

י"ג תמוז תשפ"ב
12 יולי 2022

פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0212 תאריך: 11/07/2022 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	
עיי מ"מ, עו"ד אושרת שפי	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	ברוש ניר יזמות בע"מ	ויצמן 33	0472-033	22-0755	1
6	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	ברוש ניר יזמות בע"מ	ויצמן 35	0472-035	22-0994	2

רשות רישוי

מספר בקשה	22-0755	תאריך הגשה	15/05/2022
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בנייה חדשה תמ"א 38

כתובת	ויצמן 33	שכונה	הצפון החדש-החלק הדרומי
גוש/חלקה	483/6111	תיק בניין	0472-033
מס' תב"ע	תמא/1, ע1, גי, א3729	שטח המגרש	500 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ברוש ניר יזמות בע"מ	רחוב עתירי ידע 21, כפר סבא 4464316
בעל זכות בנכס	שי רבקה	רחוב ויצמן 33, תל אביב - יפו 6423926
בעל זכות בנכס	טברזר ורושה (שושנה)	רחוב ויצמן 33, תל אביב - יפו 6423926
בעל זכות בנכס	בן מאיר הרמן פטר	רחוב ויצמן 33, תל אביב - יפו 6423926
בעל זכות בנכס	מימון ציון	רחוב ויצמן 33, תל אביב - יפו 6423926
בעל זכות בנכס	וסולי גיל	רחוב ויצמן 33, תל אביב - יפו 6423926
בעל זכות בנכס	אבנציק בועז	רחוב ויצמן 33, תל אביב - יפו 6423926
בעל זכות בנכס	טברזר אהרן	רחוב ויצמן 33, תל אביב - יפו 6423926
בעל זכות בנכס	קורדובה אברהם	רחוב ויצמן 33, תל אביב - יפו 6423926
בעל זכות בנכס	כהן מיכל	רחוב ויצמן 33, תל אביב - יפו 6423926
בעל זכות בנכס	אבנציק עמיר	רחוב ויצמן 33, תל אביב - יפו 6423926
בעל זכות בנכס	בן מאיר פרץ ויויאן	רחוב ויצמן 33, תל אביב - יפו 6423926
בעל זכות בנכס	לחמני מרצדס	רחוב ויצמן 35, תל אביב - יפו 6423927
בעל זכות בנכס	קורדובה גיל	רחוב ויצמן 33, תל אביב - יפו 6423926
עורך ראשי	ינקוביץ יואש	רחוב חומה ומגדל 26, תל אביב - יפו
מתכנן שלד	שילר ערן	רחוב רוזן פנחס 12ב, תל אביב - יפו 69512
מיופה כח מטעם המבקש	גונן אילת	רחוב עתירי ידע 21, כפר סבא 4464316

מהות הבקשה: (אדר' חן קורלנדסקי)

מהות עבודות בניה
<p>1. הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.</p> <p>2. הקמת בניין מגורים חדש בקיר משותף עם הבניין הגובל מצפון, בכתובת ויצמן 35, בן 7 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת קרקע חלקית (9 קומות) ומעל 4 קומות מרתף משותפות בזיקת הנאה, עבור 19 יח"ד, הכולל:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ב-3 קומות המרתף- חניות (לא הוצג פירוט כנדרש של החניות עבור כל מגרש ולכן אין חוות דעת סופית תנועה וחניה), מחסנים דירתיים ומתקנים טכניים ושירות משותפים. • בקומת הקרקע- לובי כניסה, חדר אשפה, 2 דירות גן עם ממ"ד לכל דירה וחצר פרטית . • בקומה 1- 3 יח"ד עם ממ"ד ומרפסות גזוזטרה לכל דירה. • בקומה 2-7 - בכל קומה 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גזוזטרה. • בקומה 8 (קומת גג חלקית)- 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסת גג קדמית ואחורית ומעליהן פרגולות. • על הגג העליון- מערכות סולאריות ומתקנים טכניים עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין ושטח גג מוצמד עם בריכה לדירות בקומת הגג החלקית . • בכל קומות הבניין- מבואה קומתית, חדר המדרגות הכללי של הבניין, מעלית ופירי תשתיות משותפים. • בחצר- פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, מתקני תשתית ורמפת יציאה למרתף במרווח הצדדי דרומי משותפת ל-2 המגרשים בזיקת הנאה וגדרות בגבולות המגרש.

מצב קיים:

בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית, עבור 8 יחידות דיור.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר חתום	להקמת בנין בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומקלט במרתף עבור 8 יח"ד.	22.6.1959	112

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף עם 8 תתי חלקות. ע"ג מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת "ברוש ניר יזמות בע"מ" באמצעות מורשה החתימה מטעמה (גונן אילת) וחותמת החברה לפי פרוטוקול חתום. וכן, בשם בעלי הזכות בנכס (למעט תת חלקה 2) חתום עו"ד אורן ארדמן בהתאם לייפוי כוח תכנוני שנחתם בין הצדדים ומול מבקשת הבקשה. נשלחו הודעות לפי תקנה 36 וכן, הודעות ליידוע החלקות הגובלות לעניין התקנת עוגני קרקע זמניים ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתכנית 3729 א רובע 4- רחוב ראשי לא בתחום אזור ההכרזה

-ההיתר המקורי משנת 1959.
-ניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה הנדונה ע"י בוחן קונסטרוקציה במכון הרישוי.

הערות נוספות:

1. 31.10.2018 התקבל תיק מידע שפג תוקפו עבור המגרש הנדון והמגרש הסמוך בבקשה המקבילה בוויצמן 35 המבוקשים לבניה בקיר משותף.
בתיקי המידע נתנו התייחסות לפרמטרים הבאים: קוו בניין 0.0 מ' בין 2 החלקות וכן נכתב כי בבניה בו זמנית תידרש מגרעת נפחית הפונה לחזית הרחוב לכל גובה הבניין ברוחב 6 מ' ואשר תשמש לגינון ונטיעות.
טרם הליך קליטת הבקשות פגו תוקפם של תיקי המידע ומבקשי ההיתר נדרשו להפיק תיקי מידע חדשים.
בתיקי המידע החדשים מתאריך 2.1.2022 ניתנה חוות דעת מחלקת תכנון מרכז בנוגע למבוקש בניה בקיר משותף: "המבוקש אינו תואם את הנחיות מהנדס העיר, על כן לא מומלץ בניה בקיר משותף".
2. טרם הגשת הבקשות נערכה פגישת תאום מוקדם בתאריך 18.1.22 בה הובהר כי בהתאם לתיקי המידע שהתקבלו אין המלצה של מחלקת התכנון לבניה בקיר משותף.
לבקשת עורך הבקשה ומבקשי ההיתר לבחון שוב את עמדת מחלקת התכנון, בוצעה בדיקה נוספת מול מחלקת מידע תכנוני ומחלקת התכנון ונמסרה התייחסות כי הנושא של בניה בקיר משותף נבחן בתיקי המידע החדשים לפי מדיניות תקפה של מהנדס העיר לבניה בקיר משותף ואיחוד חלקות לרובעים 3-4 וכי חוות הדעת נותרת בעינה.
3. בהמשך לכך, נערכה פגישה נוספת לבקשת עורך הבקשה בתאריך 7.6.22 עם צוות התכנון והרישוי, בזמן שהבקשות נקלטו במערכת והיו בסטטוס בדיקה מרחבית לפני ועדה, על מנת להציג את עמדתו בנושא.
לאחר פגישה זו לא השתנתה חוות הדעת של מחלקת התכנון מתיקי המידע.
4. היות ולא הומלצה הבניה בקיר משותף, לא ניתן להמליץ על הבנייה בקו בניין צדדי 0.0 מ' כפי שמוצע, אשר בעקבות תכנון שכזה נוצרה בנייה בחריגה מקו הבניין המותר ותוספת שטח מעבר למותר ובכך מהווה סטייה ניכרת.
5. בנוסף תוכננו שטחי שירות משותפים כגון חדר אשפה, חדר גז, מבואה משותפת בין 2 הבניינים וכן, מתקני תשתית משותפים כגון גמל מים וכו' עבור 2 הבניינים ללא שפורסמה הקלה לכך. מכיוון שלא הומלצה הבניה בקיר משותף נדרש היה לתכנן 2 בניינים נפרדים עם מערכות נפרדות הנדרשות לתפקוד כל בניין שהוא כנדרש בתכנית רובע 4 ובהנחיות המרחביות.
6. הבקשה הוגשה באופן חסר ולא הוגש כל הנדרש בהתאם לחוות דעת מכון הרישוי ועל כן הבקשה מסורבת על ידי מכון הרישוי בתחנות תנועה וחניה, אשפה ואדריכלות כמפורט בחוות דעת מכון הרישוי בהמשך.
7. לאור אמור לעיל, לא נערכה בדיקה מרחבית לבקשה.

חו"ד מכון רישוי

שרה לסקה 27/06/2022

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שרה לסקה אדרי

תנועה וחניה

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 27.10.21 ותכנית אדריכלית מ - 27.10.21

לא ניתן לתת חוות דעת תחנות תנועה מסיבות הבאות:

1. מגישים 2 בקשות רישוי בנפרד בכתובת ויצמן 33 ו - ויצמן 35 עם מרתף חניה משותף.
דרוש להציג חישוב דרישת התקן לכל פרויקט בנפרד כפי שמגישים בבקשת רישוי.

2. בנספח תנועה חסר התייחסות לתחנת אוטובוס ועמוד תאורה הקיימים מול רמפה כניסה / יציאה מחניון בצד הדרומי של הפרויקט.

דרוש להעתיק עמוד תאורה ולתכנן רמפה ישירה, מומלץ להרחיב בתחילת הרמפה לצורך שדה ראה.

3. חסר ודרוש פתרון לאופניים בקומת קרקע.

4. דרוש לאשר תכנית תנועתית באגף התנועה ולטעון תכנית המאושרת (חתומה) במסמכי תנועה וחניה (מגירה 1500).

5. דרוש לסמן בנספח תנועה כניסה/יציאה מהחניון, כיווני נסיעה בתוך החניון.

דרוש להגדיל רדיוס חיצוני בסיבוב הרמפות.

6. דרוש להוסיף חתכים של המרתף.

המלצה: לדחות את הבקשה

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם עגלות

במבנה מסוג זה נדרשים 2 חדרי אשפה.

נרשמו הערות לתכנון אשפה בתחנה.

המלצה: לדחות את הבקשה

גנים ונוף

חוות דעת משותפת לבקשות 15054 ו-18374 בכתובות ויצמן 33-35 הכוללות מרתף משותף:

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.

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

חמשת העצים הממוקמים במגרשים ומבוקשים לכריתה עם בעלי ערכיות נמוכה ומצויים בתחום מרתף החנייה,

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא (יש לציין את הערך 7773 ₪).

יש לנטוע בכל אחד מהמגרשים 5 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.

יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 773 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי

המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.

המלצה: לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

נמצא שתכנית 100 וגם בתכנית 2500 חסרים חתכים.

נדרש:

1. להשלים חתכים ובהם: המתקנים טכניים ועומקי שתילה.

2. כמו כן, נדרש לצמצם את מופע שבילי הכניסה בחזית.

3. נדרש חתך מקומי לספסל יציאת האוויר שמופיע במרכז של החזית הקדמית.

המלצה: לדחות 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: לדחות את הבקשה

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה, כיבוי אש ובקרה הנדסית שלב ב')

במסלול של תמ"א 38 יבדקו בהתאם למהות הבקשה).

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	ברכיכטון אדרי	8.0	20.0	4.0	כריתה	1,509
2	פיקוס השדרות	2.0	8.0	2.0	כריתה	
3	פיקוס השדרות	2.0	8.0	2.0	כריתה	
4	פיקוס הגומי	6.0	20.0	4.0	כריתה	1,509
5	יוקה	4.0	20.0	2.0	כריתה	2,011
8	סיסם הודי	5.0	15.0	4.0	כריתה	

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
9	פלפלון דמוי אלה	6.0	55.0	6.0	כריתה	2,291
10	פלפלון דמוי אלה	6.0	20.0	6.0	כריתה	453
17	צאלון נאה	6.0	50.0	5.0	שימור	12,571
18	זית אירופי	7.0	20.0	4.0	שימור	2,011

חו"ד נוספות:

מי אביבים - ניקולאי קינר 05/01/2022

המלצה לשבץ לוועדה

נכסים - מירי גלברט 21/01/2021

חלקה 483 בגוש 6111 בבעלות פרטית.

המבקש חתם על כתב התחייבות להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה, במידה ותוגשנה תכניות לא תואמות במערכת המקוונת ובתאום הנדסי לנושא חפירה ודיפון עם עוגנים פולימרים/בלי עוגנים פולימרים הבקשות תדחנה. יש לשוב לרישוי בניה ולבקש מחדש היתר לחפירה ודיפון ולהגיש תכניות תואמות בשתי המערכות.

תנאי לתחילת עבודות:

הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.

לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר בלבד.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' חן קורלנדסקי)

- לא לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה. ובמקומו הקמת בניין מגורים חדש בקיר משותף עם הבניין הגובל מצפון, בכתובת וויצמן 35, בן 7 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת קרקע חלקית (9 קומות) ומעל 4 קומות מרתף משותפות בזיקת הנאה, עבור 19 יח"ד, מבלי לבצע בדיקה מרחבית לבקשה, לאור חוות דעת מחלקת התכנון לתיק מידע שלא להמליץ על בניה בקיר משותף.
- בהמשך לסעיף 1, לא ניתן לאשר בנייה בקו בניין צדדי 0.0 מ' בין הבניינים, אשר בעקבות תכנון שכזה נוצרה בנייה בחריגה מקו הבניין המותר ותוספת שטח מעבר למותר ובכך מהווה סטייה ניכרת.
- תוכנו שטחי שירות משותפים כגון חדר אשפה, חדר גז, מבואה משותפת בין 2 הבניינים וכן, מתקני תשתית משותפים כגון גמל מים וכו' עבור 2 הבניינים ללא שפורסמה הקלה לכך.
- מכיוון שלא הומלצה הבניה בקיר משותף לפי חוות דעת מחלקת התכנון נדרש היה לתכנן 2 בניינים נפרדים עם מערכות נפרדות הנדרשות לתפקוד כל בניין שהוא כנדרש בתכנית רובע 4 ובהנחיות המרחביות.
- הבקשה הוגשה באופן חסר ולא הוגש כל החומר הנדרש בהתאם לחוות דעת מכון הרישוי ועל כן הבקשה מסורבת על ידי מכון הרישוי בתחנות תנועה וחניה, אשפה ואדריכלות כמפורט בחוות דעת מכון הרישוי.

הערה: טיוטת חוות דעת הכוללת את נימוקי דחיית הבקשה נשלחה במייל למבקש ולעורך הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0212-22-1 מתאריך 11/07/2022

- לא לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה. ובמקומו הקמת בניין מגורים חדש בקיר משותף עם הבניין הגובל מצפון, בכתובת וויצמן 35, בן 7 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת קרקע חלקית (9 קומות) ומעל 4 קומות מרתף משותפות בזיקת הנאה, עבור 19 יח"ד, מבלי לבצע בדיקה מרחבית לבקשה, לאור חוות דעת מחלקת התכנון לתיק מידע שלא להמליץ על בניה בקיר משותף.
- בהמשך לסעיף 1, לא ניתן לאשר בנייה בקו בניין צדדי 0.0 מ' בין הבניינים, אשר בעקבות תכנון שכזה נוצרה בנייה בחריגה מקו הבניין המותר ותוספת שטח מעבר למותר ובכך מהווה סטייה ניכרת.

7. תוכנו שטחי שירות משותפים כגון חדר אשפה, חדר גז, מבואה משותפת בין 2 הבניינים וכן, מתקני תשתית משותפים כגון גמל מים וכו' עבור 2 הבניינים ללא שפורסמה הקלה לכך.
מכיוון שלא הומלצה הבניה בקיר משותף לפי חוות דעת מחלקת התכנון נדרש היה לתכנן 2 בניינים נפרדים עם מערכות נפרדות הנדרשות לתפקוד כל בניין שהוא כנדרש בתכנית רובע 4 ובהנחיות המרחביות.
 8. הבקשה הוגשה באופן חסר ולא הוגש כל החומר הנדרש בהתאם לחוות דעת מכון הרישוי ועל כן הבקשה מסורבת על ידי מכון הרישוי בתחנות תנועה וחניה, אשפה ואדריכלות כמפורט בחוות דעת מכון הרישוי.
- הערה: טיוטת חוות דעת הכוללת את נימוקי דחיית הבקשה נשלחה במייל למבקש ולעורך הבקשה.

רשות רישוי

מספר בקשה	22-0994	תאריך הגשה	22/06/2022
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בנייה חדשה תמ"א 38

כתובת	ויצמן 35	שכונה	הצפון החדש-החלק הדרומי
גוש/חלקה	482/6111	תיק בניין	0472-035
מס' תב"ע	תמא/1, ע1, גי, א3729	שטח המגרש	500 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ברוש ניר יזמות בע"מ	רחוב עתירי ידע 21, כפר סבא 4464316
בעל זכות בנכס	ריבלין רות	רחוב ויצמן 35, תל אביב - יפו 6423927
בעל זכות בנכס	פישר חנן	רחוב ויצמן 35, תל אביב - יפו 6423927
בעל זכות בנכס	ארז אריאלה	רחוב ויצמן 35, תל אביב - יפו 6423927
בעל זכות בנכס	תמר עוזיאל	רחוב ויצמן 35, תל אביב - יפו 6423927
בעל זכות בנכס	סילבינגר יצחק	רחוב ויצמן 35, תל אביב - יפו 6423927
בעל זכות בנכס	בן חורין נעם	רחוב ויצמן 35, תל אביב - יפו 6423927
בעל זכות בנכס	קגן מריה	רחוב ויצמן 35, תל אביב - יפו 6423927
בעל זכות בנכס	סטנישבסקי טובה	רחוב ויצמן 35, תל אביב - יפו 6423927
בעל זכות בנכס	שולה יהודה	רחוב ויצמן 35, תל אביב - יפו 6423927
בעל זכות בנכס	סילבינגר אמיל	רחוב ויצמן 35, תל אביב - יפו 6423927
עורך ראשי	ינקוביץ יואש	רחוב חומה ומגדל 26, תל אביב - יפו
מתכנן שלד	שילר ערן	רחוב רוזן פנחס 12ב, תל אביב - יפו 69512
מיופה כח מטעם המבקש	גונן אילת	רחוב עתירי ידע 21, כפר סבא 4464316

מהות הבקשה: (אדר' חן קורלנדסקי)

מהות עבודות בניה

1. הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת קרקע חלקית שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.
2. הקמת בניין מגורים חדש בקיר משותף עם הבניין הגובל מדרום, בכתובת וויצמן 33, בן 7 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת קרקע חלקית (9 קומות) ומעל 4 קומות מרתף משותפות בזיקת הנאה, עבור 25 יח"ד, הכולל:
 - ב-3 קומות המרתף- חניית (לא הוצג פירוט כנדרש של החניית עבור כל מגרש ולכן אין חוות דעת סופית תנועה וחניה), מחסנים דירתיים ומתקנים טכניים ושירות משותפים.
 - בקומת הקרקע- לובי כניסה, חדר גז, משרד, 2 דירות גן עם ממ"ד לכל דירה וחצר פרטית.
 - בקומה 1-7- בכל קומה 3 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גזוזטרה.
 - בקומה 8 (קומת גג חלקית)- 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסת גג קדמית ואחורית ומעליהן פרגולות.
 - על הגג העליון- מערכות סולאריות ומתקנים טכניים עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין ושטח גג מוצמד עם בריכה לדירות בקומת הגג החלקית.
 - בכל קומות הבניין- מבואה קומתית, חדר המדרגות הכללי של הבניין, מעלית ופירי תשתיות משותפים.
 - בחצר- פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, מתקני תשתית ורמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי צפוני משותפת ל-2 המגרשים בזיקת הנאה וגדרות בגבולות המגרש.

מצב קיים:

בניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים חלקית, עבור 8 יחידות דיור.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר חתום	שינויים לבניין בן 4 קומות מעל קומת קרקע חלקית	1961	874

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף עם 9 תתי חלקות. ע"ג מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת "ברוש ניר יזמות בע"מ" באמצעות מורשה החתימה מטעמה (גונן אילת) וחותרמת החברה לפי פרוטוקול חתום. וכן, בשם בעלי הזכות בנכס (למעט תת חלקה 4-3, 1) חתום עו"ד אורן ארדמן בהתאם לייפוי כוח תכנוני שנחתם בין הצדדים ומול מבקשת הבקשה. נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב וכן, הודעות ליידוע החלקות הגובלות לעניין התקנת עוגני קרקע זמניים ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתכנית 3729 א רובע 4- רחוב ראשי לא בתחום אזור ההכרזה

ההיתר המקורי משנת 1959.
ניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה הנדונה ע"י בוחן קונסטרוקציה במכון הרישוי.

הערות נוספות:

1. 31.10.2018 התקבל תיק מידע שפג תוקפו עבור המגרש הנדון והמגרש הסמוך בבקשה המקבילה בוויצמן 33 המבוקשים לבניה בקיר משותף.
בתיקי המידע נתנו התייחסות לפרמטרים הבאים: קו בניין 0.0 מ' בין 2 החלקות וכן נכתב כי בבניה בו זמנית תידרש מגרעת נפחית הפונה לחזית הרחוב לכל גובה הבניין ברוחב 6 מ' ואשר תשמש לגינון ונטיעות.
טרם הליך קליטת הבקשות פגו תוקפם של תיקי המידע ומבקשי ההיתר נדרשו להפיק תיקי מידע חדשים.
בתיקי המידע החדשים מתאריך 2.1.2022 ניתנה חוות דעת מחלקת תכנון מרכז בנוגע למבוקש בניה בקיר משותף: "המבוקש אינו תואם את הנחיות מהנדס העיר, על כן לא מומלץ בניה בקיר משותף".
2. טרם הגשת הבקשות נערכה פגישת תאום מוקדם בתאריך 18.1.22 בה הובהר כי בהתאם לתיקי המידע שהתקבלו אין המלצה של מחלקת התכנון לבניה בקיר משותף.
לבקשת עורך הבקשה ומבקשי ההיתר לבחון שוב את עמדת מחלקת התכנון, בוצעה בדיקה נוספת מול מחלקת מידע תכנוני ומחלקת התכנון ונמסרה התייחסות כי הנושא של בניה בקיר משותף נבחן בתיקי המידע החדשים לפי מדיניות תקפה של מהנדס העיר לבניה בקיר משותף ואיחוד חלקות לרובעים 3-4 וכי חוות הדעת נותרת בעינה.
3. בהמשך לכך, נערכה פגישה נוספת לבקשת עורך הבקשה בתאריך 7.6.22 עם צוות התכנון והרישוי, בזמן שהבקשות נקלטו במערכת והיו בסטטוס בדיקה מרחבית לפני ועדה, על מנת להציג את עמדתו בנושא.
לאחר פגישה זו לא השתנתה חוות הדעת של מחלקת התכנון מתיקי המידע.
4. היות ולא הומלצה הבניה בקיר משותף, לא ניתן להמליץ על הבנייה בקו בניין צדדי 0.0 מ' כפי שמוצע, אשר בעקבות תכנון שכזה נוצרה בנייה בחריגה מקו הבניין המותר ותוספת שטח מעבר למותר ובכך מהווה סטייה ניכרת.
5. בנוסף תוכננו שטחי שירות משותפים כגון חדר אשפה, חדר גז, מבואה משותפת בין 2 הבניינים וכן, מתקני תשתית משותפים כגון גמל מים וכו' עבור 2 הבניינים ללא שפורסמה הקלה לכך. מכיוון שלא הומלצה הבניה בקיר משותף נדרש היה לתכנן 2 בניינים נפרדים עם מערכות נפרדות הנדרשות לתפקוד כל בניין שהוא כנדרש בתכנית רובע 4 ובהנחיות המרחביות.
6. הבקשה הוגשה באופן חסר ולא הוגש כל הנדרש בהתאם לחוות דעת מכון הרישוי ועל כן הבקשה מסורבת על ידי מכון הרישוי בתחנות תנועה וחניה, אשפה ואדריכלות כמפורט בחוות דעת מכון הרישוי בהמשך.
7. לאור אמור לעיל, לא נערכה בדיקה מרחבית לבקשה.

חו"ד מכון רישוי

שרה לסקה 27/06/2022

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שרה לסקה אדרי

תנועה וחניה

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 27.10.21 ותכנית אדריכלית מ - 27.10.21

לא ניתן לתת חוות דעת תחנות תנועה מסיבות הבאות:

1. מגישים 2 בקשות רישוי בנפרד בכתובת ויצמן 33 ו - ויצמן 35 עם מרתף חניה משותף.
דרוש להציג חישוב דרישת התקן לכל פרויקט בנפרד כפי שמגישים בבקשת רישוי.
2. בנספח תנועה חסר התייחסות לתחנות אוטובוס ועמוד תאורה הקיימים מול רמפה כניסה / יציאה מחניון בצד

הדרומי של הפרויקט.

דרוש להעתיק עמוד תאורה ולתכנן רמפה ישירה, מומלץ להרחיב בתחילת הרמפה לצורך שדה ראה.

3. חסר ודרוש פתרון לאופניים בקומת קרקע.
4. דרוש לאשר תכנית תנועתית באגף התנועה ולטעון תכנית המאושרת (חתומה) במסמכי תנועה וחניה (מגירה 1500).
5. דרוש לסמן בנספח תנועה כניסה/יציאה מהחניון, כיווני נסיעה בתוך החניון.
6. דרוש להוסיף חתכים של המרתף.

המלצה: לדחות את הבקשה

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם עגלות

במבנה מסוג זה נדרשים 2 חדרי אשפה.

נרשמו הערות לתכנון אשפה בתחנה.

המלצה: לדחות את הבקשה

גנים ונוף

חוות דעת משותפת לבקשות 15054 ו-18374 בכתובות ויצמן 33-35 הכוללות מרתף משותף:

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.

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

חמשת העצים הממוקמים במגרשים ומבוקשים לכריתה עם בעלי ערכיות נמוכה ומצויים בתחום מרתף החנייה,

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל העצים המיועדים לכריתה הוא (יש לציין את הערך 7773 ₪).

יש לנטוע בכל אחד מהמגרשים 5 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.

יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 773 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך

נטיעת עצים ברחבי

המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.

המלצה: לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

נמצא שתכנית 100 וגם בתכנית 2500 חסרים חתכים.

נדרש:

1. להשלים חתכים ובהם: המתקנים טכניים ועומקי שתילה.
2. כמו כן, נדרש לצמצם את מופע שבילי הכניסה בחזית.
3. נדרש חתך מקומי לספסל יציאת האוויר שמופיע במרכז של החזית הקדמית.

המלצה: לדחות 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: לדחות 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
4	פיקוס הגומי	6.0	20.0	4.0	כריתה	1,509
5	יוקה	4.0	20.0	2.0	כריתה	2,011
6	פיקוס השדרות	3.0	10.0	1.0	כריתה	
7	פיקוס השדרות	3.0	10.0	1.5	כריתה	
8	סיסם הודי	5.0	15.0	4.0	כריתה	
9	פלפלון דמוי אלה	6.0	45.0	6.0	כריתה	2,291
10	פלפלון דמוי אלה	6.0	20.0	6.0	כריתה	453
11	פלפלון דמוי אלה	6.0	15.0	6.0	שימור	
12	גויאבה	5.0	22.5	5.0	שימור	1,273
13	סיסם הודי	9.0	60.0	7.0	שימור	18,103

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
14	סיגלון עלה מימו'	6.0	20.0	4.0	שימור	2,011
15	סיגלון עלה מימו'	6.0	30.0	4.0	שימור	4,526
16	סיגלון עלה מימו'	5.0	20.0	4.0	שימור	2,011

חו"ד נוספות:**מי אביבים - אריאל נחשוני 05/01/2022**

המלצה לשבץ לוועדה

נכסים - מירי גלברט 21/01/2021

חלקה 482 בגוש 6111 בבעלות פרטית.

המבקש חתם על כתב התחייבות להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה, במידה ותוגשנה תכניות לא תואמות במערכת המקוונת ובתאום הנדסי לנושא חפירה ודיפון עם עוגנים פולימרים/בלי עוגנים פולימרים הבקשות תדחנה. יש לשוב לרישוי בניה ולבקש מחדש היתר לחפירה ודיפון ולהגיש תכניות תואמות בשתי המערכות.

תנאי לתחילת עבודות:

הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.

לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר בלבד.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' חן קורלנדסקי)

- לא לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת קרקע חלקית שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה. ובמקומו הקמת בניין מגורים חדש בקיר משותף עם הבניין הגובל מדרום, בכתובת וויצמן 33, בן 7 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת קרקע חלקית (9 קומות) ומעל 4 קומות מרתף משותפות בזיקת הנאה, עבור 25 יח"ד, מבלי לבצע בדיקה מרחבית לבקשה, לאור חוות דעת מחלקת התכנון לתיק מידע שלא להמליץ על בניה בקיר משותף.
- בהמשך לסעיף 1, לא ניתן לאשר בנייה בקו בניין צדדי 0.0 מ' בין הבניינים, אשר בעקבות תכנון שכזה נוצרה בנייה בחריגה מקו הבניין המותר ותוספת שטח מעבר למותר ובכך מהווה סטייה ניכרת.
- תוכנו שטחי שירות משותפים כגון חדר אשפה, חדר גז, מבואה משותפת בין 2 הבניינים וכן, מתקני תשתית משותפים כגון גמל מים וכו' עבור 2 הבניינים ללא שפורסמה הקלה לכך. מכיוון שלא הומלצה הבניה בקיר משותף נדרש היה לתכנן 2 בניינים נפרדים עם מערכות נפרדות הנדרשות לתפקוד כל בניין שהוא כנדרש בתכנית רובע 4 ובהנחיות המרחביות.
- הבקשה הוגשה באופן חסר ולא הוגש כל החומר הנדרש בהתאם לחוות דעת מכון הרישוי ועל כן הבקשה מסורבת על ידי מכון הרישוי בתחנות תנועה וחניה, אשפה ואדריכלות כמפורט בחוות דעת מכון הרישוי.

הערה: טיוטת חוות דעת הכוללת את נימוקי דחיית הבקשה נשלחה במייל למבקש ולעורך הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 11-07/2022 מתאריך 1-22-0212

- לא לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת קרקע חלקית שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה. ובמקומו הקמת בניין מגורים חדש בקיר משותף עם הבניין הגובל מדרום, בכתובת וויצמן 33, בן 7 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת קרקע חלקית (9 קומות) ומעל 4 קומות מרתף משותפות בזיקת הנאה, עבור 25 יח"ד, מבלי לבצע בדיקה מרחבית לבקשה, לאור חוות דעת מחלקת התכנון לתיק מידע שלא להמליץ על בניה בקיר משותף.
- בהמשך לסעיף 1, לא ניתן לאשר בנייה בקו בניין צדדי 0.0 מ' בין הבניינים, אשר בעקבות תכנון שכזה נוצרה בנייה בחריגה מקו הבניין המותר ותוספת שטח מעבר למותר ובכך מהווה סטייה ניכרת.
- תוכנו שטחי שירות משותפים כגון חדר אשפה, חדר גז, מבואה משותפת בין 2 הבניינים וכן, מתקני תשתית משותפים כגון גמל מים וכו' עבור 2 הבניינים ללא שפורסמה הקלה לכך. מכיוון שלא הומלצה הבניה בקיר משותף נדרש היה לתכנן 2 בניינים נפרדים עם מערכות נפרדות הנדרשות לתפקוד כל בניין שהוא כנדרש בתכנית רובע 4 ובהנחיות המרחביות.
- הבקשה הוגשה באופן חסר ולא הוגש כל החומר הנדרש בהתאם לחוות דעת מכון הרישוי ועל כן הבקשה מסורבת על ידי מכון הרישוי בתחנות תנועה וחניה, אשפה ואדריכלות כמפורט בחוות דעת מכון הרישוי.

עמ' 10

0472-035 22-0994 <ms_meyda>

הערה: טיוטת חוות דעת הכוללת את נימוקי דחיית הבקשה נשלחה במייל למבקש ולעורך הבקשה.