

ו' תמוז תשע"ט
09 יולי 2019

פרוטוקול

ישיבה: 1-19-0183 תאריך: 03/07/2019 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	
מ"מ מהנדס העיר	מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה	אדרי' הלל הלמן	
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	
	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	תעסוקה/בניה חדשה מסחר/תעסוקה/משרדים	חברת החשמל לישראל	הארד 2א	002-0939-00	19-0617	1

רשות רישוי

16/05/2019	תאריך הגשה	19-0617	מספר בקשה
	בניה חדשה מסחר/תעסוקה/משרדים	תעסוקה	ציבורי/תעסוקה
			מסלול

כתובת	הארד 2א	שכונה	עתידים
גוש/חלקה	86/6639 ,68/6639 ,49/6639 ,38/6639	תיק בניין	א0939-002
מס' תב"ע	תמ"מ 2/5, תמ"א 10/ג/5	שטח המגרש	24701

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	חברת החשמל לישראל	ת.ד. 10, חיפה 3100001
בעל זכות בנכס	חברת החשמל לישראל	ת.ד. 10, חיפה 3100001
עורך ראשי	קובל מוני	ת.ד. 10, חיפה 3100001
מתכנן שלד	פישלר מיה	ת.ד. 10, חיפה 3100001

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות		סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים				
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
2600.00	4.49	1108.13	15600.00	17.64	4358.48	מעל
650.00	2.05	507.49	3900.00	8.82	2177.50	מתחת
3250.00	6.54	1615.62	19500.00	26.46	6535.98	סה"כ

מהות הבקשה: (שמעון גל)

מהות עבודות בניה
<p>במגרש בבעלות חברת החשמל הכולל 2 מבנים קיימים מבוקש הקמת מבנה חדש ותוספת אגף למבנה קיים.</p> <p>* הקמת מבנה חד קומתי מעל קומת מרתף חלקית עבור תחנת מיתוג.</p> <p>- בקומת מרתף: 4 בורות שמן (תא אוטו שנאי), תעלות כבלים ומרתף מסדר 161 ק"ו.</p> <p>- בקומת כניסה: 4 אולמות "אוטו שנאי", 3 מבואות בטחון, אולם מסדר 400 ק"ו, חדר ריליים, גרם מדרגות וממ"מ.</p> <p>- על הגג: גג פח גלי מקומר על בסיס קונסטרוקציית פלדה.</p> <p>* הוספת אגף חד קומתי מעל קומת מרתף עבור מבנה מסדר 161 ק"ו קיים והריסת חדר מדרגות מזרחי לצורך הצמדת האגף המבוקש לאגף הקיים.</p> <p>- בקומת מרתף: מרתף כבלים, 3 שוחות כבלים, מעבר ותעלת כבלים לעבר תחנת מיתוג ו-2 גרמי מדרגות לקומת כניסה.</p> <p>- בקומת כניסה: אולם מסדר 161 ק"ו, 3 חדרי מכל מים לכיבוי אש, חדר משאבות וחדר גנרטור.</p> <p>- על הגג: גג פח גלי מקומר על בסיס קונסטרוקציית פלדה.</p> <p>* על המגרש: מסילות לאוטו שנאים, קירות מיגון מבטון, בורות ניקוז וחלחול והשלמת גדר היקפית.</p>

מצב קיים:

מגרש הכולל 2 מבנים.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
15-0221 ר'	שינויים פנימיים ללא תוספת שטח. שינויים בתכנית פיתוח במיקום גדרות והגבהתן, סימון גדר התארגנות לפרוק לאחר פרוק השטח החשמלי הקיים.	2015	15-0282
05-0519 ר'	הריסת בניה קיימים בתחום המגרש ומחוץ לו והגדרות. הקמת 2 מבנים חדשים ומיכל מים תת-קרקעי.	2009	07-0363

בעלויות:

הנכס בבעלות חברת החשמל לישראל בע"מ והבקשה חתומה ע"י נציג החברה.

התאמה לתכנית תמ"א 5/10 – תכנית מתאר ארצית חלקית בקמה מפורטת לתחנות כוח ורשת חשמל- תחנת מיתוג ירקון ורצועות לקווי חשמל במתח 400 ק"ו ממנה ואליה.

הערה	מוצע	מותר	
	<u>לא צוין.</u> מבדיקת בוחן הרישוי-		שטחים עיקריים
מותר + עד 30% גמישות 3,900 מ"ר	3,797 מ"ר 5.957 מ"ר	3,000 מ"ר 6,000 מ"ר	מתחת למפלס הכניסה מעל מפלס הכניסה שטחי שירות
650 מ"ר 1,300 מ"ר	522 מ"ר 1,155 מ"ר	500 מ"ר 1,000 מ"ר	מתחת למפלס הכניסה מעל מפלס הכניסה
ראה הערה מס' 1+2		סה"כ: 10,500 מ"ר	
	בגבולות המותר	5 מ' מכל הכיוונים	קווי בניין
	לא צוין. להערכת בוחן הרישוי- בגבולות המותר.	7,410 מ"ר (30%)	תכנית קרקע
	1 קומה	4 קומות	מס' קומות מעל מפלס הכניסה
	1 קומה	2 קומות	מס' קומות מרתף
ראה הערה מס' 3	19.50 מ' (תחנת מיתוג)	15 מ'	גובה במטרים
	13.36 מ' (תחנת משנה)		
ראה הערה מס' 4	קיימת תכנית עיצוב אותעא ותמ"א 5/10 (1)- תחמ"ג "עתידיים" - לא מאושרת	אישור תכנית עיצוב	תכנית עיצוב
	תחנת מיתוג (תחמ"ג- 400 ק"ו) תחנת משנה (תחמ"ש- 161 ק"ו)	תחנת מיתוג (תחמ"ג- 400 ק"ו) תחנת משנה (תחמ"ש- 161 ק"ו)	שימושים

הערות:

- התכנית מאפשרת במסגרת גמישות ושינויים בתכנית, סעיף 6.3, שינוי עד 30% מגובה המבנים, משטחים וממיקומם, לא יהווה שינוי לתכנית זו ובלבד שלא חריגה מקו הבניין ושניתן אישור מהנדס העיר תל אביב- יפו.
- הזכויות הניתנות במסגרת תכנית זו מתייחסות למגרש כולו. עורך הבקשה לא מתייחס בחישוב השטחים למבנה תחנת משנה קיים (ראה התייחסות בטבלה)
- יחד עם זאת, מבדיקת בוחן הרישוי, השטחים המותרים, בתוספת סעיף גמישות של 30%, עומדים בדרישות. גובה המבנה המותר הוא 15 מ', בתוספת גמישות של 30% אושר גובה מרבי של 19.5 מ' במסגרת תכנית עיצוב על ידי מהנדס העיר.
- מתקנים הנדסיים פתוחים לרבות שנאים, פורטלים, עמודי חשמל, מגני ברק, מנתקים, מפסקים וכדומה, לא נכללים במניין זכויות הבניה והקמתם תותר בהתאם לצרכים תפעוליים.
- הוצגה הגבהת גדר היקפית ל-2.5 מ' מינימום על פי דרישות בטחון חח"י ולא בוצע פרסום להגבהת גדרות מעבר ל-2.0 מ' המותרים. לאחר פניה לעורך הבקשה, המפרט עודכן ב- 18.6.2019 והגדר הותאמה לדרישות החוק.

6. לפי תמ"א 51\10 תנאי להוצאת היתר בניה הוא אישור תכנית עיצוב אדריכלי ע"י מהנדס העיר. התכנית אושרה בפורום מהנדס העיר אך טרם מולאו כל הדרישות.

5. הוצגה הגבהת גדר היקפית ל-2.5 מ' מינימום על פי דרישות בטחון חח"י ולא בוצע פרסום להגבהת גדרות מעבר ל-2.0 מ' המותרים. לאחר פניה לעורך הבקשה, המפרט עודכן ב-18.6.2019 והגדר הותאמה לדרישות החוק.
6. טרם אושרה תכנית עיצוב.

חו"ד מכון רישוי

תומר ברורמן 05/06/2019

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי תומר ברורמן 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: הקמת מבנה לתחנת מיתוג דרישת התקן: 0 מקומות חניה חוות דעת:

תכנית תנועתית הכוללת דרכי גישה לפרויקט אושרה באגף התנועה ואגף הדרכים ונמצאת במסמכי תנועה וחניה המלצה: להעביר לוועדה לאישור

כיבוי אש

יש להציג נספח בטיחות אש אחרי ועדה המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים

דרכים

הוצג אישור זוהר אכטנברג מאגף דרכים. חתימתו מתאריך 4.3.19 על גבי סריקת תכנית במוצג 1500. המלצה: להעביר לוועדה לאישור

אצירת אשפה

במסגרת אישור תכנית העיצוב לאחר ועדה. יש להגיש אישור אחראי תכנון כלי אצירת אשפה באגף תברואה - מר מאיר ראובן על גבי התכנית. המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים

איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים: זיהום קרקע, אקוסטיקה התווספו תנאים בהיתר לנושאים: קרינה המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים

גנים ונוף

במגרש וסביבתו קיימים 3 עצים שפרטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי. כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה של 3 עצים, כמפורט בטבלה זו. תמורת כריתת העצים יש לבצע נטיעות של 23 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך חליפי של 15,825 ש"ח (הסכום הוא עבור כל העצים גם יחד). הערך החליפי ימומש בנטיעות בתוך המגרש. אם לא ניתן לממש את נטיעת כל הערך החליפי במגרש - תמומש היתרה בנטיעות בשטח ציבורי בעיר בתיאום עם אגף שפ"ע ולשם כך על בעל היתר לפנות מיוזמתו למחלקת גנים ונוף באגף לשיפור פני עיר ולתאם זאת עמם. ניתנו תנאים בהיתר לפיצוי נופי. המלצה: להעביר לוועדה לאישור

מקלוט

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה המלצה: להעביר לוועדה לאישור

אדריכלות מכון הרישוי

בהתאם לתנאי באישור אדריכל העיר לפתיחת בקשה להיתר: יש להגיש תכנית עיצוב מאושרת בחתימת: אדריכל העיר, מהנדס העיר, מנהלת אגף תכנון העיר, צוות תכנון עיר צפון נכתבו הנחיות מפורטות בתחנה.

המלצה : להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים

סיכום מכון הרישוי

המלצה : להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
123	דקל וושינגטוניה	12.0	40.0	1.0	כריתה	5,275
126	דקל וושינגטוניה	12.0	40.0	1.0	כריתה	5,275
127	דקל וושינגטוניה	12.0	40.0	1.0	כריתה	5,275

חו"ד מחלקת פיקוח :

אהרון מיכאלי 27/06/2019

תכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות.

חו"ד אדריכל העיר :

אלעד דמשק מ-5.2.2019

ניתן לאשר את המבוקש מבחינה עיצובית, יש להשלים תאום לנושאי חומרי גמר, גדר היקפית ופיתוח. הנ"ל בהליכי תאום ויאושרו כתנאי נדרש לפני היתר.

חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י שמעון גל)

לאשר את הבקשה להקמת מבנה חד קומתי מעל קומת מרתף חלקית עבור תחנת מיתוג וחללים נלווים והוספת אגף חד קומתי מעל קומת מרתף עבור מבנה מסדר 161 ק"ו וחללים נלווים תוך ניצול גמישות של עד 30% המותרת בגובה המבנה והשטחים לפי סעיף 6.3 בתמ"א 10\5. כולל הריסת חדר מדרגות מזרחי לצורך הצמדת האגף המבוקש לאגף הקיים בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

תנאים להיתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. מילוי דרישות אדריכל העיר.
3. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.
4. הצגת תכנית עיצוב מאושרת וחתומה.
5. הצגת אישור מכון התעדה לנושא עמידה בתקן בניה ירוקה.

הערות

ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בשטח המגרש.

תנאים להיתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. מילוי דרישות אדריכל העיר.
3. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.
4. הצגת תכנית עיצוב מאושרת וחתומה.
5. הצגת אישור מכון התעדה לנושא עמידה בתקן בניה ירוקה.

הערות

1. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בשטח המגרש.

לאשר את הבקשה להקמת מבנה חד קומתי מעל קומת מרתף חלקית עבור תחנת מיתוג וחללים נלווים והוספת אגף חד קומתי מעל קומת מרתף עבור מבנה מסדר 161 ק"ו וחללים נלווים תוך ניצול גמישות של עד 30% המותרת בגובה המבנה והשטחים לפי סעיף 6.3 בתמ"א 10\5.
כולל הריסת חדר מדרגות מזרחי לצורך הצמדת האגף המבוקש לאגף הקיים בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. מילוי דרישות אדריכל העיר.
3. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.
4. הצגת תכנית עיצוב מאושרת וחתומה.
5. הצגת אישור מכון התעדה לנושא עמידה בתקן בניה ירוקה.

הערות

ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בשטח המגרש.