

ד' ניסן תשפ"א
17 מרץ 2021

פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0067 תאריך: 17/03/2021 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

רשות רישוי

	מ"מ ראש העירייה ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	דורון ספיר, עו"ד	
	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 לא גבוה (עד 13 מ')	אושר שגיא נכסים בע"מ	כנפי נשרים 16	0378-016	21-0091	1
4	בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'י	אליהו דוד	יד לבנים 4	0637-004	21-0250	2
8	בניה חדשה/מגדל מגורים מעל 20 קומות	שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ	פרי מגדים 2	0700-009	21-0335	3

רשות רישוי

	17/01/2021	תאריך הגשה	21-0091	מספר בקשה
	בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	בניה חדשה	בניה חדשה	מסלול

כתובת	כנפי נשרים 16 רחוב ישכון 16	שכונה	כרם התימנים	
גוש/חלקה	89/7499	תיק בניין	0378-016	
מס' תב"ע	תמ"א 34ב/4, ע1, 2510	שטח המגרש	231.03	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אושר שגיא נכסים בע"מ	רחוב חזית חמש 29, חולון 5823216
בעל זכות בנכס	נדב ניסים	רחוב קויפמן יחזקאל 4, תל אביב - יפו 6801296
בעל זכות בנכס	נדב יהודה	רחוב קויפמן יחזקאל 4, תל אביב - יפו 6801296
בעל זכות בנכס	לוי הדסה	רחוב קויפמן יחזקאל 4, תל אביב - יפו 6801296
בעל זכות בנכס	נדב מרים	רחוב קויפמן יחזקאל 4, תל אביב - יפו 6801296
בעל זכות בנכס	ברוך ציון	רחוב קויפמן יחזקאל 4, תל אביב - יפו 6801296
בעל זכות בנכס	עדה עכסה דגן	רחוב קויפמן יחזקאל 4, תל אביב - יפו 6801296
בעל זכות בנכס	רדיע נחמה	רחוב קויפמן יחזקאל 4, תל אביב - יפו 6801296
בעל זכות בנכס	ברוך יאיר	רחוב קויפמן יחזקאל 4, תל אביב - יפו 6801296
בעל זכות בנכס	בנין מנחם	רחוב קויפמן יחזקאל 4, תל אביב - יפו 6801296
בעל זכות בנכס	בנין פינקרפל שלומית	רחוב קויפמן יחזקאל 4, תל אביב - יפו 6801296
בעל זכות בנכס	ברוך יוסף	רחוב קויפמן יחזקאל 4, תל אביב - יפו 6801296
בעל זכות בנכס	סיון ענת	רחוב קויפמן יחזקאל 4, תל אביב - יפו 6801296
בעל זכות בנכס	בנין אליהו	רחוב קויפמן יחזקאל 4, תל אביב - יפו 6801296
בעל זכות בנכס	נצר מרים	רחוב קויפמן יחזקאל 4, תל אביב - יפו 6801296
בעל זכות בנכס	בנין רעיה	רחוב קויפמן יחזקאל 4, תל אביב - יפו 6801296
בעל זכות בנכס	כהן עפרה	רחוב קויפמן יחזקאל 4, תל אביב - יפו 6801296
בעל זכות בנכס	פלד חבצלת	רחוב קויפמן יחזקאל 4, תל אביב - יפו 6801296
בעל זכות בנכס	כהן יזהר	רחוב קויפמן יחזקאל 4, תל אביב - יפו 6801296
בעל זכות בנכס	מרחבי גלעד	רחוב קויפמן יחזקאל 4, תל אביב - יפו 6801296
בעל זכות בנכס	מרחבי יעקב	רחוב קויפמן יחזקאל 4, תל אביב - יפו 6801296
בעל זכות בנכס	ברוך עובד	רחוב קויפמן יחזקאל 4, תל אביב - יפו 6801296
בעל זכות בנכס	בנין ישי	רחוב קויפמן יחזקאל 4, תל אביב - יפו 6801296
עורך ראשי	נבון גבריאל	רחוב דיזנגוף 205, תל אביב - יפו 6311504
מתכנן שלד	הופמן יהושע	רחוב הכלנית 29, אשדוד 7757433
מורשה חתימה מטעם המבקש	קטייב אברהם מאיר	רחוב החיים* 27, חולון 5823424

מהות הבקשה: (יאנה פיצ'וזה/קין)

מהות עבודות בניה
חיזוק הבניין הקיים בן 2 קומות המוגדר כמבנה מסוכן, החלפת גג בטון קיימת, פירוק גגון אסבסט מעל המרפסת המערבית. החלפת גג משופע רעועה לגג פנלים מבודדים. הסדרת נישה למוני מים ונישה לאשפה בתחום הבניין בקומת הקרקע.

מצב קיים:

בניין קיים בן 2 קומות. בהתאם לחו"ד מחלקת הפיקוח - המבוקש בבניה: בקומת קרקע התחילו ביצוע של קורות ועמודים מפלדה. עקב כך ב - 04/06/2020 הוצא צו מנהלי להפסקת עבודות מס' 62-2-2020-0174. מבדיקה מול מחלקת הפיקוח - מבנים מסוכנים - הבניין הוגדר כמבנה מסוכן מתאריך 12/03/2020 ויש לבצע חיזוק ושיקום הבניין.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	לא נמצאו היתרים לבניין הנדון בממצאי תיק הבניין		
	צו מנהלי להפסקת עבודות מס' 62-2-2020-0174.	04/06/2020	תביעות משפטיות

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית והבקשה חתומה ע"י מנהלי עזבון של המנוח .

הערות לבקשה:

1. בפברואר 2020 הבניין הוגדר כמבנה מסוכן עקב בעיה במעקה הגג. התיק נסגר לאחר טיפול הנדרש בבעיה. לאחר בדיקה נוספת מול מחלקת הפיקוח - מבנים מסוכנים - התברר כי המבנה מוגדר כמבנה מסוכן מ-12/03/2020 ונדרש להגיש בקשה לחיזוק ושיקום הבניין הנדון.
2. הבקשה כוללת חיזוק הבניין ע"י עמודי פלדה פנימיים, החלפת גג בטון בקומת א' מעל חלק המזרחי של הבניין והלפת גג משופע רעועה לגג פנלים מבודדים בקומה א' מעל החלק המזרחי של הבניין, פירוק גגון אסבסט מעל מרפסת המערבית הקיימת.
3. למוצגי ההגשה צורף פיענוח של תצ"א משנת 1966. בהתאם לפיענוח תצ"א שצורף למסמכי הבקשה ניתן להסיק מסקנה כי המבנה בקונטור הקיים לרבות הגגות תואם את קונטור הבניין כפי שהיה קיים בשנת 1966.
4. הבקשה כפי שהוגשה כוללה הסדרת נישה לפחי אשפה מוחץ לגבולות המגרש בשטח הציבורי (רחוב) ולא הומלצה ע"י תחנת אשפה במכון הרישוי וע"י אגף נכסים. ניתן זמן לעורך הבקשה לתיקון פתרון אשפה בהתאם לדרישות תחנת אשפה במכון הרישוי ובהתאם להנחיות המרחביות. לאחר תיקונים התקבל מפרט הכולל פתרון אשפה בתחום המגרש (בתוך הבניין).

חו"ד מכון רישוי נדב בר 10/03/2021

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב בר.

תנועה וחניה

עבור חיזוק הבניין והחזרתו למצב שמופיע בצילום אווירי משנת 1965 אין דרישה להסדר חניה. המלצה: לאשר את הבקשה.

כיבוי אש

יש לפעול על פי הנחיות העבודה למבנים ברמת סיכון נמוכה. המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: עגלת אשפה הממוקמת בתוך מסתור מובנה בבניין. נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת. המלצה: לאשר את הבקשה.

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה.

חו"ד מחלקת פיקוח: ויקטור זמורו 16/02/2021

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בבניה: בונים שלד.

חשוב לציין שבכתובת הנ"ל בתאריך 04/06/2020 יצא צו מנהלי להפסקת עבודה (מס' צו 2020-3058) ומאז העבודות בניה הופסקו

חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י יאנה פיצ'וז'קין)

לאשר את הבקשה לחיזוק הבניין הקיים בן 2 קומות המוגדר כמבנה מסוכן, החלפת גג בטון קיימת, פירוק גגון אסבסט מעל המרפסת המערבית. החלפת גג משופע רעועה לגג פנלים מבודדים. הסדרת נישה למוני מים ולאשפה בתחום הבניין בקומת הקרקע.

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

תנאים למתן היתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי - בפירוט תחנת איכות הסביבה - בעניין גגון אסבסט המבוקש לפירוק.

הערות

ההיתר הינו לחיזוק הבניין והחלפת גג ואין בו כל אישור אחר מעבר לכך לרבות ייעוד וצפיפות.

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-21-0067 מתאריך 17/03/2021

לאשר את הבקשה לחיזוק הבניין הקיים בן 2 קומות המוגדר כמבנה מסוכן, החלפת גג בטון קיימת, פירוק גגון אסבסט מעל המרפסת המערבית. החלפת גג משופע רעועה לגג פנלים מבודדים. הסדרת נישה למוני מים ולאשפה בתחום הבניין בקומת הקרקע.

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

תנאים למתן היתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי - בפירוט תחנת איכות הסביבה - בעניין גגון אסבסט המבוקש לפירוק.

הערות

ההיתר הינו לחיזוק הבניין והחלפת גג ואין בו כל אישור אחר מעבר לכך לרבות ייעוד וצפיפות.

רשות רישוי

מספר בקשה	21-0250	תאריך הגשה	16/02/2021
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין דירה/קוטג'

כתובת	שדרות יד לבנים 4 רחוב שער הגיא 6	שכונה	יד אליהו
גוש/חלקה	64/7097	תיק בניין	0637-004
מס' תב"ע	קיי, ג1, 9040, 87, 691, 3366, 2691, 2323	שטח המגרש	190 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אליהו דוד	רחוב לה גוארדיה 37, תל אביב - יפו 6706105
מבקש	אליהו עליזה	רחוב לה גוארדיה 37, תל אביב - יפו 6706105
בעל זכות בנכס	אליהו דוד	רחוב לה גוארדיה 37, תל אביב - יפו 6706105
בעל זכות בנכס	אליהו עליזה	רחוב לה גוארדיה 37, תל אביב - יפו 6706105
עורך ראשי	זוארץ צאלה	ת.ד. 9418, תל אביב - יפו 6109301
מתכנן שלד	מזרחי תמיר	רחוב המלאכה 2, רעננה 4366101

מהות הבקשה: (מעין חזן)

מהות עבודות בניה
<p>1. הריסת בניין מגורים קיים חד קומתי עם דירה אחת הבנוי בקירות משותפים עם הבניינים בחלקות השכנים הסמוכות.</p> <p>2. הקמת בניין חדש עבור יח"ד אחת מורחבת בן 2 קומות וחדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות. פרגולה בחצר לחזית קדמית. בקומה השנייה – מרפסת גג לחזית הקדמית, ממ"ד בחזית האחורית ומרפסת. על הגג חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות, בשטח של כ-38 מ"ר ומרפסות גג בשתי החזיתות עם פרגולה הצמודה לחדר. בגג העליון מתקנים טכניים וקולטי שמש.</p> <p>בחצר: פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גינון ונטיעות, הריסת הגדרות הקיימות ובניית גדרות חדשות בגבול המגרש עם מסתור לאשפה ופילר חשמל.</p>

מצב קיים:

בניין מגורים בן קומה אחת ויחידת דיור אחת. לא נמצאו היתרים בתיק הבניין.

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית והבקשה חתומה ע"י בעל הנכס הרשום בנסח הטאבו.

התאמה לתב"ע (תכנית 3366, 2691 ו-2323 אזור מגורים טיפוס א'51)

סטייה	מוצע	מותר	שטחים עיקריים
	66 מ"ר 42 מ"ר	סה"כ 97 מ"ר (51 מ"ר קיים בקומת הקרקע + 46 מ"ר התוספת בקומה השנייה)	לפי תכנית 2323 (נספח בינוי)
		11.40 מ"ר	לפי תכנית 3366 תוספת 6% משטח

סטייה	מוצע	מותר	
	<u>סה"כ כ- 108 מ"ר</u>	<u>סה"כ 108.40 מ"ר</u>	המגרש
	12 מ"ר כולל קירות	9 מ"ר נטו + שטח קירות	שטחי שרות
	5 מ' בקומת הקרקע 12 מ' בקומה שנייה	5 מ' בקומת הקרקע 12 מ' בקומה שנייה	קווי בניין תב"ע 2323 ו- 3366
	5 מ' קיר משותף	5 מ' קיר משותף	לרחוב יד לבנים לשביל חכם שמעון
	2	2	בצדדים
			מס' קומות

בנייה על הגג: חדר יציאה לגג מכח ג1

סטייה	מוצע	מותר	
ראה הערה	כ- 38 מ"ר	40 מ"ר או 65% הקטן	שטח/ תכנית
	4.35 מ'	5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון (בבניה עם גג שטוח)	גובה
	2.10 מ'	2 מ' לחזית	נסיגות
	2.10 מ'	1.20 מ' לאחור	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	בנייה במרווחים/בליטות
		+	- גודל חדרים
		+	- רוחב מסדרון/פודסט
		+	- רוחב חדר מדרגות
		+	- אוורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית
		+	מצללה בחצר:
		+	- שטח המצללה
		+	- קווי בניין/נסיגות בגג
1.25 מ' גובה הגדרות הקדמיות חורג מהמותר לפי הנחיות מרחביות		+	פיתוח שטח /גדרות

חו"ד מכון רישוי
גלית בלס 03/03/2021

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

תנועה וחניה
הבקשה כוללת: מבנה החדש בן 2 קומות ובהן יחידת דיור 1

דרישת התקן : 2 מקומות חניה
מתוכנן : 0 מקומות חניה
חסר :

2 מקומות חניה
חוות דעת :

גודל המגרש ומדיניות העיריה למגרשים בהם בניה נמוכה וצמוד קרקע ברובע 9 לא ניתן לתכנן חניה במגרש המלצה :

פתרון חלופי להסדר 2 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח', היות והנכס מצוי באזור חניה אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים (לדוגמה חניון פארק תעסוקה ונופש יד אליהו)
המלצה : לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : מסתור אשפה
תכנון מאושר
המלצה : לאשר את הבקשה

גנים ונוף

הוזן סקר ובו עץ במגרש שכן לשימור, מיפוי וטבלת עצים תואמים.
במגרש 85 מ"ר פנוי יש לטעת 2 עצים.
ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.
המלצה : לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

תכנון מאושר
המלצה : לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה : לאשר את הבקשה

בקרת תכנן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה, מרחבים מוגנים וכיבוי אש בהתאם למהות הבקשה).
הועברה לעורך הבקשה רשימת תיקונים לפני ועדה. במידה ותיקונים אלו יושלמו עד למועד שנקבע תעודכן חוות דעת זו.

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	הדס מצוי	5.0	20.0	3.0	שימור	452

חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י מעיין חזן)

לאשר את הבקשה ל :

1. הריסת בניין חד קומתי קיים.
 2. הקמת בניין חדש עבור יח"ד אחת מורחבת בן 2 קומות וחדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מכח תכנית ג1 ותכניות 3366, 2691 ו-2323.
 3. לאשר פתרון חלופי להסדר 2 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח', היות והנכס מצוי באזור חניה אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים (לדוגמה חניון פארק תעסוקה ונופש יד אליהו).
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון ותנאים טכניים.

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 1-21-0067 מתאריך 17/03/2021

לאשר את הבקשה ל :

3. הריסת בניין חד קומתי קיים.

עמ' 7

0637-004 21-0250 <ms_meyda>

4. הקמת בניין חדש עבור יח"ד אחת מורחבת בן 2 קומות וחדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מכח תכנית ג1 ותכניות 3366, 2691 ו-2323.
3. לאשר פתרון חלופי להסדר 2 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח', היות והנכס מצוי באזור חניה אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים (לדוגמה חניון פארק תעסוקה ונופש יד אליהו).

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון ותנאים טכניים.

רשות רישוי

מספר בקשה	21-0335	תאריך הגשה	03/03/2021
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	מגדל מגורים מעל 20 קומות

כתובת	פרי מגדים 2 רחוב נחלת יצחק 9	שכונה	נחלת יצחק
גוש/חלקה	49/7093	תיק בניין	0700-009
מס' תב"ע	תמ"א 4/18, 1ע, 1ג, 9018, 4050	שטח המגרש	1590

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ	ת.ד. 70100, לוד נמל תעופה**
בעל זכות בנכס	גבאי אסתר	רחוב אלון יגאל 155, תל אביב - יפו 6744363
עורך ראשי	מור עמיהוד	רחוב בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
מתכנן שלד	דוד מהנדסים בע"מ	ת.ד. 1, גבעת שמואל 5410001
מורשה חתימה מטעם המבקש	סירוטה ניר	רחוב לוד הירוקה 1, לוד 701000
מורשה חתימה מטעם המבקש	קימלדורף אבישי	רחוב הירדן 1, תל אביב - יפו 7010000

מהות הבקשה: (מעין חזן)

מהות עבודות בניה
<p>הקמת בניין מגורים חדש בן 25 קומות וקומת גג חלקית עבור סה"כ 161 יח"ד מעל קומת קרקע עם חזית מסחרית ומעל 4 קומות מרתף חנייה משותף, לפי הוראות תוכנית מפורטת מס' 4050. אושרה בקשה במקביל מס' 20-1474 להריסה ופינוי של 5 בנייני מגורים במגרש (פרי מגדים 2, 4, 6 ו-8, נחלת יצחק 9-11), הפירה ודיפון בגבולות המגרש לעומק של 4 קומות המרתף ועוגנים זמניים מעבר לגבולות המגרש. מבנה המגורים כוללם:</p> <p>ב-4 קומות המרתף המשותף מוצע פתרון חנייה עבור 189 מקומות חנייה לרכב פרטי, כולל 24 מקומות חנייה לאורחים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - במפלס העליון: 39 מקומות חנייה, 3 מחסנים דירתיים חדרי אופניים וחדרים טכניים (כגון חדרי גנרטור ושנאים). - במפלסים 2-1 ו-3: 96 מקומות חנייה, 19 מחסנים דירתיים. - במפלס 4: 59 מקומות חנייה, 22 מחסנים דירתיים וחדרים טכניים (מאגר מים וחדר משאבות). - מפלס תחתון חלקי 5: בור למתקני חנייה וחדר טכני למעליות. - בקומת הקרקע: 2 יח' מסחר לאורך החזית לרחוב נחלת יצחק עם קירוי לאורך החזית, חדר אשפה למסחר, ממ"מ למסחר, לובי כניסה למגורים עם קירוי לאורך החזית, חדר אופניים ועגלות וחדר דואר, חדר דחסנית אשפה למגורים, חדר מחזור לאשפה ומועדון דיירים. רמפת כניסה/יציאה למרתפי חנייה מרחוב פרי מגדים. - בקומה הראשונה 7 יח"ד וחדר טכני מפוחים להוצאת אוויר חניונים. - בקומות 2-11: 8 דירות בקומה. - בקומה 12-21: 6 דירות בקומה. - בקומות 22-24: 4 דירות בקומה. - בקומת גג חלקית (קומה 25) - 2 דירות עם מרפסות גג ופרגולות כ"א. - בקומת גג טכני מאגר מים, חדר משאבות, מדרגות עלייה לגג טכני, חדר מכונות למעליות, מאגרי מים לספרינקלרים, חדר שוט אשפה ופירים טכניים. - בגג העליון- קולטי שמש וסולם גישה לגג. - בחזיתות הבניין מרפסות מקורות לכל דירה.

– בשטח השצ"פ מוצעים לפי תכנית עיצוב מאושרת: תא קליטה ובור חלחול, צובר גז תת-קרקעית, נטיעות עצים, מתקן משחקים מקורה ע"י יריעות בד מתוחות עם כבלים המחוברים לקורות ארכיטקטוניות, קורות עם צמחיה מטפסת, אזורי גינון, שטחים מרוצפים וגדרות בנויות בגבולות המגרש.

במקביל אישרה רשות הרישוי בקשה להריסת 5 בנייני מגורים, חפירה ודיפון בהתאם לתכנית עיצוב אדריכלי מאושרת.

מצב קיים:

5 בנייני מגורים בני 2 קומות ובהם 52 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	בניין בו 2 קומות ומקלט במרתף	1950	889/893/892/891/890

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף עם 52 תת חלקות, לכל הבעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' לא התקבלו התנגדויות

התאמה לתב"ע (תכנית 4050 אזור מגורים ד')

סטייה	מוצע	מותר	
			שטחים עיקריים
	11,830 מ"ר	11,850 מ"ר	למגורים
	200 מ"ר	200 מ"ר	למסחר
	1,914 מ"ר	1,932 מ"ר	למרפסות מקורות
			שטחי שרות
	6,673 מ"ר	6,700 מ"ר	למגורים
	כ- 96 מ"ר	100 מ"ר	למסחר
			קווי בניין
	5.5 מ'	5.5 מ'	קדמי לרחוב נחלת יצחק
	3 מ'	3 מ'	קדמי לרחוב מגדים
	4 מ'	4 מ'	צדדי לצפון
	4 מ'	4 מ'	צדדי למזרח
	27	27	מס' קומות
	161	161	מס' יחידות מותר
	+99.15	101 מ'	גובה במטרים
	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר	שימושים

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית תכנית 4050 אזור מגורים ד' / ע1):

קומות	מותר	מוצע	סטייה
4	4	4	
שימוש	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	חניות לפי נספח התנועה והחניה המאושר. חדר מונים ושנאים, חדרים טכניים, מחסנים,	
תכסית פתרון חלחול	97% בתחום שצ"פ	97% בתחום שצ"פ	

התאמה לתקנות:

לא	כן	
	+	בנייה במרווחים/בליטות הוראות תכנית 4050
	+	- גודל חדרים
	+	- רוחב מסדרון/פודסט
	+	- רוחב חדר מדרגות
	+	- אורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית
	+	גובה קומות
	+	מצללה בחצר/על הגג:
	+	- שטח המצללה
	+	- קווי בניין/נסיגות בגג
	+	מרפסות לפי תכנית עיצוב
	+	פיתוח שטח /גדרות

הערות נוספות:

הבקשה תואמת הוראות התכנית הראשית 4050 להתחדשות עירונית ברחוב פרי מגדים בשכונת נחלת יצחק באמצעות פינוי בינוי.

במתחם הקיים 52 יח"ד ב-5 מבנים שהוקמו בשנות ה-50. לצורך פיתוח המתחם אושר להגדיל את זכויות הבנייה למגורים ואת מס' יח"ד תוך מתן פתרונות הולמים לנגישות, חניה, מיגון, שטחים פתוחים וחיידוש מערכת התשתיות. ע"פ התכנית החדשה המגרש כולל 3 תאי שטח:

תא שטח ביעוד שצ"פ בשטח של 1,013 מ"ר

תא שטח ביעוד מגורים עם בניין הכולל 161 יחידות דיור בתמהיל משתנה, קומת מסחר הפונה לרחוב נחלת יצחק ו-4.5 קומות מרתפים לרבות מתחת לשפ"פ.

תא שטח ביעוד שפ"פ, בשטח של 712 מ"ר המקיף את מבנה המגורים מצפון מזרח ודרום.

זיקות ההנאה נקבעו עד לדופן הבניין והמרחבים הפתוחים יתוכננו ויפותחו ברצף בין השצ"פ לשפ"פ ולמדרכות ההיקפיות.

בתאריך 30.12.2020 אישרה רשות הרישוי בקשת מס' 1474-20 להריסה ופינוי של 5 בנייני מגורים במגרש (פרי מגדים 2, 4, 6 ו-8, נחלת יצחק 9-11), חפירה ודיפון בגבולות המגרש ולעומק 4 קומות המרתף. טרם הוצא היתר. בקשה זו נמצאת בשלב הוצאת ההיתר.

ניהול מי נגר.

התכנית תכלול פתרון להשהיית מי נגר בתחומה ותאפשר הקטנת הספיקות היוצאות מהמגרש ב-25% לפחות ביחס למצב הקיים. במגרש הפרטי ניתן יהיה להתיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים, יותקנו בתחום המגרש מתקני החדרה אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בהיקף הנדרש.

התאמה לתכנית עיצוב.

הבקשה תואמת תכנית עיצוב מאושרת בעניין עיצוב החזיתות, פיתוח החצר, מפלסים וכו'.

תמהיל דירות לפי הוראות תכנית עיצוב:

ד. תמהיל יחידות דיור (מתואם עם היחידה לתכנון אסטרטגי)

מספר דירות	שטח הדירה במ"ר (עיקרי + ממ"ד)	מספר חדרים בדירה
43	57	2.5
20	73-75	3
64	89	4
20	110	5 (קטנה)
12	130	5 (גדולה)
2	170	גג
161		סה"כ

תנאים לתחילת עבודות הבניה.

- חתימה על הסכם הקמה לשצ"פ ותחזוקה לתחום שפ"פ וזיקות ההנאה.
- אישור אגף שפ"ע לפרטי פיתוח וחומרי גמר בתחום השטחים הפתוחים ומפרט הנטיעות.
- אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר והמעקות לפני יציאה למכרז, ביצוע ויישום בפועל.

תנאי לאכלוס.

הקמה בפועל של השטחים הפתוחים לרבות השצ"פ הגובל לשביעות רצון מהנדס העיר ואגף שפ"ע.

אישורים שהתקבלו.

בנייה ירוקה- התקבל אישור מקדמי ממכון התקנים לדירוג אנרגטי B - ניקוד זמני בסך 70 נק' ועמידה בתנאי הסף. איכות הסביבה- התקבל אישור של רשות המים לפתרון המוצע להחדרת מי נגר. התקבלה חוות דעת לסקר גז קרקע כי לאחר ההריסה לא תבוצע כל פעולה לצורך בניה עד לסיום חקירת הזיהום בגז הקרקע וקבלת אישור בכתב מטעם הרשות לאיכות הסביבה על סיום פעולות החקירה בכל שטח האתר.

חו"ד מכון רישוי

רו אבן שושן 28/01/2021

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רן אבן-שושן (בעקבות עידכון תנועה 28/1/21) שימו לב: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

תנועה וחניה

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 25.1.21 ותכנית אדריכלית מ - 7.12.20

הבקשה כוללת: מבנה החדש עם 161 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר ו- 200 מ"ר שטח מסחרי בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

- 189 מקומות חניה לרכב פרטי, כולל 24 מקומות חניה לאורחים
 - 5 מקומות חניה לרכב נכים
 - 1 מקום חניה תפעולית
 - 34 מקומות חניה לאופנועים
 - 162 מקומות חניה לאופניים
- בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

- 189 מקומות חניה לרכב פרטי, כולל 24 מקומות חניה לאורחים במרתפי חניה, מהם 32 מקומות ע"י מתקני דו חניון
 - 5 מקומות חניה לרכב נכים במרתף
 - 1 מקום חניה תפעולית במרתף 1 -
 - 34 מקומות חניה לאופנועים במרתפים
 - 162 מקומות חניה לאופניים בחדר אופניים בקומת קרקע ובמחסנים דירתיים במרתף
- הוגש נספח תנועה, מתכנן משרד דגש

חוות דעת:

1. הסדר חניה תואם נספח תנועה לתב"ע 4050 מתחם פרי מגדים ב'
2. תכנית תנועתית אושרה ע"י אגף התנועה ונמצאת במסמכי תנועה וחניה
המלצה: להעביר לוועדה לאישור

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: מכולת דחס ועגלות אשפה
הוטענה תוכנית עם חתימתו של מאיר ראובן מיום 28/11/19 (גיליון 5 ב100)
בחומר שהוטען מאיר מבקש להמשיך את התאום מול אגף תברואה בשלב ההיתר
יש להטעין לאחר ועדה תכנית עם אישור סופי למבוקש ע"י מאיר ראובן
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים: זיהום קרקע, אוורור מרתפים, מנדפים, אקוסטיקה
התווספו תנאים בהיתר לנושאים: חדר טרפו
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

גנים ונוף

לבקשה זו אין נגיעה לעצים ועל כן לא נדרשת חוות דעת בנושא זה.
נושא גנים ונוף אושר בבקשה מקוונת לדיפון וחפירה 17336. כל התנאים תקפים גם בבקשה זו, לא נדרש טיפול נוסף.
המלצה: לאשר את הבקשה

מקלוט

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה
המלצה: לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

כיבוי אש

יש להציג נספח בטיחות אש אחרי ועדה
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

תנאי לתחילת עבודות:

- 1) הצגת הסכם חתום לעניין תחזוקת השטחים הפרטיים הפתוחים ע"י העירייה.
- 2) אישור אגף הנכסים להריסת המבנים בהתאם לתב"ע 4050 ובהתאם לכתב התחייבות.

תנאי לאכלוס:

- 1) רישום בפועל של כל השטחים הציבוריים ע"ש העירייה.
- 2) אישור סופי של אגף הנכסים.

לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר בלבד.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י מעיין חזן)

לאשר את הבקשה להקמת בניין מגורים חדש בן 25 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע עם חזית מסחרית, 4.5
קומות מרתפי חנייה הכוללות 189 מקומות חנייה לרכב פרטי, כולל 24 מקומות חנייה לאורחים במרתפי חנייה, מהם
32 מקומות על ידי מתקני דו חניון 5 מקומות חנייה לרכב נכים במרתף, עבור סה"כ 161 יח"ד.

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

תנאים למתן היתר

1. א. סימון זיקת הנאה לשימוש הציבור בתכנית הפיתוח, בהתאם להוראות התכנית וכמסומן בתכנית העיצוב.
ב. סימון זיקת מעבר לרכב בתת הקרקע לגישה למרתפי חניה עתידיים במגרש הגובל ממזרח.
ג. אישור פתרונות שהייה פיזיים למי נגר ע"י היחידה לתכנון בר קיימא.
ד. קבלת אישור אגף תברואה לעניין פינוי פסולת למחזור.
2. יש לסמן פיר מנדוף מרכזי בנוי לכל גובה הבניין מקומת המסחר ועד לגג בתכנית ובחתיכים בתכנית האדריכלית

הראשית (מוצג 100 במערכת הרישוי המקוון). הפיר יהיה בשטח חתך ריבועי ובגודל העונה לדרישות הרשות לאיכות הסביבה.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה.
2. סימון זיקת הנאה לשימוש הציבור בתכנית הפיתוח, בהתאם להוראות התכנית וכמסומן בתכנית העיצוב.
3. סימון זיקת מעבר לרכב בתת הקרקע לגישה למרתפי חניה עתידיים במגרש הגובל ממזרח.
4. אישור פתרונות השהייה פיזיים למי נגר ע"י היחידה לתכנון בר קיימא.
5. קבלת אישור אגף תברואה לעניין פינוי פסולת למחזור.
6. רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה על פי דין.

תנאים להתחלת עבודות

1. (1)הצגת הסכם חתום לעניין תחזוקת השטחים הפרטיים הפתוחים ע"י העירייה.
2. (2) אישור אגף הנכסים להריסת המבנים בהתאם לתב"ע 4050 ובהתאם לכתב התחייבות.
2. קבלת אישור אגף שפ"ע ואדריכל העיר לתכנית פיתוח השצ"פ לרבות חומרים ופרטי הגמר.

תנאים לאיכלוס

1. (1) רישום בפועל של כל השטחים הציבוריים ע"ש העירייה.
2. (2) אישור סופי של אגף הנכסים.
2. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לרבות ביצוע השצ"פ לשביעות רצון אגף שפ"ע ואדריכל העיר.
3. תנאי לתחילת עבודות הגמר: אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר והמעקות, לפני יציאה למכרז, ביצוע ויישום בפועל.
4. 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.

תנאים לתעודת גמר

1. הבטחת רישום זיקות ההנאה לציבור בתאי השטח A1 ו-B1 בלשכת רשם המקרקעין.
2. רישום סופי בטאבו

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 0067-21-1 מתאריך 17/03/2021

לאשר את הבקשה להקמת בניין מגורים חדש בן 25 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע עם חזית מסחרית, 4.5 קומות מרתפי חנייה הכוללות 189 מקומות חנייה לרכב פרטי, כולל 24 מקומות חנייה לאורחים במרתפי חנייה, מהם 32 מקומות על ידי מתקני דו חניון 5 מקומות חנייה לרכב נכים במרתף, עבור סה"כ 161 יח"ד.

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

תנאים למתן היתר

1. א. סימון זיקת הנאה לשימוש הציבור בתכנית הפיתוח, בהתאם להוראות התכנית וכמסומן בתכנית העיצוב.
- ב. סימון זיקת מעבר לרכב בתת הקרקע לגישה למרתפי חניה עתידיים במגרש הגובל ממזרח.
- ג. אישור פתרונות השהייה פיזיים למי נגר ע"י היחידה לתכנון בר קיימא.
- ד. קבלת אישור אגף תברואה לעניין פינוי פסולת למחזור.
2. יש לסמן פיר מנדוף מרכזי בנוי לכל גובה הבניין מקומת המסחר ועד לגג בתכנית ובחתיכים בתכנית האדריכלית הראשית (מוצג 100 במערכת הרישוי המקוון). הפיר יהיה בשטח חתך ריבועי ובגודל העונה לדרישות הרשות לאיכות הסביבה.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה.
2. סימון זיקת הנאה לשימוש הציבור בתכנית הפיתוח, בהתאם להוראות התכנית וכמסומן בתכנית העיצוב.
3. סימון זיקת מעבר לרכב בתת הקרקע לגישה למרתפי חניה עתידיים במגרש הגובל ממזרח.
4. אישור פתרונות השהייה פיזיים למי נגר ע"י היחידה לתכנון בר קיימא.
5. קבלת אישור אגף תברואה לעניין פינוי פסולת למחזור.
6. רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה על פי דין.

תנאים להתחלת עבודות

1. הסכם חתום לעניין תחזוקת השטחים הפרטיים הפתוחים ע"י העירייה.
- 2) אישור אגף הנכסים להריסת המבנים בהתאם לתב"ע 4050 ובהתאם לכתב התחייבות .
2. קבלת אישור אגף שפ"ע ואדריכל העיר לתכנית פיתוח השצ"פ לרבות חומרים ופרטי הגמר.

תנאים לאיכלוס

1. רישום בפועל של כל השטחים הציבוריים ע"ש העירייה.
- 2) אישור סופי של אגף הנכסים.
2. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לרבות ביצוע השצ"פ לשביעות רצון אגף שפ"ע ואדריכל העיר.
3. תנאי לתחילת עבודות הגמר : אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר והמעקות, לפני יציאה למכרז, ביצוע ויישומם בפועל.
4. 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.

תנאים לתעודת גמר

1. הבטחת רישום זיקות ההנאה לציבור בתאי השטח A1 ו-B1 בלשכת רשם המקרקעין.
2. רישום סופי בטאבו

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה