

כ"ג חשוון תשפ"א
10 נובמבר 2020

פרוטוקול

ישיבה: 6-20-0082 תאריך: 08/11/2020 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 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 גבוה (מעל 13 מ')	מטרופוליס (פ.א.א) 2011 יזמות אורבנית בע"מ	ויצמן 11	0472-011	20-1225	1

עמ' 1
0472-011 20-1225 <ms_meyda>

רשות רישוי - התנגדות

	01/09/2020	תאריך הגשה	20-1225	מספר בקשה
	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') חפירה ו/או דיפון בנייה חדשה תמ"א 38 מרתפים	בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה	בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה	מסלול

הצפון החדש-החלק הדרומי	שכונה	ויצמן 11 רחוב חכמי קירואן 7	כתובת
0472-011	תיק בניין	623/6111	גוש/חלקה
1545	שטח המגרש	ע,1, 3729 א, 50	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב ששת הימים 30, בני ברק 5120261	מטרופוליס (פ.א.א.) 2011 יזמות אורבנית בע"מ	מבקש
רחוב ויצמן 11, תל אביב - יפו 6423911	דיסקין ארנון	בעל זכות בנכס
רחוב ויצמן 11, תל אביב - יפו 6423911	דיסקין מרים	בעל זכות בנכס
רחוב ויצמן 11, תל אביב - יפו 6423911	שפיגל הדסה	בעל זכות בנכס
רחוב ויצמן 11, תל אביב - יפו 6423911	לוי נסים יגאל	בעל זכות בנכס
רחוב ויצמן 11, תל אביב - יפו 6423911	בן מנחם יצחק	בעל זכות בנכס
רחוב ויצמן 11, תל אביב - יפו 6423911	גוטנר שמואל	בעל זכות בנכס
רחוב ויצמן 11, תל אביב - יפו 6423911	גוטנר אילנה	בעל זכות בנכס
רחוב ויצמן 11, תל אביב - יפו 6423911	גרסטנר רונית	בעל זכות בנכס
רחוב ויצמן 11, תל אביב - יפו 6423911	טל שושנה	בעל זכות בנכס
רחוב ויצמן 11, תל אביב - יפו 6423911	בן מנחם שרה	בעל זכות בנכס
רחוב ויצמן 11, תל אביב - יפו 6423911	כהן משה	בעל זכות בנכס
רחוב ויצמן 11, תל אביב - יפו 6423911	כהן רחמים	בעל זכות בנכס
רחוב ויצמן 11, תל אביב - יפו 6423911	טל אריה	בעל זכות בנכס
רחוב ויצמן 11, תל אביב - יפו 6423911	גרי פנינה	בעל זכות בנכס
רחוב ויצמן 11, תל אביב - יפו 6423911	פינק ערן	בעל זכות בנכס
רחוב ויצמן 11, תל אביב - יפו 6423911	בן מנחם גיא	בעל זכות בנכס
רחוב ויצמן 11, תל אביב - יפו 6423911	קלמרו דורון	בעל זכות בנכס
רחוב ויצמן 11, תל אביב - יפו 6423911	בן מנחם לירון	בעל זכות בנכס
רחוב ויצמן 11, תל אביב - יפו 6423911	מאיר הלנה	בעל זכות בנכס
רחוב ויצמן 11, תל אביב - יפו 6423911	מנזה מירה	בעל זכות בנכס
רחוב ויצמן 11, תל אביב - יפו 6423911	אלמרו דן	בעל זכות בנכס
רחוב ויצמן 11, תל אביב - יפו 6423911	פישר דפנה רות	בעל זכות בנכס
רחוב ויצמן 11, תל אביב - יפו 6423911	מנזה אורלי	בעל זכות בנכס
רחוב ויצמן 11, תל אביב - יפו 6423911	ישראלית וילנר	בעל זכות בנכס
רחוב ויצמן 11, תל אביב - יפו 6423911	לפידות רות	בעל זכות בנכס
רחוב ויצמן 11, תל אביב - יפו 6423911	אראל בנימין	בעל זכות בנכס
רחוב ויצמן 11, תל אביב - יפו 6423911	הירש מיכאל	בעל זכות בנכס
רחוב ויצמן 11, תל אביב - יפו 6423911	אורן רון	בעל זכות בנכס
רחוב ויצמן 11, תל אביב - יפו 6423911	בקר פינק מיכל אסתר	בעל זכות בנכס
רחוב ויצמן 11, תל אביב - יפו 6423911	וינר אורן גילה	בעל זכות בנכס
רחוב ויצמן 11, תל אביב - יפו 6423911	יואב שכטר	בעל זכות בנכס
רחוב ויצמן 11, תל אביב - יפו 6423911	קדרון חנה	בעל זכות בנכס
רחוב ויצמן 11, תל אביב - יפו 6423911	גרוס קריב עליזה	בעל זכות בנכס
רחוב ויצמן 11, תל אביב - יפו 6423911	רינגלר גורג	בעל זכות בנכס
רחוב ויצמן 11, תל אביב - יפו 6423911	לוי דוריס	בעל זכות בנכס
רחוב ויצמן 11, תל אביב - יפו 6423911	גונרסון טינה	בעל זכות בנכס
רחוב ויצמן 11, תל אביב - יפו 6423911	ישיבת לומזיה ע"ש הגר"מ זצ"ל	בעל זכות בנכס
רחוב ויצמן 11, תל אביב - יפו 6423911	קליין חיה	בעל זכות בנכס
רחוב ויצמן 11, תל אביב - יפו 6423911	לנדר ציפורה	בעל זכות בנכס
רחוב ויצמן 11, תל אביב - יפו 6423911	לנדר פנינה	בעל זכות בנכס
רחוב ויצמן 11, תל אביב - יפו 6423911	לנדר איריס	בעל זכות בנכס
רחוב ויצמן 11, תל אביב - יפו 6423911	קליין דבורה	בעל זכות בנכס

בעל עניין	שם	כתובת
עורך ראשי	בר אורין גידי	רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604
מתכנן שלד	גוטמן יעקב	רחוב גרניט 5, פתח תקווה 4951404
מורשה חתימה מטעם המבקש	בלום אוהד	רחוב ששת הימים 30, בני ברק 5120261
מורשה חתימה מטעם המבקש	לוי ירון	רחוב ששת הימים 30, בני ברק 5120261

מהות הבקשה: (אדר' הילה גל)

מהות עבודות בניה
<p>1. הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומרתף שחזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.</p> <p>2. הקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות ו-1 קומת גג חלקית, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 3 קומות מרתף עבור 60 יח"ד, הכולל:</p> <ul style="list-style-type: none"> ב-3 קומות המרתף: 65 מקומות חניה לרכב פרטי (מהם 2 ע"י מכפילי חניה), 2 מקומות חניה לרכב נכים, מקומות חניה לאופנועים ולאופניים, 35 מחסנים דירתיים, חדרי טכניים, חדרי שירות משותפים לרבות לובי מרתף, מאגרי מים, חדר משאבות וכול'. בקומת הקרקע: חדר אשפה, חדר עגלות ואופניים, 3 לובאים, 3 גרעיני מדרגות ו- 3 מעליות, 4 דירות גן עם ממ"ד וחצר פרטית צדית/אחורית, 1 יח"ד קדמית לרבות מסתורי כביסה. בקומות 1-2: 8 יח"ד עם ממ"ד ומרפסות גזוזטרה לרבות מסתורי כביסה. בקומה 3-7: 7 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לרבות מצללות לחזית מזרחית בקומה השביעית ומסתורי כביסה. בקומת 8 (קומת גג חלקית): 3 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג לרבות מצללה ומסתורי כביסה. על הגג העליון: מערכות סולאריות, מעבים, מתקנים טכניים, המשך שלושת גרמי המדרגות הכלליים של הבניין. בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, שבילי רמפה לגישה לבניין, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי דרום-מערבי, מתקני תשתית, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש. <p>3. החדרת עוגנים פולימריים זמניים לחלקות הסמוכות.</p>

מצב קיים:

במגרש פינתי, בין הרחובות ויצמן וחכמי קירואן, קיים בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית עם 4 כניסות נפרדות ו-4 גרעיני מדרגות וקומת מרתף עבור שני מקלטים. סה"כ: 29 יח"ד בבניין.
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	היתר לבניית בניין בית בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ו-2 מקלטים במרתף, הכולל: בקומת העמודים 8 יח"ד, בקומות טיפוסיות א'-ג' 9 יח"ד בכל קומה, ובקומת הגג 3 חדרי כביסה. סה"כ בבניין 29 יח"ד.	1956	569

בעלויות:

<p>הנכס רשום כבית משותף המכיל 35 תתי חלקות בבעלות פרטית. ע"ג מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת " מטרופוליס (פ.א.א.) 2011 יזמות אורבנית בע"מ " באמצעות מורשה החתימה מטעמה (בלום אוהד). וכן, בשם חלק מבעלי הזכויות בנכס חתום עו"ד לוי ירון. נשלחו הודעות ליתרת בעלי הזכות בנכס ולחלקות הגובלות בהתאם לתקנה 36 ב' והתקבלו התנגדויות.</p>

התאמה לתכנית 3729א (רובע 4) - המגרש נמצא ברחוב ראשי, מחוץ לאזור ההכרזה, מגרש פינתי גדול.

- ההיתר המקורי להקמת הבניין הינו משנת 1956
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.

מספר קומות:	מוצא	מותר	סטייה
8 + קומות גג חלקית	8 + קומות גג חלקית	8 + קומות גג חלקית	
קווי בניין:			
קדמי לרחוב ויצמן	6.00 מ' בקרקע ~5.50 מ' בקומות הטיפוסיות- בהתאם (ראה המשך מטה).	6.00 מ'	
קדמי לרחוב חכמי קירואן	~4.00 בהתאם	4.00 מ'	
צדדי	3.00 מ'	3.00 מ'	
צדדי	3.00 מ'	3.00 מ'	
	בהתאם.	תתאפשר בניה מעבר לקו בניין בשיעור של 0.5 מ' ועד 50% מרוחב החזית לכל גובהה, בכפוף לנסיגה מקו בניין קדמי בשטח זהה, בתנאי שתשמרנה הנסיגות בגג ובקרקע ובמגרש פינתי יידרש אישור מהנדס העיר.	
זכויות בנייה: (תכנית נפחית)	מתוכננת תכנית בניה של כ-772 מ"ר, בהתאם למותר.	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) 1545 מ"ר = 0.5 X 772.5 מ"ר	
שטחי שירות:	~1876 מ"ר ~ בהתאם למותר.	מינימום 20% מסך השטחים הכוללים המתוכננים (~868 מ"ר)	
צפיפות:	60 יחידות דיור	במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90 6624/90 ~ מ"ר = 73 ~ יח"ד	
גובה קומה:	3.30 מ' בהתאם.	3.30 מ' ברוטו	
בינוי ופיתוח בקומת הקרקע:	~3.00 מ' בהתאם. בהתאם. בהתאם.	- 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 הקדמיות ובלבד שתהיה רצף ותכלול פינת פינת הבניין הפונה לקן הרחובות. 2/(65 מ') = 32.5 מ' ~ - יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין ואלו ימוקמו	

	בהתאם. מתוכננות חצרות פרטיות לדירות הקרקע במרווח הצדדי והאחורי.	בתחום הבניין, לרבות: שטחים טכניים, חדר אשפה, חדר גז וכול' ת-ותר הצמדת חצרות ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצדדיים והאחורי	
		בבניינים בעלי קומת גג חלקית אחת במגרש פינתי: 3.00 מ' - מקו אחת החזיתות הקדמיות 2.00 מ' - מקו החזית הנוותרת. כולל מעקה הגג העליון - 4.50 מ' כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'	קומות גג חלקיות: נסיגות ממעקה הגג גובה הבניה על הגג גובה המתקנים הטכניים
	בהתאם. ממוצע לא עולה על 12 מ"ר (~693 מ"ר) בהתאם.	1.60 מ' 14 מ"ר למרפסת הבולטת מקירות הבניין החיצוניים ובלבד שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע לסך המרפסות בבניין = 720 מ"ר שטח המרפסות העולה על הנאמר לעיל ייחשב במניין השטחים העיקריים.	מרפסות: הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי שטח
	בהתאם. בהתאם.	לא יותרו מרפסות לסירוגין (מרפסות קופצות) -חומרי גמר מרפסות אחיד	עיצוב המרפסות
	בהתאם.	התקנת מזגנים לכל יח"ד בפיר ייעודי, במרפסת שירות שאינה חורגת מקונטור הבניין או על הגג העליון.	מזגנים:
	בהתאם.	נדרש לכל יח"ד ובאופן שאינו חורג מקונטור הבניין. ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת הקדמית.	מסתורי כביסה:
	בהתאם. בהתאם.	בהתאם להנחיות המרחביות - עומק 0.60 מ' / אורך 2.00 מ' חפיפה ואחידות לכל גובה הבניין לרבות חומרי הגמר	עיצוב המסתורים
	בהתאם.	בהתאם לתקנות התכנון והבניה -	מצללות: שטח

<p>נדרש להציג פרטי מצללה בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p>	<p>בהתאם. בהתאם. 3.00 בהתאם. בהתאם. לא בהתאם.</p>	<p>50 מ"ר או 1/4 משטח הגג, הכל לפי הגדול יותר ללא סגירה בקירות ובצמוד לדירת הגג/ חדר היציאה לגג 1.20 מ' ממעקה קדמי או אחורי לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות לפי הנחיות מרחביות - המרווח הפתוח בין חלקי הפרגולה האטומים יהיה לפחות 40% משטחה, מחולק שווה בכל השטח המקורה פירוט חומרי ופרטי המצללה.</p>	<p>בינוי ומיקום נסיגות ממעקה הגג גובה מרווחי קורות המצללה</p>
	<p>מתוכנן חניון תת קרקעי שהגישה אליו דרך רמפה במרווח הדרום-מערבי בצמוד לגבול המגרש.</p>	<p>החניה תהיה תת קרקעית והנגישות אליה תהיה אחת ותוצמד ככל הניתן לדופן הצדית של המגרש.</p>	<p>חניה:</p>
	<p>מתוכננים מתקנים טכניים על גג עליון לרבות חדר משאבות ומאגר מים וגישה דרך גרם המדרגות הכללי של הבניין.</p>	<p>על הגג העליון מתקנים טכניים לשירות הבניין והבטחת גישה למתקנים דרך השטחים המשותפים</p>	<p>מתקנים טכניים על גג הבניין: שימושים וגישה</p>
	<p>- הוגש אישור מקדמי -בהתאם לנדרש -לא הוגש, יידרש לשלב בדיקה סופית</p>	<p>-אישור מקדמי לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 -אישור נגישות המבנה (נספח+ טופס נלווה) -נספח יציבות חתום ע"י מתכנן השלד של הפרויקט</p>	<p>הוראות נוספות למתן היתר:</p>

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

סטייה	מוצע	מותר	
	3 קומות מרתף	2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור חניה ושטחי שירות כלליים	מס' קומות:
בעקבות אילוצי	בהתאם למעט במקומות	2 קומות עליונות- הגובה לא	גובה קומות:

תכנון ודרישות, ניתן לאשר.	נקודתיים המרתף 4.10-4.30~ מ'.	יהיה גדול מ- 4.00 מ' נטו	
	חניות, חניית נכים, חניות לאופניים ולאופנועים, שטחי שירות משותפים, חדרים טכניים, מחסנים דירתיים, מאגרי מים, חדר משאבות וכול'.	חניה/ מחסנים דירתיים / משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים	שימושים:
	מתוכננים 35 מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר בהתאם .	- מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר למחסן וכמספר יח"ד בבניין. בקומות המרתף התחתונות שטח החסנים לא יעלה על 5% משטח הקומה (8.4 מ"ר ~).	מחסנים:
	מוצע כ- 232 מ"ר שטח מחלחל המהווה ~15% משטח המגרש. שטחי החלחול מתוכננים לכיוון המרווח הקדמי לרחוב חכמי קיראון וליצמן, ניתן לאשר. בהתאם.	85% לפי תמ"א 34 ותכנית 3729 א = 1313.25 מ"ר (15% שטח מחלחל = 231.75 מ"ר)	תכסית:

התאמה לתקנות התכנון והבניה ומדיניות אדריכל העיר/ הנחיות מרחביות:

הערות	לא	כן	
		+	בנייה במרווחים
מפלס הכניסה הקובעת בבניין בצד הפונה לרחוב ויצמן הינו 0.12 מ' מעל ממפלס המדרכה, בהתאם. מפלס הכניסה הקובעת בבניין בצד הפונה לרחוב חכמי קיראון הינו 0.70 מ' ממפלס המדרכה וזאת לאחר שהוצג הסבר מנומק (קיים במערכת) אשר עיקר דבריו הוא הצורך בהתאמת הבניין לתשתיות העירוניות ויצירת מפלס מתאים עבור כך משתי חזיתות הבניין ויצמן וחכמי קיראון, כמו כן הוצג בחזית המדוברת מעלון כפתרון הנגשה נוסף ושטח מישורי במרווח קדמי עד כמה שניתן. ניתן לאשר.		+	<p>מפלס הכניסה הקובעת</p> <p>1. מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 0.5 מ' ממפלס פני המדרכה הגובלת באזור הכניסה הראשית. 2. במקרים יוצאי דופן מבחינה הנדסית ו/או מבחינת מגבלות מגרש תתאפשר חריגה מינימלית של עד 0.2 מ' מהמפלסים המצוינים לעיל, בתנאים אלו: א. יצורף הסבר מנומק בכתב לצורך ההחרגה. ב. פתרונות ההנגשה למפלס הכניסה הקובעת יהיו בתוך קווי הבניין. ג. השטח הכלול במרווח הקדמי יהיה מישורי ויימשך ברצף ממפלס הרחוב, למעט שיפועים המחויבים לניקוז מי גשם.</p>
		+	גדות ושערים
		+	<p>גדר קדמית לרחוב בגובה 0.70 מ' גדר בין מגרשים שכנים 1.50 מ'</p>
		+	פיתוח שטח
		+	<p>-מפלס רצועת הגינון יהיה כמפלס הרחוב ובכל מקרה, לא יעלה על 0.40 מ' מעל מפלס זה. -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' -יש למקם את מדרגות הכניסה לבניין מעבר לרצועת הגינון בחלקו הפנימי של המרווח הקדמי</p>

		+	חומרי גמר הבניין חומר הגמר העיקרי יהיה טיח בגוון בהיר/ בטון חשוף/ לבני סיליקט בהירים וכן, יותר חיפוי דקורטיבי לשם הדגשות עיצוביות של החזית
		+	מתקני תשתית וטכניים -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.
מוצעים 47 קולטי שמש בעוד ישנן 60 יח"ד, הוצג אישור יועץ אינס' בהתאם.		+	מערכות סולריות מערכת סולריות לכל יח"ד
בהתאם, למעט מספר דירות בהן לא הוצג, נדרש להשלים.	+		דוודים דודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום שטחי הדירות/ קומות
		+	אשפה דלתות חדר האשפה לא ייפתחו אל המדרכה

הערות נוספות:

תוכנית הבקשה הוגשה עם ליקויים וחריגות מהוראות תב"ע 3729 א' וההנחיות התקפות, יחד עם זאת, עורך הבקשה קיבל זמן לתיקון החריגות ולאחריה הבקשה הוגשה לבדיקה נוספת.

התנגדויות:

שם	כתובת	זיקה
1. אפרים יצחק	ויצמן 15-17	נציגי וועד בית לבניין ויצמן 15-17
2. וועד הבית רמי לפין	רחוב פומבדיתא 2, תל אביב - יפו 6423402	נציגי וועד בית לבניין בפומבדיתא 2

עיקרי ההתנגדויות:

המתנגדים:

- רמי לפין ואפרים יצחק נציגי ועד הבית בבניין בכתובת פומבדיתא 2 הגובל מדרום עם הבניין נשוא הבקשה.
 - דב שביט, ויניב איתן נציגי ועד הבית בבניין בכתובת ויצמן 11-15 הגובל מצפון עם הבניין נשוא הבקשה.
- המתנגדים מתנגדים להחזרת עוגנים זמניים וכלונסאות בשטח מגרשם ודורשים לבצע טרם הדיון בבקשה מיפוי מלא של הבניין והמגרש שלהם בהתאם, ובכך למנוע פגיעה עתידית בבניין ביציבותו ובתשתיותיו. כמו כן, הדיירים דורשים ביטוח צד ג' אשר יכסה כל נזקים כאלו ואחרים אשר ייגמרו בעקבות ההליך. בנוסף נשאלו שאלות כלליות על הליך החדרת העוגנים לחלקות הגובלות.

התייחסות להתנגדויות:

- החדרת עוגנים זמניים למגרשים שכנים הינה מותרת לפי הוראות תכנית ע'1 לפיכך אין מקום לדון בהתנגדויות בגינם. יחד עם זאת, יש לציין כי תכנית ע'1 קבעה בהוראותיה כי תנאי להוצאת היתר בנייה הינו בכפוף להגשת חישובי סטטיים מאושרים וחתומים ע"י מתכנן השלד. מסמכים אלו הוגשו בפרויקט זה, כך שכל הנושאים נבדקו ואושרו בהתאם על ידי מתכנן שלד מוסמך. באשר לנזקים האפשריים ולדרישה לביטוח צד ג' - תכנית ע'1 דורשת הפקדת העתק פוליסת צד ג' (לפני תחילת עבודות הבנייה) ע"י מבקש הבקשה לתיקון כל הנזקים במידה וייגרמו לנכסים הגובלים. התייחסות לשאלות כלליות על נושא הליך החדרת העוגנים ניתנה בנפרד. בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חו"ד מכון רישוי

18/10/2020 רינת ברקוביץ'

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

תנועה וחניה

מבנה החדש בן 8 קומות ובהן 60 יחידות דיור (45 בשטח עד 120 מ"ר + 15 מעל 120 מ"ר) ו- מ"ר שטח מסחרי.

דרישת התקן:

65 מקומות חניה לרכב פרטי

2 מקומות חניה לרכב נכים

12 מקומות חניה לאופנועים

60 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן בנספח תנועה.

מתוכנן:

65 מקומות חניה לרכב פרטי (מהם 2 מתקני דו חניון) ב-2 קומות מרתף על פי רמת שירות 2.

2 מקומות חניה לרכב נכים במרתף 1-.

12 מקומות חניה לאופנועים במרתף 2-.

60 מקומות חניה לאופניים - 22 מקומות בחדרי אופניים קומת קרקע + 38 מקומות ב-2.5 קומות מרתף.

מתכנן תנועה ל. ללציוק.

חוות דעת: פתרון תנועתי המוצע עונה לדרישות- מאושר.

המלצה: לאשר את הבקשה

כיבוי אש

יש להציג נספח בטיחות אש אחרי ועדה

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות שני חדרי אשפה.

הפתרון אינו מאושר כלל, נדרש לתכנן חדר אשפה אחד ולהתאים את הפתרון להנחיות המרחביות כפי שנכתבו בחוות הדעת.

עדכון התוכנית על סי ההנחיות המרחביות יוביל לשינויים מהותיים בתוכנית ועל כן לא ניתן לאשר את הבקשה.

המלצה: לדחות את הבקשה

איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים: אוורור מרתפים, אקוסטיקה

התווספו תנאים בהיתר לנושאים: חדר טרפו, צובר גז

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

גנים ונוף

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

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

מרבית העצים במגרש בעלי ערכיות נמוכה ומבוקשים לכריתה.

ארבעה עצים במדרכה מרוחקים מהחפירה ומבוקשים לשימור.

עץ מס' 13 אושר לכריתה על ידי חיים גבריאל והאישור נטען במערכת המקוונת. נדרש לכרות את העץ לטובת רחבת

כיבוי וזהו העץ בעל הערכיות הנמוכה ביותר ביחס לשאר העצים.

ערך הפיצוי הנופי עבור עצים המיועדים לכריתה הוא 29,979 ₪.

יש לנטוע במגרש 18 עצים בערך של 700 ₪ לעץ.

יתרת ערך הפיצוי הנופי עבור העצים המיועדים לכריתה ע"ס 17,379 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך

פיתוח גנים ונוף ברחבי העיר.

שטח לא מקורה במגרש/חלקה: 925.00 כמות עצים חדשים המוצעים לשתילה: 19

ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.

המלצה: לאשר את הבקשה

מקלט

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

אדריכלות מכון הרישוי

נכתבו הנחיות בנוגע לאוורור חניונים, מרווח קדמי ופירוט חללים טכניים.
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

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לדחות את הבקשה

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	פלפלון דמוי אלה	5.0	28.0	4.0	כריתה	788
2	פלפלון דמוי אלה	5.0	35.0	5.0	כריתה	1,231
3	פלפלון דמוי אלה	6.0	32.0	5.0	כריתה	1,029
4	פלפלון דמוי אלה	6.0	22.0	5.0	כריתה	456
5	פלפלון דמוי אלה	6.0	51.0	7.0	כריתה	2,613
6	תות לבן	11.0	33.0	10.0	כריתה	1,436
7	שסק יפני	5.0	9.0	2.0	כריתה	
8	פלפלון דמוי אלה	4.0	26.0	3.0	כריתה	3,396
9	פיקוס הגומי	9.0	32.0	6.0	כריתה	5,016
10	רימון מצוי	3.0	6.0	1.0	כריתה	
11	קליסטמון הנצרים	6.0	41.0	7.0	כריתה	5,489
12	סיגלון חד עלים	5.0	10.0	5.0	שימור	942
13	סיגלון חד עלים	7.0	13.0	5.0	כריתה	1,592
14	סיגלון חד עלים	7.0	15.0	6.0	שימור	1,060
15	סיגלון חד עלים	7.0	22.0	6.0	שימור	3,419
16	מייש גשר הזיו	5.0	16.0	2.0	כריתה	723
17	אבוקדו הודי	2.5	5.0	1.5	כריתה	
18	פיקוס בנימינה	9.0	14.0	7.0	כריתה	5,193
19	פיקוס בנימינה	9.0	12.0	5.0	כריתה	1,017
20	סיגלון חד עלים	7.0	21.0	8.0	שימור	1,108

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

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומרתף שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות ו-1 קומת גג חלקית, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 3 קומות מרתף עבור 60 יח"ד, הכולל:

- ב-3 קומות המרתף: 65 מקומות חניה לרכב פרטי (מהם 2 ע"י מכפילי חניה), 2 מקומות חניה לרכב נכים, מקומות חניה לאופנועים ולאופניים, 35 מחסנים דירתיים, חדרים טכניים, חדרי שירות משותפים לרבות לובי מרתף, מאגרי מים, חדר משאבות וכול'.
- בקומת הקרקע: חדר אשפה, חדר עגלות ואופניים, 3 לובאים, 3 גרעיני מדרגות ו-3 מעליות, 4 דירות גן עם ממ"ד וחצר פרטית צדית/אחורית, 1 יח"ד קדמית לרבות מסתורי כביסה.

- בקומות 1-2: 8 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לרבות מסתורי כביסה.
- בקומה 3-7: 7 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לרבות מצללות לחזית מזרחית בקומה השביעית ומסתורי כביסה.
- בקומת 8 (קומת גג חלקית): 3 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג לרבות מצללה ומסתורי כביסה.
- על הגג העליון: מערכות סולאריות, מעבים, מתקנים טכניים, המשך שלושת גרמי המדרגות הכלליים של הבניין.
- בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, שבילי רמפה לגישה לבניין, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי דרום-מערבי, מתקני תשתית, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש.

לרבות החדרת עוגנים פולימריים זמניים לחלקות הסמוכות.

2. לדחות את ההתנגדויות בגין החדרת עוגנים זמניים לחלקות הגובלות, שכן החדרת עוגנים זמניים למגרשים שכנים הינה מותרת לפי הוראות תכנית ע'1, אשר בנוסף דורשת בין היתר הפקדת העתק פוליסת צד ג' לפני תחילת עבודות הבנייה לנזקים אפשריים והצגת חישובים סטטיים חתומים על ידי מתכנן שלד מוסמך.

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

תנאים למתן היתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים להתחלת עבודות

לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

תנאים לתעודת גמר

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, הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
3. הצגת אישור ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה- לבדיקת איכות הבנייה.
4. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

החלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 0082-20-6 מתאריך 08/11/2020

3. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומרתף שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות ו-1 קומת גג חלקית, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 3 קומות מרתף עבור 60 יח"ד, הכולל:

- ב-3 קומות המרתף: 65 מקומות חניה לרכב פרטי (מהם 2 ע"י מכפילי חניה), 2 מקומות חניה לרכב נכים, מקומות חניה לאופנועים ולאופניים, 35 מחסנים דירתיים, חדרים טכניים, חדרי שירות משותפים לרבות לובי מרתף, מאגרי מים, חדר משאבות וכול'.
- בקומת הקרקע: חדר אשפה, חדר עגלות ואופניים, 3 לובאים, 3 גרעיני מדרגות ו- 3 מעליות, 4 דירות גן עם ממ"ד וחצר פרטית צדית/אחורית, 1 יח"ד קדמית לרבות מסתורי כביסה.
- בקומות 1-2: 8 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לרבות מסתורי כביסה.
- בקומה 3-7: 7 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לרבות מצללות לחזית מזרחית בקומה השביעית ומסתורי כביסה.

- בקומת 8 (קומת גג חלקית): 3 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג לרבות מצללה ומסתורי כביסה.
- על הגג העליון: מערכות סולאריות, מעבים, מתקנים טכניים, המשך שלושת גרמי המדרגות הכלליים של הבניין.
- בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, שבילי רמפה לגישה לבניין, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי דרום-מערבי, מתקני תשתית, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש.

לרבות החדרת עוגנים פולימריים זמניים לחלקות הסמוכות.

4. לדחות את ההתנגדויות בגין החדרת עוגנים זמניים לחלקות הגובלות, שכן החדרת עוגנים זמניים למגרשים שכנים הינה מותרת לפי הוראות תכנית ע'1, אשר בנוסף דורשת בין היתר הפקדת העתק פוליסת צד ג' לפני תחילת עבודות הבנייה לנזקים אפשריים והצגת חישובים סטטיים חתומים על ידי מתכנן שלד מוסמך.

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

תנאים למתן היתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים להתחלת עבודות

לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

תנאים לתעודת גמר

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, הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
3. הצגת אישור ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה- לבדיקת איכות הבנייה.
4. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה