

ט"ז טבת תשפ"ג
09 ינואר 2023

פרוטוקול

ישיבה: 6-22-0084 תאריך: 08/01/2023 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/בנייה חדשה תמ"א 38	אשדן בבבלי על הפארק בע"מ	בבלי 40	0597-001	18-1534	1

רשות רישוי - התנגדות (דיון נוסף)

מספר בקשה	18-1534	תאריך הגשה	23/10/2018	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	בבלי 40 רחוב הכנסת הגדולה 1	שכונה	בבלי
גוש/חלקה	300/6106	תיק בניין	0597-001
מס' תב"ע	תמ"מ 2/5, ע 1, 3729 א'	שטח המגרש	4063

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אשדן בבבלי על הפארק בע"מ	ת.ד. 48032, תל אביב - יפו 6148001
בעל זכות בנכס	יהב דינה	ת.ד. 60, רמת גן 5210001
עורך ראשי	וסרמן אוהד	רחוב חפץ חיים 8, תל אביב - יפו 6744122
מתכנן שלד	גוטמן יעקב	רחוב גרניט 5, פתח תקווה 4951404
מורשה חתימה מטעם המבקש	זהר יואב	ת.ד. 5578, הרצליה 4615402

מהות הבקשה: (אדר' הילה גל)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת בניין קיים במגרש שחזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים בעל 2 כניסות עם שני גרעיני מדרגות, בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל קומת קרקע חלקית ו-2 קומות מרתף, סה"כ 35 יח"ד, הכוללים:</p> <p>בקומות המרתף: 37 מקומות חניה, 2 מקומות חניה לרכב נכים, מקומות לאופנועים, חניות אופניים, מחסנים דירתיים, חדרים טכניים.</p> <p>בקומת קרקע: 2 מבואות כניסה, 2 חדרי אשפה, 2 גרעיני מדרגות, חדר עגלות, 2 יח"ד עם ממ"ד וחצר פרטית מוצמדת במרווח אחורי, ו-1 יח"ד עם ממ"ד.</p> <p>בקומות 1-5: בכל קומה 5 יח"ד הכוללות ממ"ד ומרפסות גזוזטרה לכל דירה.</p> <p>בקומה 6 גג חלקית: 1 יח"ד הכוללת ממ"ד ומרפסת גג, 1 יח"ד עם ממ"ד, גזוזטרה ומרפסת גג, 1 יח"ד עם ממ"ד וגזוזטרה, 1 דופלקס עם ממ"ד ומרפסת גג.</p> <p>בקומה 7 גג חלקית: 1 יח"ד עם ממ"ד, גזוזטרה ומרפסת גג, 2 יח"ד עם ממ"ד וגזוזטרה, המשך של דירת דופלקס מהקומה ה-6.</p> <p>על הגג עליון: 2 מרפסות גג פרטיות הכוללות 2 בריכות שחיה ודק, מתקנים טכניים, מערכות סולאריות, גישה באמצעות 2 גרעיני המדרגות.</p> <p>בחצר: חצרות משותפות, פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גינות ונטיעות, גדרות בגבולות המגרש, רמפת ירידה למרתפי חניה מרחוב הכנסת הגדולה (חזית דרומית-מזרחית).</p>

מצב קיים:

<p>על חלקה מס' 300 בהצטלבות הרחובות בבלי, קוסובסקי ורח' הכנסת הגדולה, קיימים 3 מבני מגורים ומבנה מקלט ציבורי במרכז המגרש. המבנה הנדון ממוקם בחלקו הדרום-מערבי של המגרש בפינת הרחובות בבלי והכנסת הגדולה, הינו בנין מגורים טורי בן 2 כניסות עם 2 חדרי מדרגות נפרדים, בן 3 קומות מעל קומת קרקע בנויה חלקית, ע"פ היתר משנת 1955. סה"כ בבניין 14 יח"ד.</p>
--

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור	מסמך
628	1955	היתר מקורי להקמת בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת עבור סה"כ 14 יח"ד.	היתר מקורי.

בעלויות:

<p>הנכס הנדון רשום כבית משותף כאשר בחלקה כולה (300) ישנן 49 חלקות משנה (סה"כ 3 בנייני מגורים קיימים בחלקה), ע"ג מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת " אשדן בבלי על הפארק בע"מ" באמצעות מורשה החתימה מטעמה (זהר יואב) וחותרמת החברה לפי פרוטוקול חתום. וכן, בשם 13 מבעלי הזכויות בנכס חתום עו"ד דינה יהב ושות' בהתאם לייפוי כוח בלתי חוזר שנחתם בין הצדדים ובהתאם להסכם שנחתם בין בעלי הזכויות לחברה המבקשת.</p>

נשלחו הודעות ליתרת בעלי הזכות בנכס לפי תקנה 36 והתקבלו התנגדויות.

התאמה לתכנית 3729 א' רובע 4 מחוץ לתחום אזור ההכרזה, רחוב ראשי, מגרש גדול.
 - ההיתר המקורי משנת 1955.
 - החישובים הסטטיים נבדקו על ידי יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.

הערות	מוצע	מותר	
	2 +6 קומות גג חלקיות.	2 +6 קומות גג חלקיות.	מספר קומות:
	חישובי 2 הבניינים הקיימים לרבות הבניין המוצע על חלקה: +600 ~ מ"ר (מבוקש) +500 ~ (קיים) +600 ~ מ"ר (קיים) =1700 מ"ר בהתאם.	תכסית עד 50% משטח המגרש (4063 מ"ר/2=2032 מ"ר).	זכויות בנייה (תכנית נפחית):
	~3.30 מ' בהתאם.	3.30 מ' ברוטו	גובה קומה:
	29.40 מ' לא בהתאם.	גובהו הכולל של הבניין ממפלס הכניסה לא יעלה על סכום גבהי הקומות המותר ובנוסף מעקה גג עליון (~26.4 מ')	גובה בנין:
	35 יח"ד בהתאם.	במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90. ~4500/90 מ"ר = 50 ~ יח"ד	צפיפות:
	~1132 מ"ר, בהתאם.	מינימום 20% מסך השטחים הכוללים המתוכננים. 900 מ"ר	שטחי שירות:
	בהתאם.	תתאפשר בנייה מעבר לקו בניין קדמי בשיעור של 0.5 מ' ועד 50% מרוחב החזית לכל גובהה. בתנאי שתשמרנה הנסיגות בקומת הקרקע ובקומת גג.	קווי בניין:
	4.00 מ' בק"ק בהתאם. 3.70 מ' ביתר הקומות – ניתן לאשר בהתאם לנאמר לעיל.	4.00 מ'	קדמי לרחוב בבלי
	4.00 מ' בק"ק בהתאם. 4.00 מ' ביתר הקומות- בהתאם.	4.00 מ'	קדמי לרחוב הכנסת הגדולה
	בהתאם.	3.00 מ'	צדי 1
	בהתאם.	3.00 מ'	צדי 2

	<p>בהתאם.</p> <p>בהתאם.</p> <p>גזוזטראות עד 14 מ"ר בהתאם.</p> <p>(~380 מ"ר) בהתאם.</p>	<p>הבלטה של 1.6 מ' מקו בניין קדמי ואחורי.</p> <p>לא יותרו מרפסות לסירוגין</p> <p>עד 14 מ"ר עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים ובלבד ששטחן הממוצע של המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר (המהווים סה"כ 420 מ"ר). שטח מרפסות העולה על האמור לעיל יחושב כשטח עיקרי.</p>	<p>מרפסות:</p> <p>הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי</p> <p>שטח</p>
	<p>בהתאם.</p> <p>מבוקשים חדרי אשפה, חדרי עגלות, בהתאם.</p> <p>בהתאם.</p> <p>בהתאם.</p>	<p>בינוי מלא/ חלקי של קומת הקרקע לאחר שמירה על רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו בניין קדמי. בבניין פינתי אורך הרצועה המפולשת לא יפחת ממחצית אורך החזיתות (24.25 ~ מ') ובלבד שבתחום הרצועה המפולשת תשמר פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות.</p> <p>בקומת הקרקע יוקצו שטחים הנדרשים לשרות כלל הדיירים.</p> <p>בתחום המגרש יוקצה שטח לחניית אופניים.</p> <p>תותר הצמדת שטחי חוץ מגוננים ליח"ד בקומת קרקע במרווחים צדיים ואחורי.</p>	<p>בינוי בקומת הקרקע:</p> <p>קומת גג חלקית:</p> <p>נסיגות</p> <p>גובה הבניה על הגג</p> <p>גובה המתקנים הטכניים</p>
	<p>קדמי לרחוב בבלי - 3.00 מ' - בהתאם.</p> <p>קדמי לרחוב הכנסת הגדולה - 2.00 מ' - בהתאם.</p> <p>4.50 מ' בהתאם.</p> <p>בהתאם.</p>	<p>קומות הגג תבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3.00 מ' מאחת החזיתות הקדמיות ו- 2.00 מ' בחזית הקדמית הנותרת.</p> <p>כולל מעקה הגג העליון 4.50 מ'</p> <p>כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'</p>	<p>קומת גג חלקית:</p> <p>נסיגות</p> <p>גובה הבניה על הגג</p> <p>גובה המתקנים הטכניים</p>
	בהתאם.	יתוכננו מזגנים לכל יח"ד	מזגנים

		וימוקמו כך שלא יובלטו ממישור חזית הבניין : - בפיר ייעודי - במרפסת שירות - על הגג העליון	
	בהתאם.	לכל יח"ד יתוכנן מסתור כביסה במישור חזיתות הבניין. מסתורי כביסה לא יוצבו בחזית הקדמית. ביח"ד הפונות לחזית הקדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת בהתאם לפרט שיאושר ע"י מהנדס העיר.	מסתורי כביסה
	בהתאם.	הנגישות לחניה תהיה אחת למגרש לכל היותר ותוצמד ככול הניתן לדופן הצדית של המגרש.	חניה

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

הערות	מוצע	מותר	
	2 קומות	2-4 קומות	קומות
	בהתאם.	מרתף עליון לא יגדל מ 4.00 מ'	גובה קומות
	בהתאם.	מרתף תחתון לא יגדל מ 3.50 מ' (מרצפה עד תחתית תקרה)	
	חניה, חדרים טכניים, מחסנים בשטח עד 12 מ"ר.	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע המשמש כחדר משחקים.	שימוש
בחזית הצד שינם עצים לשימור לרבות מקלטים ציבוריים קיימים אשר נדרש לסגת מהם בהתאם, לפיכך החלחול בחלקה מתוכנן באזור זה, הוצגו מסמכים בהתאם במערכת, ניתן לאשר.	1008 ~ מ"ר בהתאם. 15% חלחול קיימים ומאושרים במרווחי הצד בפנים החלקה בשל אילוצי מגרש (ראה הערות).	85% משטח המגרש = 3454 ~ מ"ר.	תכסית

התנגדויות:

נימוקים	כתובת	שם
	רחוב קוסובסקי 34, תל אביב - יפו 6291062	דובינסקי אלמוג
	רחוב הכנסת הגדולה 3, תל אביב - יפו 6291739	דובינסקי שטן דניאלה
	רחוב הכנסת הגדולה 3, תל אביב - יפו 6291739	דודוביץ דורון
	רחוב הכנסת הגדולה 3, תל אביב - יפו 6291739	הורוביץ צפריה
	רחוב החילוון 6, רמת גן 5252270	הלל יובל
	רחוב הכנסת הגדולה 3, תל אביב - יפו 6291739	קסל אלון
	רחוב הכנסת הגדולה 3ב, תל אביב - יפו 6291739	שרעבי דקל

עיקרי ההתנגדויות:

המתנגדים :

1. המתנגד מר שרעבי דקל, דייר בתת חלקה מס' 14 בבניין הנדון.
 2. המתנגדים מר אלון קסל ומר דורון דודוביץ, דיירים בבניין הסמוך בחלקה הנדונה.
 3. המתנגדת גבי צפרירה הורביץ, דיירת בבניין הסמוך בחלקה הנדונה.
 4. המתנגדים מר אלמוג דובינסקי וגבי דניאלה דובינסקי, דיירים בבניינים הסמוכים בחלקה הנדונה.
- להלן עיקרי ההתנגדויות:**

אלמוג ודניאלה דובינסקי, בעלי דירה בקוסובסקי 34, מתגוררים בכנסת הגדולה 3 צפרירה הורביץ, בעלת דירה בכנסת הגדולה 3

שרעבי דקל, בעל דירה בכנסת הגדולה 3 אלון קסל ודורון דודוביץ, בעלי דירות בקומה העליונה, הכנסת הגדולה 3, ע"י עו"ד יובל הלל

- א. הבקשה להיתר מציגה נתונים מטעים. בהתאם לצו הבית המשותף המתוקן, שטח המגרש נשוא הבקשה הוא 1429 מ"ר. לפיכך, זכויות הבניה, בשטח עילי, צריכות להיות 316% ולא 111%. המתנגדים חוששים כי זכויות הבניה שניתנו הינם על חשבון זכויות שני המגרשים האחרים בחלקה. שטח של 4063.02 מ"ר שייך לשלושת הבניינים ולא ניתן לבנות בשטח שאינו שייך למבקש.
- ב. הצפיפות עומדת על על 24.5 יחידות דיור לדונם נטו, צפיפות גבוהה שלא אופיינית לאזור, כפולה מהצפיפות של שני המגרשים האחרים בחלקה ועומדת בחריגה מהוראות התב"ע.
- ג. הצפיפות הגבוהה תגרור עומס תחבורתי ניכר בכבישים הצרים של השכונה ותפגע באיכות החיים.
- ד. גובה הבניין חריג לסביבתו, כך למשל, גובה יותר מבניינים שעברו תמ"א כמו בכנסת הגדולה 3 וקוסובסקי-32. הדבר צפוי לייצר הצללה על הבניין ופגיעה באיכות החיים.
- ה. המתנגדים נהנים כיום מבניה נמוכה. תוספת 35 דירות ב-7 קומות וחדרי יציאה לגג תפגע במרחב הפתוח, תגרום להצללה (גובה הבניין החדש יעמוד על 10.5 מטר מבניינים), תפגע בפרטיות ותעמיס על נפח התנועה והחנייה. הפרויקט יהיה עדין כלכלי גם אם יוענקו רק חלק מזכויות הבניה המבוקשים, יצומצם גובה הבניין כמו גם יחידות הדיור.
- ו. מרפסות ומנועי מזגני האוויר לא יופנו לבתי המתנגדים, שכן הדבר מהווה מטרד רעש ופוגע בפרטיו.
- ז. לשני הבניינים הסמוכים אין חניה פרטית זאת בנוסף למחסור של חניה אשר מצריך לחנות במרחק רחוק מהבית. אישור הבקשה יגדיל את מצוקת החניה. הפתרון לכך הוא הגדלת מספר מקומות החניה בבקשה זאת ומתן אפשרות לבניינים הסמוכים לשכור או לרכוש חניות אלה מהיזם. יזם הפרויקט יוכל לנתב סכום זה לכיסוי ההוצאות הנוספות של חפירת מרתף נוסף.

התייחסות להתנגדויות:

- א. **סעיף א':** באשר להתנגדויות לפגיעה אפשרית בזכויות הבניה של הבניינים הקיימים, הבקשה הנדונה נבחנה בהתאם לשטח חלקה 300 כולה – 4060 מ"ר וכך זכויות הבניה של הבניין הנדון נגזרו משטחי החלקה בהתאם להוראות התב"ע ובהתייחס לבניינים הקיימים בחלקה (עד 50% משטח החלקה), לפיכך, בהיבט התכנוני נראה כי אין פגיעה בזכויות ולמעלה מן הצורך יצוין כי גם על פי תקנות הסכם בית משותף אשר הוצג על ידי בעלי העניין שקיבל תוקף פסק דין וחתום על ידי בעלי הזכות בנכס, זכויות הבניה נשמרות (סעיף 6.1 בהסכם הפשרה).
- ב. **סעיפים ב-ו:** תכנית הבקשה נבדקה בהתאם להוראות תכנית 3729 א' רובע 4 המאושרת החלה על המקום בהתייחס לסעיפים לעיל, והם נמצאו באופן התואם את הוראות התכנית, כ"כ, הבנייה המבוקשת נבדקה ואושרה ע"י יועץ מקצועי בתחנת תנועה וחניה במכון הרישוי תוך אישורן של תחנות רלוונטיות נוספות לאותו עניין ובהתאם להנחיות מקצועיות שניתנו.
- ג. **סעיף ז':** במסגרת הבקשה הוצגה תכנית עם חניות בקומות מרתף עבור הבניין הנדון בהתאם להוראות התכניות התקפות עם גישה מרחוב הכנסת הגדולה, כמו כן הוצגה גישה כפתרון לחניה עתידית עילית לבניינים הקיימים בחלקה (בהתאם לסעיף 6 סעיף קטן 5 להוראות תב"ע 3729 א').

בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חו"ד מכון רישוי**רינת ברקוביץ' 20/12/2022**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רינת ברקוביץ' עדכון בתחנות תנועה וחניה ואדריכלות

תנועה וחניה

חוות דעת מעודכנת מתייחסת לתכנית ראשית מתוקנת, תואמת נספח תנועה, שצורפה לבקשה במערכת מקוונת ביום 15/06/2022

הבקשה כוללת: מבנה החדש בן 8 קומות ובהן 35 יחידות דיור (26 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו-9 יח"ד מעל 120 מ"ר).

דרישת התקן:

38 מקומות חניה לרכב פרטי

2 מקומות חניה לרכב נכים

7 מקומות חניה לאופנועים

35 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.
מתוכנן :

38 מקומות חניה לרכב פרטי ב-2 קומות מרתף ברמת שירות 2.

2 מקומות חניה לרכב נכים במרתף 1- מאושרים ע"י מורשה נגישות אורנה פדר.

7 מקומות חניה לאופנועים ב-2 קומות מרתף.

35 מקומות חניה לאופניים- 16 מקומות בקומת קרקע(8 מ"ח בחדר אופניים + 8 מ"ח בפיתוח) ועוד 19 מקומות ב-2 קומות מרתף.

מתכנן תנועה ל. ללצ'וק.

חוות דעת : פתרון המוצע עונה לדרישות- מאושר.

המלצה : לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : חדר אשפה עם עגלות

נכתבו הערות לביצוע ולבדיקה בשלב הגמר.

המלצה : לאשר את הבקשה

גנים ונוף

במגרש וסביבתו קיימים עצים שפרטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי.

עצים 18 ו-37 מיועדים להעתקה.

עץ 18 - מיועד להעתקה לשטח ציבורי, נטען אגרונום שפע, חיים גבריאל.

עץ מס' 37 מבוקש להעתקה בתוך המגרש.

עצים 10, 11, 20-22, במגרשי השכנים ומיועדים לשימור.

כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה/העתקה של עצים, כמפורט בטבלה זו.

תמורת כריתת העצים יש לבצע נטיעות של 12 עצים בגודל 10 לפחות (" 4) , בערך חליפי של 42,109 ש"ח (הסכום הוא עבור כל העצים גם יחד).

הערך החליפי ימומש בנטיעות בתוך המגרש.

אם לא ניתן לממש את נטיעת כל הערך החליפי במגרש - תמומש היתרה בנטיעות בשטח ציבורי בעיר בתיאום עם אגף שפ"ע ולשם כך על בעל היתר לפנות מיוזמתו למחלקת גנים ונוף באגף לשיפור פני עיר ולתאם זאת עמם.

ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.

המלצה : לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

נדרש לסמן את ההנמכות עבור בתי הגידול בתקרת החניון, המופיעות בחתך, גם בתוכנית של מפלס הקרקע.

יש לסמן בתוכנית גם את מיקום החתכים של פרטי בתי הגידול.

תנאים אלו הם תנאים טכניים לבדיקה אחרי ועדה.

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
7	סיסם הודי	10.0	42.0	6.0	כריתה	6,093
8	סיסם הודי	7.0	34.0	6.0	כריתה	3,993
10	תמר מצוי	15.0	50.0	4.0	שימור	
11	תמר מצוי	15.0	70.0	4.0	שימור	
12	הדר לימון	5.0	20.0	6.0	כריתה	1,206
14	אזדרכת מצויה	6.0	29.0	4.0	כריתה	2,113
15	אזדרכת מצויה	6.0	15.0	4.0	כריתה	
16	אזדרכת מצויה	12.0	37.0	10.0	כריתה	6,878

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
17	אזדרכת מצויה	13.0	50.0	8.0	כריתה	2,512
18	זית ארופאי	7.0	32.0	6.0	העתקה	11,575
19	אזדרכת מצויה	7.0	18.0	5.0	כריתה	
20	סיסם הודי	14.0	40.0	8.0	שימור	
21	סיסם הודי	6.0	46.0	10.0	שימור	
22	סיסם הודי	7.0	40.0	8.0	שימור	
26	בוהינה מגוונת	5.0	22.0	4.0	כריתה	1,824
27	בוהינה מגוונת	5.0	25.0	4.0	כריתה	2,355
28	בוהינה מגוונת	5.0	24.0	4.0	כריתה	2,170
29	סיסם הודי	9.0	37.0	4.0	כריתה	4,729
30	סיסם הודי	10.0	33.0	6.0	כריתה	3,761
36	שסק יפני	5.0	10.0	4.0	כריתה	
37	ושינגטוניה חסונה	11.0	34.0	3.0	כריתה	9,372
38	סיסם הודי	10.0	36.0	6.0	כריתה	4,476

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

- לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים במגרש שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים בעל 2 כניסות עם שני גרעיני מדרגות, בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל קומת קרקע חלקית ו-2 קומות מרתף, סה"כ 35 יח"ד, הכוללים:
 - **בקומות המרתף:** 37 מקומות חניה, 2 מקומות חניה לרכב נכים, 7 מקומות לאופנועים, 30 חניות אופניים, 13 מחסנים דירתיים, חדרים טכניים.
 - **בקומת קרקע:** 2 מבואות כניסה, 2 חדרי אשפה, 2 גרעיני מדרגות, 2 חדרי עגלות, 2 יח"ד עם ממ"ד וחצר פרטית מוצמדת במרווח אחורי, ו-1 יח"ד עם ממ"ד וחצר פרטית מוצמדת במרווח הקדמי.
 - **בקומות 1-5:** בכל קומה 5 יח"ד הכוללות ממ"ד ומרפסות גזוטרסה לכל דירה.
 - **בקומה 6 גג חלקית:** 1 יח"ד הכוללת ממ"ד ומרפסת גג, 1 יח"ד עם ממ"ד, גזוטרסה ומרפסת גג, 1 יח"ד עם ממ"ד וגזוטרסה, 1 דופלקס עם ממ"ד ומרפסת גג.
 - **בקומה 7 גג חלקית:** 1 יח"ד עם ממ"ד, גזוטרסה ומרפסת גג, 1 יח"ד עם ממ"ד וגזוטרסה, 1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג, המשך של דירת דופלקס מהקומה ה-6.
 - על הגג עליון: 2 מפרסות גג פרטיות, 2 בריכות שחיה, מתקנים טכניים, מערכות סולאריות, גישה באמצעות 2 גרעיני המדרגות.
 - **בחצר:** חצרות משותפות, פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גינות ונטיעות, גדרות בגבולות המגרש, רמפת ירידה למרתפי חניה מרחוב הכנסת הגדולה (חזית דרומית-מזרחית).
- לדחות את ההתנגדויות שכן תכנית הבקשה נבדקה בהתאם להוראות תכנית 3729א' רובע 4 המאושרת החלה על המקום והתנכיות התקפות תוך הצגת פתרון לגישה לחניה עתידית לבניינים הקיימים באשר לזכויות הבניה בחלקה על פי תקנות הסכם בית משותף אשר הוצג על ידי בעלי העניין שקיבל תוקף פסק דין וחתום על ידי בעלי הזכות בנכס, זכויות הבניה נשמרות (סעיף 6.1 בהסכם הפרשה).

תנאים למתן היתר

- מסלול מכון בקרה:
 1. קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400 ותכנית מאושרת במוצג 4401).
 2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
 3. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
2. ארובת גנטור חירום תסומן בהגשה בחתך ובתכנית כך שהיא מובילה מהגנטור דרך המבנה ועד לגובה של 2 מטר מעל גג הבניין.

תנאים בהיתר

1. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
2. רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
3. במהלך עבודות הבניה חובה להגן על העצים המיועדים לשימור ולדאוג לשימור על יציבותם.
4. העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.

5. תוכניות האוורור ושאלון יהיו נספחים להיתר בניה.
6. פליטת גנרטור על הגג
7. חו"ד אקוסטית של אלטר תכנון ופיתוח נוף ובניה ירוקה בע"מ תהיה נספח להיתר בניה.
8. מערכות מיזוג/מכאניקות בכפוף להנחיות חו"ד אקוסטית.
9. מפלס הרעש שמקורו בפעילויות שיערכו במבנה וממתקנים ומכשירים שיופעלו בו יהיה בהתאם למותר בתקנות למניעת מפגעים [רעש בלתי סביר] התש"ן - 1990, [מניעת רעש] התשנ"ג - 1992 וחוק העזר העירוני.
10. רישום רמת השרות 2 של חניון בהיתר הבניה בהתאם להחלטות הועדה המקומית מס' 34 ישיבה מס' 2-3068 מתאריך 18/01/06 ומס' 28 ישיבה מס' 2006-004 מתאריך 15/03/06.

תנאים להתחלת עבודות

1. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו
2. כאשר מבוקשת כריתת עץ במגרש שכן:
 1. הצגת רישיון כריתה לעץ
 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו')
3. כאשר קיימים עצים לשימור: אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה
3. סקר אסבסט:
4. הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
4. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4. לאחר קבלת היתר ולפני כריתת/העתקת עצים חובה להגיש בקשה לקבלת רישיון מתאים מפקיד היערות, בהליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
5. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6. העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש / לשטח ציבורי, בליווי אגרונום בכל שלבי ההעתקה, עד לקליטתם.
7. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
8. הגשת אישור אגף שפ"ע לקליטת עץ מספר 18 שיועד להעתקה לשטח ציבורי
9. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לתעודת גמר

1. על עורך הבקשה להגיש אל היחידה לאיכות הבניה של מכון הרישוי תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כביבי אש. את טופס ההצהרה יש להדפיס מתוך נספח מספר 3 במסמך רשות הכבאות "תהליך אישור היתר וגמר בניה של מבנים ברמת סיכון נמוכה - מסמך רשות הכבאות שאותו ניתן להוריד מדף האינטרנט של תחנת כביבי אש במכון הרישוי בקישור <http://www.tel-aviv.gov.il/FireSafety>.
2. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא, המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית 3729 א', דירת הדופלקס בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהיו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
3. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4. מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב
5. יש לוודא ולדאוג ליציבות העצים שיועזו לשימור ובמסגרת המסמכים שיצורפו לבקשה לגמר יש להגיש מכתב חתום על ידי אגרונום מטעם בעל ההיתר ובו משפט אחד בנוסח: "בהתייחס לעצים שנקבעו לשימור בהיתר בניה מספר : העצים יציבים".
6. יש לסיים נטיעת עצים בגודל 10 לפחות (" 4) בערך חליפי של 42,109 ש"ח הכולל נטיעה של לפחות 12 עצים במגרש, וזאת לפני וכתנאי להוצאת תעודת גמר.
- יש להגיש מכתב של אגרונום/אדריכל נוף/מתכנן פיתוח מטעם בעל ההיתר המפרט את סך הערך החליפי של נטיעה שבוצעה במגרש ולגבי כל עץ חדש שניטע יש לציין מין, גודל, מיקום נטיעה וערך בש"ח.
- אם בוצעו נטיעות בשטח ציבורי - יש להגיש את אישורה של מחלקת גנים ונוף באגף שיפור פני עיר כי בוצעו נטיעות בשטח ציבורי ביתרת סך הערך החליפי.
7. ישלחו במגרש 12 עצים חדשים בגודל 10 (" 4) לפחות.
- ישלחו עצים לפי מפתח של לפחות 1 עץ לכל 50 מ"ר מגרש לא מקורה, כאשר כל עץ בגודל 10 (" 4) לפחות.
8. 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

9. יש להציג היתר רעלים/פטור לאחראי חומרים מסוכנים ברשות לאיכות הסביבה בנושא בריכות השחיה.
10. בעת מתן תעודת אכלוס/גמר, יחתום יועץ האוורור שמערכת האוורור בוצעה לפי תכנונו
11. תבוצע מדידת רעש בפועל ע"י היועץ האקוסטי, לאחר התקנת כל המערכות בבניין, כולל דו"ח אקוסטי, על מנת לאמת את תנאי ההיתר, ההנחות, מסקנות והנחיות חו"ד אקוסטית ואשר יאשר כי כל האמצעים להפחתת רעש ננקטו ואין חריגה ממפלסי הרעש המותרים למבנה עצמו ולסביבה עפ"י החוקים, התקנות וחוקי העזר.
12. תנאי לאיכלוס: הצגת היתר רעלים/פטור לבריכת שחיה לאחראי חומרים מסוכנים ברשות לאיכות הסביבה.
13. אישור תמרור 820 (אסורה חניה בתוך השטח המסומן) ע"י רשות תמרור באגף התנועה - על בעל ההיתר להגיש למכון הרישוי העירוני תכנית קומת קרקע הכוללת הסדרי תנועה, וזאת לפחות תשעה חודשים לפני גמר הבניה, וזאת כדי שניתן יהיה להגיש את החומר בזמן לאישור רשות התמרור. לשם כך יש להגיש לבחון תנועה במכון הרישוי פניה באמצעות מערכת רישוי מקוון של עיריית תל אביב.
14. הצגת רישום הערה בספרי מקרקעין לעניין-הפתרון החניה שבמבנה הוא ברמת שירות 2 ורישום זה על גבי ההיתר הנו בהתאם להחלטות הועדה המקומית מס' 34 ישיבה מס' 2-3068 מתאריך 18/01/06 ומס' 28 ישיבה מס' 2006-004 מתאריך 15/03/06.
15. התקנת מערכת רמזורים בחניון.

הערות

קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-19-0022 מתאריך 22/09/2019

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים במגרש שחזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים בעל 2 כניסות עם שני גרעיני מדרגות, בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל קומת קרקע חלקית ו-2 קומות מרתף, סה"כ 35 יח"ד, 37 מקומות חניה, 2 מקומות חניה לרכב נכים, 7 מקומות לאופנועים, 30 חניות אופניים, 13 מחסנים דירתיים.
2. לדחות את טענות המתנגדים שכן: הטענות נוגעות לנושאים תכנוניים שנבדקו במסגרת בחינת הבקשה בהתאם להוראות תכנית 3729'א' כפי שמפורט בבדיקה המרחבית, כ"כ הבקשה נבדקה ע"י התחנות הרלוונטיות במכון רישוי בהתאם לנדרש. בנוסף, התקבל תצהיר מעורך הבקשה ולפיו אין בביצוע העבודה במבנה או באגף כדי לפגוע בזכויותיו של בעל דירה במבנה או באגף אחר בבית המורכב.
3. לקבל את ההתנגדות לעניין גובה הבניין, שכן: יש צדק בדברי המתנגדים שכן הגובה המבוקש חורג מהוראות התב"ע, דבר שקיבל התייחסות מלאה בבדיקת הבקשה - ר' טבלת התאמות.

תנאים להיתר

1. ביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הגשת כתב התחייבות לאי תביעה בגין הצפות העלולות להיגרם במגרש בתחום פשט ההצפה ונקיטה באמצעים הנדרשים למיגון הבניין בפני הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו.
3. הנמכת גובה מפלס הגג בתחום חדר המדרגות והמעלית בהתאם להוראות התב"ע.
4. התאמת המרפסת הקדמית והפינתית הקדמית לבלטות המותרות בהתאם להוראות התכנית.
5. פתיחת קרן הרחובות אשר נסגרה ברצועה מפולשת והתאמתה להוראות התכנית.
6. ביטול חצר פרטית קדמית ליח"ד בקומת הקרקע והחלפת ויטרינה לחלון בהתאם להוראות התב"ע.
7. התאמת מתקני האוורור ושחרור העשן לגבול מגרש צדדי או אחורי בלבד בהתאם למדיניות אדר' העיר.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא, המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית 3729'א', דירת הדופלקס בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים (במקרה שלא מתוכננים עוגנים זמניים לצרכי חפירה)
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. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.

מהות הדיון הנוסף:

הבקשה מובאת לדיון נוסף לעדכון תנאים להיתר בנושא תיאום מול מכון בקרה כנדרש בחוק התכנון והבניה.

נימוקי הדיון הנוסף:

בהתאם לתיקון 101 לחוק התכנון והבניה, בקשות להיתר יקבלו אישור מכון בקרה לבחירת המבקש, טרם הוצאת ההיתר. הנ"ל לא קיבל ביטוי בהחלטת רשות הרישוי מיום 22/09/2019.

הבקשה מובאת לדיון נוסף לצורך הוספת תנאים למתן היתר כמפורט:

1. קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה.
2. קבלת אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות התכנון והבניה. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת.

ההחלטה (דיון נוסף): החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-20-0030 מתאריך 20/07/2020

הוספת תנאי למתן היתר להחלטה שניתנה ב- 22/09/2019 ע"י רשות הרישוי, כמפורט:

1. קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה.
2. קבלת אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות התכנון והבניה. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת.

תנאים להיתר

1. ביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הגשת כתב התחייבות לאי תביעה בגין הצפות העלולות להיגרם במגרש בתחום פשט ההצפה ונקיטה באמצעים הנדרשים למיגון הבניין בפני הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו.
3. הנמכת גובה מפלס הגג בתחום חדר המדרגות והמעלית בהתאם להוראות התב"ע.
4. התאמת המרפסת הקדמית והפינתית הקדמית לבליטות המותרות בהתאם להוראות התכנית.
5. פתיחת קרן הרחובות אשר נסגרה ברצועה מפולשת והתאמתה להוראות התכנית.
6. ביטול חצר פרטית קדמית ליחיד בקומת הקרקע והחלפת ויטרינה לחלון בהתאם להוראות התב"ע.
7. התאמת מתקני האוורור ושחרור העשן לגבול מגרש צדדי או אחורי בלבד בהתאם למדיניות אדר' העיר.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא, המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית 3729 א', דירת הדופלקס בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים (במקרה שלא מתוכננים עוגנים זמניים לצרכי חפירה).
3. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מ'ח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.

מהות הדיון הנוסף:

ביטול החלטת רשות רישוי מספר 6-19-0022 מתאריך 22/09/2019 וביטול החלטת רשות רישוי מספר 6-20-0030 מתאריך 20/07/2020 להריסת בניין קיים ובניין בניין מגורים חדש בן 8 קומות מעל 2 קומות מרתף, שכן, הבקשה להיתר, בחינתה ואישורה נעשו על סמך חלוקה לא מאושרת של מגרש לחלקות ארעיות על סמך הסדר קנייני, וללא הסדרה תכנונית כנדרש לצורך החלוקה המבוקשת על ידי בעלי הזכויות ועל כן בחינת הבקשה אינה תואמת למצב הסטטוטורי המאושר.

נימוקי הדיון הנוסף:

לאחר בדיקה, ביקורת והתייחסות בנושא של מחלקת הסדרי קרקע, מחלקת הרישוי, מחלקת מידע, מחלקת תכנון והשירות המשפטי נמצא כי כלל התכנון אשר הוצג בבקשת הרישוי הנדונה נעשה על סמך חלוקה אקראית של מגרש מס' 300/6101 לחלקות ארעיות בהתאם להסכם פשרה מתאריך 12.6.17 בהליך שהתקיים בין בעלי הזכויות מול המפקחת על רישום מקרקעין. הסכם פשרה זה אינו אלא הסכם קנייני בין בעלי הזכויות במגרש אשר הגיעו להסכמה להכרזת הבית המשותף כבית מורכב בהתאם לתקנון מוסכם ביניהם הקובע כי שטחי רכוש משותף בתחום כל אחד מהמבנים יחשב כרכוש משותף של אותו מבנה בלבד וכי כל אחד מהמבנים יחשב כבית משותף עצמאי לצרכי ניהול, החזקה ותשלום הוצאות. אין בהסכמה הקניינית בין בעלי הזכויות במגרש כדי ליצור חלוקה תכנונית למגרשים וברור כי לא ניתן לבצע את החלוקה על סמך הסכמה זו בלבד.

לפיכך נקודת המוצא לבחינת הבקשה לפיה מדובר במגרש תכנוני מאושר אינה נכונה ולכן כל בחינת הבקשה בנושא חישוב זכויות וקווי בניין התבססה על נתונים שגויים.

בנוסף לאמור, נוכח החלוקה הלא מאושרת יש לבצע בחינה נוספת לעניין פתרון החניה המוצע במגרש שכן בהתאם לתכנית רובע 4 (3729 א'), סעיף 6.6, נקבע, כי כניסה לחניה תותר לאחר בחינה תכנונית של אגף התנועה ונגישות לחניה תהיה אחת לכל היותר למגרש ורק במקרים חריגים יותרו 2 כניסות. במקרה זה, דרישות אלו לא התקיימו כאשר

הבקשה התייחסה לחלקה ארעית אחת ולא למגרש כולו (בו קיימים מספר בנייני מגורים) כאשר הכניסה המאושרת לרמפת החניה עבור 2 מרתפי חניה נעשית דרך יעוד של "שביל להולכי רגל" לפי תכנית 464 בעוד קיימת החלטת וועדת ערר (ערר מס' 1183/1220) לפיה לא ניתן לקבוע בשטח המסומן כשביל להולכי רגל מבחינה סטטוטורית דרך גישה לכלי רכב (גם אם משמש בפועל לשם כך).

בשולי הדברים, בהתאם לתכנית 2543 נדרש היה להכין תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני עבור חלקה 300 כולה, דבר אשר לא נעשה במסגרת הבקשה כפי שנדרש היה להכין עוד במסגרת תיק המידע.

זאת ועוד, גם לפי סעיף 6.2 לתכנית רובע 4 נקבע כי כל בקשה להיתר תכלול תכנית פיתוח כוללת לכלל המגרש כולל פתרונות חניה, דבר אשר לא נעשה.

לאור כך, יש להחזיר את הבקשה לדיון, ולבטל את החלטת רשות רישוי מספר 6-19-0022 מתאריך 22/09/2019 והחלטת רשות רישוי מספר 6-20-0030 מתאריך 20/07/2020.

טרם הנחיית השירות המשפטי בדבר הצורך בביטול ההחלטה, עורך הבקשה קיבל הודעה כי הנושא בבדיקה לאור הקשיים אשר התעוררו בהחלטת הוועדה. הודעה בהתאם, כולל הודעה בדבר הקפאת השובר להיתר, נמסרה בתאריך 09/06/2021 לעורך הבקשה ולמבקש. על אף האמור מבקש ההיתר ביצע העברה בנקאית של השובר בתאריך 23/06/21.

טרם שיבוץ הבקשה לדיון לצורך ביטול החלטה, מבקש ההיתר ובעלי הזכויות במגרש קיבלו מכתב בדבר החזרת הבקשה לדיון לצורך ביטול והאפשרות להגשת טיעון בכתב בנושא.

להלן תקציר הטיעון וההתייחסות בהתאם למכתבים שנתקבלו ביום 28/07/2021 וב-29/07/2021:

1. חלוקת המגרש נעשתה על סמך פסק דין שניתן ע"י המפקחת לרישום המקרקעין והעירייה אישרה חלוקה זה בעת הבקשה להיתר הבניה –

הסכם הפשרה אשר קיבל תוקף פסק דין מיום 12.6.17 אינו מהווה חלוקת תצ"ר, כאשר הליך חלוקת המגרש באופן ובהתאם לנהלי העירייה לא בוצע. וכך, הסכם פשרה זה אינו מהווה אלא הסכם קנייני בלבד בין בעלי הזכויות במגרש אשר הגיעו להסכמה להכרזת הבית המשותף כבית מורכב בהתאם לתקנון מוסכם ביניהם הקובע כי שטחי רכוש משותף בתחום כל אחד מהמבנים יחשב כרכוש משותף של אותו מבנה בלבד וכי כל אחד מהמבנים יחשב כבית משותף עצמאי לצרכי ניהול, החזקה ותשלום הוצאות. אך אין בהסכמה הקניינית בין בעלי הזכויות במגרש כדי ליצור חלוקה תכנונית במגרש וברור כי לא ניתן לבצע חלוקה לחלקות על פי הסכמה זו. הסכם הפשרה הוצג במסגרת תיק מידע, אז נמסר למבקשים כי יש להכין תשריט לחלוקת הקרקע ועליהם לפנות למחלקת התכנון לצורך קידום נושא זה בוועדה המקומית, עוד נמסר, כי הגדרת גבולות המגרש, שטחו וקווי הבניין ייקבעו רק לאחר הגדרת המגרש כאמור ולכן לא ניתן להוציא היתר בשלב זה.

תחת ההנחיה אשר ניתנה בתיק המידע, במסגרת הגשת הבקשה הוגשה מפת מזידה אחרת מהמפה אשר הוגשה במסגרת הבקשה לתיק המידע, כאשר במפה זו הוצגה חלוקה למגרשים ארעיים מבלי שבוצע ההליך התכנוני לצורך חלוקה כאמור.

בניגוד לנטען, תחנת הסדר קרקע לא אישרה את ההסדר המבוקש, אלא, הפנתה אותם לביצוע רישום בית משותף אליו מתייחס ההסכם בין הצדדיים.

2. חישוב הזכויות צריך להיעשות על סמך החלוקה למגרשים כפי שאושרה על ידי המפקחת רישום המקרקעין- בהתאם לתכנית רובע 4 החלה על המגרש, זכויות הבניה הינן נפחיות, כלומר שטחי הבנייה המרביים נקבעים על פי התכנית התחומה בין קווי הבניין המותרים, ומספר הקומות המותר. זאת ועוד במגרשים בשטח 750 מ"ר ומעלה כמו המגרש הנדון אשר שטחי כ-4,000 מ"ר, תכנית הבנייה לא תעלה על 50% משטח המגרש.
בהעדר חלוקה תכנונית של המגרש והגדרתו מחדש, לא ניתן לקבוע את הזכויות על סמך הסכמות קנייניות, ויש לבצע הליך תכנוני לצורך כך כפי שנמסר עוד בתיק המידע.

3. העירייה התבססה בטעות על תכנית 464 משנת 1964 במקום על תכנית 2543 משנת 1991, כאשר האחרונה קיצרה את שביל הולכי הרגל בצורה המאפשרת כניסת רכבים למגרש הנדון מהדרך -

לעניין זה יובהר, כי יעוד המגרש ממנו מוצעת הכניסה לחניה הינו "שביל להולכי רגל" – בהתאם לתכנית 464 אשר פורסמה למתן תוקף ביום 11.7.1968 והינה תכנית תקפה, כאשר בין מטרותיה, היו:
שינוי יעוד הקרקעות הכלולות בתסריט ושינויים ברשת הדרכים.

בניגוד לנטען, תכנית ההרחבות (2543) לא שינתה ייעודי קרקע ולא קבעה את קיצור השביל, אלא מטרותיה אחרות. יחד עם זאת, נמצא כי תכנית 2543 עליה מסתמך היזם, דרשה כתנאי למתן היתר במגרש הנדון הכנת תכנית בינוי לעיצוב ארכיטקטוני (סעיף 13.4 לתקנון), כפי שכבר נמסר עוד בתיק המידע- ולא נעשה.

בהחלטת וועדת הערר מיום 14.06.21 (ערר תא- 1183-1120) שם נדון ערר הבניין הסמוך ברחוב בבלי 44 בגין דחיית בקשה להיתר לתוספת חניות באותו מגרש, קבעה וועדת הערר לעניין שביל להולכי הרגל כי לא ניתן לאשר את הבקשה כל עוד לא ישונה ייעודו של שביל להולכי הרגל וגם אם השימוש בפועל במהלך השנים הינו שימוש של דרך, אין בכך לאפשר שינוי ייעוד ובמקרה דנן נדרש לבצע הליך תכנוני לצורך שינוי הייעוד, עד אז לא ניתן להיתר כניסת רכבים במקרקעין בייעוד שביל להולכי רגל.

4. לטענה כי העירייה אישרה בעבר כניסת רכבים משביל הולכי הרגל לבניין הסמוך שברחוב בבלי 49 - לפי בדיקה בתיק הבניין בכתובת הנדונה, היתר הבניה המאושר כולל את כניסת הרכבים למגרש חניה בקרקע באופן אשר לא פוגש את שביל הולכי הרגל.

יובהר כי על כל מקרה, גם אם אושרה כניסה בעבר בהיתר, הרי שהוועדה המקומית מוסמכת כיום להחליט אחרת כאשר מוצגות העובדות הנכונות בפניה ואין בהיתר ככול שניתן כדי להתיר היתר חדש לא חוקי.

5. לטענה כי העירייה שוגה בשיקול הדעת ובכוונתה להביא לביטול החלטה נוכח דחיית הבקשה לתוספת חניית בבניין הסמוך במגרש ברחוב בבלי 44 - יובהר כי הבקשה המקבילה נדחתה על ידי רשות רישוי לאור אי התאמתה לתכנית רובע 4 והדרישה להסדיר כניסה אחת לחנייה למגרש בנוסף להצגת תכנית פיתוח כוללת למגרש בין היתר בנושא פתרונות החניה. בקשה זו מובאת לדיון חוזר בעיקר נוכח העובדה כי מפת המדידה אשר הוגשה עם הבקשה הציגה חלוקה למגרשים לא נכונה ועל כך התבססה כל בחינת הבקשה.
אין להתבסס על הטענה בה שולמו כל האגרות וההיטלים וההיתר נחתם, שכן, העברת התשלום נעשתה באורח חד צדדי לאחר שנמסר למבקשים כי השובר בוטל ואין באמור כדי להצדיק מתן היתר הסותר את המצב התכנוני המגרש.

ולכן בהתאם לנאמר לעיל, חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' הילה גל)

לבטל את החלטת רשות רישוי מספר 6-19-0022 מתאריך 22/09/2019 והחלטת רשות רישוי מספר 6-20-0030 מתאריך 20/07/2020 להריסת בניין מגורים והקמת בניין בניין מגורים חדש בן 8 קומות מעל 2 קומות מרתף ולדחות את הבקשה, שכן הבקשה להיתר, בחינתה ואישורה ביום 22.9.19 על ידי רשות הרישוי נעשו על סמך חלוקה לא מאושרת של המגרש לחלקות ארעיות ובחינת הבניין הנדון התייחסה לחלקה אשר לא קיימת בפועל באופן חוקי, תוך תכנון אשר אינו תואם ייעוד ואינו תואם תב"ע.

תיאור הדיון :

משתתפים בישיבה: עו"ד דורון ספיר, עו"ד פרדי בן צור, עו"ד הראלה אברהם אוזן, עו"ד לירון שחר, עו"ד שרון אלזסר. קלדנית הישיבה: רחל קריספל.

מתנגדים: עו"ד דינה יהב, נאווה.

המבקשים: עו"ד אביב טסה נציג המבקשים, מוטי כוזהנוב, יוני אפרתי.

עו"ד לירון שחר: במגרש אושרה כניסה לחנייה משביל הולכי רגל ואז נמצא עוד כל מיני כשלים בבחינת הבקשה ניקח לדוגמא במפת מדידה שהוגשה במסגרת הבקשה להיתר סומנו חלקות ארעיות כאילו נעשה הסדר מגרש המפת מדידה היא שונה ממפת המדידה שהוגשה במסגרת התיק מידע, כלומר מדובר במפה אחרת והיא מבוססת על סמך הסדר קנייני שנעשה בין בעלי הזכויות במגרש בעקבות הליך שהתנהל אצל המפקחת שם החליטו איזה חלקים מהמגרש יהיו בחזקה ייחודית של בניינים מסוימים אבל זה הסדר קנייני לכל דבר ולא תכנוני ולכן לא היה צריך לפנות אל המפה הזו מלכתחילה, כל הבדיקה של הבקשה נעשתה על סמך המפה הזאת, כלומר רובע 4 היא תוכנית נפחית מבוססת על קווי בניין מספר קומות, הבקשה נבחנה על סמך חלוקה לא נכונה של המגרש ולכן כל הבחינה שלה היא לא נכונה. עוד קבעו כאן בתוכניות שנדרשת תוכנית עיצוב, לא נערכה תוכנית עיצוב, רובע 4 קובעת להגיש תוכנית פיתוח אין תוכנית פיתוח, רובע 4 קובעת שיהיה הסדר חנייה אחד לכל המגרש, כניסה מחנייה אחת, לא נעשתה פה התייחסות לכלל המגרש אלא רק לחלוקה ארעית שהוצגה שלא כדין ועוד ועוד. נתנו להם זכות טיעון בכתב הגיבו גם מבקשי ההיתר וגם בעלי הזכויות על ידי עורכי דין שונים ולכן כמות האנשים פה, נתנו התייחסות לכל הטענות שלהם בדבר.

עו"ד אביב טסה: אני נציג ב"כ המבקשים, 5 למעשה אנחנו הבאנו תגובה בכתב, אני רוצה דווקא להתחיל מהסוף. למעשה הבאנו תגובה בכתב, אני ירחיב את התשובה שלי, אנחנו גם ביססנו את תשובתנו במסמכים, אנחנו מבינים שנקלענו להליך של בניין אחר, כתוצאה מהליך של בניין אחר שקיבלו שם החלטות כאלה ואחרות, פתאום מנסים להשליך עלינו משהו אבל לא בחנו את הסוגיות עד הסוף מכיוון שלנו יש פסק דין כמו שאומרים קנייני של המפקחת על בניינים משותפים, הדבר הזה ידוע לעירייה מראש, אנחנו באנו עם זה לעירייה הצגנו את זה לעירייה ודיברנו על הסדר מגרשים ובאמת אפשר לראות את זה, צירפתי את זה, אני יכול להראות לכם את התחנה מה-19/07/18.

עו"ד דורון ספיר: אין מחלוקת אם יש לכם הסדר שזה נושא קנייני.

עו"ד אביב טסה: היא אמרה שאין הסדר.

עו"ד לירון שחר: את ההיבט הקנייני אמרתי שיש הליך.

עו"ד אביב טסה: אני אומר שהבאנו ואת פסק הדין, לא היה מבחינתנו לעשות הסדר קרקע זה נורא פשוט וקל, זה יותר מהר מכל דבר אחר, יותר מהר להוציא היתר בנייה, אבל כשהגענו למחלקת הסדר קרקע בקטע התכנון אצל ליטל, היא נתנה המלצה לתת היתר והיא כתבה ההסדר יבוצע במסגרת רישום בית משותף, הוצג בפני תשריט רישום בית משותף התשריט יבוצע על סמך הסדר הפשרה ויש את זה פה אני יכול גם להציג לך. זה למעשה, ברגע שנתנו בפאן התכנוני התייחסות של העירייה זה מסומן בצהוב, ואומרת ראינו את פסק הדין תתייחס לזה בסוף ברישום בית משותף אל תביא את זה לא תנאי היום, ככה התייחסנו לזה. לבוא היום ולהגיד לי תשמע, מה שאנחנו הבאנו את ההחלטה שלנו זה בנושא הזה. בנושא של הכניסה עם אותו שביל המדובר שביל הולכי רגל, גם פה נפלה טעות מסוימת, שתי טעויות במשחק של איך אומרים הרבה טעויות, יש תוכנית שאתם הפניתם לאותה תוכנית משנת 1967, אבל יש תוכנית מ-1991 מקטינה

למעשה את השטח של השביל וברגע שהיא מקטינה ניתן לראות שניתן לייצר כניסה מבלי לעבור על השביל של אותו הולכי הרגל. התייחסתי בזה במכתב שלנו על הכניסה לחנייה בסעיפים 16, 17, נכון אני מסכים התכנון המקורי שלנו היה מבלי להתחשב באותו שביל ידוע, בסדר, לא ככה התקדמנו כולנו חיינו על בסיס אותה נקודת מוצא, אבל ברגע שהבאתם את נקודת המוצא, אני רוצה רק להפנות את תשומת ליבך זאת למעשה התוכנית משנת 1997, תסתכל יחד עם זה בתוכנית 1967, 464, והתוכנית השנייה מ-1991, למעשה התוכנית השנייה, בתוכנית המקורית רואים שהשטח הרבה יותר גדול ובתוכנית 91 צמצמו את השטח, אם אנחנו מתכננים על בסיס התוכנית של 91 עם המגבלות החדשות שיצרו לנו אנחנו עדיין יודעים להיכנס לבניין שלנו לא דרך שביל ציבורי ולא דרך שצ"פ. שתי הטעויות כביכול המרכזיות שהם למעשה 2 הטעויות המרכזיים שלקחו אותם מתיק אחר השליכו פה, נכון זה קומדיה של טעויות שהיה תכנון מבלי להתייחס לאותו שביל אבל השביל התקצר, השביל המקוצר כן יכולנו להיכנס והשכנים שלנו לא יכולים עצם הקיצור לא משחק לטובתם ולא נותן להם עדיין אפשרות להיכנס אבל לנו זה שינה את כל הפוזיציה, לכן מכיוון שזה שינה, יש לנו דרך כניסה שלא נוגדת דרך שצ"פ או שביל ציבורי, יש לנו יותר הסדר מקרקעין בהיבט התכנוני אצלכם, אנחנו אומרים ששני הדברים האלה לבדם אמורים להצדיק את קבלת היתר הבנייה בטח בשלב שאנחנו נמצאים בו, בשלב של תשלום אגרות אחרי שעברנו את כל התהליך הזה. אני רוצה גם להוסיף ולומר לעניין אותו גם אם נראה ברזולוציה יותר ספציפית ל-3 הבניינים היבט תוכנית הרבעים, תוכניות הפיתוח וכל העניינים האלה, המגרש הזה הוא למעשה מגרש שיש עליו 3 מבנים: 2 מבנים כבר עברו חיזוק כוח התחדשות עירונית תמ"א 1 – שניהם כבר עברו פיתוח, כלומר הפיתוח היחיד שנשאר זה הפיתוח של המגרש שלנו, לבוא ולהגיד היום ולהסתכל תוכנית הרובעים אומרת לבוא ולהציג תוכנית פיתוח זה יפה אומנם להגיד כסיסמה כללית, אבל בהתייחס למגרש הזה כאשר אנחנו יודעים שהפיתוח כבר נעשה ב-2 מגרשים שונים ונשאר המגרש שלנו, זה אומר אם אנחנו מבצעים את הפיתוח במגרש שלנו, הנה יש לנו פיתוח מוגדר של לכל החלקה, אז כל מניין חישובי הזכויות וכל התהליכים האלה, ואמרת לבוא ולהגיד חישובי הזכויות אי אפשר לייצר, אנחנו מדברים על תב"ע נפחית, זאת הייתה דרישה שלכם להשאיר את זה בסוף, די בהסברים האלה כרגע, לא קיבלתי תשובה להתייחסות על זה שאנחנו לא הולכים על שביל, לא קיבלתי הסבר על הנושא של ההתייחסות שאתם נתת לנו ללכת לעשות הסדר מקרקעין בבית המשותף, אז מה אתם אומרים שאני צריך ללכת לעשות את ההסדר עכשיו ולא בית משותף, תגידו אין בעייה תעשה את זה עד סופס 4, לא יודע תביא תנאי כלשהו, אבל לבוא ולשנות את כל כללי המשחק, אחרי שהתקדמנו אחרי שערכנו חוזה עם קבלן, אחרי שמכרנו דירות, אנחנו לא יכולים אף יזם נורמטיבי במדינת ישראל שהוא מגיע לשלב שיש לו היתר חתום על ידי צד אחד, הוא חייב להיות בתהליך של חתום ליווי, לחתום על הסכם כזה, ככה עושים עסקאות מקרקעין. העדר בסמכות שלכם, זה לא משהו העדר הסמכות זה לבטל במחוי יד עבודה שנעשתה במשך תקופה ארוכה ולגרום לנוזק די קשה גם למבקשים וגם לבעלי הדירות פה.

עו"ד דינה יחב – בשם הדיירים (11:14): בהמשך שלחנו תגובה מאוד מפורטת אבל אני רוצה להדגיש את עמדת הדיירים שנהגו בתום לב מוחלט לידי זה שלא בנו בניגוד ל-2 הבניינים האחרים לא בנו ללא היתר עשו הכל באמת לפי הכללים - השלימו לבקשה את הנושא של פיצול של החלוקה של המגרש, השלימו ורק אחר כך פנו לקבלת הצעות מיזם. אנחנו הסכמנו וזה חלק מהתקנון ומהחלק הקנייני אני יודעת אבל יש לו השפעות וזיקה לתכנוני שיהיה במגרש שלנו תמ"א 38 והצדדים האחרים הסכימו לזה ומנועים להעלאת כל טענה, זה שהם נזכרו לבוא ולהגיד אז למה הם, זה אולי מתאים למקום אחר, בודאי לא לבוא לבסיס לבטל את ההיתר שניתן לנו והדברים האלה חשובים. הנושא של התצ"ר, הנימוקים כבדי משקל שאמר חברי אבל הנושא של התצ"ר עלה גם בנושא של הכנסת הגדולה, ושם התקבלה חוות דעת משפטית שהתצ"ר יהיה בזמן (12:30 לא מובנת המילה) ויצא גם על זה אישור וחוות דעת משפטית ולכן הם קיבלו היתר הרי לא יכול להיות ש-2 הבניינים האחרים קיבלו בסוף הם בנו ורק אחר כך הם קיבלו היתר וגם הם שילמו כופר חנייה, אבל במכתב שאני צירפתי אותו לתגובה ישנה חוות דעת משפטית שאומרת אין מניעה זה יעשה בזמן הרישום וזה לא יהווה תנאי להוצאת ההיתר וזה החלטה לגבי המגרש ולא לגבי דבר ספציפי.

עו"ד לירון שחר: לגבי ההפקעה במגרש ולא לגבי החלוקה?

עו"ד דינה יחב: לא, לא, הסוגיה אני יכולה גם להראות את המכתב המקדים, ההפקעה דווקא לא נמצאת בצד בבלי, בבניין שלנו, היא לא נמצאת בכנסת הגדולה. את מדברת על הפקעה אחרת שלא קשורה, אבל היה סיכום פגישה וצירפנו את המכתב, תירשם הערה לפי תקנה 27, המגרש לא יהיה תנאי להוצאת ההיתר.

עו"ד לירון שחר: השבנו על משהו, איפה התשובה שלנו?

עו"ד דינה יחב: המסמכים נמצאים אצלכם. התשובה היא לא, יש לי גם מכתב שיצא אומנם אחרי, אבל מבהיר למה זה יתייחס. כשאנחנו עשינו את הסדר של המגרש ובהתאם לזה היו גם הנושאים התכנוניים, אבל במצב שאנחנו נמצאים שכבר אפשר לקרוא לזה, שאושר היתר, נחתמו שתי חתימות אפשר לראות כמו תהליך לביטול היתר, ואז נדרשים פגמים מהותיים או מידע חדש שאין במקרה הזה. כל המידע היה מהשלב הראשון ואת כל הפגמים של הבניינים האחרים אנחנו כבר סבלנו מספיק, הדיירים נמצאים במצב שהבניין שלהם, כבר עבר פעמיים תיקונים ועכשיו יש סדקים זה מוסיף לעובדה כמה זה דחוף. אני רוצה לחזור לנושא, למה אנחנו שונים מהבניין.

עו"ד דורון ספיר: מדובר בתמ"א, זה נראה כמו הזנחה.

עו"ד דינה יחב: ממש לא, אני רוצה להסביר, ב-2 הבניינים האחרים שילמו כופר חנייה כי היה אפשרות. אצלנו גם חלוקת המגרש גם התקנון, גם ההסכמות של כל הדיירים הם לגבי תמ"א 2, עם מרתף חנייה כפול, למצוא יזם שמוכן להשקיע סכומי כדי לבצע חנייה תת קרקעי, זה משפיע לטובת פינוי חניות לשאר הבעלים באזור והם שילמו את כופר החנייה בגלל המצב הזה והדברים האלה נבדקו. הם קיבלו היתר ללא זה, ידעו, זה לא צריך להשפיע ולהוות נימוק בגלל ההליכים שלהם והטיעון אז למה הם, זה לא צריך להשפיע על העובדה שלנו שיש אפשרות לעשות את זה. כל הצדדים ידעו זה, גם העירייה ידעה. יש כאן גם הסתמכות בתום לב של הבעלים ולמעשה לא ניתן להעלות כרגע אחרי בדיקה ואישור של כל הנקודות האלה להעלות את זה כיום, שאנחנו למעשה אין מישהו שיכול לטעון כנגד ההסכמה לביצוע

חניון תת קרקעי, ואין אפשרות לכניסה אחרת. בצד השני כשרצו לעשות אז נציג התחבורה של העירייה אמר שלא ניתן לעשות את זה מרחוב הכנסת הגדולה, כי יש שם גן ילדים, כרגע לא משנה איזה פיתוחים בעתיד הולכים להיות שם זה המקום היחיד האפשרי, אני אומרת שהאישור של העירייה, המניעות השוויון, ההסתמכות, כל הדברים האלה מצביעים על כך והשוני בינינו לבין הבניינים האחרים בהמשך למה שחברי אמר, אנחנו לא מתערבים כל עוד שזה לא פוגע בנו. אבל לבוא להגיד שבגללם אנחנו נפגעים, יש בכך כדי לפגוע בגורם היחידי שהסתמך ופעל בתום לב, אין כאן שום מידע חדש.

עו"ד אביב טסה: למעשה אנחנו גם עברנו הליך של התנגדות בפרויקט הזה שהיתה ב-15.40.19, הם דיירים מתוך הבניינים הסמוכים הם מדברים על זכויות הבנייה על הקטע של השטח מגרש המוצג 4000 מ"ר בניגוד למגרש הקיים כלומר כל התהליכים האלה של ה-4000 מ"ר מגרש זה זכויות הבנייה והתחשיבים נבחנו כבר בעבר וההתייחסות להתנגדות אני כותב בעמוד 6 סעיף ג' (מקריא), זו החלטה שלכם מלפני שנתיים כשעבר ההליך, אי אפשר להתעלם מזה, למעשה מה שהשתנה רק הסוגיה של אותו שטח ציבורי בכניסה לחנייה, ברגע שנפתח זה, פיתחו קטן של מחט נפתח פה פתח עולם שלם.

יוני אפרתי: אני מנהל את הפרויקט, אני חשוב שהדבר הראשון והחשוב צריך למצוא פתרון פרקטי, השביל הזה הוא לא קיים ולא יהיה, זה כביש שעוברים בו מאות אנשים, בכדי לסדר את הדברים ולייצר תהליך תכנוני כזה או אחר אם הוא יכול לתכנן עיצוב במגרש ש-2/3 ממנו כבר בנוי ואין שום צורך לשנות אותו, אני לא מכיר דבר כזה. צריך למצוא פתרון בירוקרטי שיאפשר לעולם להתקדם, האנשים שעברו תהליך מול העירייה, כולל התנגדויות וכולל כל הדברים האלה, לא יוכלו לבוא ולומר שכל הדברים האלה הולכים לפח.

נאוה: אנחנו פעלנו לדעתנו בצורה הכי מסודרת שאפשרית. יש לנו בעייה קיימים 3 בניינים, 2 כבר נבנו עם היתרים של העירייה בלי לשאול אותנו, כן זכויות לא זכויות נבנו שם דירות חדשות, אנחנו היחידים שנשארו ומה עכשו ניתן לעשות, ולמה הם קיבלו ואנחנו לא? עשינו הכל בצורה הכי מסודרת שאפשר, עם התייעצות של המפקחת על בתים משותפים, קיבלנו את הכל, רשמנו הכל, עם הסכמה של כל הדיירים, היזם שלנו עבד לפי הספר, 4 שנים ובסוף אנחנו מופתעים מהמעצור הזה, מה לא בסדר?

עו"ד דינה ירב: בצד של רחוב הכנסת הגדולה, בין הכנסת ובין הבניין שלנו נמצא מקלט ציבורי תת קרקעי, אין אפשרות לבצע זאת ממקום אחר. וגם השבילים המוסדרים ומונעים כניסה לחנייה מכל מקום אחר.

הראלה אברהם אוזן: הם אתם רוצים להתייחס לסוגיה של הסדר קרקע?

ליטל: אני כתבתי את תיק מידע ולפני זה נתתי חוות דעת הסדרי קרקע. בתיק המידע נדרשתם הסדר בהתאם, הופניתם מצוות התכנון כדי לעשות חלוקה במגרש הזה בנושא הזה ולהגיע לוועדה המקומית, החלוקה שנדרשתם אינה תואמת תב"ע, כנראה שההליך הזה לא קרה. רשום פה הגדרת גבולות המגרש החדש שטח המגרש החדש מקוי הבניין יקבעו לאחר תפריט חלוקה בהתאם לפרק ד'. תיק המידע שאתם מגישים את הבקשה, אבל את ההליך הזה כדי לפנות לצוות התכנון מרכז, כדי לאשר את החלוקה הקניינית שהיא לא תואמת תב"ע עליכם להביא לדיון בוועדה המקומית ולאשר אותה, לאחר מכן הגשתם תיק בקשה להיתר ולא פעלתם לעשות את זה, לא אושר תשריט בוועדה המקומית.

עו"ד לירון שחר: כתוב בחוות הדעת של ליטל, הוצג בפני תשריט בית משותף.

ליטל: קיבלתם פטור מעצם זה לא מעצם זה שביקשתם, יכול שביקשתם ודחיתי אבל המשכתם להגיש בקשה להיתר על מגרש תכנוני אחד ולכן על סמך החלוקה הזאת אין לי צורך בהסדר, זה לא ההסדר שאני צריכה לאשר. מבחינתי הלכתם להיתר על המגרש השלם ולא על החלוקה הזאת, אם הייתם הולכים הייתם צריכים לקבל אישור של הוועדה, על סמך אישור הוועדה הייתי יכולה לבדוק את התצ"ר ולאשר אותו. לא כתבתי שאישרתי תצ"ר כי לא היה תצ"ר שהגשתם.

עו"ד דינה ירב: לא הגשנו מתצ"ר בגלל החלטה לעשות את התצ"ר במועד מאוחר יותר. לכן יש את כל ההתכתבות.

עו"ד לירון שחר: מה התאריך של המכתב?

ליטל: ב-2015, זה היה לפני תיק המידע.

עו"ד דינה ירב: לבקשה של רחוב הכנסת הגדולה, זה אותו מגרש כמו שלנו. הם פתחו בהליכי התביעה של כל הדיירים האחרים ואז אנחנו הצטרפנו לבדוק ולעשות. יש מכתב התשובה שעולה במפורש שיש אישור לנושא הזה. אבל יתרה מכך, ולכן הנושא של התצ"ר הועבר.

עו"ד הראלה אברהם אוזן: השיח פה שאתם מנסים להתבסס על הכנסת הגדולה 3 הוא לא מדבר על תצ"ר של חלוקת המגרש של 4 דונם המחולק ל-3 מגרשים נפרדים, הוא מדבר על משהו אחר, הוא מדבר שמהמגרש הזה אמורה להיות הפקעה, הייתה דרישה של אגף הנכסים לפני שמזיזים אבן מהמגרש הגדול הזה, אנחנו מבקשים שתעשו תצ"ר שהמשמעות של התצ"ר תפרישו מהמגרש את השטח הציבורי תרשמו אותו על שם העירייה ורק אז תתקדמו, בגלל הדרישה הזאת היו מספר ישיבות בסופו של דבר נוכח העובדה שזה תוספת על מבנה קיים ולא בנייה חדשה שזה דרך אגב אחד השיקולים שלנו לדרוש רישום כזה יותר מאוחר, האמירה פה לכנסת הגדולה אתם תתקדמו תוציאו היתר על המבנה הקיים ולחזוק שלו, אנחנו נקבל את ההתחייבות שלכם לנושא התצ"ר תעשו את זה בסוף, התצ"ר של הכנסת הגדולה 3 דיבר על רישום שטח לטובת העירייה התצ"ר שאתם מדברים עליו פה, זה לקחת את המגרש הפרטי אחרי ההפקעה ולחלק אותו בהתאם להסכם חלוקה שלכם שעשיתם, ל-3 מגרשים תכנוניים, בסוגיה הספציפית הזאת נאמר לכם ברחל בתך הקטנה בתיק המידע, שבשביל לנקוט בהליך כזה צריך ללכת להתייעץ עם הצוות, זה צריך ללכת לפי פרק ד' לחוק. צריך להבין איך אנחנו יוצאים מפה. לסיפור של ה-5 מגרשים קיבלתם תשובה, לא קיבלתם מאתנו בשום שלב, קיבלתם הנחיה מה לעשות, ההנחיה הזו לא בוצעה והאישור שניתן להסדר הקרקע, שאתם רואים בו אישור

לחלוקה שלא קיימת, אנחנו רואים בו, זה רישום קנייני לא תכנוני. כמו שאני רואה סוגיה יותר מורכבת זה הסוגיה של השימוש בשביל הציבורי, פה אנחנו חלוקים, אנחנו לא רואים זאת כמוכם.

עו"ד לירון שחר: אנחנו בחנו את 2 התשריטים יש באמת את תוכנית 464 שקבעה את השביל הציבורי, תוכנית ההרחבות שבאה מאוחר יותר לא היא עשתה שום דבר ביחס לשביל הזה, היא קבעה דברים אחרים, הפרופורציה של המבנה הספציפי לא מוצג בה אותו הדבר כמו התשריט של 464, זה נבדק ביחס למבנה ממול וראינו אין שינוי בשביל. התוכנית המאוחרת שעליה אתה מסתמך, קובעת עוד דברים שהיה עליכם לעשות ולא עשיתם, כמו למשל, הכנת תוכנית עיצוב.

עו"ד דינה יהב: יש כאן איזה רגעים שאת מתייחסת למגרש כמגרש שלם, ויש דברים שאת מתייחסת רק למגרש שלנו בלבד.

עו"ד הראלה אברהם אוזן: מבחינה תכנונית במצב התכנוני הקיים המאושר, יש מגרש אחד גדול פרטי, ויש מהמגרש הזה הפקעה, כאשר את רואה את הדרישה של העירייה, לקחת את השטח שקיים כיום, להוריד ממנו את מה ששייך לעירייה. זה לא הסיפור שלכם בכלל אחר, הסיפור שלכם שלמרות שתיק המידע שהגשתם הוא על המגרש הפרטי הגדול של 4 דונם, הבקשה שהגשתם זה על קטע ממנו ככה היא נבחנה. אתם לא יכולים להגיש בקשה להיתר על חלק מהמגרש.

עו"ד דורון ספיר: מה את מציעה? איזה פתרון?

עו"ד הראלה אברהם אוזן: קודם כל צריך להבין מעשית האם יש אפשרות לשנות את התכנון בצורה כזו שהגישה לא תעבור בחלק המיועד לשביל גישה עירוני, שביל הולכי רגל.

מוטי כוזהינוף: אנחנו לא באנו להתנגח, אין טעם, הגענו כדי לפתור את הבעיה, אני חושב שניתן לפתור זאת בדרך קלה, נתייחס לשביל הולכי הרגל ונזיז פשוט את הכניסה לחנייה, ובא לציון גואל. מבחינתנו זה פתרון שהוא קצת יהיה עלויות אנחנו נספוג זאת. נכבד את השביל הזה.

יוני אפרתי: התבי"ע של השביל היא תבי"ע מתקלה.

עו"ד הראלה אברהם אוזן: אם זאת ההבנה, צריך להבין פה, המצב המשפטי הזה הוא תכנון המגרש, יש לכם ייעוד קרקע שאתם לא יכולים להתעלם מזה שזה השביל הזה, אתם רוצים היתר בנייה לפי תוכנית הרובע, יש כאן דרישה של תוכנית הפיתוח על מנת לוודא מה קורה עם 2 המגרשים האחרים שאני מבינה שכבר בנו, אבל עדיין עובדה שהגענו איתם לוועדת ערר כי הם רצו כניסה לחנייה, לכן אתם תצטרכו להראות גם איך את הפתרון שאתם נותנים כרגע, נותן אפשרות לכניסה לחנייה למגרשים האחרים.

יוני אפרתי: הראנו את זה יש לנו פתרון, ניתן להם רמפה בקצה.

עו"ד דינה יהב: שילמו כופר חנייה, בגלל שהאדון רוצה לשנות מצב קיים, היה מצב נתון, יש היתר בנייה ללא חנייה, למה זה צריך להוות בעיה לאלה שלנו, כאשר מבחינה פוזיטיבית יש הסכמה כתובה בתקנון, אי אפשר לפגוע בנו, שאנחנו חיכינו, עשינו, בעוד שהם קיבלו את ההיתרים על פי מצב קיים, והם דורשים מחסנים על פי תמ"א 2, ועכשיו תוספת זכויות בנייה על הגג. עיני לא צרה בשלהם, לא ייתכן שהנימוק הזה יהווה, ישנו מצב קיים של הבניין שאתם השארתם בכופר חנייה.

יוני אפרתי: הכניסה לחנייה שלנו, זאת כניסה אחת, כדי לעשות כניסה אחת, צריך לבטל את השביל. אם אנחנו צמודים לשביל, והכניסה צריך להגדיל זאת, זה עדיין לא פוגע בהיתכנות.

עו"ד לירון שחר: ישנם מספר הוראות השנויות החלות שלא התקיימו פה, זה ההוראה של הכנת תוכנית עיצוב פיתוח לפי תוכנית ההרחבות, מספר הוראות ברובע 4 גם להכנת תוכנית פיתוח, גם הוראה שמדברת על כניסה אחת לחנייה, אפשר למצוא פתרון ואני רואה שיש כאן נכונות צריך לבחון זאת יחד עם התכנון ולהציג את הפתרונות האלה.

עו"ד דורון ספיר: אנחנו נקבל החלטה לשוב ולדון. נעשה שיח ודיאלוג עם הצוות המקצועי והשירות המשפטי ונקווה שיימצא פתרון. לשוב ולדון לאחר 30 יום, לאחר בדיקת פתרון תכנוני.

ההחלטה (דיון נוסף): החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-21-0076 מתאריך 12/12/2021

לשוב ולדון לאחר 30 יום, לאחר בדיקת פתרון תכנוני.

נימוקי הדיון הנוסף:

הבקשה מובאת לדיון נוסף לשם הארכת מועד הגשת הפתרון התכנוני לרבות בדיקתו, לעד 90 יום מתאריך 11/05/2022 עד לתאריך 11/08/2022 בהמשך להחלטת רשות רישוי מספר 6-21-0076 מתאריך 12/12/2021: "לשוב ולדון לאחר 30 יום, לאחר בדיקת פתרון תכנוני."

ההחלטה (דיון נוסף): החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-22-0018 מתאריך 11/05/2022

להאריך את תוקף ההחלטה מיום 12.12.21 לעד 90 יום מיום מתן החלטה לצורך קבלת החומר התכנוני לרבות בדיקתו.

נימוקי הדיון הנוסף:
בהמשך להחלטת רשות רישוי מספר 6-22-0018 מתאריך 11/05/2022 ולהחלטת רשות רישוי מספר 6-21-0076 מתאריך 12/12/2021, הבקשה מובאת לדיון נוסף להארכת מועד הגשת הפתרון התכנוני לרבות בדיקתו, לעוד 90 יום מתאריך 11/08/2022 עד לתאריך 11/11/2022

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

להאריך את תוקף החלטת רשות רישוי מיום 11.08.22 לעד 90 יום מיום מתן החלטה לצורך סיום הגשת הפתרון התכנוני לרבות שליחת הודעות לפי תקנה 36ב'.

ההחלטה (דיון נוסף): החלטה מספר 1
רשות רישוי - התנגדות מספר 6-22-0051 מתאריך 17/08/2022

להאריך את תוקף החלטת רשות רישוי מיום 11.08.22 לעד 90 יום מיום מתן החלטה לצורך סיום הגשת הפתרון התכנוני לרבות שליחת הודעות לפי תקנה 36ב'.

תנאים להיתר

- ביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
- הגשת כתב התחייבות לאי תביעה בגין הצפות העלולות להיגרם במגרש בתחום פשט ההצפה ונקיטה באמצעים הנדרשים למיגון הבניין בפני הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו.
- הנמכת גובה מפלס הגג בתחום חדר המדרגות והמעלית בהתאם להוראות התב"ע.
- התאמת המרפסת הקדמית והפינתית הקדמית לבליטות המותרות בהתאם להוראות התכנית.
- פתיחת קרן הרחובות אשר נסגרה ברצועה מפולשת והתאמתה להוראות התכנית.
- ביטול חצר פרטית קדמית ליחיד בקומת הקרקע והחלפת ויטרינה לחלון בהתאם להוראות התב"ע.
- התאמת מתקני האוורור ושחרור העשן לגבול מגרש צדדי או אחורי בלבד בהתאם למדיניות אדר' העיר.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

- הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא, המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית 3729א', דירת הדופלקס בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
- קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים (במקרה שלא מתוכננים עוגנים זמניים לצרכי חפירה)
- לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
- השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. דובינסקי אלמוג	רחוב קוסובסקי 34, תל אביב - יפו 6291062	
2. דובינסקי שטן דניאלה	רחוב הכנסת הגדולה 3, תל אביב - יפו 6291739	
3. דודוביץ דורון	רחוב הכנסת הגדולה 3, תל אביב - יפו 6291739	
4. הורוביץ צפרירה	רחוב הכנסת הגדולה 3, תל אביב - יפו 6291739	מצורף קובץ מפורט
5. הלל יובל	רחוב החילזון 6, רמת גן 5252270	
6. קסל אלון	רחוב הכנסת הגדולה 3, תל אביב - יפו 6291739	
7. שרעבי דקל	רחוב הכנסת הגדולה 3ב, תל אביב - יפו 6291739	
8. שרעבי דקל	רחוב הכנסת הגדולה 3ב, תל אביב - יפו 6291739	

נימוקי הדיון הנוסף:

בהמשך לדיון שנערך מתאריך 12/12/2021 (ראה מטה) ולהחלטות רשות רישוי מספר 6-21-0076 ומספר 6-22-0051 מתאריך 17/08/2022 - עורך הבקשה תיקן את התכנית הראשית והציג פתרון תכנוני הנגזר ומתייחס לכלל שטח החלקה הקיימת המאושרת (חלקה 300 - 4063 מ"ר) אשר עולה בקנה אחד עם הוראות התכניות התקפות החלות על המקום כמו כן נשלחו הודעות לפי תקנה 36 לכלל בעלי הזכות בנכס אשר לא חתמו על הבקשה תוך מתן 15 יום מענה להתנגדויות, בהתאם לעיל הבקשה מובאת לדיון נוסף לאחר בחינתה המחודשת של מכון הרישוי ומחלקת הרישוי לצורך אישורה מחדש.

תנאים למתן היתר

1. מסלול מכון בקרה:
1. קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400 ותכנית מאושרת במוצג 4401).
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
3. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
2. ארובת גנרטור חירום תסומן בהגשה בכתב ובתכנית כך שהיא מובילה מהגנרטור דרך המבנה ועד לגובה של 2 מטר מעל גג הבניין.

תנאים בהיתר

1. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
2. רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
3. במהלך עבודות הבניה חובה להגן על העצים המיועדים לשימור ולדאוג לשמירה על יציבותם.
4. העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
5. תוכניות האוורור ושאלון יהיו נספחים להיתר בניה.
6. פליטת גנרטור על הגג
7. חו"ד אקוסטית של אלטר תכנון ופיתוח נוף ובניה ירוקה בע"מ תהיה נספח להיתר בניה.
8. מערכות מיזוג/מכאניקות בכפוף להנחיות חו"ד אקוסטית.
9. מפלס הרעש שמקורו בפעילויות שיערכו במבנה וממתקנים ומכשירים שיופעלו בו יהיה בהתאם למותר בתקנות למניעת מפגעים [רעש בלתי סביר] התשי"ן - 1990, [מניעת רעש] התשנ"ג - 1992 וחוק העזר העירוני.
10. רישום רמת השרות 2 של חניון בהיתר הבניה בהתאם להחלטות הועדה המקומית מס' 34 ישיבה מס' 2-3068 מתאריך 18/01/06 ומס' 28 ישיבה מס' 004-2006 מתאריך 15/03/06.

תנאים להתחלת עבודות

1. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו
2. כאשר מבוקשת כריתת עץ במגרש שכן:
 1. הצגת רישיון כריתה לעץ
 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו')
 כאשר קיימים עצים לשימור:
3. אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה סקר אסבסט:
4. -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
-הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4. לאחר קבלת היתר ולפני כריתת/העתקת עצים חובה להגיש בקשה לקבלת רישיון מתאים מפקיד היערות, בהליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
5. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6. העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש / לשטח ציבורי, בליווי אגרונום בכל שלבי ההעתקה, עד לקליטתם.
7. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
8. הגשת אישור אגף שפ"ע לקליטת עץ מספר 18 שיועד להעתקה לשטח ציבורי
9. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לתעודת גמר

1. על עורך הבקשה להגיש אל היחידה לאיכות הבניה של מכון הרישוי תצהיר תחום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש. את טופס ההצהרה יש להדפיס מתוך נספח מספר 3 במסמך רשות הכבאות "תהליך אישור

- היתר וגמר בניה של מבנים ברמת סיכון נמוכה - מסמך רשות הכבאות שאותו ניתן להוריד מדף האינטרנט של תחנת כיבוי אש במכון הרישוי בקישור <http://www.tel-aviv.gov.il/FireSafety>.
2. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא, המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית 3729 א', דירת הדופלקס בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהיו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
 3. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
 4. מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב
 5. יש לוודא ולדאוג ליציבות העצים שיועדו לשימור ובמסגרת המסמכים שיצורפו לבקשה לגמר יש להגיש מכתב חתום על ידי אגרונום מטעם בעל ההיתר ובו משפט אחד בנוסח: "בהתייחס לעצים שנקבעו לשימור בהיתר בניה מספר : העצים יציבים".
 6. יש לסיים נטיעת עצים בגודל 10 לפחות (4") בערך חלפיי של 42,109 ש"ח הכולל נטיעה של לפחות 12 עצים במגרש, וזאת לפני וכתנאי להוצאת תעודת גמר. יש להגיש מכתב של אגרונום/אדריכל נוף/מתכנן פיתוח מטעם בעל ההיתר המפרט את סך הערך החלפיי של נטיעה שבוצעה במגרש ולגבי כל עץ חדש שניטע יש לציין מין, גודל, מיקום נטיעה וערך בש"ח. אם בוצעו נטיעות בשטח ציבורי - יש להגיש את אישורה של מחלקת גנים ונוף באגף שיפור פני עיר כי בוצעו נטיעות בשטח ציבורי ביתרת סך הערך החלפיי.
 7. ישתלו במגרש 12 עצים חדשים בגודל 10 (4") לפחות .
 8. ישתלו עצים לפי מפתח של לפחות 1 עץ לכל 50 מ"ר מגרש לא מקורה, כאשר כל עץ בגודל 10 (4") לפחות . 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
 9. יש להציג היתר רעלים/פטור לאחראי חומרים מסוכנים ברשות לאיכות הסביבה בנושא בריכות השחיה.
 10. בעת מתן תעודת אכלוס/גמר, יחתום יועץ האוורור שמערכת האוורור בוצעה לפי תכנונו
 11. תבוצע מדידת רעש בפועל ע"י היועץ האקוסטי, לאחר התקנת כל המערכות בבניין, כולל דו"ח אקוסטי, על מנת לאמת את תנאי ההיתר, ההנחות, מסקנות והנחיות חו"ד אקוסטית ואשר יאשר כי כל האמצעים להפחתת רעש ננקטו ואין חריגה ממפלסי הרעש המותרים למבנה עצמו ולסביבה עפ"י החוקים, התקנות וחוקי העזר.
 12. תנאי לאיכלוס: הצגת היתר רעלים/פטור לבריכת שחיה לאחראי חומרים מסוכנים ברשות לאיכות הסביבה.
 13. אישור תמרור 820 (אסורה חניה בתוך השטח המסומן) ע"י רשות תמרור באגף התנועה - על בעל ההיתר להגיש למכון הרישוי העירוני תכנית קומת קרקע הכוללת הסדרי תנועה, וזאת לפחות תשעה חודשים לפני גמר הבניה, וזאת כדי שניתן יהיה להגיש את החומר בזמן לאישור רשות התמרור. לשם כך יש להגיש לבוחן תנועה במכון הרישוי פניה באמצעות מערכת רישוי מקוון של עיריית תל אביב.
 14. הצגת רישום הערה בספרי מקרקעין לעניין -הפתרון החניה שבמבנה הוא ברמת שירות 2 ורישום זה על גבי ההיתר הנו בהתאם להחלטות הועדה המקומית מס' 34 ישיבה מס' 2-3068 מתאריך 18/01/06 ומס' 28 ישיבה מס' 2006-004 מתאריך 15/03/06.
 15. התקנת מערכת רמזורים בחניון.

הערות

קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה (דיון נוסף): החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-22-0084 מתאריך 08/01/2023

בהמשך לדיון שנערך מתאריך 12/12/2021 (ראה מטה) ולהחלטות רשות רישוי מספר 6-21-0076 ומספר 6-22-0051 מתאריך 17/08/2022 - עורך הבקשה תיקן את התכנית הראשית והציג פתרון תכנוני הנגזר ומתייחס לכלל שטח החלקה הקיימת המאושרת (חלקה 300 - 4063 מ"ר) אשר עולה בקנה אחד עם הוראות התכניות התקפות החלות על המקום כמו כן נשלחו הודעות לפי תקנה 336 לכלל בעלי הזכות בנכס אשר לא חתמו על הבקשה תוך מתן 15 יום מענה להתנגדויות, בהתאם לעיל הבקשה מובאת לדיון נוסף לאחר בחינתה המחודשת של מכון הרישוי ומחלקת הרישוי לצורך אישורה מחדש.

תנאים למתן היתר

1. מסלול מכון בקרה:
1. קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400 ותכנית מאושרת במוצג 4401).
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
3. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
2. ארובת גנרטור חירום תסומן בהגשה בחתך ובתכנית כך שהיא מובילה מהגנרטור דרך המבנה ועד לגובה של 2 מטר מעל גג הבניין.

תנאים בהיתר

1. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
2. רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
3. במהלך עבודות הבניה חובה להגן על העצים המיועדים לשימור ולדאוג לשמירה על יציבותם.
4. העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
5. תוכניות האוורור ושאלון יהיו נספחים להיתר בניה.
6. פליטת גנרטור על הגג
7. חו"ד אקוסטית של אלטר תכנון ופיתוח נוף ובניה ירוקה בע"מ תהיה נספח להיתר בניה.
8. מערכות מיזוג/מכאניות בכפוף להנחיות חו"ד אקוסטית.
9. מפלס הרעש שמקורו בפעילויות שיערכו במבנה וממתקנים ומכשירים שיופעלו בו יהיה בהתאם למותר בתקנות למניעת מפגעים [רעש בלתי סביר] התש"ן - 1990, [מניעת רעש] התשנ"ג - 1992 וחוק העזר העירוני.
10. רישום רמת השרות 2 של חניון בהיתר הבניה בהתאם להחלטות הועדה המקומית מס' 34 ישיבה מס' 2-3068 מתאריך 18/01/06 ומס' 28 ישיבה מס' 2006-004 מתאריך 15/03/06.

תנאים להתחלת עבודות

1. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו
2. כאשר מבוקשת כריתת עץ במגרש שכן:
 1. הצגת רישיון כריתה לעץ
 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו')
 כאשר קיימים עצים לשימור:
3. אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה סקר אסבסט:
 - הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
 - הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4. לאחר קבלת היתר ולפני כריתת/העתקת עצים חובה להגיש בקשה לקבלת רישיון מתאים מפקיד היערות, בהליך המפורט באתר העירוני בקישור:

<http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
5. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6. העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש / לשטח ציבורי, בליווי אגרונום בכל שלבי ההעתקה, עד לקליטתם.
7. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור:

<http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
8. הגשת אישור אגף שפ"ע לקליטת עץ מספר 18 שיועד להעתקה לשטח ציבורי
9. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור:

<http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לתעודת גמר

1. על עורך הבקשה להגיש אל היחידה לאיכות הבניה של מכון הרישוי תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש. את טופס ההצהרה יש להדפיס מתוך נספח מספר 3 במסמך רשות הכבאות "תהליך אישור היתר וגמר בניה של מבנים ברמת סיכון נמוכה - מסמך רשות הכבאות שאותו ניתן להוריד מדף האינטרנט של תחנת כיבוי אש במכון הרישוי בקישור <http://www.tel-aviv.gov.il/FireSafety>.
 2. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא, המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית 3729א', דירת הדופלקס בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
 3. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
 4. מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב
 5. יש לוודא ולדאוג ליציבות העצים שיועזו לשימור ובמסגרת המסמכים שיצורפו לבקשה לגמר יש להגיש מכתב חתום על ידי אגרונום מטעם בעל ההיתר ובו משפט אחד בנוסח: "בהתייחס לעצים שנקבעו לשימור בהיתר בניה מספר : העצים יציבים".
 6. יש לסיים נטיעת עצים בגודל 10 לפחות (4") בערך חליפי של 42,109 ש"ח הכולל נטיעה של לפחות 12 עצים במגרש, וזאת לפני וכתנאי להוצאת תעודת גמר.
- יש להגיש מכתב של אגרונום/אדריכל נוף/מתכנן פיתוח מטעם בעל ההיתר המפרט את סך הערך החליפי של נטיעה שבוצעה במגרש ולגבי כל עץ חדש שניטע יש לציין מין, גודל, מיקום נטיעה וערך בש"ח.

- אם בוצעו נטיעות בשטח ציבורי - יש להגיש את אישורה של מחלקת גנים ונוף באגף שיפור פני עיר כי בוצעו נטיעות בשטח ציבורי ביתרת סך הערך החליפי.
7. ישתלו במגרש 12 עצים חדשים בגודל 10 (" 4) לפחות .
 - ישתלו עצים לפי מפתח של לפחות 1 עץ לכל 50 מ"ר מגרש לא מקורה , כאשר כל עץ בגודל 10 (" 4) לפחות .
 8. 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
 9. יש להציג היתר רעלים/פטור לאחראי חומרים מסוכנים ברשות לאיכות הסביבה בנושא בריכות השחיה.
 10. בעת מתן תעודת רעלים/גמר, יחתום יועץ האוורור שמערכת האוורור בוצעה לפי תכנונו
 11. תבוצע מדידת רעש בפועל ע"י היועץ האקוסטי, לאחר התקנת כל המערכות בבניין, כולל דו"ח אקוסטי, על מנת לאמת את תנאי ההיתר, ההנחות, מסקנות והנחיות חו"ד אקוסטית ואשר יאשר כי כל האמצעים להפחתת רעש ננקטו ואין חריגה ממפלסי הרעש המותרים למבנה עצמו ולסביבה עפ"י החוקים, התקנות וחוקי העזר.
 12. תנאי לאיכלוס : הצגת היתר רעלים/פטור לבריכת שחיה לאחראי חומרים מסוכנים ברשות לאיכות הסביבה.
 13. אישור תמרור 820 (אסורה חניה בתוך השטח המסומן) ע"י רשות תמרור באגף התנועה - על בעל ההיתר להגיש למכון הרישוי העירוני תכנית קומת קרקע הכוללת הסדרי תנועה, וזאת לפחות תשעה חודשים לפני גמר הבניה, וזאת כדי שניתן יהיה להגיש את החומר בזמן לאישור רשות התמרור. לשם כך יש להגיש לבוחן תנועה במכון הרישוי פניה באמצעות מערכת רישוי מקוון של עיריית תל אביב.
 14. הצגת רישום הערה בספרי מקרקעין לעניין -הפתרון החניה שבמבנה הוא ברמת שירות 2 ורישום זה על גבי ההיתר הנו בהתאם להחלטות הועדה המקומית מס' 34 ישיבה מס' 2-3068 מתאריך 18/01/06 ומס' 28 ישיבה מס' 2006-004 מתאריך 15/03/06.
 15. התקנת מערכת רמזורים בחניון.

הערות

קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים