

ד' סיון תש"פ
27 מאי 2020

פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0117 תאריך: 26/05/2020 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	
	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')	אבן דרך פייבל 4 ת"א בע"מ	זלוציסטי 2	0524-004	19-1251	1
9	תוספות בניה/הריסה	מבני תעשייה בע"מ	הסוללים 1	0730-012	20-0314	2

רשות רישוי

מספר בקשה	19-1251	תאריך הגשה	27/10/2019
מסלול	בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38 מרתפים	

כתובת	זלוציסטי 2 רחוב פייבל 4	שכונה	הצפון החדש-סביבת ככר המדינה
גוש/חלקה	114/6108	תיק בניין	0524-004
מס' תב"ע	3729 א', ע.1.	שטח המגרש	745

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אבן דרך פייבל 4 ת"א בע"מ	רחוב הגבעה 21, כפר האורנים 7313400
בעל זכות בנכס	שגיב ארנון	רחוב שרת משה 39, חולון 5849248
בעל זכות בנכס	פרי דב	רחוב ז'בוטינסקי 150, תל אביב - יפו 6233001
בעל זכות בנכס	רור עודד	רחוב טופז 2, ראשון לציון 7540305
בעל זכות בנכס	ספירה יוכבד	רחוב מלכי 7, ירושלים 9410248
בעל זכות בנכס	ספירא מיכה	רחוב מלכי 7, ירושלים 9410248
בעל זכות בנכס	ויטק והושוע	רחוב אילנות 33א, חיפה 3432458
בעל זכות בנכס	למברג פרידה	רחוב הרעות 6, נתניה 4272706
בעל זכות בנכס	סוסר ניר	רחוב פייבל 4, תל אביב - יפו 6299506
בעל זכות בנכס	הסנר מיכל	רחוב פייבל 4, תל אביב - יפו 6299506
בעל זכות בנכס	וינברג ראובן	חורשה ולנברג ראול 18א, תל אביב - יפו
בעל זכות בנכס	ויטק מריה	רחוב אילנות 33א, חיפה 3432458
בעל זכות בנכס	תמס יוליה	רחוב המוכתר 7, באר שבע 8430511
בעל זכות בנכס	בן גיגי איילת	רחוב פייבל 4, תל אביב - יפו 6299506
בעל זכות בנכס	בראל דויד	גן פייבל 4, תל אביב - יפו
בעל זכות בנכס	לוי ורדה	רחוב הא באייר 66, תל אביב - יפו 6219813
עורך ראשי	אתגר ארי	רחוב קפלן אליעזר 6, תל אביב - יפו 64734
מתכנן שלד	שטיינברג חיים אריה	רחוב נחלת יצחק 28, תל אביב - יפו 6744822

מהות הבקשה: (אדר' שמואל זלצר)

מהות עבודות בניה
<p>1. הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף חלקי שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.</p> <p>2. הקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות (כולל קומת קרקע חלקית) ו-2 קומות גג חלקיות (סה"כ: 8 קומות) מעל 2 קומות מרתף עבור 23 יח"ד ו-25 מקומות חניה למכוניות, הכולל:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ב-2 קומות המרתף: חניה ל-25 מכוניות (כולל חניית נכים), חניות לאופניים וחניות לאופנועים, מחסנים דירתיים ומתקנים טכניים ושירות משותפים. • בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, 3 יחידות דיור עם ממ"ד ומסתור כביסה בכל יחידה, חצרות פרטיות ל-2 היחידות המזרחיות. • בקומה 1: 4 יחידות דיור עם ממ"ד ומסתור כביסה לכל יחידה, גזוזטראות ל-3 היחידות בחזיתות הקדמיות. • בקומות 2-5: 3 יחידות דיור בכל קומה, עם ממ"ד, מסתור כביסה וגזוזטרה לכל יחידה. • בקומת גג חלקית 6: 2 יחידות דיור עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג לכל יחידה.

- **בקומת גג חלקית 7: 2 יחידות דיור עם ממ"ד ומסתור כביסה לכל יחידה, מרפסת גג ליחידה הפינתית.**
- **על הגג העליון: שטח גג המוצמד לדירה הקדמית בקומת הגג החלקית העליונה עם בריכה, שטח גג משותף עם מערכות והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.**
- **בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית ומתקני תשתית משותפים.**
- **בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי הדרומי-כניסה מרחוב פייבל, חניות לאופניים, צובר גז טמון בקרקע, מתקני תשתית וגדרות בגבולות המגרש.**

מצב קיים:

בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית וח. כביסה על הגג מעל קומת מרתף חלקי מקלט, ח. הסקה ודירת מגורים בשימוש חורג ל-10 שנים עד ה- 21/07/25. עבור סה"כ: 12 יח"ד בבניין.

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית וח. כביסה על הגג מעל קומת מרתף חלקי מקלט, ח. הסקה, עבור 11 יח"ד.	1960	767
שינויים בקומת הקרקע.	1960	769
שינויים בגובה הקומות.	1960	770
הקמת משרד וח. שירות במרתף עבור מודד מוסמך.	1961	777
שימוש חורג לתכנית ממשרד ולדירת מגורים בקומת המרתף בבניין, לתקופה של 10 שנים מתאריך 21/07/15. סה"כ בבניין 12 יח"ד.	2017	17-1067

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת ל-12 בעלים, הבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של הבעלים פרט לבעלי חלקות 1 ו-11. נשלחו הודעות לפי תקנה 336ב'. לא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתכנית 3729א' ברחוב שאינו ראשי לא בתחום אזור ההכרזה.

- ההיתר המקורי להקמת הבניין הינו משנת 1960
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.

מספר קומות	מותר	מוצע	סטייה
מספר קומות	2+6 חלקיות	2+6 חלקיות	
שטחים עיקריים - קומה טיפוסית - סה"כ	שטחי הבניה המרביים מעל הקרקע יהיו על פי תכנית התחומה בין קווי הבניין, מספר הקומות, תכנית הבנייה המותרת על הגג והוראות הבנייה בקומת הקרקע.	בהתאם להוראת התכנית.	
קווי בניין קדמי לרחוב פייבל	6.00 מ', ניתן לאשר הבלטה עד 0.5 מ' מקו בניין, בהתאם לנסיגות בשטח זהה, בהתאם להוראות התכנית.	5.5 מ' + כרכוב, בהתאם למותר.	
קדמי לרחוב זלוציסטי	6.00 מ' כנ"ל	6.00 מ'	
לצדדים	3.00 מ'	3.0 מ' + כרכוב בהבלטה של 0.2 מ'.	

סטייה	מוצע	מותר	
	בחזית לרח' פייבל : 2.00מ' בחזית לרח' זלוציסטי : 3.00מ'	קומות הגג יבנו בנסיגה שלא תפחת מ-3.00מ' מאחת החזיתות הקדמיות ו-2.00מ' מהחזית הקדמית הנותרת.	קומה מס' 6 קומה מס' 7
	בהתאם להוראות התכנית. בהתאם להוראות התכנית. מוצעות הצמדת חצרות ל-2 יחידות דיור בקומת הקרקע במרווח הצד המזרחי ומרווח הצד הדרומי. בהתאם להוראות התכנית.	רצועה מפולשת בעומק 3.00מ' מקו הבניין הקדמי. אורך החזית המפולשת לא יפחת ממחצית מאורך החזיתות הקדמיות ובלבד שתהיה ברצף ותכלול את פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות. לא תותר הצמדת חצר במרווח הקדמי לדירת קרקע וכן לא תותר גישה ישירה מהדירה לחצר הקדמית. בחזית קדמית יאושרו חלונות בלבד.	קומת קרקע: רצועה מפולשת חצרות
	בהתאם להוראות התכנית. בהתאם להוראות התכנית. מרפסות בשטח שלא עולה על 11.75מ' ליחיד. בממוצע של 6.05מ' ליחיד.	הבלטה של 1.6 מ' מקו בניין קדמי ואחורי. לא יותרו מרפסות גזוטרסה בהמשך למרפסת גג. עד 14 מ"ר ליחיד עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים ובלבד ששטח הממוצע של המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר ליחידת דיור.	מרפסות קווי בניין למרפסות מרפסות גג שטח
	23 דירות	28 יחיד לפי מקדם 90מ"ר	מס' יחידות מותר
	3.30מ' 3.30מ' 3.30מ' 4.50מ'	3.30 מ' 3.30 מ' 3.30 מ' 4.50 מ' כולל מתקנים טכניים על הגג העליון. 5.00 מ' יאושר עבור פיר מעלית ומדרגות בלבד.	גובה במטרים (מפני מפלס עד פני מפלס שמעליו) קומת קרקע קומה טיפוסית קומות גג
0.05 מ', לא ניתן לאשר. 0.20 מ' בחריגה מהוראות התכנית. לא ניתן לאשר.	3.05מ' 1.00מ'	3.00מ' כולל גובה הקורה. 1.20מ' ממעקה מרפסת הגג.	מצללות גובה נסיגות
ראה הערה מס' 1	מוצעים פתרונות כביסה לכל יחידות הדיור בבניין.	כל יחידת דיור תחויב במסתור כביסה. לא תותר הבלטתם	מסתורי כביסה

מותר	מוצע	סטייה
מחזיתות הבניין.	בהתאם להוראות התכנית.	
מתקנים סולאריים	יוצג פתרון סולארי עבור כל יחידות הדיור בבניין.	בהתאם להוראות התכנית.
מיקום דודי מים	לא ימוקמו דודי מים על הגג העליון.	בהתאם להוראות התכנית.
מזגנים	כל יחיד תחויב בפתרון למזגנים במסתורים ייעודיים או על הגג העליון	בהתאם להוראות התכנית.
התאמה סביבתית	חזיתות הבניין יוצגו על רקע 2 בניינים סמוכים מכל צד בחזית הפונה לרחוב.	בהתאם להוראות התכנית.

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

מותר	מוצע	סטייה
<u>מס' קומות:</u> 2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור חניה ושטחי שירות כלליים	2 קומות	
<u>גובה קומות:</u> 2 קומות עליונות- 4.00 מ' נטו	קומה 1: - 3.95 מ' קומה 2: - 3.55 מ'	
<u>שימושים:</u> חניה/ מחסנים דירתיים / משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים	חניה, חניית אופניים, מחסנים דירתיים, מתקנים טכניים.	
<u>מחסנים:</u> מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר למחסן וכמספר יחיד בבניין	מוצעים מחסנים דירתיים בשטח של עד 8.2 מ"ר	
<u>תכסית:</u> 85% לפי תמ"א 34 = 633.25 מ"ר (15% שטח מחלחל=111.75 מ"ר)	שטח מרתף 631.51 מ"ר. (=כ- 84.7% משטח המגרש)	

התאמה לתקנות התכנון והבניה ומדיניות אדריכל העיר/ הנחיות מרחביות:

הערות	לא	כן	
		+	מפלס הכניסה הקובעת - עד 0.5 מ' ביחס למפלס המדרכה הסמוכה.
גדרות ושערים גדר קדמית לרחוב בגובה 0.70 מ' גדר בין מגרשים שכנים 1.50 מ'	+		גדרות בחריגה ממדיניות אדריכל העיר. לא ניתן לאשר.
פיתוח שטח - מפלס הגינה הקדמית כמפלס הרחוב - רצועת גינון ברוחב של לפחות 2.00 מ' לאורך לפחות 50% מאורך גבול המגרש הקדמי - עומק שתילה לבתי גידול לעצים מעל מרתפים בעומק 1.2 מ' - דרכי הגישה לבניין והשטחים המרוצפים יתוכננו באופן שיתיר שטח גינון נרחב ככל הניתן		+	
מתקני תשתית וטכניים - ימוקמו בצמוד לגבול המגרש הצדדי ובניצב לרחוב - יש להרחיק את הנישות ב-1.00 מ' מהגדר הקדמית - הצמדת מתקני אוורור ושחרור עשן ממרתפים בצמוד לגבול מגרש צדדי או אחורי ולהפנותם כלפי פנים המגרש.		+	
מצללות - 50 מ"ר או 1/4 משטח הגג, הכל לפי הגדול יותר - המרווח הפתוח בין חלקי הפרגולה האטומים יהיה לפחות 40%		+	

			משטחה, מחולק שווה בכל השטח המקורה
		+	בריכה על הגג - נסיגה: שלא תפחת מ- 1.00 מ' ממעקות הגג - תכנון הבריכה בהתאם לכל תקנות הבטיחות והצגת פרטים בריכה בהתאם
		+	מסתורי כביסה - גודל: עומק 0.60 מ' / אורך 2.00 מ' - חפיפה ואחידות לכל גובה הבניין

הערות נוספות:

1. מוצעים מסתורי כביסה בשטח המרפסת הקדמית בדירות להם חזית קדמית בלבד, פתרונות תלייה אלו נכללים בשטח המרפסת. בחישוב השטחים שהוגש מחושבים הפתרונות כנפרדים משטח המרפסת. חישוב השטחים שהוגש שגוי יש לתקן.

חו"ד מכון רישוי**גלית בלס 05/12/2019**

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

תנועה וחניה

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 30.6.19
הבקשה כוללת: מבנה מגורים חדש עם 24 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.
דרישת התקן:

24 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

3 מקומות חניה לאופנועים

24 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

24 מקומות חניה לרכב פרטי במרתפי חניה

1 מקום חניה לרכב נכים

3 מקומות חניה לאופנועים

24 מקומות חניה לאופניים

חוות דעת:

1. קיימת אי התאמה בין נספח תנועה ותכנית אדריכלית. בתכנית אדריכלית חסרים מידות החניות, בקומת קרקע חניות לאופניים ואופנועים שונים מהמסומן בנספח תנועה.

2. לצורך שיפור רדיוס סיבוב בכניסה לרמפה ממרתף 1- למרתף 2- יש לבדוק שינוי קירות הממ"ד

3. בהתאם לחוות דעת תחנת בת"ש בתיק מידע "יש לקמר את הגדר של המגרש ברדיוס 6.0 מ ולאפשר מדרכה ברחוב הקיים".

דרוש לסמן מידה (רדיוס 6) בגדר

4. החניון מתוכנן לפי רמת שרות 2

הוגש נספח תנועה, מתכנן אריה פלנר

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

כיבוי אש

יש להציג נספח בטיחות אש אחרי ועדה
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

דרכים

המבנה מתוכנן על פי מפלסים קיימים.

המלצה: לאשר את הבקשה

עבודות עירייה בתחום תנועה ודרכים

לא נדרש דבר.

המלצה: לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם עגלות תיקונים נדרשים: נדרש קיר הפרדת אש בין מסתור אשפה לבין בלוני גז או מרחק 3.0 מטר ביניהם. יותקן צינור הגנה על העמודים והקירות לכל אורך המסלול עד רכב הפינוי. יונמכו פני המדרכה עד שפת הכביש נכתבו הנחיות מפורטות בתחנה. המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים: אוורור מרתפים המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

גנים ונוף

הוגש סקר ובו 12 עצים כולם בתחום המגרש, מיפוי וטבלה תואמים. עץ מס' 15 מת, היתרה מבוקשים לכריתה. מתוך 10 עצים לכריתה, 5 מוגנים בערך של 55,357 ש"ח. עץ מס' 14 לשימור כריתת עצים מחויבת לקיום התכנית: רוב העצים מעל מרתף מבוקש, עץ 13 במיקום צובר גז. במגרש 450 מ"ר פנוי, רובו מעל מרתף, ישתלו 9 עצים חדשים בערך 55,357 ש"ח. שטח לא מקורה במגרש/חלקה: 450.00 כמות עצים חדשים המוצעים לשתילה: 8 (+1 לשימור) 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

יש לסמן בהבלטה את פתחי אוורור המרתפים על גבי קומת הקרקע, יש להציג פרישת גדר קדמית. נכתבו הנחיות מפורטות בתחנה. 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: 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	פיקוס השדרות	5.0	40.0	2.0	כריתה	9,651
2	פיקוס השדרות	5.0	40.0	2.0	כריתה	9,651
4	פלפלון דמוי אלה	7.0	60.0	5.0	כריתה	8,143
5	הדר קלמנטינה	4.0	15.0	4.0	כריתה	509
7	אזדרכת מצויה	10.0	40.0	6.0	כריתה	2,413
8	פלפלון דמוי אלה	12.0	60.0	7.0	כריתה	8,143
9	לגרסטרמיה הודית	7.0	10.0	4.0	כריתה	302
11	דקל פניקס רובליני	3.0	20.0	3.0	כריתה	2,880
12	דקל פניקס רובליני	3.0	20.0	3.0	כריתה	2,880
13	פיקוס השדרות	6.0	40.0	4.0	כריתה	14,476
14	פיקוס השדרות	6.0	40.0	4.0	שימור	14,476
15	אזדרכת מצויה	5.0	20.0	0.	כריתה	

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י שמואל זלצר)

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף חלקי שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות (כולל קומת קרקע חלקית) ו-2 קומות גג חלקיות (סה"כ: 8 קומות) מעל 2 קומות מרתף עבור 23 יח"ד ו-25 מקומות חניה למכוניות.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הצגת אישור בניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית.
3. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

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.
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות.
3. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4. אי פגיעה בתשתיות, ברכוש ובנפש. לפני תחילת עבודות הבנייה, הפקדת פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי כל נזק, במידה וייגרם, מהצבת עוגני הקרקע הזמניים, והחזרת המצב לקדמותו.
5. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
6. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.

הערות

הודעה על חוות הדעת לוועדה נשלחה במייל לעורך הבקשה ולמבקש.

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0117-20-1 מתאריך 26/05/2020

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף חלקי שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות (כולל קומת קרקע חלקית) ו-2 קומות גג חלקיות (סה"כ: 8 קומות) מעל 2 קומות מרתף עבור 23 יח"ד ו-25 מקומות חניה למכוניות.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הצגת אישור בניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית.
3. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

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.
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות.
3. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4. אי פגיעה בתשתיות, ברכוש ובנפש. לפני תחילת עבודות הבנייה, הפקדת פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי כל נזק, במידה וייגרם, מהצבת עוגני הקרקע הזמניים, והחזרת המצב לקדמותו.
5. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
6. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.

הערות

הודעה על חוות הדעת לוועדה נשלחה במייל לעורך הבקשה ולמבקש.

עמ' 8

0524-004 19-1251 <ms_meyda>

רשות רישוי

מספר בקשה	20-0314	תאריך הגשה	25/02/2020
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	הריסה

כתובת	הסוללים 1 דרך השלום 12	שכונה	ביצרון ורמת ישראל
גוש/חלקה	109/7094	תיק בניין	0730-012
מס' תב"ע	33255	שטח המגרש	16208.9

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	תדהר ראש העין יזמות נדל"ן בע"מ	רחוב התדהר 14, רעננה 4366516
מבקש	מבני תעשייה בע"מ	ת.ד. 9101, תל אביב - יפו 6109002
בעל זכות בנכס	עיריית תל אביב	רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201
עורך ראשי	סיון יוסף	רחוב בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
מתכנן שלד	אנגל שמואל	רחוב נחלת יצחק 32, תל אביב - יפו 6744824
מורשה חתימה מטעם המבקש	גת יורם	רחוב תוצרת הארץ 7, תל אביב - יפו 6789104
מורשה חתימה מטעם המבקש	דובר דב	רחוב התדהר 14א, רעננה 4366516

מהות הבקשה: (מרינה בוז'קר)

מהות עבודות בניה
הריסת כל הבניה הקיימת על המגרש בחלקו הצפוני של מתחם ביצרון, המוקף רחובות הסוללים ממערב ותובל מזרוע, דרך השלום מצפון ושד' ההשכלה ממזרח. הבקשה כוללת פירוק תחנת תדלוק.

מצב קיים:

על החלקה מס' 109 בגוש 7094 ששטחה 23712 מ"ר קיימים: תחנת תדלוק, מבני תעשייה, מחסן, ביתן שומר, מקלט וגדרות.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	הריסת סככה והקמת תחנת תדלוק.	13/12/2001	21-1036
	הריסת 4 סככות אסבסט ופירוק גדר בנויה.	01/08/2011	11-0628

בעלויות:

הנכס (חלקה 109 גוש 7094 בבעלות עיריית תל אביב בחכירות חברה כלכלית ירושלים בע"מ. הבקשה חתומה ע"י אגף הנכסים של העירייה. חברה "תדהר ראש העין יזמות נדל"ן" בע"מ רשומה בהערת אזהרה. לבקשה צורפו הסכם עסקה משותפת בין החוכרים והרשומים בהערת אזהרה ותעודת מיזוג, לפיה חברה מבני תעשייה בע"מ כלטה את חברה כלכלית ירושלים וכי חברת היעד מחוסלת עקב מיזוג מ-4/11/19 ואישור עו"ד בדבר השלמת המיזוג. הבקשה חתומה ע"י מורשה חתימה.

התאמה לתכנית 3255 ב' "שטחים ציבוריים, זכויות והוראות בניה במתחם ביצרון":

1. לפי תכנית מתאר מקומית מס' 3255 ב', המגרש נושא הבקשה הוגדר כמגרש מיוחד מעורב למגורים ותעסוקה. **מטרת התכנית** – להביא להתחדשות אזור התעשייה ביצרון ולהפכו אזור התעסוקה המשולב לתעשייה נקיה ומשרדים, מגורים, מסחר, מוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, ושטחים פרטיים פתוחים כולל תוספת זכויות. התכנית בין היתר קובעת מגרשים, זכויות והוראות בניה לתעסוקה, מגורים ולמגרשים מיוחדים בשימושים מעורבים, מגרשים וזכויות לשטחי ציבור, משימות פיתוח (כגון גשר מבצרון לשד' יהודית, מנהרת כלי רכב מדרך השלום לרח' הסוללים, הרחבת פארק שד' ההשכלה, דרכים חדשות, הרחבת דרכים קיימות והפקעות, מערך השטחים הפתוחים, זיקות הנאה וקווי הבניין, הנחיות לבינוי חדש וקידום תכניות מפורטות.

בימים אלה מקודמת תכנית 3900 "מרחב הסוללים", שתכלול תכנון מפורט של שני מגדלי תעסוקה ושני מגדלי מגורים עם שימוש מסחרי בקומת הקרקע ומבנה ציבורי.

2. הבקשה כוללת פירוק תחנת תדלוק קיימת בהיתר. המגרש נמצא בתחום קרקע מזוהמת ונכללת באזור בו חלה חובת ביצוע בדיקות קרקע ובדיקות גז קרקע. בהוראות התכנית נקבע תנאי לגבי שיקום הקרקע במידת הצורך, עפ"י ביצוע סקר זיהום קרקע בהתאם לנוהל שיעודכן מעת לעת וביצוע לפי הנחיות לעניין זה. התקבל אישור עיקרוני של משרד להגנת הסביבה, בתנאים.

3. המגרש נמצא בתחום תוואי קו המטרו בהתאם לתת"ל 102 שאושרה לפרסום עפ"י סעיף 77-78 במליאת הות"ל מיום 15/4/2019. לבקשה צורף אישור נת"ע בו צוין: "מבוקש היתר להריסה של מבנים קיימים באתר. ההריסה היא עד מפלס הקרקע ולא כוללת שום חפירה ובניה חדשה בשטח. תנאי לכל היתר עתידי בשטח זה הינו אישור הות"ל ותאום עם נת"ע. כפוף לזאת, אין לנת"ע התנגדות לבקשה".

4. לפי הוראות התכנית התקפה השטח המסומן בקווים ירוקים אלכסוניים על קרע ייעוד קרקע בתשריט ישמש זכות מעבר להולכי רגל ותירשם עליו זיקת הנאה לטובת הציבור בפנקס רישום המקרקעין. בשטח זיקת הנאה ובמפגש עם המדרכה העירונית, לא יותרו גדרות, פתחי אוורור, ערוגות, רמפות חניה ומכשולים אחרים ויתאפשר בהם מעבר חופשי ורציף לציבור. לפי התכנית תנאי לכל היתר בניה מכל סוג שהוא יהיה הבטחת הרישום.

5. בבקשה לא סומנו גגות אסבסט קיימים. לאחר בירורים מול עורך הבקשה נמסר, כי פירוק גגות האסבסט בוצע בפועל ונשלח בהמשך אישור מר שמואל גולדנברג מנכ"ל חברה "גולד פרויקטים" מ-10/2/2020, בו צוין ש"אתר העבודה הסוללים 3 בתל אביב נקי ופנוי מפסולת אסבסט".

חו"ד מכון רישוי

גלית בלס 01/03/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי גלית בלס

שימו לב: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים: זיהום קרקע.
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
40	פיקוס קדוש Ficus religiosa	8.5	50.0	7.0	כריתה	15,072
90	פיקוס קדוש Ficus religiosa	7.5	20.0	3.0	כריתה	2,412
158	פיקוס קדוש Ficus religiosa	6.0	30.0	6.0	כריתה	5,426
199	פיקוס בנימינה Ficus benjamina	6.0	30.0	6.0	כריתה	3,052
228	ושינגטוניה חסונה Washingtonia robusta	5.5	50.0	3.5	שימור	3,960
247	פיקוס קדוש Ficus religiosa	8.0	40.0	5.0	שימור	12,861

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
986	Washingtonia robusta וושנינגטוניה חסונה	6.0	50.0	4.0	שימור	14,130

חו"ד מחלקת פיקוח:
לב פוטשניקוב 05/07/2020
המבוקש טרם נהרס

חו"ד נוספות:

איכות הסביבה-מכון רישוי - גלית בלס 01/03/2020

הבקשה נכללת באזור בו חלה חובת ביצוע בדיקות קרקע וביצוע בדיקות גז קרקע.

1. הוטען אישור התכנית על ידי המשרד להגנת הסביבה יבצע המבקש בפועל את תכנית הדיגום ואנליזות במעבדה.
2. לאחר המצאת התוצאות למשרד להגנת הסביבה יתקבל אישורם לגבי המשך הטיפול בקרקע מזוהמת, כולל החלטה לגבי שימוש עיקרי בתת הקרקע ו/או חובת מיגון נגד גזי קרקע. יש להטעין אישור זה למגירת "מסמכי זיהום קרקע" (5300) במערכת הרישוי המקוון.
3. מי שנמצא חייב במיגון נגד גזי קרקע שוכר את שירותיו של יועץ מיגון מוסמך. תכנית המיגון תומצא לאישורו של אחראי קרקע ומים ברשות לאיכות הסביבה באמצעות הטענתה למגירת "מסמכי איטום" (1300) במערכת הרישוי המקוון ופניה מקוונת אל בוחן רישוי איכות הסביבה במכון הרישוי העירוני.

נכסים - מירי גלברט 07/01/2020
חלקה 109 בגוש 7094 בבעלות עיריית ת"א-יפו.
אין מניעה מצדנו לאשר את הבקשה

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י מרינה בוז'קר)

לאשר את הבקשה להריסת כל הבניה הקיימת על המגרש, במסגרת תכנית ת3255 ב בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. אישור סופי של מכון הרישוי.
2. אישור סופי של משרד להגנת הסביבה.
3. הבטחת רישום זיקת הנאה לטובת הציבור בפנקס רישום המקרקעין.

התחייבויות להוצאת היתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות קיימות, לרכוש ונפש הן בעת ההריסה ופינוי הפסולת, לרבות למגרשים הסמוכים.
2. החזרה לקדמותו ופיתוח עתידי של שטח השפ"פים.

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 1-20-0117 מתאריך 26/05/2020

לאשר את הבקשה להריסת כל הבניה הקיימת על המגרש, במסגרת תכנית ת3255 ב בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. אישור סופי של מכון הרישוי.
2. אישור סופי של משרד להגנת הסביבה.

עמ' 12

0730-012 20-0314 <ms_meyda>

3. הבטחת רישום זיקת הנאה לטובת הציבור בפנקס רישום המקרקעין.

התחייבויות להוצאת היתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות קיימות, לרכוש ונפש הן בעת ההריסה ופינוי הפסולת, לרבות למגרשים הסמוכים.
2. החזרה לקדמותו ופיתוח עתידי של שטח השפ"פים.