

י"ח אדר תשפ"א
02 מרץ 2021

פרוטוקול

ישיבה: 6-21-0017 תאריך: 24/02/2021 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	אדר' 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')	יחזקאל 44 תל אביב בע"מ	יחזקאל 44	0214-044	21-0014	1

רשות רישוי - התנגדות

	04/01/2021	תאריך הגשה	21-0014	מספר בקשה
	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38	בניה חדשה בניה חדשה	בניה חדשה בניה חדשה	מסלול

הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	יחזקאל 44 רחוב יחזקאל 46	כתובת
0214-044	תיק בניין	21/6959 , 20/6959	גוש/חלקה
675 מ"ר	שטח המגרש	תמ"מ 2/5, ע 1, 58, 3616 א	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	יחזקאל 44 תל אביב בע"מ	רחוב אפק 4, הוד השרון 4524188
בעל זכות בנכס	גולדמן רות	רחוב הדגן 6, אודים 4290500
בעל זכות בנכס	שילדמן טובה	רחוב הדגן 6, אודים 4290500
בעל זכות בנכס	כהן אברהם	רחוב הדגן 6, אודים 4290500
בעל זכות בנכס	בן צבי יהודית	רחוב הדגן 6, אודים 4290500
בעל זכות בנכס	גריין ולרי	רחוב הדגן 6, אודים 4290500
בעל זכות בנכס	שלו לאה	רחוב הדגן 6, אודים 4290500
בעל זכות בנכס	כהן אריאלה	רחוב הדגן 6, אודים 4290500
בעל זכות בנכס	אברהם משה	רחוב הדגן 6, אודים 4290500
בעל זכות בנכס	גרונר דני	רחוב הדגן 6, אודים 4290500
בעל זכות בנכס	גרונר טל	רחוב הדגן 6, אודים 4290500
בעל זכות בנכס	סיגלר ליאורה	רחוב הדגן 6, אודים 4290500
בעל זכות בנכס	גירום לוי דוד	רחוב הדגן 6, אודים 4290500
בעל זכות בנכס	קרול זיוה	רחוב הדגן 6, אודים 4290500
עורך ראשי	ליננברג איתי	ת.ד. 416, אודים 42905
מתכנן שלד	קלע רועי	ת.ד. 202, בית הלוי 4287000
מורשה חתימה מטעם המבקש	שפירא מאיר ארי	רחוב החורש 4, קרית טבעון 3605104
מורשה חתימה מטעם המבקש	שריג אייל	רחוב החשמונאים 4, הוד השרון 4524504

מהות הבקשה: (אדר' חן קורלנדסקי)

מהות עבודות בניה
<p>1. הריסת 2 בנייני מגורים בקיר משותף חלקי, בני 2 קומות מעל קומת קרקע חלקית, שחיזוקם נדרש כנגד רעידות אדמה.</p> <p>2. איחוד חלקות 20, 21 בגוש 6959 בהתאם להמלצת רשות הרישוי מיום 15.10.18 לתיק המידע לעניין זה.</p> <p>3. בחלקה המאוחדת הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע חלקית (סה"כ 7 קומות) ומעל שתי קומות מרתף, עבור 25 יח"ד, הכולל:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ב-2 קומות המרתף: מתקן חנייה אוטומטי ל-26 רכבים ומקום חניה לנכים במתקן, 3 מקומות חניה לאופנועים במתקן, 24 מקומות חניה לאופניים במתקן, מתקני שירות ותשתיות משותפים, מאגר מים, חדר מכונות, חדר טראפו ומדרגות תפעול/ מילוט. - בקומת הקרקע: כניסה למתקן חניה אוטומטי, לובי כניסה, חדר אשפה חדר גז, 3 דירות גן עם ממ"ד וחצר

- פרטית לכל אחת.
- בקומות א-ה: בכל קומה 4 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזזטרה לכל דירה.
- בקומה ו (קומת גג חלקית): 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג קדמית ואחורית ומעליהן מצללות לכל דירה.
- על הגג העליון: גג משותף ובו מערכות סולאריות, מעבי מזגנים, מתקנים טכניים, המשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.
- בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, 2 פירי מעליות ופירי תשתיות משותפים.
- בחצר: פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, נישות לתשתיות, 2 מקומות חניה לאופנועים, 1 מקום חניה לאופניים, שביל גישה ועמדת המתנה למתקן חניה במרווח הקדמי הדרום מזרחי וגדרות בגבולות המגרש, מדרגות ירידה למרתף/ מילוט במרווח הצדדי מזרחי.

מצב קיים:

2 בניינים בקיר משותף חלקי בני 2 קומות מעל קומת קרקע חלקית, עבור סה"כ 10 יח"ד בשני הבניינים.
2 הבניינים מצויים בחלקות 20, 21 בגוש 6959.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
יחזקאל 44		
1422	16.8.1934	לבניין קומה א (קרקע) עבור 2 יח"ד.
634	23.1.1947	לבניין קומה ב' עבור 1 יח"ד.
1049	9.1.1955	להוספת 1 יח"ד בקומה ב'.
64	7.6.1960	להוספת קומה ג' חלקית עבור 1 יח"ד.
יחזקאל 46		
62	20.4.1956	לבנין בית בן 2 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומקלט במרתף, עבור: 5 יח"ד.

בעלויות:

יחזקאל 44- חלקה 20, רשום כבית משותף המכיל 5 תתי חלקות, בבעלות פרטית.
יחזקאל 46- חלקה 21, רשום כבית משותף המכיל 8 תתי חלקות, בבעלות פרטית.
ע"ג מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת "יחזקאל 44 תל אביב בע"מ" באמצעות מורשי החתימה מטעמה (שפירא ארי ושריג אייל) וחותרמת החברה לפי פרוטוקול חתום. וכן, בשם רוב בעלי הזכויות בנכס חתום עו"ד יושע עמית בהתאם לייפוי כוח בלתי חוזר לתכנון שנחתם בין הצדדים. למעט, בשם בעלת זכות בחלקה 21 תת חלקה 6.
נשלחו הודעות לפי תקנה 336 לבעלי הזכות שאינם חתומים והתקבלו התנגדויות, ראה בהמשך פרק התנגדויות.
בנוסף, נשלחו הודעות לחלקות הגובלות ליידוע לעניין התקנת עוגני קרקע זמניים.

התאמה לתכנית 3616א (רובע 3) - רחוב שאינו ראשי ואינו בתחום אזור ההכרזה

- ההיתר המקורי להקמת הבניינים הינו משנת 1934 ו- 1956
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.
- הבדיקה המרחבית נעשתה לגבי תכנית ראשית מתוקנת, גרסה 2 מתאריך 18.2.21

סטייה	מוצע	מותר	איחוד חלקות: (לפי סעיף 6.4 בהוראות התכנית)
	מוצע בניין אחד על החלקה המאוחדת בהתאם להמלצה	לפי המלצת רשות הרישוי מיום 15.10.18 לתיק מידע. אישור איחוד החלקות בכפוף למדיניות איחוד חלקות בתכנית הרובעים ובתנאים הבאים: -תותר כניסה אחת בלבד לחניה אשר תמוקם באחד ממרווחי הצד של המגרש המאוחד	
	מתוכננת כניסה אחת לחניה לכיוון המרווח הצדדי מזרחי של המגרש המאוחד		
	הרוחב המצטבר של 2 החלקות הינו כ- 25 מ' ולכן, לא תוכננה חלוקה נפחית, בהתאם למותר	-לא נדרשת חלוקה נפחית כאשר הרוחב המצטבר של 2 החלקות בדופן הפונה לרחוב	

		קטן 26 מ' מ'	
	+6 קומת גג חלקית	+6 קומת גג חלקית	מספר קומות:
			קווי בניין:
	3.00 מ' מ'	3.00 מ' מ'	קדמי לרחוב יחזקאל (לאחר הפקעה)
	2.50 מ' מ'	2.50 מ' מ'	צידי
	4.50 מ' מ'	4.50 מ' מ'	אחורי
	בהתאם למותר	תכסית התחומה בקווי הבניין המותרים ובמסגרת מס' הקומות המותר (למעט הנסיגות הנדרשות בקומת הקרקע וקומת הגג החלקית)	זכויות בנייה (תכנית נפחית):
	בהתאם למותר	מינימום 20% מסך השטחים הכוללים המתוכננים	שטחי שירות:
	בהתאם למותר	בניוי מלא/ חלקי של קומת הקרקע לאחר שמירה על רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו בניין קדמי	בניוי בקומת הקרקע:
	בהתאם למותר	- יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין ואלו ימוקמו בתחום הבניין, לרבות: שטחים טכניים, חדר אשפה, חדר גז וכול'	
	בהתאם למותר	תכנון חניית אופניים לכל יחידת דיור בתחום המגרש	
	בהתאם למותר	תותר הצמדת חצרות ליחידת בקומת הקרקע במרווחים הצדדיים והאחורי	
	25 יח"ד	במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 80 2493/80 מ"ר = 31 יח"ד	צפיפות:
	בהתאם למותר	3.30 מ' ברוטו	גובה קומה:
			קומת גג חלקית:
	3.00 מ' מ' 2.00 מ' מ'	3.00 מ' מ' - לחזית קדמית 2.00 מ' מ' - לחזית אחורית	נסיגות ממעקה הגג
	4.50 מ' מ'	כולל מעקה הגג העליון 4.50 מ' מ'	גובה הבניה על הגג
	4.50 מ' מ'	כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ' מ'	גובה המתקנים הטכניים
			מרפסות:

<p>הוצג מעקה בנוי ולא מעקות בבניה קלה גם במרפסות הגג, יש להציג מעקה קל בגובה שלא יעלה על 0.5 מ' מהתקרה, ייכתב כתנאי טכני</p>	<p>1.60 מ' בהתאם למותר בהתאם למותר בהתאם למותר</p>	<p>1.60 מ' 14 מ"ר למרפסת הבולטת מקירות הבניין החיצוניים ובלבד שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע לסך המרפסות בבניין = 300 מ"ר לא יותרו מרפסות לסירוגין (מרפסות קופצות) חומרי גמר מרפסות אחיד</p>	<p>הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי שטח עיצוב המרפסות</p>
	<p>בהתאם למותר</p>	<p>בקונטור הקומה העליונה לא כולל מרפסות גזוזטרה ובליטות</p>	<p>מרפסות גג:</p>
	<p>מעבה מזגן לכל יח"ד בתחום מסתורי הכביסה או על הגג העליון</p>	<p>התקנת מזגנים לכל יח"ד בפיר ייעודי, במרפסת שירות שאינה חורגת מקונטור הבניין או על הגג העליון.</p>	<p>מזגנים:</p>
<p>בחזית מזרחית יש להציג אלמנט מסתור מסגרות בקומה 4 בהתאם לתכנית, ייכתב כתנאי טכני</p>	<p>מוצע מסתור כביסה לכל יח"ד בקונטור הבניין בהתאם למותר בהתאם למותר</p>	<p>נדרש לכל יח"ד ובאופן שאינו חורג מקונטור הבניין. ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת הקדמית. בהתאם להנחיות מרחביות- עומק 0.60 מ' / אורך 2.00 מ' חפיפה ואחידות לכל גובה הבניין לרבות חומרי הגמר</p>	<p>מסתורי כביסה: עיצוב המסתורים</p>
<p>0.05 מ', ייכתב כתנאי טכני 0.30 מ', ייכתב כתנאי טכני</p>	<p>מתוכננות מצללות מבטון מעל מרפסת גג קדמית ואחורית בהתאם למותר בהתאם למותר כ- 1.10-1.17 מ' כ- 3.30 מ' בהתאם למותר</p>	<p>בהתאם לתקנות התכנון והבניה- 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 בהתאם למדיניות אדריכל העיר - המרווח הפתוח בין חלקי הפרגולה האטומים יהיה לפחות 40% משטחה, מחולק שווה בכל השטח המקורה</p>	<p>מצללות שטח בינוי ומיקום נסיגות ממעקה הגג גובה מרווחי קורות המצללה</p>

	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	מתקנים טכניים על גג הבניין: שימושים וגישה
	מתוכנן מתקן חניה אוטומטי תת קרקעי שהגישה אליו במרווח הדרום מזרחי *תכנון החניה מאושר ע"י בוחנת התנועה במכון הרישוי בכפוף לתיקונים - ראה חוות דעת בהמשך.	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	חניה:
	- הוגש אישור התקשרות מקדמי *אישור סופי ייכתב כתנאי בהיתר, לתעודת גמר -בהתאם לנדרש -יוגש לבדיקה סופית	-אישור לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 -אישור נגישות המבנה (נספח+ טופס נלווה) -נספח יציבות חתום ע"י מתכנן השלד של הפרויקט	הוראות נוספות למתן היתר:
הצגת מסמך כתב התחייבות חתום, ייכתב כתנאי להיתר	בהתאם לנדרש בהתאם לנדרש בהתאם לנדרש הוגש כתב שיפוי אך יש להציג מסמך כתב התחייבות עדכני -ייכתב כתנאי בהיתר	-אישור רשות נחל הירקון -אישור רשות הניקוז -נספח לניהול מי נגר (חו"ד הידרולוגית) -כתב התחייבות לוועדה המחוזית והמקומית בגין הצפות העלולות להיגרם בשל מיקום המגרש בתחום זה -רישום הערה לפי תקנה 27 בגין מיקום המגרש בתחום האמור	מגרשים הכלולים בתחום פשט ההצפה בהתאם לתמ"מ 2/5 ותמ"א 3/ב/34

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:
	תניות, חניית נכים, תניות לאופניים ולאופנועים, שטחי שירות משותפים, חדרים טכניים, מאגר מים, חדר משאבות וכולי	חניה/ מחסנים דירתיים / משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים	שימושים:
	מוצע כ- 102.5 מ"ר שטח מחלחל המהווה 15% משטח המגרש. שטחי החלחול ברובם במרווח	85% לפי תמ"א 34 ותכנית 3729 א = 573.75 מ"ר (15% שטח מחלחל = 101.25)	תכסית:

	האחורי והצדדי מערבי בהתאם לרדיוס הנדרש לשמירה על עצי שימור ומעט משטח החלחול במרווח הקדמי מזרחי בהתאם לרדיוס עץ לשימור על המדרכה.	(מ"ר)	
--	--	-------	--

התאמה לתקנות התכנון והבניה ומדיניות אדריכל העיר/ הנחיות מרחביות:

הערות	לא	כן	
		+	מפלס הכניסה הקובעת תע-0.5 מ' ביחס למפלס המדרכה הסמוכה
מפלס הכניסה המתוכנן הינו +7.72 מוגבה ב 0.50 מ' ביחס למפלס המדרכה הסמוכה וכן עומד במגבלות הבניה 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 (+4.5)			
לא הוצג באופן ברור גדר קדמית - חלק מגדרות הצד לרבות פיר שחרור עשן ונישות תשתיות עולים על הגובה המותר ייכתב כתנאי טכני	+		גדרות ושערים גדר קדמית לרחוב בגובה 0.70 מ' גדר בין מגרשים שכנים 1.50 מ'
		+	פיתוח שטח -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 -עומק שתילה לבתי גידול לעצים מעל מרתפים בעומק 1.2 מ' -דרכי הגישה לבניין והשטחים המרוצפים יתוכננו באופן שיותיר שטח גינון נרחב ככל הניתן -יש למקם את מדרגות הכניסה לבניין מעבר לרצועת הגינון בחלקו הפנימי של המרווח הקדמי
		+	תכנון המרווח הקדמי בהתאם לחוות דעת צוות התכנון בתחום פשט ההצפה: 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. מדרגות ורמפות נגישות ימוקמו בתחום קווי הבניין בלבד, בתחום רצועת העמודים המפולשת או בתחום מבואת הכניסה לבניין.
לא הוצגו במפורט חומרי הגמר וגווניהם במפרט הבקשה בהתאם למותר. מההדמיה ניתן לראות כי רוב החזית הקדמית הינה בגוון כהה. יש להתאים את חומרי גמר הבניין למותר כך שחומר הגמר העיקרי יהיה בגוון בהיר. בנוסף, יש להציג הדמיה מתוקנת התואמת למפרט הבקשה ובהתאם לנדרש. ייכתב כתנאי טכני	+		חומרי גמר הבניין -חומר הגמר העיקרי יהיה טיח בגוון בהיר/ בטון חשוף/ לבני סיליקט בהירים וכן, יותר חיפוי דקורטיבי לשם הדגשות עיצוביות של החזית -החלק העיקרי של חזיתות הבניין יצבע בגוון בהיר

			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.
		+	מערכות סולריות מערכת סולריות לכל יח"ד
		+	דוודים דודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום שטחי הדירות/ קומות/ מסתורים

הערות נוספות:

- לבקשה נעשו מספר פגישות תאום מוקדם בהן ניתנה התייחסות בנושאים שונים לרבות: גישה לחדר טרפו, שטחי חלחול במרווח הקדמי, פיתוח המרווח הקדמי הכולל רצועת גינון, מפלסי הפיתוח הקדמי, נישות לתשתיות, גדרות, התייחסות לתחום פשט ההצפה וכן, תאומים משותפים לנושאים הקשורים למכון הרישוי וכו'.
- עוגני קרקע זמניים- במסגרת הבקשה מתוכננים התקנת עוגני קרקע זמניים בכל היקף המגרש וגם לכיוון הרחוב (שטח ציבורי). נעשה תאום מול מחלקת נכסים לכך והוגש כתב התחייבות לשחרור העוגנים ודו"ח קרקע (ראה חו"ד נכסים בהמשך). התקבל אישור לשלב זה ע"י תאום הנדסי ויידרש אישורם בשלב תחילת עבודות הבניה.
- בהתאם להתראה בתיק המידע, הוצג אישור רשות העתיקות מיום 26.6.19 למתן היתר למקרקעין שבנדון אשר נכלל בתחום אתר עתיקות מוכרז. ניתנו הוראות והנחיות רשות העתיקות במכתבם זה וכן, מיום 2.6.19 וייכתב תנאי בהיתר הבניה לפיו לא ניתן יהיה לבנות על פי ההיתר אלא לאחר מילוי תנאי רשות העתיקות שניתנו למבקשי ההיתר.
- במסגרת התיקונים שניתנו לעורך הבקשה לתקן על מנת שיהיה ניתן לשבץ את הבקשה עם המלצה חיובית, תוקן גם נספח התנועה ועודכן מקום חניה 1 שהיה חסר במתקן החניה. אישור סופי של תחנת תנועה וחניה יינתן במסגרת התאומים לבקשה אחרי ועדה.

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. כהן עמיר	רחוב אחדות העבודה 22, גבעתיים 5321205	קרול זיוה הינה מתנגדת בעלת זכות בנכס בחלקה 21, תת חלקה 6, אשר אינה חתומה על ייפוי הכוח להגשת הבקשה להיתר. כהן עמיר הינו בא כוחה של המתנגדת (לא הוצג ייפוי כוח). עיקרי הנימוקים:
2. קרול זיוה	רחוב יחזקאל 46, תל אביב - יפו 6259549	<ol style="list-style-type: none"> הגברת קרול הינה אישה מבגרת, ערירית במצב בריאותי ירוד. דירתה מותאמת לצרכיה כאדם נכה. במצבה היא אינה יכולה לעבור מדירתה והדבר עלול לגרום להחמרה במצבה. התנהלות החברה היזמית מול גברת קרול לא נעשתה באופן תקין: לא הוצג בפניה מסמך עתידי לגבי דירתה ולא ניתן לה שום מסמך המסביר את התהליך ומה יהיה עמה עם תחילת הבניה. כיום רכב הנכה אשר בבעלותה נמצא בצמוד לבניין דבר המאפשר לה להגיע אליו בקלות. במידה ויחלו עם עבודות הבניה, הרעש, האבק עלולים להחמיר את מצבה הבריאותי.

התייחסות להתנגדויות:

- לנושא חניית נכה- במסגרת הבקשה מתוכננת חניית נכה בחניון אוטומטי תת קרקעי בהתאם לנדרש והמאושר ע"י תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי.
- לנושא עבודות הבניה- מדובר על הקמת בניין חדש ולא תוספות לבניין קיים, לכן, עבודות הבניה לא יחמירו את מצבה.
- לנושא הסכמים מול החברה היזמית- אין הועדה דנה בעניינים קנייניים ולנושא זה יש לפנות לערכאות המתאימות.

בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

*יצוין כי התקבל מענה להתנגדות מטעם החברה מבקשת הבקשה "יחזקאל 44 תל אביב בע"מ".

חו"ד מכון רישוי:

שירלי בר 24/01/2021

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 6 קומות ובהן 25 יחידות דיור (24 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו-1 יח"ד מעל 120 מ"ר). דרישת התקן:

26 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

5 מקומות חניה לאופנועים

25 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

25 מקומות חניה לרכב פרטי במתקן חניה אוטומטי.

1 מקום חניה לרכב נכים במתקן חניה אוטומטי באישור מורשה נגישות הדרה דרסלר.

5 מקומות חניה לאופנועים - 3 מקומות במתקן חניה אוטומטי + 2 מקומות בקומת קרקע, ברצועת צד מזרח.

25 מקומות חניה לאופניים - 24 מקומות במתקן חניה אוטומטי + 1 מקום בקומת קרקע, ברצועת צד מזרח.

חסר:

1 מקום חניה לרכב פרטי.

חוות דעת:

יש לתקן שטחי יחידות דיור בטבלת מאזן חניה וחישוב דרישת התקן בהתאם.

יש להגדיל קיבולת מתקן חניה בהתאם למלאו דרישת התקן.

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

המלצה: לאשר את הבקשה

איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים: אקוסטיקה

התווספו תנאים בהיתר לנושאים: טרפו, 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 3 עצים בוגרים, כמפורט בטבלה זו. העצים ממוקמים באזור המתוכנן למרתף וערכם אינו גבוה.

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 10707 ₪.

יש לנטוע במגרש 5 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.

יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 7207 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.

במגרש קיימים 2 עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.

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

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	אראוקריה רמה - לא עץ	7.0	20.0	4.0	כריתה	2,262
2	פלפלון דמוי אלה	4.0	10.0	4.0	שימור	
3	סיגלון עלה מימוזה	8.0	32.0	6.0	שימור	5,791
4	פיקוס השדירות - לא עץ	5.0	15.0	3.0	כריתה	
5	פיקוס השדירות - לא עץ	5.0	20.0	3.0	כריתה	3,016
6	קליסטמון תרוג - לא עץ	4.0	10.0	3.0	כריתה	
7	פיקוס כינורי - לא עץ	7.0	30.0	4.0	כריתה	5,429
8	פלפלון דמוי אלה - לא עץ	4.0	8.0	3.0	כריתה	
11	פיקוס השדירות	13.0	80.0	10.0	שימור	48,255

חו"ד נוספות:

מי אביבים - אחישלום מולאי 13/09/2020

סיכום בדיקה:

אין שינוי במיקום חיבור הגמל למגרש, החיבור של חלקה 21 קיימת הנמכה במרתף באזור החיבור יש לבחון את מיקום העץ אשר נמצא בסמוך למיקום החיבור ייתכן ותהיה בעיה לבצע את החיבור חיבור הביוב ללא שינוי באזור הנמכה של חלקה 20 קיים שטח חלחול קיימים מאגרי במים בקומות המרתף

נכסים - מירי גלברט 09/08/2020

חלקות 20,21 בגוש 6959 בבעלות פרטית.

- המבקש סימן את ההפקעה.

- התקבל כתב התחיבות וערבות להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.

תנאי לאכלוס:

(1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העירייה העתידיים ברשם המקרקעין.

(2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.

לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר בלבד.

הסדר קרקע - ליטל אגאני 01/08/2019

הכנת התצ"ר ייעשה בשלב מאוחר יותר ויהווה תנאי לתעודת גמר

אין מניעה להוצאת היתר בניה

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

1. לאשר את הבקשה לאיחוד חלקות 20, 21 בגוש 6959 בהתאם להמלצת רשות הרישוי מיום 15.10.18 לתיק המידע לעניין זה.

2. לאשר את הבקשה להריסת 2 בנייני מגורים בקיר משותף חלקי, בני 2 קומות מעל קומת קרקע חלקית, שחיזוקם נדרש כנגד רעידות אדמה.
 3. לאשר בחלקה המאוחדת הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע חלקית ומעל שתי קומות מרתף הכוללים: מתקן חנייה אוטומטי ל-26 רכבים ומקום חניה לנכים במתקן, 3 מקומות חניה לאופנועים במתקן, 24 מקומות חניה לאופניים במתקן ומתקני שירות ותשתיות משותפים. סה"כ יתקבל בניין בן 7 קומות עבור 25 יחידות דיור.
 4. לדחות את ההתנגדות שכן אין הוועדה דנה בעניינים קנייניים ובנושא זה יש לפנות לערכאות המתאימות.
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי
2. הגשת כתב התחייבות לוועדה המחוזית והמקומית לאי תביעה בגין הצפות העלויות להיגרם כתוצאה ממיקומו של המגרש בתחום פשט ההצפה ונקיטה באמצעים הנדרשים למיגון הבניין בפני הצפות העלויות להיגרם כתוצאה ממיקומו, כנדרש לפי סעיף 6.5 ה' (2) בהוראות תכנית 3616א'

תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים
2. עמידה בדרישות רשות העתיקות בהתאם למכתבם מיום 26.6.19 בשל מיקומו של המגרש בתחום אתר עתיקות מוכרז.

תנאים להתחלת עבודות

1. קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבנייה.
2. 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:
 - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
 - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
 - ג. המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית 3616א
2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 0017-21-6 מתאריך 24/02/2021

5. לאשר את הבקשה לאיחוד חלקות 20, 21 בגוש 6959 בהתאם להמלצת רשות הרישוי מיום 15.10.18 לתיק המידע לעניין זה.
 6. לאשר את הבקשה להריסת 2 בנייני מגורים בקיר משותף חלקי, בני 2 קומות מעל קומת קרקע חלקית, שחיזוקם נדרש כנגד רעידות אדמה.
 7. לאשר בחלקה המאוחדת הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע חלקית ומעל שתי קומות מרתף הכוללים: מתקן חנייה אוטומטי ל-26 רכבים ומקום חניה לנכים במתקן, 3 מקומות חניה לאופנועים במתקן, 24 מקומות חניה לאופניים במתקן ומתקני שירות ותשתיות משותפים. סה"כ יתקבל בניין בן 7 קומות עבור 25 יחידות דיור.
 8. לדחות את ההתנגדות שכן אין הוועדה דנה בעניינים קנייניים ובנושא זה יש לפנות לערכאות המתאימות.
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי
2. הגשת כתב התחייבות לוועדה המחוזית והמקומית לאי תביעה בגין הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו של המגרש בתחום פשט ההצפה ונקיטה באמצעים הנדרשים למיגון הבניין בפני הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו, כנדרש לפי סעיף 6.5 ה' (2) בהוראות תכנית א'3616

תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים
2. עמידה בדרישות רשות העתיקות בהתאם למכתבם מיום 26.6.19 בשל מיקומו של המגרש בתחום אתר עתיקות מוכרז.

תנאים להתחלת עבודות

1. קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבנייה.
2. 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 :
 - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
 - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
 - ג. המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית א'3616
2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה