוך התייחסות מלאה בדיקה וליווי של יועץ בטיחות מטעם בעלי העניין בהתאם למקובל כאשר
הינה עולה בקנה אחד עם המותר לעניין התכניות התקפות החלות על המקום כמו כן כחלק מהליך אישור הבקשה באופן
סופי, הבקשה תעבור בדיקתה והתייחסותה המלאה של כיבוי אש אחרי ועדה תוך הגשת כלל המסמכים הנדרשים,
התייחסות מלאה לנושאים לעיל כתנאי לאישור והוצאת ההיתר.

בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חו"ד מכון רישוי**נדב בר 06/09/2022**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב בר בהתאם לתכנית המעודכנת שהועלתה לתיקיה 2500 בתאריך
2/9/2022

תנועה וחניה

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 25.7.21 ותכנית אדריכלית מ - 13.2.22
הבקשה כוללת : מבנה החדש עם 28 יחידות דיור (25 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 3 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר)
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן :

29 מקומות חניה לרכב פרטי
1 מקום חניה לרכב נכים

5 מקומות חניה לאופנועים
28 מקומות חניה לאופניים
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן :
29 מקומות חניה לרכב פרטי במרתפי חניה, מהם 10 מקומות ע"י מתקני חניה חצי אוטומטיים
1 מקום חניה לרכב נכים במרתף
5 מקומות חניה לאופנועים במרתף
28 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובמרתף
הוגש נספח תנועה, מתכנן ללציוק הנדסה

המלצה : להעביר לוועדה לאישור

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : חדר אשפה עם עגלות
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/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.
לבקשתנו, שונה תכנון המרתף, כדי לשמר את שדרת הברושים במגרש הסמוך ובמגרש העורפי.
במקרה זה, העדפנו את שימור שדרות הברושים על פני רצועת חלחול במרווח הקדמי.
בנוסף, שונה לבקשתנו ייעוד עץ מסי' 30 מכריתה לשימור.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 13,635 ₪.
יש לנטוע במגרש עץ אחד בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ במרווח הקדמי לרחוב.
יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 12,935 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.

מבוקשת כריתה של עץ מסי' 31 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.
במגרש קיימים עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.

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 תכן 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
1	ושינגטוניה חסונה	15.0	33.0	4.0	כריתה	6,075
2	ברוש גדול-פירות	7.0	17.0	5.0	כריתה	
3	פיקוס השדרות	3.0	20.0	2.0	כריתה	2,261
4	פיקוס השדרות	3.0	28.0	2.0	כריתה	4,431
5	ברוש מצוי	15.0	16.0	3.0	שימור	1,640
6	ברוש מצוי	15.0	33.0	4.0	שימור	6,976
7	ברוש מצוי	10.0	30.0	3.0	שימור	4,324

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
8	ברוש מצוי	15.0	28.0	4.0	שימור	5,022
9	ברוש מצוי	12.0	25.0	3.0	שימור	3,003
10	ברוש מצוי	20.0	44.0	5.0	שימור	12,401
15	ברוש מצוי	9.0	17.0	1.0	שימור	
16	ברוש מצוי	20.0	36.0	3.0	שימור	8,302
17	ברוש מצוי	20.0	34.0	3.0	שימור	7,405
18	ברוש מצוי	16.0	30.0	3.0	שימור	5,765
19	ברוש מצוי	20.0	30.0	4.0	שימור	4,324
20	ברוש מצוי	25.0	44.0	5.0	שימור	12,401
21	ברוש מצוי	15.0	35.0	3.0	שימור	5,885
22	ברוש מצוי	15.0	36.0	3.0	שימור	6,226
23	ברוש מצוי	15.0	50.0	5.0	שימור	16,014
24	ברוש מצוי	15.0	25.0	5.0	שימור	2,002
25	ברוש מצוי	15.0	16.0	2.0	שימור	1,230
26	ברוש מצוי	15.0	22.0	2.0	שימור	2,325
27	ברוש מצוי	5.0	15.0	0.	שימור	
28	ברוש מצוי	15.0	32.0	2.0	שימור	6,559
30	פלפלון דמוי-אלה	1.8	0.	1.0	שימור	
31	פלפלון דמוי-אלה	8.0	24.0	8.0	כריתה	868

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

- לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 3 קומות מרתף עבור 28 יח"ד, הכולל:
 - * ב-3 קומות המרתף: 29 מקומות חניה לרכב פרטי במרתפי חניה מהם 10 מקומות ע"י מתקני חניה חצי אוטומטיים 1 מקום חניה לרכב נכים, חניות לאופניים ואופנועים ומתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות מאגרי מים, חדר משאבות וכו'.
 - * בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, חדר עגלות/אופניים, נישת בלוני גז, 3 יח"ד עם ממ"ד וחצר פרטית במרווח אחורי וצד.
 - * בקומה א-ה: 4 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוטרסה לרבות מצללות מעל גזוטרסאות קומה ה'.
 - * בקומה ו (קומת גג חלקית תחתונה): 1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג בחזית הקדמית ו-2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוטרסה בחזית האחורית.
 - * בקומה ז (קומת גג חלקית עליונה): 1 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג ופרגולה, ו-1 יח"ד עם מרפסת גג לרבות גרם מדרגות פנימי המוביל לגג פרטי מוצמד.
 - * על הגג העליון: גג פרטי מוצמד לדירה קדמית בקומה העליונה הכולל דק.
 - * מערכות סולאריות, מעבים, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.
 - * בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית, מסתורי כביסה לכלל היח"ד, מתקני תשתית משותפים.
 - * בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי, מתקני תשתית, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש.
- לדחות את ההתנגדויות שכן הבקשה הוגשה תוך התייחסות מלאה בדיקה וליווי של יועץ בטיחות מטעם בעלי העניין בהתאם למקובל כאשר הינה עולה בקנה אחד עם המותר לעניין התכניות התקפות החלות על המקום כמו כן כחלק מהליך אישור הבקשה באופן סופי, הבקשה תעבור בדיקתה והתייחסותה המלאה של כיבוי אש אחרי ועדה תוך הגשת כלל המסמכים הנדרשים, התייחסות מלאה לנושאים לעיל כתנאי לאישור והוצאת ההיתר.

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

תנאים למתן היתר

- יש לטעון למערכת אישור רשות הירקון, אישור רשות ניקוז המים, כתב התחייבות בגין אי תביעות באזור פשט הצפה לפי תמ"מ 2/5.
1. חו"ד מסכמת ע"י מכון הבקרה עבור בקרת התכן (מוצג 4400).
2. תכנית מאושרת תחומה ע"י מכון הבקרה (מוצג 4401).
3. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
4. תשלום אגרות והיטלים.
3. מילוי דרישות וקבלת אישורם הסופי של רשות נחל הירקון לתכנון המוצע.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3. רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין.
4. ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם
5. עמידה בדרישות רשות העתיקות בהתאם
6. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
7. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 13,635 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

1. הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2. בדיקה ובקרה שתנאי נכסים לשלב זה הוטמעו בהיתר
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.
4. 1. הצגת רישיון כריתה לעץ
2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו')
5. אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה
5. קבלת אישור מכון הבקרה טרם תחילת עבודות הבניה.
6. **הוספת תנאי במידה ונדרש ע"י מכון הבקרה.
6. במידה והבקשה להיתר כוללת ביצוע עוגנים החודרים לגבולות המרחב הציבורי. לפני הגשת בקשה להיתר, יש לפתוח בהליך תיאום הנדסי, על מנת לקבל תיאום הנדסי מאושר לשלב תחילת עבודות.
7. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
8. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
9. אושרה כריתה של עץ מספר 31 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. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. בדיקה ובקרה שתנאי נכסים לשלב זה הוטמעו בהיתר
3. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4. הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
5. קבלת חוות דעת מסכמת לבקרת ביצוע במכון הבקרה
6. **הוספת תנאי נוסף במידה ונדרש ע"י מכון הבקרה
6. מילוי דרישות מחלקת ביוב ומי אביבים
7. הצגת מפרט צבוע לרישום הערה לפי תקנה 27 לחוק 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
8. הריסה בפועל של הגדר החורגת למגרש ביעוד מבנה ציבור.
9. 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
10. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת עץ אחד בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
11. 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 על ידי דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-22-0059 מתאריך 15/09/2022

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף שחזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 3 קומות מרתף עבור 28 יח"ד, הכולל:
 - * ב-3 קומות המרתף: 29 מקומות חניה לרכב פרטי במרתפי חניה מהם 10 מקומות ע"י מתקני חניה חצי אוטומטיים 1 מקום חניה לרכב נכים, חניות לאופניים ואופנועים ומתקנים טכניים ושירותים משותפים לרבות מאגרי מים, חדר משאבות וכו'.
 - * בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, חדר עגלות/אופניים, נישת בלוני גז, 3 יח"ד עם ממ"ד וחדר פרטית במרווח אחורי וצדי.
 - * בקומה א-ה: 4 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזזטרה לרבות מצללות מעל גזזטראות קומה ה'.
 - * בקומה ו (קומת גג חלקית תחתונה): 1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג בחזית הקדמית ו-2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזזטרה בחזית האחורית.
 - * בקומה ז (קומת גג חלקית עליונה): 1 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג ופרגולה, ו-1 יח"ד עם מרפסת גג לרבות גרם מדרגות פנימי המוביל לגג פרטי מוצמד.
 - * על הגג העליון: גג פרטי מוצמד לדירה קדמית בקומה העליונה הכולל דק.
 - * מערכות סולאריות, מעבים, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.
 - * בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית, מסתורי כביסה לכלל היח"ד, מתקני תשתית משותפים.
 - * בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחדרות פרטיות, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי, מתקני תשתית, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש.

2. לדחות את ההתנגדויות שכן הבקשה הוגשה תוך התייחסות מלאה בדיקה וליווי של יועץ בטיחות מטעם בעלי העניין בהתאם למקובל כאשר הינה עולה בקנה אחד עם המותר לעניין התכנון התקפות החלות על המקום כמו כן כחלק מהליך אישור הבקשה באופן סופי, הבקשה תעבור בדיקתה והתייחסותה המלאה של כיבוי אש אחרי ועדה תוך הגשת כלל המסמכים הנדרשים, התייחסות מלאה לנושאים לעיל כתנאי לאישור והוצאת ההיתר.

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

תנאים למתן היתר

1. יש לטעון למערכת אישור רשות הירקון, אישור רשות ניקוז המים, כתב התחייבות בגין אי תביעות באזור פשט הצפה לפי תמ"מ 2/5.
2. 1. חו"ד מסכמת ע"י מכון הבקרה עבור בקרת התכן (מוצג 4400).
2. תכנית מאושרת חתומה ע"י מכון הבקרה (מוצג 4401).
3. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
4. תשלום אגרות והיטלים.
3. מילוי דרישות וקבלת אישורם הסופי של רשות נחל הירקון לתכנון המוצע.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה.
2. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3. רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין.
4. ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם
5. עמידה בדרישות רשות העתיקות בהתאם
6. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
7. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 13,635 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

1. הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2. בדיקה ובקרה שתנאי נכסים לשלב זה הוטמעו בהיתר
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.
4. 1. הצגת רישיון כריתה לעץ

2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו')
- אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה
- קבלת אישור מכון הבקרה טרם תחילת עבודות הבניה.
5. **הוספת תנאי במידה ונדרש ע"י מכון הבקרה.
6. במידה והבקשה להיתר כוללת ביצוע עוגנים החודרים לגבולות המרחב הציבורי. לפני הגשת בקשה להיתר, יש לפתוח בהליך תיאום הנדסי, על מנת לקבל תיאום הנדסי מאושר לשלב תחילת עבודות.
7. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
8. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
9. אושרה כריתה של עץ מספר 31 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. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. בדיקה ובקרה שתנאי נכסים לשלב זה הוטמעו בהיתר
3. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4. הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבניה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
5. קבלת חוות דעת מסכמת לבקרת ביצוע במכון הבקרה
6. **הוספת תנאי נוסף במידה ונדרש ע"י מכון הבקרה
7. מילוי דרישות מחלקת ביום ומי אביבים
8. הצגת מפרט צבוע לרישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין:
 - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
 - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
 - ג. המגרש בתחום פשוט ההצפה בהתאם
9. הריסה בפועל של הגדר החורגת למגרש ביעוד מבנה ציבור.
10. 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
11. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת עץ אחד בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
- 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 המרתפף יבוצעו על ידי דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה