

י"ג חשוון תשפ"ג  
07 נובמבר 2022

## פרוטוקול

ישיבה: 6-22-0067 תאריך: 03/11/2022 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 דירה/קוטגי	ארד אראל	רבדים 3	0908-003	22-0623	1

## רשות רישוי - התנגדות (דיון נוסף)

מספר בקשה	22-0623	תאריך הגשה	25/04/2022
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין דירה/קוטג'

כתובת	רבדים 3	שכונה	רמת החייל
גוש/חלקה	420/6336	תיק בניין	0908-003
מס' תב"ע	תמא/1, ע1, ג1, 347, 3450, 3407, 2907, 2550, א, 2550, 1856, 2082	שטח המגרש	648

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ארד שגיא	רחוב הגולן 72, תל אביב - יפו 6971625
מבקש	ארד אראל	רחוב הגולן 72, תל אביב - יפו 6971625
בעל זכות בנכס	ארד שגיא	רחוב הגולן 72, תל אביב - יפו 6971625
בעל זכות בנכס	ארד אראל	רחוב הגולן 72, תל אביב - יפו 6971625
עורך ראשי	מיליק אורי	רחוב יבנה 12, תל אביב - יפו 6579116
מתכנן שלד	רוזנבאום גיל	רחוב בראשית 18, רמת השרון 4720188

### מהות הבקשה: (אהוד עמרם)

#### מהות עבודות בניה

הריסת כל הבניה הקיימת במחצית הצפונית של המגרש, ובנייתה מחדש בת קומה אחת עם גג שטוח, עבור יח"ד אחת (קוטג'ים בקיר משותף).

על המגרש: הסדרת 2 מ"ח שאינם מקורים (זה אחר זה), הקמת מצללה מחומר קל במרווח הקדמי, הריסת גדרות הפולשות לרחוב רבדים ובנייתן מחדש בגבול המגרש, הריסת סככה לקירוי חניה הפולשת לרחוב רבדים, הגבהת גדר הפרדה פנימית קיימת במרווח צדדי מערבי, מילוי אדמה בחצר לגובה רחוב רבדים, עקירות ונטיעות.

הערה: הדרפט מתייחס לגרסה 11 (מתאריך 14.6.22) של התכנית המוצעת שאינה כוללת חריגה מהשטחים המותרים בתכנית 347.

#### מצב קיים:

על החלקה קיים בניין בן קומה אחת עם גג רעפים (ללא ניצול), עבור 2 יח"ד סה"כ (קוטג'ים בקיר משותף). הבקשה עוסקת ביח"ד הצפונית אשר כעת מבוקשת להריסה. תת חלקת המבקש הינה פינתית, וב-2 החזיתות הקדמיות פונה לרחוב רבדים (בחלקו שביל הולכי רגל), בחזית צדדית דרומית לבניין שכן בקיר משותף, ובחזית הצדדית המזרחית לבניין מגורים קיים.

### ממצאי תיק בניין:

מספר היתר	שנה	תיאור	מספר בקשה
2-38	1990	החלפת גג רעפים, תוספת בניה הכוללת מבנה עזר ומרתף בקומת הקרקע מחוץ לקווי בניין, ביח"ד בת קומה אחת עם גג רעפים לא מנוצל במחציתו הדרומית של בניין משותף, עבור 2 יח"ד סה"כ (קוטג'ים). הערה: ההיתר המקורי של הבניין אינו קיים במערכת.	

### בעלויות:

החלקה רשומה כבית משותף עם 2 תתי חלקות והבקשה חתומה ע"י בעלי זכות בתת חלקה 2 (הצפונית). נשלחה הודעה לפי תקנה 336 לבעלי זכות בתת חלקה 1, והתקבלה התנגדות (משכן שאינו בעלים בחלקה הידונה).

#### התקבל אישור מאגף נכסים - ענת איבגי 19/06/2022

חלקה 420 בגוש 6336 בעלות פרטית.

בשל הפרשי הגבהים, קיר התמך המתוכנן בתחום חלקה 604 בגוש 6336 ביעוד דרך, יתוכנן ויבוצע ע"י מחלקת דרכים

בעיריית תל אביב.

**תנאי בהיתר הבניה:**  
**הקמת קיר התמך בתחום חלקת הדרך, תבוצע ע"י העירייה במסגרת עבודות הפיתוח.**

**תנאי לאכלוס:**  
**קבלת אישור אגף הנכסים ואישור מחלקת דרכים לביצוע קיר התמך בחלקת הדרך.**  
**לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר בלבד.**

**התאמה לתב"ע (תכנית 347 הופקדה 16.6.1956, 2082 הופקדה 26.2.1981, 2907 הופקדה 12.5.2000, 3450 הופקדה 29.4.2004, אזור רמת החייל)**

סטייה	מוצע	מותר	
			<p><b>שטחים עיקריים</b></p> <p>קומת קרקע 25% מחלק יחסי במגרש</p> <p>קומה א 18.75% מחלק יחסי במגרש</p> <p>המרת שטח מבני עזר לפי תכנית 3450</p> <p><b>סה"כ</b> בבניית 2 קומות</p> <p>לבניה בקומה אחת כפי המוצע בתכנית</p>
		<p><math>81 \text{ מ"ר} = 25\% \times 324</math></p> <p><math>60.75 \text{ מ"ר} = 18.75\% \times 324</math></p> <p><math>12.5 \text{ מ"ר} = 50\% \times 25</math></p> <p>154.25 מ"ר (47.6%)</p> <p><b>93.5 מ"ר (28.85%)</b></p>	
	מוצעת בניה בקומה אחת בשטח של: <b>93.33 מ"ר</b> המהווים 28.8%		
			<p><b>שטחי שרות</b></p> <p><b>ממ"ד</b></p> <p><b>מבני עזר</b></p>
1.27- מ"ר חושבו כשטח עיקרי	ממ"ד נטו : 10.27 מ"ר עובי קירות : 3.16 מ"ר לא מוצע מבנה עזר בחצר. שטח מבנה העזר הומר לשטח עיקרי	9 מ"ר נטו + עובי קירות  12.5 מ"ר	
			<p><b>קווי בניין</b></p> <p>קדמי לרחוב רבדים</p> <p>קדמי צפון מערבי לרחוב רבדים</p> <p>צדדי מערבי</p> <p>צדדי מזרחי</p> <p>אחורי</p> <p><b>מס' יחידות מותר</b></p>
	6.09 מטר	6 מטר	
	6.23 מטר	6 מטר	
	3.12 מטר	2 מטר	
	2 מטר	2 מטר	
ראה התייחסות בהתנגדויות	קיר משותף	קיר משותף	
	2	2	

<b>סטייה</b>	<b>מוצע</b>	<b>מותר</b>	
	1 במחצית הנידונה	1 במחצית הנידונה	
	1	1+2 ג'	<b>מס' קומות</b>
	מגורים	מגורים	<b>שימושים</b>
	2 מ"ח במרווח קדמי שאינם מקורים (זה אחר זה)	2 מ"ח שאינם מקורים (זה אחר זה)	<b>התאמה לנספח חניה לפי תכנית 2550א ולפי הנחיות מרחביות</b>

**התאמה לתקנות:**

<b>הערות</b>	<b>לא</b>	<b>כן</b>	
מוצע קיר תמך במרווח צדדי מערבי לתמיכה במילוי הקרקע המבוקש בגובה של כ-1.68 מ' (הקיר קיים בהיתר בגובה של כ-0.42 מ', אך כעת מוצע הגבהת הגדר).		+	<b>בנייה במרווחים/בליטות</b>
		+	- גודל חדרים
		+	- רוחב מסדרון/פודסט
		+	- אוורור
		+	- מימדי חצר פנימית
מוצעת מצללה במרווח קדמי בשטח של כ-44.4 מ"ר ובמרחק של כ-3.6 מ' מגבול מגרש (40% ממרווח קדמי של 6 מ')		+	<b>מצללה בחצר:</b> - שטח המצללה -מרחק מצללה מקו מגרש
מוצע מילוי אדמה בגובה של כ-1.77 מ' מעל קרקע קיימת להתאמת גובה מפלס המגרש לגובה מפלס הרחוב. הנ"ל נדרש לפי תכנית 347 החלה על המגרש המתנה קבלת היתר בניה בהתאמת גובה מפלס המגרש ולגובה מפלס הרחוב (ראה התייחסות בהערות + התנגדויות להלן).		+	<b>פיתוח שטח</b>
מוצעת גדר בנויה בגובה מירבי של 1.7 מ' ומעליה גדר קלה בגובה של 0.98 מ'. הנ"ל מתוכננת בהתאם להנחיה המרחבית לתכנון גדר במגרש הגובה בין 1.5-0.6 מ' מפני הרחוב.		+	<b>גדרות בגבול מגרש:</b> גדר קדמית צפונית לרחוב רבדים (שביל הולכי רגל)
מוצעת גדר בגובה 1.20 מ' בהתאם לנדרש בהנחיות מרחביות		+	גדר קדמית מערבית לרחוב רבדים
במרווח הצדדי המערבי מוצעת גדר בנויה בגובה של 1.14 מ' במרווח הצדדי המזרחי מוצעת גדר קלה בגובה של 1.20 מ'		+	גדר צדדית דרומית (בחלקה קיר משותף, בחלקה גדר עם שכן בתת חלקה 1)
מוצעת גדר מדורגת (עם רצועת גינון ברוחב 0.6 מ' באזור הדירוג) בנויה בגובה של כ-3.10 מ' ממגרש השכן, ומעליה גדר קלה בגובה של 0.82 מ'. סך כל הגדר המוצעת הינו כ-3.92 מ' מגובה מגרש שכן וכ-1.1 מ' מגובה פיתוח שטח מוצע במגרש המבקש. (ראה התייחסות בהערות וכן בהתנגדויות). הנ"ל ניתן לאישור שכן בעקבות פיתוח השטח המוצע בבקשה ולפי הנדרש מתכנית 347, הוא מהווה קיר תמך כהגדרתו בתקנות התכנון והבניה, והתכנון המוצע תואם את הנדרש לפי קיר תמך הגובה מ-3 מטרים.		+	גדר צדדית מזרחית (גובלת במגרש השכן המתנגד לבקשה)
מפלס הכניסה הקובעת מוצע בהתאם למפלס הרחוב (+35.05)		+	<b>מפלס כניסה קובעת</b>
הבקשה חתומה ע"י מהנדס רשום		+	<b>חיזוק וחישובים סטטיים</b>

**הערות נוספות:**

- מוצע מילוי אדמה והגבהת פני הקרקע במגרש לצורך התאמת מפלס המגרש למפלס הרחוב הגובל (רבדים) בשיעור מירבי של כ-2.62 מ'. יש לציין שפני המגרש הקיימים ורחוב רבדים (שהינו שביל הולכי רגל בחלק המדובר) בעלי

- מתווה טופוגרפי משופע עם הפרשי גובה של כ-2.09 מ' בין 2 פינות המגרש הגובלות עם הרחוב (+35.06) במערב, לעומת (+32.97) במזרח.
2. הגבהת פני הקרקע במגרש לפי הצעת המבקש תיצור נחיתות מפלסית במגרשי השכנים הגובלים ממזרח ודרום (+1.79 מ' כלפי שכן מדרום, +2.95 מ' כלפי שכן ממזרח) וכן ברחוב רבדים (+1.38 מ').
3. תכנית 347 החלה על המגרש מתנה קבלת היתר לבניה בהתאמת מפלס המגרש לגובה הכביש הסמוך בהתאם לדרישת מהנדס העיר. מבדיקה שנערכה בהיתרים של מגרשים הסמוכים המושפעים מאותו מבנה טופוגרפי של הקרקע (רבדים 6,4), אכן נעשתה התאמה של גובה מפלס המגרש למפלס הרחוב על אף יצירת הפרשי גובה לבין המגרשים הפונים לשביל רבדים ולרחוב ק"ם הנמוך יותר.
4. לסיכום: על אף פערי הגובה בין המגרשים הגובלים הנוצרים בעקבות מפלס המגרש המוצע, הנ"ל תואם את מפלס רחוב רבדים כפי הנדרש בתכנית (347). לאור זאת, ניתן לאשר את הגבהת מפלס המגרש כפי שהוצע (+35.05).

### התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. רז דניאל	רחוב רבדים 1א, תל אביב - יפו 6927836 (חלקה 419 הגובלת ממזרח בחלקת הבקשה)	לאחר עיון בתוכנית הבנייה שהופקדו עבור רבדים 3 תל אביב (מגרש הצמוד לביתנו - רבדים 1) נדהמנו לגלות כי בכוונת מגישי התוכנית להגביה את נקודת האפס של קומת הקרקע ב 1.80 מ' מעל גובה הרחוב. אנחנו מתנגדים לכך בתוקף - הדבר יגרום לחומת החצר בגבול המגרשים להכפיל את גובהה כיום, להאפיל על הבית ולגרום לסלון ביתנו להרגיש כמו מרתף. זו פגיעה קשה בנכס. כמו כן, אנחנו דורשים להרחיק את הקיר המזרחי של הבית ב 3 מטר מגבול המגרשים, כמקובל בחוק. כיום קיים בית להריסה שמרוחק מטר אחד בלבד! מגבול המגרש.  מצורף שרטוט המתאר את הפרשי הגבהים שייוצרו (על בסיס מסמכי ההגשה מאתר העיריה) וכן צילום של מראה הבית מחצר ביתנו.

### עיקרי ההתנגדויות:

1. התנגדות למילוי הקרקע המוצע ולמפלס החצר המבוקש הגבוה בכ-1.77 מ' ממפלס פני הקרקע הקיים. מפלס פני הקרקע המוצע ייצור נחיתות גובה במגרש המתנגד בשיעור של 2.95 מ' ממגרש המבקש.
2. התנגדות לבניה בקו בניין צדדי מזרחי (הסמוך למגרש המתנגד) במרחק של 2 מטר מגבול המגרש. המתנגד דורש שקו הבניין בפאה הנ"ל יהיה 3 מטרים.

### התייחסות להתנגדויות:

- הערה - הוגשה תכנית מתוקנת הכוללת הקמת גדר מדורגת לכיוון השכן המתנגד לבקשה. הגם שאין זכות התנגדות בדין לבקשה הנדונה ההתנגדות נבחנה לגופה ונמצא שיש לדחותה, כמפורט להלן. אין בבחינת ההתנגדות על ידי רשות הרישוי משום מתן הסכמה לקיומה של זכות להגיש ההתנגדות.
1. ההתנגדות נדחית, שכן מילוי האדמה ומפלס המגרש המוצע (+35.10) מוצע, לעומת +32.53 הקיים בהיתר) נדרש לפי תכנית החלה על המגרש (347), הדורשת התאמת מפלס המגרש למפלס הרחוב ומתנה קבלת היתר בביצוע דרישה זו, ואכן המגרשים שבאותו קטע רחוב (רבדים 6,4 בעלי אותה השפעה טופוגרפית) הותאמו אף הם למפלס הרחוב על אף פערי הגובה שנוצרו בינם לבין המגרשים הגובלים. כמו כן, קבלת תוכן ההתנגדות תאלץ את המבקש לבנות במגרש הנמוך משמעותית מפני הרחוב על כלל השלכות שמצב זה יצור: התנקזות מי הרחוב לתוך מגרש המבקש, קושי במתן פתרון לניקוז מי נגר במגרש, הקשיית הנגישות מהרחוב אל הבניין, פגיעה בפרטיות וחשיפה מוגברת למשתמשי רחוב רבדים, אובדן הזכות לחניית רכבים בתחום המגרש.
2. ההתנגדות נדחית, שכן מרחק הבניה המותר נקבע לפי התכנית החלה על המגרש, ובמגרש הנידון התכנית החלה (2907) קובעת קו בניין צדדי מותר של 2 מ' מגבול מגרש, ובניה מוצעת אינה חורגת מ- 2 מטרים המותרים בתכנית. כמו כן מוצע קיר תמך מדורג כלפי החלקה של המתנגד לפי המותר והנדרש בתקנות בניה במרווחים.
- בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

### חו"ד מכון רישוי

מרינה נלקין 14/06/2022

להלן חוות דעת מעודכנת ומתואמת של תחנות המכון בידי מרינה נלקין המתייחסת לתכנית ראשית מתוקנת מיום

13/06/2022

תנועה וחניה

דרישת תקן : 2 מקומות חניה.  
מתוכנן : 2 מקומות חניה(אחד אחרי שיני), רוחב כניסה 4.35 מטר בהתאם לדרישת התקן ותמרון.  
המלצה : **לאשר את הבקשה.**

#### אצירת אשפה

הוצג מסתור אשפה לא מקורה בניצב לגדר המגרש עבור מכל אשפה ירוק בנפח של 360 ליטר.  
פתרון עונה לדרישות- מאושר.  
המלצה : **לאשר את הבקשה.**

#### גנים ונוף

במגרש ובסביבתו קיימים 6 עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, עץ אחד(מס' 17) נטוע במגרש השכנים.  
כדי להקים את המבנה נדרש מילוי 2 מטר אדמה במגרש כדי להשוות את המפלס ה-00 של בית המתוכנן עם מפלס הכביש והמדרכה על מנת לאפשר נגישות כלי רכב למגרש, לכן יש לבצע כריתה של עצים כמפורט בטבלה זו.  
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 22,903 ₪.  
יש לנטוע במגרש 3 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.  
יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 20,803 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.  
ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.  
המלצה : **לאשר את הבקשה.**

#### אדריכלות מכון הרישוי

הוצג תכנון המסתור האשפה בניצב לגדר המגרש משער הכניסה לחניה כנדרש.  
המלצה : **לאשר את הבקשה.**

#### סיכום מכון הרישוי

המלצה : **לאשר את הבקשה.**  
בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה.

#### טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
2	הדר התפוז	4.0	10.0	4.0	כריתה	
3	ארואקריה רמה	20.0	50.0	4.0	כריתה	15,086
4	וושנינגטוניה חסונה	13.0	50.0	3.0	כריתה	3,744
16	קרית הפקאן	9.0	30.0	8.0	כריתה	4,073
17	גויאבה	5.0	15.0	4.0	שימור	
18	הדר התפוז	4.0	8.0	3.0	כריתה	

#### חו"ד נוספות :

#### תאום הנדסי - אילנית הדסי 07/03/2022

אין עוגנים - הוצג הצהרת מהנדס  
תכנית תנועתית חתומה ומאושרת ע"י רשות התמרון

#### חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י אהוד עמרם)

- לדחות את ההתנגדויות לבקשה.
- לאשר את הבקשה להריסת יח"ד הקיימת במחצית הצפונית של בניין משותף עם 2 כניסות, בן קומה אחת עם גג רעפים ללא ניצול, עבור 2 יח"ד סה"כ (קוטג'ים בקיר משותף), ובנייתה מחדש בקומה אחת עם גג שטוח, עבור יח"ד אחת.  
על המגרש : הסדרת 2 מ"ח שאינם מקורים (זה אחר זה), הקמת מצללה במרווח הקדמי, הריסת גדרות קיימות והקמתן מחדש בגבול המגרש, הגבהת גדר פנימית קיימת במרווח צדדי מערבי, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

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

תנאים למתן היתר

1. אישור פיקוד העורף
2. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
3. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)

#### תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. הקמת קיר התמך בתחום חלקת הדרך, תבוצע ע"י העירייה במסגרת עבודות הפיתוח.
3. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 22,903 ש.

#### תנאים להתחלת עבודות

1. הריסת הגדר וכל הבניה הפולשת לרחוב רבדים
2. הצגת רישיון לביצוע כריתה(לפני כריתה) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור : <http://www.tel.gov.il/Trees-aviv>

#### תנאים לאיכלוס

קבלת אישור אגף הנכסים ואישור מחלקת דרכים לביצוע קיר התמך בחלקת הדרך.

#### תנאים לתעודת גמר

1. אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת (יש לציין את הערך 'עצים לשתיחה') עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

#### ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 0041-22-6 מתאריך 30/06/2022

3. לדחות את ההתנגדויות לבקשה, מהטעם שלא קיימת למתנגד הזכות להגישה ולמעלה מן הצורך גם לגופה.
  4. לאשר את הבקשה להריסת יח"ד הקיימת במחצית הצפונית של בניין משותף עם 2 כניסות, בן קומה אחת עם גג רעפים ללא ניצול, עבור 2 יח"ד סה"כ (קוטג'ים בקיר משותף), ובנייתה מחדש בקומה אחת עם גג שטוח, עבור יח"ד אחת.
- על המגרש: הסדרת 2 מ"ח שאינם מקורים (זה אחר זה), הקמת מצללה במרווח הקדמי, הריסת גדרות קיימות והקמתן מחדש בגבול המגרש, הגבהת גדר פנימית קיימת במרווח צדדי מערבי, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

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

#### תנאים למתן היתר

1. אישור פיקוד העורף
2. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
3. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)

#### תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. הקמת קיר התמך בתחום חלקת הדרך, תבוצע ע"י העירייה במסגרת עבודות הפיתוח.
3. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 22,903 ש.

#### תנאים להתחלת עבודות

1. הריסת הגדר וכל הבניה הפולשת לרחוב רבדים
2. הצגת רישיון לביצוע כריתה(לפני כריתה) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור : <http://www.tel.gov.il/Trees-aviv>

#### תנאים לאיכלוס

קבלת אישור אגף הנכסים ואישור מחלקת דרכים לביצוע קיר התמך בחלקת הדרך.

**תנאים לתעודת גמר**

1. אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת (יש לציין את הערך 'עצים לשתילה') עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה**

**התנגדויות:**

שם	כתובת	נימוקים
1. רז דניאל	רחוב רבדים 1א, תל אביב - יפו 6927836	לאחר עיון בתוכנית הבנייה שהופקדו עבור רבדים 3 תל אביב (מגרש הצמוד לביתנו - רבדים 1) נדהמנו לגלות כי בכוונת מגישי התוכנית להגביה את נקודת האפס של קומת הקרקע ב 180 סמ מעל גובה הרחוב. אנחנו מתנגדים לכך בתוקף - הדבר יגרום לחומת החצר בגבול המגרשים להכפיל את גובהה כיום, להאפיל על הבית ולגרום לסלון ביתנו להרגיש כמו מרתף. זו פגיעה קשה בנכס. כמו כן, אנחנו דורשים להרחיק את הקיר המזרחי של הבית ב 3 מטר מגבול המגרשים, כמקובל בחוק. כיום קיים בית להריסה שמרוחק מטר אחד בלבד! מגבול המגרש.  מצורף שרטוט המתאר את הפרשי הגבהים שיווצרו (על בסיס מסמכי ההגשה מאתר העיריה) וכן צילום של מראה הבית מחצר ביתנו.

**עיקרי ההתנגדויות:**

**התייחסות להתנגדויות:**

בהתאם למפורט לעיל, לזמן/ לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

**נימוקי הדין הנוסף:**

הבקשה מובאת לדיון נוסף לאחר שהוגש ערר ע"י הבעלים של תת חלקה 1 בטענה שלא קיבלו הודעה לפי תקנה 36 ב'. בשלב הכנת התשובה לוועדת הערר התברר (לאחר שהקבל מידע סותר בין המצוין באתר דואר ישראל לבין מסמכים נוספים של הדואר שנמצאו לאחר מכן) שאכן ההודעה לא נמסרה לעוררים.  
בתאריך 28.9.22 וועדת הערר החליטה: "לאחר שעיינתי בטעות הצדדים לרבות התייחסות מגישי הבקשה להיתר שהתקבלה ביום 14.9.22 והודעת הוועדה המקומית מיום 19.9.22 אני מורה לוועדה המקומית לקיים דיון נוסף בבקשה כאשר ההתנגדות של אהוד וצילה קורי תהיה לפניה".  
לאור האמור לעיל, הבקשה מובאת לדיון נוסף לאחר קבלת ההתנגדות המנומקת ממשפחת קורי.

**התנגדויות:**

שם	עיקרי ההתנגדות	התייחסות להתנגדות
1. אהוד וצילה קורי רחוב רבדים 3 תל אביב	1. התנגדות למילוי האדמה המוצע (בשיעור של כ-1.8 מ') אשר יצור הפרשי	1. <b>ההתנגדות נדחית</b> - שכן מילוי האדמה ומפלט המגרש המוצע (35.10 + מוצע,

התייחסות להתנגדות	עיקרי ההתנגדות	שם
<p>לעומת 32.53+ הקיים (בהיתר) נדרש לפי תכנית החלה על המגרש (347), הדורשת התאמת מפלס המגרש למפלס הרחוב ומתנה קבלת היתר בביצוע דרישה זו, ואכן המגרשים שבאותו קטע רחוב (רבדים 6,4 בעלי אותה השפעה טופוגרפית) הותאמו אף הם למפלס הרחוב על אף פערי הגובה שנוצרו בינם לבין המגרשים הגובלים. כמו כן, קבלת תוכן ההתנגדות תאלץ את המבקש לבנות במגרש הנמוך משמעותית מפני הרחוב על כלל ההשלכות שמצב זה יצור: התנקזות מי הרחוב לתוך מגרש המבקש, קושי במתן פתרון לניקוז מי נגר במגרש, הקשיית הנגישות מהרחוב אל הבניין, פגיעה בפרטיות וחשיפה ויזואלית מוגברת למשתמשי רחוב רבדים, אובדן הזכות לחניית רכבים בתחום המגרש.</p>	<p>גובה בין המגרשים, ישנה את אופייה של הסביבה, ויהווה סטייה נכרת מהמפלס הטופוגרפי הקיים וכן סטייה נכרת מתכנית. לראיה, בעלי תת חלקה 419/1 לא הורשו לשנות את המפלס הטופוגרפי הקיים. כמו כן, כתוצאה מהפרש הגובה תיחסמו כניסת אור וזרימת האוויר לדירתם תהיה ולכן תהיה ירידת ערך לבית המתנגדים.</p>	<p>יפו. הבעלים של תת חלקה 1 במגרש המדובר.</p>
<p>2. <b>ההתנגדות נדחית</b>- הבקשה חתומה ע"י מהנדס רשום.</p>	<p>2. קיר הבניין הקיים עשוי שלא לעמוד בעומס האדמה המתווספת כתוצאה מהגבהת המגרש.</p>	
<p>3. <b>ההתנגדות מתקבלת</b>- ביצוע איטום של הקיר הקיים צורף כתנאי בהיתר.</p>	<p>3. כתוצאה מהגבהת הקרקע תהיה חדירת מים לקיר המשותף.</p>	
<p>4. <b>ההתנגדות מתקבלת</b>- מאחר ותכנית הבקשה כוללת (במרווח בצדדי מזרחי) קיר תמך בגובה של 3.05 מ' לעומת 3 מטרים המותרים בתקנות הבניה. הנמכת קיר התמך לגובה מותר של 3 מטרים נדרש כתנאי להיתר.</p>	<p>4. קיר התמך המוצע (בין 2 תתי החלקות) מהווה סטייה ניכרת מתקנות התכנון והבניה.</p>	
<p>5. <b>ההתנגדות נדחית</b>- אופן לקיחת קווי הבניין כפי אשר נלקח בתכנית המדידה משנת 1988 אינו נדרש כיום, ומפת המדידה שצורפה לבקשה הנידונה ואופן לקיחת קווי בניין כפי שנלקחו בה, חתומה ע"י מודד מוסמך ואושרה ע"י מחלקת מדידות.</p>	<p>5. הבקשה כוללת חריגה מקו בניין קדמי מותר של 6 מ' בצד מערב (כמו כן המתנגד צירף תכנית מדידה משנת 1988 החתומה ע"י מחלקת מדידות דאז, בה מוצג אופן לקיחת קו הבניין הקדמי המותר <b>באופן שונה מהאופן בו הוא מוצג בתכנית אשר אושרה בבקשה הנידונה</b>) והנ"ל מהווה סטייה ניכרת מתכנית.</p>	
	<p>הסבר מפורט להתנגדות: למגרש הנידון ישנן 2 פאות שהן חזית קדמית (המערבית היא רק בחלקה) לרחוב רבדים, מאחר ורחוב רבדים מתרחב למגרש חניה וכתוצאה מכך גובל אף עם חלק מהפאה המערבית. דבר זה יוצר שחלק מהפאה המערבית היא גבול מגרש צדדי (בין שכנים) וחלקה הוא גבול מגרש קדמי לרחוב רבדים. בשתי מפות המדידה בחלק אשר גובל עם הרחוב נלקח קו בניין קדמי של 6 מטרים. השוני בין המפות הוא אופן החיבור וצורת ההחלפה בין קו הבניין הצדדי לקו הבניין האחורי.</p>	

שם	עיקרי ההתנגדות	התייחסות להתנגדות
	על מנת לקבל הבנה מלאה נצרכת בחינה ויזואלית של 2 מפות המדידה ותוואי המגרשים המדוברים.	

### חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אהוד עמרם)

1. לקבל את ההתנגדות בחלקה לעניין גובה קיר התמך שמוצע 3.05 מ' לעומת 3 מ' המותרים לפי תקנות התכנון והבניה, ולדרוש הנמכת קיר התמך עד 3 מ' המותרים.
2. לקבל את ההתנגדות בחלקה לעניין שבשל הגבהת פני הקרקע תיתכן חדירת מים אל הקיר המשותף ולדרוש ביצוע איטום של הקיר המשותף כתנאי בהיתר בזמן הביצוע.
3. לדחות את שאר ההתנגדויות.
4. לחזור להחלטת רשות הרישוי מיום 30/06/22 ולאשר את הבקשה להריסת יח"ד הקיימת במחצית הצפונית של בניין משותף עם 2 כניסות, בן קומה אחת עם גג רעפים ללא ניצול, עבור 2 יח"ד סה"כ (קוטג'ים בקיר משותף), ובנייתה מחדש בקומה אחת עם גג שטוח, עבור יח"ד אחת.  
על המגרש: הסדרת 2 מ"ח שאינם מקורים (זה אחר זה), הקמת מצללה במרווח הקדמי, הריסת גדרות קיימות והקמתן מחדש בגבול המגרש, הגבהת גדר פנימית קיימת במרווח צדדי מערבי, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

### בכפוף לכל דין והתנאים הנוספים הבאים:

#### תנאי להיתר

הנמכת גובה קיר התמך המפריד בין 2 תתי החלקות, המוצע במרווח המזרחי, לגובה מקסימלי של 3 מטרים מפני הקרקע בתת החלקה של השכן, כפי המותר בתקנות החוק.

#### תנאי להיתר

ביצוע איטום של הקיר המשותף לאחר הריסת יח"ד הקיימת במחצית הנידונה ולפני מילוי האדמה.

#### הערה:

טיטוט חוות דעת מהנדס העיר נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה.

#### תנאים למתן היתר

1. אישור פיקוד העורף
2. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
3. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)

#### תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. הקמת קיר התמך בתחום חלקת הדרך, תבוצע ע"י העירייה במסגרת עבודות הפיתוח.
3. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 22,903 ₪.

#### תנאים להתחלת עבודות

1. הריסת הגדר וכל הבניה הפולשת לרחוב רבדים
2. הריסת יח"ד הקיימת במחצית הנידונה וביצוע איטום לקיר המשותף ל-2 הבתים הקיימים בחלקה.
3. הצגת רישיון לביצוע כריתה(לפני כריתה) מפיקד העירות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel.gov.il/Trees>

#### תנאים לאיכלוס

1. קבלת אישור אגף הנכסים ואישור מחלקת דרכים לביצוע קיר התמך בחלקת הדרך.

#### תנאים לתעודת גמר

1. אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת (יש לציין את הערך 'עצים לשתילה') עצים בגודל 10 לפחות (4")

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

**ההחלטה (דיון נוסף): החלטה מספר 1**  
**רשות רישוי - התנגדות מספר 6-22-0067 מתאריך 03/11/2022**

5. לקבל את ההתנגדות בחלקה לעניין גובה קיר התמך שמוצע 3.05 מ' לעומת 3 מ' המותרים לפי תקנות התכנון והבניה, ולדרוש הנמכת קיר התמך עד 3 מ' המותרים.
6. לקבל את ההתנגדות בחלקה לעניין שבשל הגבהת פני הקרקע תיתכן חדירת מים אל הקיר המשותף ולדרוש ביצוע איטום של הקיר המשותף כתנאי בהיתר בזמן הביצוע.
7. לדחות את שאר ההתנגדויות.
8. לחזור להחלטת רשות הרישוי מיום 30/06/22 ולאשר את הבקשה להריסת יח"ד הקיימת במחצית הצפונית של בניין משותף עם 2 כניסות, בן קומה אחת עם גג רעפים ללא ניצול, עבור 2 יח"ד סה"כ (קוטג'ים בקיר משותף), ובנייתה מחדש בקומה אחת עם גג שטוח, עבור יח"ד אחת.  
על המגרש: הסדרת 2 מ"ח שאינם מקורים (זה אחר זה), הקמת מצללה במרווח הקדמי, הריסת גדרות קיימות והקמתן מחדש בגבול המגרש, הגבהת גדר פנימית קיימת במרווח צדדי מערבי, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

**בכפוף לכל דין והתנאים הנוספים הבאים:**

**תנאי להיתר**

הנמכת גובה קיר התמך המפריד בין 2 תתי החלקות, המוצע במרווח המזרחי, לגובה מקסימלי של 3 מטרים מפני הקרקע בתת החלקה של השכן, כפי המותר בתקנות החוק.

**תנאי להיתר**

ביצוע איטום של הקיר המשותף לאחר הריסת יח"ד הקיימת במחצית הנידונה ולפני מילוי האדמה.

**הערה:**

טיוטת חוות דעת מהנדס העיר נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה.