

ט"ו סיון תשפ"א
26 מאי 2021

פרוטוקול

ישיבה: 6-21-0040 תאריך: 26/05/2021 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	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')	דוד שחר בע"מ	בצלאל 28	0672-001	21-0123	1

רשות רישוי - התנגדות

מספר בקשה	21-0123	תאריך הגשה	24/01/2021
מסלול	בניה חדשה בניה חדשה	בניה חדשה בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38

כתובת	בצלאל 28 רחוב נהרדעא 1	שכונה	הצפון החדש-החלק הדרומי
גוש/חלקה	645/6217	תיק בניין	0672-001
מס' תב"ע	50, 1ע, 3729א	שטח המגרש	712 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	דוד שחר בע"מ	ת.ד. 371, אשקלון 7810301
בעל זכות בנכס	פלאי אביבה	רחוב נהרדעא 1, תל אביב - יפו 6423501
בעל זכות בנכס	וילנצ'וק רות	רחוב נהרדעא 1, תל אביב - יפו 6423501
בעל זכות בנכס	דו-בואה רנה אנרי ארמנד	רחוב נהרדעא 1, תל אביב - יפו 6423501
בעל זכות בנכס	כהן שרה	רחוב נהרדעא 1, תל אביב - יפו 6423501
בעל זכות בנכס	לוין אורי	רחוב נהרדעא 1, תל אביב - יפו 6423501
בעל זכות בנכס	פרוינדליך עדנה	רחוב נהרדעא 1, תל אביב - יפו 6423501
בעל זכות בנכס	ברטוב חיה	רחוב נהרדעא 1, תל אביב - יפו 6423501
בעל זכות בנכס	ולד יונתן	רחוב נהרדעא 1, תל אביב - יפו 6423501
בעל זכות בנכס	גולנד ולד עירית	רחוב נהרדעא 1, תל אביב - יפו 6423501
בעל זכות בנכס	צדיקי מיכל	רחוב נהרדעא 1, תל אביב - יפו 6423501
בעל זכות בנכס	מלר יולנטה	רחוב נהרדעא 1, תל אביב - יפו 6423501
בעל זכות בנכס	פורמן ביאטריס	רחוב נהרדעא 1, תל אביב - יפו 6423501
בעל זכות בנכס	שילר יניב	רחוב נהרדעא 1, תל אביב - יפו 6423501
בעל זכות בנכס	טובין תמרה	רחוב נהרדעא 1, תל אביב - יפו 6423501
בעל זכות בנכס	תמים פייר	רחוב נהרדעא 1, תל אביב - יפו 6423501
בעל זכות בנכס	תמים מישל	רחוב נהרדעא 1, תל אביב - יפו 6423501
בעל זכות בנכס	גינבורג מנחם	רחוב נהרדעא 1, תל אביב - יפו 6423501
בעל זכות בנכס	דהאן (פלאי) יעל	רחוב נהרדעא 1, תל אביב - יפו 6423501
בעל זכות בנכס	פלאי שאול	רחוב נהרדעא 1, תל אביב - יפו 6423501
בעל זכות בנכס	דובואה עדנה	רחוב נהרדעא 1, תל אביב - יפו 6423501
בעל זכות בנכס	כהן איזבלה מרגוט	רחוב נהרדעא 1, תל אביב - יפו 6423501
עורך ראשי	דאובר עדו	רחוב בן יהודה 3, תל אביב - יפו 6380103
מתכנן שלד	שילר ערן	רחוב רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235
מורשה חתימה מטעם המבקש	שחר חן	ת.ד. 371, אשקלון 7810301

מהות הבקשה: (אדר' חן קורלנדסקי)

מהות עבודות בניה

- הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.
- הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 3 קומות מרתף

עבור סה"כ עבור 26 יח"ד, הכולל:

- ב-3 קומות המרתף- 27 מקומות חניה, 1 חניות נכים, 20 חניות לאופניים ו-6 חניות אופנועים, מתקנים טכניים ושירות משותפים, מחסנים דירתיים.
- בקומת הקרקע- לובי כניסה, חדר אשפה, חדר גז, 3 דירות גן עם ממ"ד לכל דירה וחצרות פרטיות לדירות הצדדיות לכיוון המרווח הצדדי מזרחי.
- בקומה 5-1- בכל קומה 4 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גזוזטרה ל-3 הדירות הקדמיות וכן, מצללות מעל מרפסות בקומה העליונה.
- בקומה 6 (גג חלקית תחתונה)- 2 יח"ד עם ממ"ד, מרפסות גג לכיוון החזיתות הקדמיות ומעליהן מצללות.
- בקומה 7 (גג חלקית עליונה)- 1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג קדמית ומעליה מצללה ומדרגות פנימיות גישה לגג עליון מוצמד.
- על הגג העליון- מערכות סולאריות, מעבי מזגנים ומתקנים טכניים עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין ובנוסף, שטח גג פרטי מוצמד לדירה בקומת הגג החלקית העליונה עם בריכה.
- בכל קומות הבניין- מבואה קומתית, חדר המדרגות הכללי של הבניין, 2 מעליות ופירי תשתיות משותפים.
- בחצר- 6 חניות לאופניים, פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, מתקני תשתית, גדרות בגבולות המגרש ורמפת ירידה לחניון תת קרקעי במרווח הצפוני של המגרש.

מצב קיים:

בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף ובו מקלט, עבור 15 יחידות דיור.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
803	25.12.1951	לבניין בית בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף חלקי ובו מקלט. סה"כ: 15 יח"ד.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 15 תתי חלקות, בבעלות פרטית. ע"ג מפרט הבקשה חתומות החברות המבקשות "דוד שחר בע"מ" באמצעות מורשה החתימה מטעמה (שחר חן) וחותרמת החברה לפי פרוטוקולים חתומים. וכן, בשם כל בעלי הזכות בנכס חתום עו"ד חיים צור בהתאם לייפוי כוח תכנוני שנחתם בין הצדדים. נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התו"ב והתקבלו התנגדויות.

התאמה לתכנית 3729א (רובע 4) המגרש הינו פינתי ונמצא בין רחובות שאינן ראשיים ומחוץ לאזור ההכרזה

- ההיתר המקורי להקמת הבניינים הינו משנת 1951
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.
- הבדיקה המרחבית נעשתה לגבי תכנית ראשית מתוקנת לאחר שניתנה אפשרות לתיקון הבקשה, גרסה 4 מתאריך 9.5.2021

מותר	מוצב	סטייה
מספר קומות:	2 + 6 קומות גג חלקיות	
קווי בניין:		
קדמי לרחוב בצלאל	4.00 מ'	4.00 מ'
קדמי לרחוב נהרדע	4.00 מ'	4.00 מ'
צדדיים	3.00 מ'	
זכויות בנייה: (תכנית נפחית)	בהתאם למותר	תכנית התחומה בקווי הבניין המותרים ובמסגרת מס' הקומות המותר (למעט הנסיגות הנדרשות בקומת הקרקע וקומות הגג החלקיות)
שטחי שירות:	בהתאם למותר	מינימום 20% מסך השטחים

		הכוללים המתוכננים (555 מ"ר)	
	26 יחידות דיור	במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90 2776/90 מ"ר = 31 יח"ד	צפיפות:
	3.30 מ' למעט הנמכה נקודתית של חדר האשפה לתפעול תקין ניתן לאשר	3.30 מ' ברוטו	גובה קומה:
	בהתאם למותר	רצועה מפולשת של 3.0 מ'. בבניין פינתי אורך הרצועה לא יפחת ממחצית מאורך החזיתות הקדמיות, ברצף, ויכלול את פינת הבניין	בינוי ופיתוח בקומת הקרקע:
	בהתאם למותר	- יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין ואלו ימוקמו בתחום הבניין, לרבות: שטחים טכניים, חדר אשפה, חדר גז וכולי	
	בהתאם למותר, אושר ע"י תחנת תנועה וחניה	תכנון חניית אופניים לכל יחידת דיור בתחום המגרש	
	בהתאם למותר	תותר הצמדת חצרות ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצדדיים והאחורי	
	3.00 מ' לרחוב רחוב נהרדע 2.00 מ' לכיוון רחוב בצלאל	במגרש פינתי קומות הגג יהיו בנסיגה 3.00 מ' מאחת החזיתות ו- 2.00 מ' מהחזית הקדמית הנוספת	קומות גג חלקיות: נסיגות ממעקה הגג
	4.50 מ'	כולל מעקה הגג העליון- 4.50 מ'	גובה הבניה על הגג
	4.70 מ'	כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'	גובה המתקנים הטכניים
	1.60 מ' בהתאם למותר	1.60 מ'	מרפסות: הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי
	בהתאם למותר	14 מ"ר למרפסת הבולטת מקירות הבניין החיצוניים ובלבד שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע לסך המרפסות בבניין = 312 מ"ר	שטח
	בהתאם למותר	-לא יותרו מרפסות לסירוגין (מרפסות קופצות)	עיצוב המרפסות
	בהתאם למותר	-חומרי גמר מרפסות אחיד	
	בהתאם למותר	בקונטור הקומה העליונה לא כולל מרפסות גזוזטרה ובלטות	מרפסות גג:
התאמת כמות מעבי המזגנים למספר	התאמת כמות מעבי מזגנים למספר יח"ד	התקנת מזגנים לכל יח"ד בפיר ייעודי, במרפסת שירות שאינה	מזגנים:

<p>יחיד עבור כל הדירות בבניין, ייכתב כתנאי טכני</p>		<p>חורגת מקונטור הבניין או על הגג העליון.</p>	
<p>הצגת פתרון לתליית כביסה לכל הדירות בבניין, ייכתב כתנאי טכני</p>	<p>בהתאם למותר, למעט לדירה בקרקע, דירות הגג ודירות פינתיות, יש להציג פתרון לתליית כביסה לכל הדירות</p> <p>בהתאם למותר</p> <p>בהתאם למותר</p>	<p>נדרש לכל יחיד ובאופן שאינו חורג מקונטור הבניין. ביחיד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת הקדמית.</p> <p>בהתאם למדיניות אדריכל העיר- עומק 0.60 מ" / אורך 2.00 מ'</p> <p>חפיפה ואחידות לכל גובה הבניין</p>	<p>מסתורי כביסה:</p> <p>עיצוב המסתורים</p>
<p>הצגת נסיגות הפרגולות גם בחתכים, ייכתב כתנאי טכני</p>	<p>מוצעות מצללות מעל מרפסות גזוזטרה עליונות ומעל מרפסות גג בהתאם למותר</p> <p>בהתאם למותר</p> <p>בהתאם למותר</p> <p>3.00 מ'</p> <p>בהתאם למותר</p>	<p>בהתאם לתקנות התכנון והבניה- 50 מ"ר או 1/4 משטח הגג, הכל לפי הגדול יותר</p> <p>לא סגירה בקירות ובצמוד לדירת הגג/ חדר היציאה לגג</p> <p>1.20 מ' ממעקה קדמי או אחורי</p> <p>לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות</p> <p>בהתאם למדיניות אדריכל העיר - המרווח הפתוח בין חלקי הפרגולה האטומים יהיה לפחות 40% משטחה, מחולק שווה בכל השטח המקורה</p>	<p>מצללות: שטח</p> <p>בינוי ומיקום</p> <p>נסיגות ממעקה הגג</p> <p>גובה</p> <p>מרווחי קורות המצללה</p>
<p>הצגת פרט בריכה ומעקה שקוף, ייכתב כתנאי טכני</p>	<p>מתוכננים מתקנים טכניים על גג עליון וגישה דרך גרמי המדרגות הכלליים של הבניין.</p> <p>לא הוצג חתך מקומי, מעקה ופרט בריכה</p>	<p>על הגג העליון מתקנים טכניים לשירות הבניין והבטחת גישה למתקנים דרך השטחים המשותפים</p> <p>יתוכנן בנסיגה של 1.00 מ' לפחות ממעקה הגג יותר מעקה שקוף ובהתאם לנדרש ע"פ תקנות הבטיחות</p>	<p>מתקנים טכניים על גג הבניין: שימושים וגישה</p> <p>בריכה</p>
<p>מתוכנן חניון תת קרקעי שהגישה אליו מרחוב בצלאל בקצה הצפוני של המגרש</p> <p>*תכנון חניה מאושר ע"י בוחנת התנועה במכון הרישוי בכפוף לתיקונים - ראה חוות דעת בהמשך.</p>	<p>החניה תהיה תת קרקעית והנגישות אליה תהיה אחת ותוצמד ככל הניתן לדופן הצדית של המגרש.</p> <p>באם נדרש אזור המתנה הוא ימוקם בתחום המגרש.</p> <p>* כל זאת בכפוף לאישור תחנת תנועה וחניה</p>	<p>החניה תהיה תת קרקעית והנגישות אליה תהיה אחת ותוצמד ככל הניתן לדופן הצדית של המגרש.</p> <p>באם נדרש אזור המתנה הוא ימוקם בתחום המגרש.</p> <p>* כל זאת בכפוף לאישור תחנת תנועה וחניה</p>	<p>חניה:</p>
<p>- הוגש אישור התקשרות מקדמי -בהתאם לנדרש -יוגש לבדיקה סופית</p>	<p>- הוגש אישור לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 -אישור נגישות המבנה (נספח+ טופס נלווה) -נספח יציבות חתום ע"י מתכנן</p>	<p>-אישור לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 -אישור נגישות המבנה (נספח+ טופס נלווה) -נספח יציבות חתום ע"י מתכנן</p>	<p>הוראות נוספות למתן היתר:</p>

		השלד של הפרויקט	
--	--	-----------------	--

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

מס' קומות:	מותר	מוצע	סטייה
מס' קומות:	2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור חניה ושטחי שירות כלליים	3 קומות מרתף	
גובה קומות:	2 קומות עליונות- 4.00 מ' נטו קומות תחתונות- 3.50 מ' נטו	בהתאם למותר	
שימושים:	חניה/ מחסנים דירתיים / משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים	מחסנים, חניות, חניות נכים, חניות לאופניים ולאופנועים, שטחי שירות משותפים, חדרי טכניים, מאגרי מים, חדר משאבות וכולי	
מחסנים:	- מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר למחסן וכמספר יח"ד בבניין -בקומות המרתף התחתונות שטחי מחסנים לא יעלו על 5% משטח הקומה	מתוכננים 8 מחסנים דירתיים בהתאם למותר	
תכסית:	85% לפי תמ"א 34 ותכנית = 3729 א 605.2 מ"ר (=15% = 106.8 מ"ר)	מוצע כ- 106.8 מ"ר שטח מחלחל המהווה כ- 15% משטח המגרש. שטח החלחול מתוכנן ברובו לכיוון המרווח הקדמי לרחוב בצלאל.	

התאמה לתקנות התכנון והבניה והנחיות מרחביות:

הערות	לא	כן	
		+	מפלס הכניסה הקובעת עד 0.5 מ' ביחס למפלס המדרכה הסמוכה
גדרות צד עולות על הגובה המותר, יש להתאים למותר וכן, את פריסת הגדרות בהתאם, 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
			חומרי גמר הבניין

<p>צמצום חומרי הגמר המוצעים : חיפוי עץ וחיפוי בגוון כהה על מנת שרוב הבניין יהיה בגמר בהיר בהתאם למותר בהנחיות המרחביות, בנוסף, הסרת רפפות מעל חלונות הממד על מנת לא לייצר הדגשה של חלונות אלו אל מול החזית הקדמית, ייכתב כתנאי טכני</p> <p>התאמת ההדמיה שהוצעה בהתאם לתיקונים הללו, ייכתב כתנאי טכני</p>	<p>+</p>		<p>חומר הגמר העיקרי יהיה טיח בגוון בהיר/ בטון חשוף/ לבני סיליקט בהירים וכן, יותר חיפוי דקורטיבי לשם הדגשות עיצוביות של החזית</p>
<p>הרחקת מתקני תשתית ב- 1.0 מ' מהגדר הקדמית וכן, הרחקת פתחי שחרור עשן ממרתפים מהגדר הקדמית, ייכתב כתנאי טכני</p>	<p>+</p> <p>+</p> <p>+</p>		<p>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.</p>
<p>התאמת מספר המערכות הסולריות למספר יח"ד בבניין או לחילופין הצגת חוות דעת יועץ כי הפתרון המוצע מספק את כלל יחידות הדיור, ייכתב כתנאי טכני</p>	<p>+</p>		<p>מערכות סולריות מערכת סולריות לכל יח"ד</p>
		<p>+</p>	<p>דוודים דודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום שטחי הדירות/ קומות</p>

הערות נוספות:

1. לבקשה נעשו פגישות תאום מוקדם עם צוות הרישוי בתאריכים 14.7.2019, 30.4.2020, 21.5.2020, 11.8.2020 בהן ניתנה התייחסות לנושאים שונים אשר נבדקו במסגרת בדיקת הבקשה : תכנון שטחי החלחול, פיתוח המגרש, רצועה מפולשת, נסיגות בקומות הגג ועוד
2. עוגני קרקע זמניים - במסגרת הבקשה מתוכננים התקנת עוגני קרקע זמניים לכיוון הרחובות/ שטחי ציבור ולכיוון גינה ציבורית. הוגש כתב התחייבות לשחרור העוגנים.
 בנוסף, אושרה תחנת תאום הנדסי לשלב ההיתר ויידרש לקבל את אישורם לפני תחילת עבודות הבנייה.
3. עם הגשת הבקשה נעשו פרסומים להקלות המבוקשות. מפנייה שהתקבלה ברישוי עלה כי הודעה אחת נשלחה לגורם לא נכון (טעות בתעודת הזהות) ומאחר והבקשה תואמת תכנית ולא נדרשות ההקלות בפועל הוחלט לאחר ייעוץ משפטי כי אין צורך במסירת הודעות נוספות.

הקלות מבוקשות:

- נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות :
1. הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 8 קומות במקום 4 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת
 2. תוספת 11 יחידות דיור מכח תמ"א 38, ל 15 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 26 יחידות דיור סך הכל
 3. תוספת בניה עד 25 מ"ר מכח תמ"א 38, לכל דירה שהייתה קיימת במבנה שנהרס. סך הכל תוספת של 375 מ"ר עבור 15 יחידות דיור

תאריך הודעה אחרונה : 10/01/2021, **התקבלו התנגדויות.**

התייחסות להקלות:

הבקשה נבדקה מכוח תכנית 3729 א רובע 4 אשר הזכויות מתמ"א 38 מוטמעות בה מכוח סעיף 23 לתמ"א ולפיכך, ההקלות מתייתרות והבקשה תואמת תכנית תקפה.

התנגדויות:

נימוקים	כתובת	שם
---------	-------	----

שם	כתובת	נימוקים
1. יורם קרני	רחוב נהרדעא 5, תל אביב - יפו 6423505	מתנגדים בעלי זכות בבניין הסמוך, נהרדע 5, לבניין הנדון בבקשה, עיקרי נימוקיהם:
2. כהן רוני כותב המכתב מטעם מתנגד 1 ו-3	רחוב הוברמן 10, תל אביב - יפו 6407509	1. פגמים בבקשה להקלה ובהודעה על ההקלה- הפרסומים נעשו באופן לקוי מאחר וכלל לא פירטו את מהות הבקשה להקלה. 2. הקלה ע"פ תמ"א 38- המבקשים בחרו להגיש את התכנית בהתאם להוראות תכנית תמא 38 ולא תכנית רובע 4, כך שזהו האופן היחיד בו יש להתייחס לבקשה ולהקלה. -הגדלת זכויות הבניה לדירות הבעלים מעבר למותר בתקנון תמא 38 -חריגה ממספר הקומות המותר לפי התקנון -חריגה מקו הבניין המותר בהתאם לתקנון 3. צפיפות, תנועה, אור, שמש ורעש-
3. קרני נטע	רחוב נהרדעא 5, תל אביב - יפו 6423505	- הבנייה החדשה לגובה תצמצם את המרחק בין הבניינים ותגרום לפגיעה בזרימת אור ואוויר - תכנון של בריכת שחייה על הגג תהווה מטרד ורעש - רחוב זה הינו רחוב קטן ותוספת הבניה תביא לעומס, תנועה וצפיפות ברמה גבוהה עוד יותר.

התייחסות להתנגדויות:

ההקלות שפורסמו הינם פרסומים מכח תמ"א 38 ליידוע הציבור ואינן הקלות ובכל מקרה, מכיוון שבתכנית רובע 4 הזכויות מתמ"א 38 מוטמעות בה מכוח סעיף 23 לתמ"א, ההקלות מתייתרות והבקשה תואמת תכנית תקפה. בנוסף, הבקשה כולה נבדקה בהתאם להוראות התכנית בבדיקה המרחבית המפורטת בדראפט, לרבות: גובה הבניין, מספר קומות, קווי בנייה, זכויות הבנייה, בריכת שחייה על גג עליון ועוד לפיכך, אין מניעה לאשר את הבקשה כפי המפורט בחוות הדעת לבקשה בהמשך.

חו"ד מכון רישוי

נדב בר 24/05/2021

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב בר.

תנועה וחניה

חוות דעת מתייחסת לנספח תנועה מתוקן שצורף לבקשה במערכת מקוונת ביום 07/02/2020: הבקשה כוללת: מבנה החדש בן 7 קומות ובהן 26 יחידות דיור (24 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו-2 יח"ד מעל 120 מ"ר).

דרישת התקן:

27 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

6 מקומות חניה לאופנועים

26 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

מתוכנן:

27 מקומות חניה לרכב פרטי ב-3 קומות מרתף על פי רמת שירות, 2

1 מקום חניה לרכב נכים במרתף 1- מאושר ע"י מורשה נגישות יבגני גרביס,

6 מקומות חניה לאופנועים ב-3 קומות מרתף,

26 מקומות חניה לאופניים- 6 מקומות בקומת קרקע בתוך קווי הבניין + 20 מקומות ב-3 קומות מרתף.

מתכנן תנועה אינה גליק ממשרד אור מהנדסים.

חוות דעת:

מיקום כניסה למרתפי חניה בהתאם לדרישת תאום הנדסי בתיק המידע.

פתרון המוצע בנספח תנועה עונה לדרישות- מאושר.

יש לעדכן בתכנית ראשית(100) מקומות חניה לרכב דו גלגלי בהתאם לנספח תנועה מיום 07/02/2021.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור בהתאם לחוות דעת.

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 ומכלים.
התיקונים הנדרשים בוצעו, ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה.
המלצה: לאשר את הבקשה

איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים: זיהום קרקע, אוורור מרתפים, אקוסטיקה.
התווספו תנאים בהיתר לנושאים: חדר טרפו.
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 עצים כמפורט בטבלה זו.
מיקום עצים מס' 1,4,6,7,9,13,14 בתוך או בסמוך לבנייה מתוכננת ולכן לא ניתנים לשימור, יתר העצים המסומנים מוגדרים כ"לא עץ".
ערך הפיצוי הנופי עבור עצים המיועדים לכריתה הוא 43679.00 ₪.
יש לנטוע במגרש 6 עצים בערך של 700 ₪ לעץ.
יתרת ערך הפיצוי הנופי עבור העצים המיועדים לכריתה ע"ס 39479.00 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך פיתוח גנים ונוף ברחבי העיר.
המלצה: לאשר את הבקשה.

מקלוט

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

אדריכלות מכון הרישוי

נושאים מרכזיים בחוות הדעת: הצגת פתחי אוורור מרתף שאינם סמוכים לרחוב, צמצום פתחים בגדר.
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	פיקוס קדוש	6.0	49.0	10.0	כריתה	14,482
2	ושינגטוניה חסונה	10.0	30.0	3.0	כריתה	4,320
3	פיקוס מעוקם	10.0	24.0	5.0	כריתה	4,343
4	ושינגטוניה חסונה	7.0	30.0	3.0	כריתה	3,024
5	סיגלון עלה מימוזה - לא עץ	7.0	14.0	4.0	כריתה	
6	תות מצוי	8.0	22.0	5.0	כריתה	1,825
7	תות מצוי	8.0	24.0	6.0	כריתה	2,171
8	פיקוס השדירות - לא עץ	8.0	14.0	7.0	כריתה	
9	פיקוס השדירות	6.0	39.0	7.0	כריתה	8,601
10	פלומריה ריחנית - לא עץ	4.0	8.0	3.0	כריתה	
11	פיקוס השדירות - לא עץ	3.0	16.0	2.0	כריתה	
12	פיקוס השדירות - לא עץ	3.0	14.0	2.0	כריתה	
13	תות מצוי	7.0	28.0	6.0	כריתה	3,941
14	ושינגטוניה חסונה	3.0	30.0	3.0	כריתה	972

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
15	צאלון נאה - לא עץ	6.0	14.0	4.0	כריתה	
21	סיגלון עלה מימוזה	7.0	12.0	5.0	שימור	1,357
22	ברוש מצוי צריפי	7.0	7.0	4.0	שימור	654
23	ברוש מצוי צריפי	7.0	6.0	2.0	שימור	481
24	ברוש מצוי צריפי	6.0	5.0	1.0	שימור	334
25	ברוש מצוי צריפי	7.0	7.0	1.0	שימור	654

חו"ד נוספות ע"י נכסים - מירי גלברט 27/01/2021

חלקה 645 בגוש 6217 בבעלות פרטית.
הוטען כתב התחיבות לשחרור עוגנים פולימריים זמניים, מחלקות העירייה.
תנאי להתחלת עבודה: יש להפקיד ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים ולקבל את הסכמת אגף הנכסים.
הוטען כתב התחיבות לרישום זיקת הנאה.
תנאי לאכלוס: רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש עיריית תל-אביב.
לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר בלבד.

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

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה, ובמקומו הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 3 קומות מרתף הכוללים: 27 מקומות חניה, 1 חניית נכים, 20 חניות לאופניים ו-6 חניות אופנועים, מתקנים טכניים ושירות משותפים, מחסנים דירתיים.
סה"כ יתקבל בניין בן 8 קומות עבור 26 יחידות דיור.

2. לדחות את ההתנגדויות שכן, הבקשה נבדקה בהתאם להוראות תכנית רובע 4 והינה תואמת תכנית תקפה ולפיכך ההקלות שנתבקשו מתייתרות.

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

תנאים למתן היתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים בהיתר

- אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים
- בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.

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.
- יש להציג אישור תיאום הנדסי לעוגנים בתוקף

תנאים לתעודת גמר

- 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
- 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 0040-21-6 מתאריך 26/05/2021

3. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית שחזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה, ובמקומו הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 3 קומות מרתף הכוללים: 27 מקומות חניה, 1 חניית נכים, 20 חניות לאופניים ו-6 חניות אופנועים, מתקנים טכניים ושירות משותפים, מחסנים דירתיים.
סה"כ יתקבל בניין בן 8 קומות עבור 26 יחידות דיור.

4. לדחות את ההתנגדויות שכן, הבקשה נבדקה בהתאם להוראות תכנית רובע 4 והינה תואמת תכנית תקפה ולפיכך ההקלות שנתבקשו מתייתרות.

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

תנאים למתן היתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים
2. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.

תנאים להתחלת עבודות

1. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרום והחזרת המצב לקדמותו.
2. יש להציג אישור תיאום הנדסי לעוגנים בתוקף

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
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