

ג' אב תש"פ
24 יולי 2020

פרוטוקול

ישיבה: 6-20-0033 תאריך: 21/07/2020 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 אילן רוזנבלום	
	מרכזת הועדה	עו"ד שרון אלזסר	
	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	רחלי קריספל	

מס' דף	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	אקו סיטי - אס. אל יזמות ובניה בע"מ	בני דן 54	0472-100	20-0444	1

רשות רישוי - התנגדות

מספר בקשה	20-0444	תאריך הגשה	25/03/2020
מסלול	בניה חדשה תוספות ושינויים	בניה חדשה תוספות בניה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') הריסה

כתובת	בני דן 54-56 ויצמן 100 עמיאל 35	שכונה	הצפון החדש - החלק הצפוני
גוש/חלקה	1152/6212	תיק בניין	0472-100
מס' תב"ע	תמ"מ 2/5, ע1, 50, 122, 3729א	שטח המגרש	928 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אקו סיטי - אס.אל יזמות ובניה בע"מ	רחוב האומנים 7, תל אביב - יפו 6789727
בעל זכות בנכס	ליאורה וולטר	רחוב בני דן 56, תל אביב - יפו 6226301
עורך ראשי	גרוסברד לילך	רחוב אנגל 8, תל אביב - יפו 6522416
מתכנן שלד	בן דוד אילן	רחוב בר כוכבא 16, בני ברק 5126107
מורשה חתימה מטעם המבקש	רשף דודו	רחוב האומנים 7, תל אביב - יפו 6789727

מהות הבקשה: (אדר' חן קורלנדסקי)

מהות עבודות בניה
<p>1. הריסת בניין מגורים קיים בין 3 רחובות, בעל 2 אגפים, בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף חלקי שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.</p> <p>2. הקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף עבור 33 יח"ד, הכולל:</p> <ul style="list-style-type: none"> ב-2 קומות המרתף- 34 מקומות חניה, 2 חניות נכים, חניות לאופניים ואופנועים, 20 מחסנים דירתיים ומתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות חדר טרפו מאגר מים, חדר משאבות וכול'. בקומת הקרקע- לובי כניסה, חדר אשפה, 3 דירות גן: דירה עם ממ"ד וחצר פרטית צמודה ו-2 דירות וממ"ק. בקומות א-ז- בכל קומה 4 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לכל דירה, פרגולות מעל מרפסות גזוזטרה בקומה העליונה. בקומה ח (קומת גג חלקית)- 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסת גג לכיוון חזיתות קדמיות ופרגולות מעל. על הגג העליון- מערכות סולאריות, מעבי מזגנים, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין. בכל קומות הבניין- מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, 2 מעליות ומתקני תשתית משותפים. בחצר- פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצר פרטית לדירה צדדית, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי דרומי, נישת בלוני גז בצמוד לגדר צדדית ומתקני תשתית וגדרות בגבולות המגרש.

מצב קיים:

בניין מגורים קיים בין 3 רחובות (ויצמן, בני דן, עמיאל), בעל 2 אגפים, בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית וקומת מרתף עבור מקלטים. סה"כ: 18 יח"ד בבניין.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
73	8.5.1961	לבניין בית בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומקלטים במרתף.

עבור 18 יחידות דיור.		
להקמת משרד להנדסה בקומה תחתונה (מרתף)	31.7.1968	353

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 20 תתי חלקות, בבעלות פרטית. ע"ג מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת " אקו סיטי - אס.אל יזמות ובניה בע"מ " באמצעות מורשה החתימה מטעמה (דודו רשף) וחותמת החברה לפי פרוטוקול חתום. וכן, בשם רוב בעלי הזכויות בנכס חתום עו"ד אברהם ללוס ושות' בהתאם לייפוי כוח לתכנון שנחתם בין הצדדים.
נשלחו הודעות לפי תקנה 36 לבעלי הזכות שאינם חתומים והתקבלה התנגדות- ראה בהמשך.
בנוסף, נשלחו הודעות ליידוע החלקות הגובלות לעניין התקנת עוגני קרקע זמניים.

התאמה לתכנית 3729א (רובע 4) - המגרש נמצא בין 3 רחובות: רחוב ויצמן שהינו רחוב ראשי, רחוב בני דן ורחוב עמיאל שהינם רחובות שאינם ראשיים, בתחום תכנית 122 תכנית לבניה נמוכה ומחוץ לאזור ההכרזה

- ההיתר המקורי להקמת הבניין הינו משנת 1961
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.
- הבדיקה המרחבית נעשתה לגבי תכנית ראשית מתוקנת, גרסה 1 מתאריך 12.12.19

מספר קומות:	מותר	מוצע	סטייה
	בהתאם להערה מס' 6 לטבלת זכויות הבניה במגרשים בבניה נמוכה ברחובות ראשיים בהם מותר לבנות 6 קומות + קומת גג חלקית- באיחוד חלקות או בבניה בקיר משותף בעת ובעונה אחת תותר בניה של 8 קומות ועוד קומת גג חלקית	+8 קומות גג חלקית	ראה הערה מס' 1
קווי בניין:			
קדמי לויצמן לאחר הפקעה	3.50 מ'	3.50 מ'	
קדמי לבני דן	4.00 מ'	4.30 מ'	
קדמי לעמיאל	4.00 מ'	3.60 מ' בשל הבלטה מותרת עד 0.5 מ' מקו בניין- ראה בהמשך	
צדדי הגובל בחלקה 688	3.00 מ'	3.00 מ'	
צדדי הגובל בחלקה 695	4.50 מ'	4.50 מ'	
*בנייה מעבר לקו בניין קדמי	בשיעור של 0.50 מ' ועד 50% מרוחב החזית לכל גובהה ובכפוף לנסיגה בשטח זהה מקו הבניין הקדמי	הבלטה לכיוון רחוב עמיאל, בהתאם למותר	
זכויות בנייה: (תכנית נפחית)			
	במגרשים בשטח 750 מ"ר ויותר, תכנית הבניה לא תעלה על 50% משטח המגרש במספר הקומות המותר (כולל הנסיגות הנדרשות בקומת הקרקע וקומת הגג החלקית) 928 מ"ר = 0.5X464 מ"ר	תכנית הבניה המרבית הינה כ- 463 מ"ר בהתאם למותר	
שטחי שירות:	מינימום 20% מסך השטחים הכוללים המתוכננים (803 מ"ר)	בהתאם למותר	

	33 יחידות דיור	במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90 3096/90 מ"ר = 34 יח"ד	צפיפות:
	3.30 מ' בהתאם למותר	3.30 מ' ברוטו	גובה קומה:
קירות יורדים בתחום הרצועה המפולשת המהווים בניה בתחום זה, לא ניתן לאשר	מתוכננים קירות יורדים לממדים בתחום הרצועה המפולשת לכיוון רחוב ויצמן ורחוב עמיאל	-בינוי מלא/ חלקי של קומת הקרקע לאחר שמירה על רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו בניין קדמי במגרש בין 3 רחובות אורך הרצועה המפולשת לא יפחת ממחצית אורך החזיתות הקדמיות, ברצף ותכלול את פינות הבניין הפונות לקרן הרחובות - יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין ואלו ימוקמו בתחום הבניין, לרבות: שטחים טכניים, חדר אשפה, חדר גז וכולי -תכנון חניית אופניים לכל יחידת דיור בתחום המגרש -תותר הצמדת חצרות ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצדדיים והאחורי	בינוי ופיתוח בקומת הקרקע:
נישת גז בצמוד לגדר צדדית ולא בתחום הבינוי בקומת הקרקע, לא ניתן לאשר	מתוכנן חדר אשפה בתחום קומת הקרקע ונישת גז בצמוד לגדר צדדית בהתאם למותר, אושר ע"י תחנת תנועה וחניה מתוכננת חצר פרטית לדירת קרקע במרווח הצדדי דרומי		קומות גג חלקיות: נסיגות ממעקה הגג גובה הבניה על הגג גובה המתקנים הטכניים
	בהתאם למותר	במגרש פינתי/ בין 3 רחובות קומת הגג תיבנה בנסיגה של 3.0 מ' מאחת החזיתות הקדמיות ו- 2.0 מ' מהחזיתות הנותרות כולל מעקה הגג העליון- 4.50 מ' כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'	
	1.60 מ'	1.60 מ'	מרפסות: הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי שטח עיצוב המרפסות
מרפסות שאינן בחפיפה מלאה בכל הקומות, לא ניתן לאשר	שטחי המרפסות בהתאם למותר עד 14 מ"ר וממוצע לא עולה על 12 מ"ר בקומה העליונה לכיוון רחוב בני דן מתוכננות מרפסות שאינן בחפיפה לקומות שמתחת	14 מ"ר למרפסת הבולטת מקירות הבניין החיצוניים ובלבד שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע לסך המרפסות בבניין = 396 מ"ר -לא יותרו מרפסות לסירוגין (מרפסות קופצות)	
	בהתאם למותר	בקונטור הקומה העליונה לא כולל מרפסות גזוזטרה ובלטות	מרפסות גג:
	33 מעבי מזגנים על גג עליון	התקנת מזגנים לכל יח"ד בפיר ייעודי, במרפסת שירות שאינה	מזגנים:

		חורגת מקונטור הבניין או על הגג העליון.	
מסתורי כביסה:	מתוכננים מסתורים לדירות צדדיות. לא הוצג פתרון לתליית כביסה המרפסות הקדמיות בתחום	נדרש לכל יח"ד ובאופן שאינו חורג מקונטור הבניין. ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת הקדמית.	עיצוב המסתורים
לא הוצג פתרון לתליית כביסה לדירות הקדמיות בבניין בתחום המרפסת הקדמית	בהתאם למותר בהתאם למותר	בהתאם להנחיות המרחביות- עומק 0.60 מ' / אורך 2.00 מ' -אחידות חומרי גמר המסתורים	
מצללות שטח:	מוצעות מצללות מעל מרפסות גזוזטרה בקומה העליונה ומעל מרפסת גג לפי השטח המותר	בהתאם לתקנות התכנון והבניה- 50 מ"ר או 1/4 משטח הגג, הכל לפי הגדול יותר	בניוי ומיקום
מתוכננת מצללה שאינה בחפיפה מעל מרפסת גזוזטרה עליונה לכיוון רחוב בני דן	בהתאם למותר	ללא סגירה בקירות ובצמוד לדירת הגג/ חדר היציאה לגג	נסיגות ממעקה הגג
לא הוצג פרט פרגולה ופירוט חומרי הגמר	לא הוצג פרט פרגולה ופירוט חומרי הגמר	1.20 מ' ממעקה קדמי או אחורי לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות	גובה
מרווחי קורות המצללה	המרווח הפתוח בין חלקי הפרגולה האטומים יהיה לפחות 40% משטחה, מחולק שווה בכל השטח המקורה		
מתקנים טכניים על גג הבניין: שימושים וגישה	מתוכננים מתקנים טכניים על גג עליון וגישה דרך גרם המדרגות הכללי של הבניין.	על הגג העליון מתקנים טכניים לשירות הבניין והבטחת גישה למתקנים דרך השטחים המשותפים	
חניה:	מתוכנן חניון תת קרקעי שהגישה אליו דרך רמפה במרווח הדרומי בצמוד לגבול המגרש. *תכנון החניה מאושר ע"י בוחנת התנועה במכון הרישוי בכפוף לתיקונים - ראה חוות דעת בהמשך. *התקבל אישור מחלקת תכנון- אגף התנועה ע"י יגאל וול	החניה תהיה תת קרקעית והנגישות אליה תהיה אחת ותוצמד ככל הניתן לדופן הצדית של המגרש. באם נדרש אזור המתנה הוא ימוקם בתחום המגרש. *כל זאת בכפוף לאישור תחנת תנועה וחניה	
הוראות נוספות למתן היתר:	- הוגש אישור התקשרות מקדמי -בהתאם לנדרש -יכתב כתנאי להיתר	-אישור לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 -אישור נגישות המבנה -נספח יציבות חתום ע"י מתכנן השלד של הפרויקט	
	הוגש מסמך התייחסות של רשות נחל הירקון עם דרישות להשלמה על מנת לקבל את אישורם הסופי (כתב שיפוי וכול') לתכנון המוצע והנ"ל יכתב כתנאי להיתר	-אישור רשות נחל הירקון	

	<p>בהתאם לנדרש</p> <p>בהתאם לנדרש</p> <p>-הוגש כתב שיפוי אך לאחרונה נתקבל מסמך מעודכן ע"י השירות המשפטי של כתב התחייבות והנ"ל יידרש כתנאי להיתר</p> <p>-יכתב כתנאי בהיתר</p>	<p>-אישור רשות הניקוז</p> <p>-דו"ח השפעה סביבתית ונספח לניהול מי נגר (חו"ד הידרולוגית)</p> <p>-כתב התחייבות לוועדה המחוזית והמקומית בגין הצפות העלולות להיגרם בשל מיקום המגרש בתחום זה</p> <p>-רישום הערה לפי תקנה 27 בגין מיקום המגרש בתחום האמור</p>	<p>מגרשים הכלולים בתחום פשט ההצפה בהתאם לתמ"מ 2/5 ותמ"א 3/34</p>
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------

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

סטייה	מוצע	מותר	
	2 קומות מרתף	2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור חניה ושטחי שירות כלליים	מס' קומות:
	בהתאם למותר	2 קומות עליונות- 4.00 מ' נטו קומות תחתונות- 3.50 מ' נטו	גובה קומות:
	חניות, חניית נכים, חניות לאופניים ולאופנועים, שטחי שירות משותפים, חדרים טכניים, מחסנים דירתיים, מאגר מים, חדר משאבות וכולי	חניה/ מחסנים דירתיים / משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים	שימושים:
	בהתאם למותר	- מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר למחסן וכמספר יח"ד בבניין	מחסנים:
	מוצע כ- 139.2 מ"ר שטח מחלחל המהווה 15% משטח המגרש. שטח החלחול מתוכנן לכיוון המרווחים הקדמיים בתוואי עצים לשימור ועצים חדשים לשתילה.	85% לפי תמ"א 34 ותכנית 3729א = 788.8 מ"ר (15% שטח מחלחל = 139.2 מ"ר)	תכסית:

התאמה לתקנות התכנון והנחיות מרחביות:

הערות	לא	כן	
מפלס הכניסה מוגבה ב 1.14 מ' ביחס למפלס המדרכה הסמוכה וזאת בשל מיקומו של המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תמ"מ 5/2 בו נקבע כי רום הרצפה המינימלי לא יפחת מהרום בתשריט הנחיות ומגבלות בניה (+5.5) ולכן ניתן לאשר את המפלס המתוכנן.		+	מפלס הכניסה הקובעת עד- 0.5 מ' ביחס למפלס המדרכה הסמוכה
מתוכנן טור ממדים לדירות קדמיות לכיוון רחוב ויצמן שהינו רחוב ראשי, לא ניתן אשר	+		מרחבים מוגנים לא יופנו מרחבים מוגנים לחזית הפונה לרחוב למעט במקרים אלו: -במגרש פינתי, אם יוכח שלא ניתן למקם אחרת, יופנו פתחי המרחב המוגן לחזית הרחוב המשני -בדירות הפונות לחזית הרחוב בלבד. פתחי המרחב המוגן ישולבו בעיצוב החזית.
גובה גדרות קדמיות עולה בחלקם על הגובה המותר של עד 0.7 מ'	+	+	גדרות ושערים גדר קדמית לרחוב בגובה 0.70 מ' -שערים יהיו כגובה הגדר הקדמית ולא יעלו על 1.0 מ'

		+	גדר בין מגרשים שכנים 1.50 מ'
לא מתוכנן בכל המרווח הקדמי עומק שתילה הנדרש של לפחות 1.20 מ'	+	+	<p>פיתוח שטח</p> <p>-מפלס רצועת הגינון יהיה כמפלס הרחוב ובכל מקרה, לא יעלה על 0.40 מ' מעל מפלס זה.</p> <p>-רצועת גינון רציפה ככל הניתן וברוחב של לפחות 2.00 מ' מהמרווח הקדמי וכן, דרכי הגישה והשטחים המרוצפים יתוכננו באופן שיתיר שטח גינון זה -עומק שתילה לבתי גידול לעצים מעל מרתפים בעומק 1.2 מ'</p> <p>- תכנון המרווח הקדמי בהתאם לחוות דעת צוות התכנון בתחום פשט ההצפה:</p> <p>הגבהת מפלס הקרקע ככל שנדרש עפ"י תמ"מ 5/2 תהיה בכפוף לפיתוח המרווח הקדמי ברצף עם מפלס הרחוב ולא תותר הגבהת המרווח הקדמי ביחס למפלס הרחוב.</p> <p>מדרגות ורמפות נגישות ימוקמו בתחום קווי הבניין בלבד, בתחום רצועת העמודים המפולשת או בתחום מבואת הכניסה לבניין.</p>
מתוכנן חיפוי לרוב הבניין בגמר בהיר או גמר בטון לא צוינו חומרי גמר באופן ברור, הנ"ל נראה מההדמיה המצורפת		+	<p>חומרי גמר הבניין</p> <p>חומר הגמר העיקרי יהיה טיח בגוון בהיר/ בטון חשוף/ לבני סיליקט בהירים וכן, יותר חיפוי דקורטיבי לשם הדגשות עיצוביות של החזית</p>
מתוכננים מתקני תשתית בצמוד לגדר קדמית ללא הרחקה הנדרשת של 1.0 מ'	+		<p>מתקני תשתית וטכניים</p> <p>-ימוקמו בצמוד לגבול המגרש הצדדי ובניצב לרחוב יש להרחיק את הנישות ב-1.00 מ' מהגדר הקדמית - מתקני אוורור ושחרור עשן ממרתפים יוצמדו לגבול המגרש הצדדי או האחורי בלבד. יש להפנות את פתחי האוורור לכיוון פנים המגרש.</p>
מתוכננים פתחי אוורור מרתפים בתחום הרצועה הגננית במרווח הקדמי	+		<p>מערכות סולריות</p> <p>מערכת סולריות לכל יח"ד</p>
32 מערכות סולריות על גג עליון חסר קולט שמש לדירה אחת	+		<p>דוודים</p> <p>דודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום שטחי הדירות/ קומות</p>

הערות נוספות:

- חוות דעת השירות המשפטי לנושא מספר הקומות למגרש הנדון-

המגרש שבנדון נוצר כתוצאה מאיחוד שלוש חלקות כאשר שטח החלקה המאוחדת לאחר הפקעה הינו 927 מ"ר. המגרש נמצא בתחום תכנית 122 לבניה נמוכה כאשר לפי טבלה 5 לתכנית רובע 4, זכויות הבניה למגרשים בתחום התכניות לבניה נמוכה ברחובות ראשיים הינם 6 קומות + קומת גג חלקית ולפי הערה (6) באיחוד חלקות או בבניה בקיר משותף בעת ובעונה אחת תותר בניה של 8 קומות וקומת גג חלקית.

נוכח האמור, לאור איחוד החלקות שנעשה במגרש, לאור שטחו אשר עומד כמעט על דונם ומאחר והמגרש הינו ברחוב ויצמן אשר הינו רחוב ראשי בהתאם להגדרות תכנית רובע 4, יש להחיל על המגרש את ההערה הקבועה בסעיף (6) לטבלה וניתן להתיר במגרש בניה של 8 קומות וקומת גג חלקית.
- עוגני קרקע זמניים- במסגרת הבקשה מתוכננים התקנת עוגני קרקע זמניים בכל היקף החלקה לרבות לכיוון הרחוב/ שטחי ציבור. הוגש כתב התחייבות לשחרור העוגנים ודו"ח קרקע. התקבל אישור לשלב זה ע"י תאום הנדסי ויידרש אישורם בשלב תחילת עבודות הבניה.

כמו כן, נשלחו הודעות לצורך יידוע החלקות הגובלות על התקנת העוגנים.
- הסדר קרקע- הוגש למסמכי הבקשה תצ"ר מאושר בשל הפקעה הקיימת במגרש לכיוון רחוב ויצמן, אך לא נעשה תאום מול הסדר קרקע במידע מפורט טרם פתיחת הבקשה.

4. רשות העתיקות - הוגש אישור רשות העתיקות מיום 14.7.19 ואישורם לשלב זה תוך עמידה בתנאי רשות העתיקות מיום 28.6.19 כתנאי לתחילת עבודות הבניה, הנ"ל יידרש כתנאי בהיתר.

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. עו"ד אשר כהנא- בשם תמר ריינפלד	רחוב אלון יגאל 65, תל אביב - יפו 6744316	מתנגדת בעלת זכות בנכס בתת חלקה 19, עיקרי הנימוקים:
2. ריינפלד תמר	רחוב בני דן 56, תל אביב - יפו 6226301	<p>1. מספר הקומות בבקשה אינו תואם את הוראות תכנית א-3729- בהתאם להוראות התכנית ניתן להקים במגרש הנדון בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית, לפי טבלה 5 בהוראות התכנית מדובר במגרש הממוקם בתחום תכנית 122 שהינה תכנית לבניה נמוכה ובו הותר מבנה בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית, ואילו הבקשה הנדונה הינה להקמת בניין בן 8 קומות וקומת גג חלקית.</p> <p>2. קו הבניין הקדמי לרחוב עמיאל אינו תואם את הוראות התכנית התקפות והינו 6 מטר ולא 4 מטר כפי שנרשם בבקשה, לפי תשריט תכנית 122.</p> <p>3. שטחי הבניה הכוללים בבקשה חורגים משטחי הבניה שניתן לאשר ע"פ תכנית א-3729 וחריגה זו מהווה סטייה ניכרת שאינה בסמכות הועדה המקומית לאשר. זאת מכיוון שמספר הקומות המבוקש עולה על המותר (2 קומות נוספות בחריגה) וקווי הבניין המבוקשים קטנים מקווי הבניין עפ"י תכניות תקפות, בכך נוצרת חריגה של לפחות 800 מ"ר משטחי הבניה הכוללים המותרים לפי התכנית.</p> <p>4. תכנון קומת הקרקע והרצועה המפולשת אינו תואם את הוראות תכנית א-3729- בחזית לרחוב ויצמן אורך הרצועה המפולשת הינה באורך של פחות ממחצית החזית הקדמית וכן, הרצועה המפולשת איננה ברוחב של 3 מ'. בנוסף, בחזית לרחוב ויצמן ובחזית לרחוב עמיאל קיימות בליטות לתוך הרצועה המפולשת של הורדת קירות ממ"ד ובכך הרצועה כוללת בינוי בניגוד להוראות התכנית.</p> <p>5. מיקום חדר האשפה בקומת הקרקע מנוגד להנחיות המרחביות ומהווה סכנה בטיחותית ומטרד- מתוכנן חדר אשפה בפניה הצפון מערבית של המגרש והגישה אליו בחלק זה של המגרש סמוך לפניה מרחוב ויצמן לרחוב בני דן עלולה לגרום לסכנה בטיחותית ושיבושי התנועה בשל עצירת רכבים בפניה. בנוסף, מיקום פתח חדר האשפה מתחת לדירות שמעליו עלול לגרום למטרדים ובסמוך לדלת הכניסה לבניין. כמו כן, תוכנו 5 פתחים שונים בגדר לשבילי גישה שונים לאשפה, הולכי רגל מעלון וכולי בניגוד להנחיות המרחביות לאיחוד שבילים וכניסות. מכל האמור יש לתכנן את חדר האשפה בצמוד לכניסה לחניון.</p> <p>6. התכנון המוצע בבקשה אינו בהתאמה למרקם הקיים הבנוי בסביבה בניגוד להוראות תכנית א-3729- התכנון המוצע מפנה עורף לרחוב ויצמן והחזית הקדמית המתוכננת לרחוב ויצמן איננה בהתאמה לבניוי הקיים בבניינים הסמוכים לרבות בינוי ועיצוב החזיתות הקדמיות, מרפסות ואורכס ביחס לאורך החזיתות, פתחים, ממ"דים לכיוון חזית קדמית לדירות הצפוניות, גובה הבניה ושמירת מרחק בין הבניינים בעיקר לכיוון רחוב עמיאל וכולי</p>

התייחסות להתנגדויות:

1. בנוגע למספר הקומות בבקשה- המגרש הנדון נוצר כתוצאה מאיחוד שלוש חלקות כאשר שטח החלקה המאוחדת לאחר הפקעה הינו 927 מ"ר. המגרש נמצא בתחום תכנית 122 לבניה נמוכה כאשר לפי טבלה 5 לתכנית רובע 4, זכויות הבניה למגרשים בתחום התכניות לבניה נמוכה ברחובות ראשיים הינם 6 קומות + קומת גג חלקית ולפי הערה (6) באיחוד חלקות או בבניה בקיר משותף בעת ובעונה אחת תותר בניה של 8 קומות וקומת גג חלקית. לפיכך אין מניעה לאשר בניין בן 8 קומות וקומת גג חלקית כפי המבוקש.

2. בנוגע לקו בניין לרחוב עמיאל- בהתאם לתשריט תכנית 122 קו הבניין לרחוב עמיאל הינו 4 מ' והבקשה הוגשה בהתאם לנושא זה.
3. בנוגע לשטחי הבניה הכוללים- שטחי הבניה הכוללים המותרים נבדקו במסגרת הבדיקה המרחבית של הבקשה והם תואמים למותר בהוראות תכנית 3729א.
4. בנוגע לקומת הקרקע ותכנון הרצועה המפולשת- בהתאם לבדיקה המרחבית של הבקשה אורך הרצועה המפולשת בהתאם למותר, במגרש בין 3 רחובות אורך הרצועה יהיה מחצית מאורך 3 החזיתות ויכלול את 2 קרנות הבניין. לעניין הורדת קירות ממ"ד לתחום הרצועה מפולשת, יש צדק בדברי המתנגדת ולא יהיה ניתן לאשר בניה בתחום זה.
5. לעניין מיקום חדר האשפה בקומת הקרקע- מיקום חדר האשפה בתחום שטח קומת הקרקע אין מניעה לאשר בהתאם להוראות התכנית וכן, הנ"ל אושר בכפוף לתיקונים ע"י מכון הרישוי.
6. לעניין התכנון הכולל והתאמה לסביבה- הבקשה כולה נבדקה בבדיקה המרחבית בהתאם להוראות תכנית רובע 4 והנחיות המרחביות וכל הנושאים התכנוניים נבדקו בהתאם לכך ונושאים אשר אינם בהתאמה הינם סיבות לשלילת הבקשה לרבות: חוסר חפיפת מרפסות, ממ"דים לכיוון חזית קדמית ברחוב ראשי וכולי

חו"ד מכון רישוי

שירלי בר 18/05/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שירלי בר 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 8 קומות ובהן 33 יחידות דיור (31 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר + 2 יח"ד מעל 120 מ"ר). דרישת התקן:

34 מקומות חניה לרכב פרטי

2 מקומות חניה לרכב נכים

7 מקומות חניה לאופנועים

33 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

34 מקומות חניה לרכב פרטי ב-2 קומות מרתף עפ"י רמת שירות 2.

2 מקומות חניה לרכב נכים במרתף 2- באישור מורשה נגישות אירנה רובין.

7 מקומות חניה לאופנועים ב-2 קומות מרתף.

33 מקומות חניה לאופניים, מהם 7 מקומות בקומת קרקע והיתרה ב-2 קומות מרתף.

חוות דעת:

1. יש למספר מקומות חניה לרכב דו גלגלי.

2. ניתן לאשר פתרון חניה לאופניים במחסנים דירתיים ששטחם מעל 6 מ"ר תוך ציון שטחם בתכנית.

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

כיבוי אש

יש להציג נספח בטיחות אש אחרי ועדה

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם עגלות

נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים: אוורור מרתפים, אקוסטיקה, גנרטור

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

גנים ונוף

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

כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה של 6 עצים בוגרים כמפורט בטבלה זו.

ביניהם עץ מס' 5 אורך ירושלמי בערך של כ-20,000 ש"ח שנבחן ע"י אגרונום המכון והוחלט לאשר כריתתו מאחר ועבור

שימורו נדרש להתרחק מגזעו 5 מ' לפחות בשביל ודרישה כזו לא תאפשר את הבניה המבוקשת.

מבוקשת כריתה של עץ מס' 20 במגרש השכן, הכריתה נדרשת לצורך הבניה המבוקשת, נוסף תנאי לתחילת עבודות.

תמורת כריתת העצים יש לנטוע במגרש 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") ובערך חליפי של 37,775 ש"ח.
 אם אי אפשר לממש את כל הערך החליפי במגרש, תמומש היתרה בנטיעות בשטח ציבורי בתיאום עם האגף לשיפור פני העיר (שפ"ע). על בעל ההיתר לתאם זאת בעצמו עם מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע.
 ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.
 המלצה: לאשר את הבקשה

מקלוט

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

אדריכלות מכון הרישוי

נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.
 המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

קונסטרוקציה

הוגשו המסמכים הנדרשים לביצוע בקרה הנדסית, נבחנה עמידה בדרישות להגשת בקשה לפי תמ"א 38 ונמצא שניתן להגיש את הבקשה לדיון בוועדה במסלול תמ"א 38.
 המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים
 יש לעיין בחוות הדעת המלאות של תחנות מכון הרישוי באמצעות מערכת סטאטוס תיקי רישוי ומידע בקישור:
http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya/login.asp

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	אזדרכת מצויה	10.0	59.0	10.0	שימור	12,242
2	פיקוס השדרות	5.0	41.0	3.0	כריתה	9,501
3	אזדרכת מצויה	11.0	32.0	10.0	כריתה	2,701
4	אזדרכת מצויה	12.0	16.0	7.0	כריתה	675
5	אורן ירושלמי	14.0	59.0	12.0	כריתה	19,675
7	תבטיה הרדופית	4.0	29.0	2.0	כריתה	1,479
12	מייש גשר הזיו	6.0	15.0	4.0	שימור	2,402
13	מייש גשר הזיו	9.0	22.0	8.0	שימור	5,167
14	היביסקוס סתריה	9.0	26.0	5.0	שימור	1,274
15	הדר לימון	5.0	23.0	4.0	שימור	1,728
16	פלפלון דמוי אלה	7.0	52.0	7.0	כריתה	2,208
17	תבטיה הרדופית	25.0	11.0	1.0	כריתה	638
18	פיקוס השדרות	4.0	22.0	3.0	שימור	3,191
19	פיקוס השדרות	4.0	27.0	3.0	שימור	4,807
20	ברוש לימוני	7.0	20.0	3.0	כריתה	2,211

חו"ד נוספות:

נכסים - מירי גלברט 03/12/2019

- חלקה 1152 בגוש 6212 בבעלות פרטית.
- המבקש סימן את קווי הפקעה.
- המבקש חתם על כתב התחייבות להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.

תנאי לאכלוס:

- להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העירייה העתידיים ברשם המקרקעין.
- הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.

לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה.

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

1. לא לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בין 3 רחובות, בעל 2 אגפים, בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף חלקי שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה. ובמקומו הקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף הכוללים: 34 מקומות חניה, 2 חניות נכים, חניות לאופניים ואופנועים, מחסנים דירתיים ומתקנים טכניים ושירות משותפים. סה"כ בניין בן 9 קומות עבור 33 יחידות דיור.
- מהסיבות הבאות:
- א. מתוכננים קירות יורדים בתחום הרצועה המפולשת של 3.0 מ' אשר מהווים בניה בתחום זה, בניגוד להוראות תכנית 3729.א.
- ב. מתוכננת נישת בלוני גז בצמוד לגדר צדדית ולא בתחום הבינוי בקומת הקרקע, בניגוד להוראות תכנית 3729.א.
- ג. בקומה העליונה לכיוון רחוב בני דן מתוכננות מרפסות שאינן בחפיפה מלאה לקומות שמתחת, בניגוד להוראות תכנית 3729.א.
- ד. מתוכנן טור ממדים לדירות קדמיות לכיוון רחוב ויצמן שהינו רחוב ראשי, בניגוד להנחיות המרחביות.
- ה. הבקשה אינה תואמת להנחיות המרחביות לנושאים הבאים:
- גובה גדרות קדמיות עולות בחלקן על הגובה המותר של עד 0.7 מ'
- לא מתוכנן במרווח הקדמי עומק שתילה הנדרש של לפחות 1.20 מ' לעצים מעל מרתפים.
- מתוכננים פתחי אוורור מרתפים בתחום הרצועה הגננית במרווח הקדמי.
- מתקני תשתית תוכננו בצמוד לגדר קדמית ללא הרחקה הנדרשת של 1.0 מ' מהגדר.
- לא צוין ברור גווני חומרי הגמר בחזיתות במפרט הבקשה בהתאם למותר.
- ו. לא הוצג פתרון לתליית כביסה לדירות הפונות לחזיתות הקדמיות בלבד, בניגוד להוראות התכנית.
- ז. גובה המצללות בחריגה של כ- 0.30 מ' מהגובה המותר של עד 3.0 מ', מתוכננת מצללה שאינה בחפיפה מעל מרפסת גזוזטרה עליונה לכיוון רחוב בני דן וכן, לא הוצג פרט פרגולה, בניגוד להוראות התכנית.
- ח. מספר המערכות הסולריות לא בהתאמה למספר יחידות הדיור בבניין בניגוד לתקנות התכנון והבניה.
- ט. לא נעשה תאום מול הסדר קרקע טרם פתיחת הבקשה כפי הדרוש בתיק המידע.
2. לקבל את טענת המתנגדת לעניין בנייה בתחום הרצועה המפולשת בקומת הקרקע, ממ"דים לכיוון חזית קדמית אשר הינם חלק מהסיבות לשלילת הבקשה כפי שצוין לעיל.
3. לדחות את יתר הטענות שכן, הנושאים הנוספים הינם בהתאם להוראות התכנית, הנחיות המרחביות ותקנות התכנון והבניה וכן, נעשו התאומים הנדרשים מול מכון הרישוי לרבות לעניין אשפה וכול'.

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 0033-20-6 מתאריך 21/07/2020

4. לא לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בין 3 רחובות, בעל 2 אגפים, בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף חלקי שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה. ובמקומו הקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף הכוללים: 34 מקומות חניה, 2 חניות נכים, חניות לאופניים ואופנועים, מחסנים דירתיים ומתקנים טכניים ושירות משותפים. סה"כ בניין בן 9 קומות עבור 33 יחידות דיור.
- מהסיבות הבאות:
- א. מתוכננים קירות יורדים בתחום הרצועה המפולשת של 3.0 מ' אשר מהווים בניה בתחום זה, בניגוד להוראות תכנית 3729.א.
- ב. מתוכננת נישת בלוני גז בצמוד לגדר צדדית ולא בתחום הבינוי בקומת הקרקע, בניגוד להוראות תכנית 3729.א.
- ג. בקומה העליונה לכיוון רחוב בני דן מתוכננות מרפסות שאינן בחפיפה מלאה לקומות שמתחת, בניגוד להוראות תכנית 3729.א.
- ד. מתוכנן טור ממדים לדירות קדמיות לכיוון רחוב ויצמן שהינו רחוב ראשי, בניגוד להנחיות המרחביות.
- ה. הבקשה אינה תואמת להנחיות המרחביות לנושאים הבאים:
- גובה גדרות קדמיות עולות בחלקן על הגובה המותר של עד 0.7 מ'
- לא מתוכנן במרווח הקדמי עומק שתילה הנדרש של לפחות 1.20 מ' לעצים מעל מרתפים.
- מתוכננים פתחי אוורור מרתפים בתחום הרצועה הגננית במרווח הקדמי.
- מתקני תשתית תוכננו בצמוד לגדר קדמית ללא הרחקה הנדרשת של 1.0 מ' מהגדר.

- לא צוין בברור גווני חומרי הגמר בחזיתות במפרט הבקשה בהתאם למותר.
- ו. לא הוצג פתרון לתליית כביסה לדירות הפונות לחזיתות הקדמיות בלבד, בניגוד להוראות התכנית.
 - ז. גובה המצללות בחריגה של כ-0.30 מ' מהגובה המותר של עד 3.0 מ', מתוכננת מצללה שאינה בחפיפה מעל מרפסת גזוזטרה עליונה לכיוון רחוב בני דן וכן, לא הוצג פרט פרגולה, בניגוד להוראות התכנית.
 - ח. מספר המערכות הסולריות לא בהתאמה למספר יחידות הדיור בבניין בניגוד לתקנות התכנון והבניה.
 - ט. לא נעשה תאום מול הסדר קרקע טרם פתיחת הבקשה כפי הדרוש בתיק המידע.
2. לקבל את טענת המתנגדת לעניין בנייה בתחום הרצועה המפולשת בקומת הקרקע, ממ"דים לכיוון חזית קדמית אשר הינם חלק מהסיבות לשלילת הבקשה כפי שצוין לעיל.
3. לדחות את יתר הטענות שכן, הנושאים הנוספים הינם בהתאם להוראות התכנית, הנחיות המרחביות ותקנות התכנון והבניה וכן, נעשו התאומים הנדרשים מול מכון הרישוי לרבות לעניין אשפה וכול'.