

ט' כסלו תשפ"א
25 נובמבר 2020

פרוטוקול

ישיבה: 6-20-0086 תאריך: 25/11/2020 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/חפירה ו/או דיפון | ישראל לוי נדליין בע"מ | דיזנגוף 221א | א0187-221 | 20-1291 | 1 |

רשות רישוי - התנגדות

| | | | |
|-----------|-----------|------------|------------------|
| מספר בקשה | 20-1291 | תאריך הגשה | 15/09/2020 |
| מסלול | בניה חדשה | בניה חדשה | חפירה ו/או דיפון |

| | | | |
|----------|------------------------------|-----------|--------------------------|
| כתובת | דיזנגוף 221 א שדרות מוצקין 8 | שכונה | הצפון הישן - החלק הצפוני |
| גוש/חלקה | 119/6960 | תיק בניין | א0187-221 |
| מס' תב"ע | ע1, 58, 3964 | שטח המגרש | 1703 |

| בעל עניין | שם | כתובת |
|------------------------|----------------------|--------------------------------------|
| מבקש | ישראל לוי נדל"ן בע"מ | רחוב השדות 51, עדנים 4592500 |
| בעל זכות בנכס | ישראל לוי נדל"ן בע"מ | רחוב השדות 51, עדנים 4592500 |
| עורך ראשי | בר אורין גידי | רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604 |
| מתכנן שלד | אכברט יובל | רחוב שאול המלך 5, הרצליה 4671205 |
| מורשה חתימה מטעם המבקש | לוי ישראל | רחוב השדות 51, עדנים 4592500 |

מהות הבקשה: (עידו קויפמן)

| |
|---|
| מהות עבודות בניה |
| חפירה ודיפון בתחום שטח המגרש (ללא החדרת עוגני קרקע זמניים) עד לעומק של 16.40 מ', כשלב מקדים לצורך הקמת בית מלון, בן 8 קומות מעל 4 קומות מרתף. |

מצב קיים:

| |
|------------------------------|
| מגרש ריק המשמש לחניון רכבים. |
|------------------------------|

ממצאי תיק בניין:

| תיאור | שנה | היתרים ובקשות רישוי רלוונטיים |
|---|------------|-------------------------------|
| הריסת בניין קיים, בן 5 קומות וכריתת 3 עצים קיימים במגרש. | 05/02/2017 | היתר מס' 17-0069 |
| החלטת ועדה מ-27/022019 א. לאשר את הבקשה להקמת בניין למלון ולמגורים עם מסחר בקומת קרקע, בן 7 קומות כולל קומת כניסה וקומת גג חלקית, מעל 5 קומות מרתף, עבור כ- 71 חדרי מלון ו- 23 דירות, בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך. | 19/03/2018 | בקשת רישוי מס' 18-0442 |
| ב. לא לאשר קומת מרתף 4- עבור כ- 32 מקומות חניה ציבוריים, שכן הנ"ל בניגוד להוראות התכנית. | | |
| הערה: בקשה נסגרה לפי בקשת עורך הבקשה לצורך קידום בקשה להקמת בית מלון בלבד. | | |

בעלויות:

| |
|--|
| הנכס בבעלות מדינת ישראל. ובחכירה פרטית אחת. הבקשה חתומה ע"י בעל הזכות בנכס והחוכר. |
|--|

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע'1, 3964):

| סטייה | מוצע | מותר | תכסית: |
|-------|--|---|--------|
| | לפי חישוב עורך: 255.5 מ"ר עבור חלחול מי נגר עילי המהווים 15% משטח המגרש 1703 מ"ר. | 80% משטח המגרש- לפי הוראות תוכנית ע'1. לפי תמ"א 34 ותוכנית 3964: ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש (תוך מתן פתרון טבעי ל- 15% שטחים חדירי מים = 255.5 מ"ר | |

הערות נוספות:

- הבקשה לחפירה ודיפון מוגשת לאור פניית עורך הבקשה בנושא ולאחר שניתן לכך אישור עקרוני ביום 21/02/2020 ע"י מנהל מחלקת רישוי בניה במסגרת פגישה שנערכה עמו, בה הובהר כי נוכח המקרה הנדון ולאור נסיבות העניין ניתן להמליץ על פיצול השלבויות של הפרויקט להריסה, חפירה ודיפון ובתנאים הבאים:
 - עורך הבקשה יטען במערכת הרישוי בקשה מתוקנת בהקדם האפשרי.
 - במידה וצוות הרישוי יוכל להמליץ על הבקשה המתוקנת - יידרש ממבקש ההיתר (בתנאים לאחר החלטת הוועדה) הגשת התחייבות לכך שבמידה והבורות שנחפרו אינם תואמים למאושר בהיתר הבנייה שיונפק לפרויקט, או כי עבודות הבנייה במגרש יופסקו לתקופה העולה על 12 חודשים, כתוצאה מהשלמת העבודות לפי ההיתר לחפירה ודיפון או כתוצאה מהפסקת עבודות החפירה והדיפון, המבקש מתחייב למלא את הבור שנחפר במגרש על חשבונו או לאפשר לעירייה אם היא תחפוץ בכך לבצע את מילוי הבור על חשבונו ולא תהיה לו טענה כלפי העירייה.
- במסגרת תיק המידע לבקשה וכן בתוכן מפרט הבקשה המקורי, התבקשו שילוב של עוגנים זמניים במפלסים שמעל פני מי התהום, לצורך כך, הוגש כתב התחייבות לשחרור עוגנים וכן בוצע משלוח הודעות לצורך יידוע החלקות הגובלות על התקנת עוגנים והתקבלה התנגדות מטעם בעלי החלקה הסמוכה מצפון.
 - נוכח ההתנגדות שהוגשה, ביום 26/10/2020, הוגשו תצהירים מטעם מתכנן השלד ומבקש הבקשה כי תכנון המרתפים יעשה ללא החדרת עוגני קרקע זמניים אל תחום חלקות גובלות.
- ביום 17/11/2020 נמסרו לעורך הבקשה הערות למפרט הבקשה וסוכם כי יטען במערכת מפרט מתוקן בהתאם. במסגרת תיקון המפרט בוטלו כל עוגני הקרקע הזמניים.
- הוגש אישור (שלב מקדמי) לעמידה בדרישות ת.י. 5281 לבנייה ירוקה מטעם חב' "iqc המכון לבקרת כנדרש בהוראות סעיף 6.6 בתכנית 3964.

התנגדויות:

| שם | כתובת | הערות |
|----------------------------|--|-----------------------------------|
| 1. אלי בן יוסף, עו"ד | רחוב לינקולן 20, תל אביב - יפו 6713412 | |
| 2. אסיאג יזמות ובנייה בע"מ | | באמצעות בא כוחו- עו"ד אלי בן יוסף |

עיקרי ההתנגדויות:

הוגשה התנגדותו של עו"ד אלי בן יוסף בשם חב' אסיאג יזמות ובנייה בע"מ ובשם בעלי הזכויות בבניין הרשומים במקרקעין בכתובת דיזנגוף 223 הגובל מצפון עם המגרש נשוא הבקשה, בעקבות קבלת הודעות לפי תקנה 36 ב' בדבר החדרת עוגנים זמניים למגרשי שכנים, להלן עיקרי ההתנגדות:
 הצבת מיקום עוגנים זמניים במיקום ובגובה כפי שהוצג הינו חופף לעבודות עתידיות בעומק הקרקע במגרש המתנגדים ומשכך עלול לעכב את ביצוע העבודות הנ"ל הצפויות להתחיל בחודשים הקרובים ובמצב דברים כאמור בו קיימת אפשרות לפגיעה קניינית, על הועדה לשקול חלופות תכנוניות אחרות אשר יצמצמו את הפגיעה האפשרית.

התייחסות להתנגדויות:

- מבירור מול עורך הבקשה עולה כי נוכח ההתנגדות שהוגשה, ביום 26/10/2020, הוגשו תצהירים מטעם מתכנן השלד ומבקש הבקשה כי תכנון המרתפים יעשה ללא החדרת עוגני קרקע זמניים אל תחום החלקות הגובלות. לאור האמור, במסגרת מפרט הבקשה המתוקן, בוטלו כל סימוני עוגני הקרקע הזמניים לכיוון חלקות גובלות.

חו"ד מכון רישוי

רינת ברקוביץ' 08/08/2020

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

בקשה לחפירה ודיפון - לא נדרשת חוות דעת, מאושר פטור.
המלצה: לאשר את הבקשה

כיבוי אש

בקשה לחפירה ודיפון - לא נדרשת חוות דעת, מאושר פטור.
המלצה: לאשר את הבקשה

איכות הסביבה

בקשה לחפירה ודיפון - לא נדרשת חוות דעת, מאושר פטור.
המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

בקשה זו היא פיצול של בקשה מספר 18-0442 ומבוקש בה רק דיפון וחפירה.
בבקשה הקודמת ניתן אישור בתחנת גנים ונוף ולכן אין דרישות נוספות בבקשה זו.
עם זאת נדרש לסמן את העצים בתוכנית האדריכלית של בקשה זו ולעמוד בכל התנאים שניתנו בבקשה 18-0442 הקשורים בשימור ובכריתה.
להלן חוות הדעת המאשרת שניתנה בבקשה 18-0442 ב-23.4.2018:
בהתאם לחוות דעת של מידע מפורט מה-19.2.2018:
מבוקשת הריסה ובנייה הכוללת מרתפים.
הוטען סקר,
והוקלדה טבלת יעוד העצים לבקשה.
מבדיקה עם העורך (עדי כלב),
הוטענו הצהרות עורך וקונסטרוקטור כי:
1. רוב העצים המסומנים בתכנית המדידה, מרוחקים מעל 4 מטר מהמגרש.
2. בגבול המגרש הצפוני קיים קיר עם ביסוס בעומק של 1.5 מטר בקרקע.
במגרש ובקרבתו קיימים 6 עצים / שיחים, מתוכם:
מיקום העצים - מס' 4-6 במגרש השכנים הצפוני, השאר במגרש.
לסיכום,
מס' 1-3 מיועדים לכריתה ותמורתם ישתלו עצים בערך של 16,533 ש"ח.
מס' 4-6 מיועדים לשימור, מתוכם מס' 4,6 בליווי אגרונום.
ניתנו תנאים בהיתר ולתחילת עבודות לשימור עצים ולכריתה.
המלצה: לאשר את הבקשה

אדריכלות

יש לסמן את נעצים הקיימים במגרש ובסביבתו בתוכנית האדריכלית.
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 |
|---|-----------|------|----------|-----------|-------|----------|
| 4 | איזדרכת | 12.0 | 40.0 | 5.0 | שימור | 1,808 |
| 5 | דרצנה | 4.0 | 11.0 | 1.0 | שימור | 100 |
| 6 | אורן קנרי | 13.0 | 55.0 | 7.0 | שימור | 11,920 |

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י עידו קויפמן)

1. לאשר את הבקשה לחפירה ודיפון בתחום שטח המגרש (ללא החדרת עוגני קרקע זמניים) עד לעומק של 16.40 מ', כשלב מקדים לצורך הקמת בית מלון, בן 8 קומות מעל 4 קומות מרתף.

2. לקבל את טענות המתנגדים ולא לאשר עוגני קרקע זמניים לכיוון חלקות גובלות. תכנון המרתפים יעשה ללא עוגנים זמניים בהתאם למפרט הבקשה המתוקן.

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

תנאים למתן היתר

1. אישור קונסטרוקטור וחישובים סטטיים לחפירה ודיפון.
2. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
3. הגשת חוות דעת קונסטרוקטיבית באשר להשפעת הבניה על יציבות המבנים הסמוכים, ובאשר לפתרונות שיבטיחו אי פגיעה במבנים גובלים. בהיתר הבניה יקבעו תנאים אשר להנחת דעת מהנדס העיר יבטיחו הגנת המבנים הגובלים במהלך הבניה, ככל שקיים חשש לפגיעה בהם - (סעיף 6.1 (יא') בהוראות התכנית).

תנאים בהיתר

הצגת אישור רישיון קדיחה והנפקה מרשות המים על פי כל דין.

תנאים להתחלת עבודות

1. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה עתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2. הצגת אישור חברת חשמל לביצוע עבודות חפירה ודיפון, טרם הריסת חדר חשמל קיים במרווח צדדי צפוני.

התחייבויות להוצאת היתר

1. אי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לרכוש ולנפש, הן בעת החפירה והן בעת פינוי הפסולת, לרבות למגרש הסמוך.
2. אם עבודות הבנייה במגרש יופסקו לתקופה העולה על 12 חודשים, בין אם כתוצאה מהשלמת העבודות לפי ההיתר לחפירה ודיפון ובין אם כתוצאה מהפסקת עבודות החפירה והדיפון, הוא מתחייב למלא את הבור שנחפר במגרש על חשבונו או לאפשר לעירייה אם היא תחפוץ בכך לבצע את מילוי הבור על חשבונו.
3. אחריות לביצוע שינויים אשר ינבעו מהבניה העל קרקעית ו/או מאישורה של תכנית אחרת, לרבות תיקון לתכנית העיצוב, תהיה על אחריותו ולא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה כלפי העירייה בנושא זה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 0086-20-6 מתאריך 25/11/2020

2. לאשר את הבקשה לחפירה ודיפון בתחום שטח המגרש (ללא החדרת עוגני קרקע זמניים) עד לעומק של 16.40 מ', כשלב מקדים לצורך הקמת בית מלון, בן 8 קומות מעל 4 קומות מרתף.

2. לקבל את טענות המתנגדים ולא לאשר עוגני קרקע זמניים לכיוון חלקות גובלות. תכנון המרתפים יעשה ללא עוגנים זמניים בהתאם למפרט הבקשה המתוקן.

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

תנאים למתן היתר

1. אישור קונסטרוקטור וחישובים סטטיים לחפירה ודיפון.
2. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
3. הגשת חוות דעת קונסטרוקטיבית באשר להשפעת הבניה על יציבות המבנים הסמוכים, ובאשר לפתרונות שיבטיחו אי פגיעה במבנים גובלים. בהיתר הבניה יקבעו תנאים אשר להנחת דעת מהנדס העיר יבטיחו הגנת המבנים הגובלים במהלך הבניה, ככל שקיים חשש לפגיעה בהם - (סעיף 6.1 (יא') בהוראות התכנית).

תנאים בהיתר

הצגת אישור רישיון קדיחה והנפקה מרשות המים על פי כל דין.

תנאים להתחלת עבודות

1. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה עתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2. הצגת אישור חברת חשמל לביצוע עבודות חפירה ודיפון, טרם הריסת חדר חשמל קיים במרווח צדדי צפוני.

התחייבויות להוצאת היתר

1. אי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לרכוש ולנפש, הן בעת החפירה והן בעת פינוי הפסולת, לרבות למגרש הסמוך.
2. אם עבודות הבנייה במגרש יופסקו לתקופה העולה על 12 חודשים, בין אם כתוצאה מהשלמת העבודות לפי ההיתר לחפירה ודיפון ובין אם כתוצאה מהפסקת עבודות החפירה והדיפון, הוא מתחייב למלא את הבור שנחפר במגרש על חשבונו או לאפשר לעירייה אם היא תחפוץ בכך לבצע את מילוי הבור על חשבונו.
3. אחריות לביצוע שינויים אשר ינבעו מהבניה העל קרקעית ו/או מאישורה של תכנית אחרת, לרבות תיקון לתכנית העיצוב, תהיה על אחריותו ולא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה כלפי העירייה בנושא זה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה