

ז' תמוז תשפ"א
17 יוני 2021

פרוטוקול

ישיבה: 6-21-0048 תאריך: 16/06/2021 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')	אחים עופר-הנדסה ופתוח בע"מ	דה האז 24	0508-024	21-0597	1

רשות רישוי - התנגדות

	27/04/2021	תאריך הגשה	21-0597	מספר בקשה
	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38 מרתפים הריסה	בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה תוספות בניה	בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה תוספות ושינויים	מסלול

הצפון החדש - החלק הצפוני	שכונה	דה האז 24 רחוב מרשל לואי 16	כתובת
0508-024	תיק בניין	955/6212	גוש/חלקה
571 מ"ר	שטח המגרש	ע1, 3729א, 568	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב שד אבא אבן 1, הרצליה 4672519	אחים עופר-הנדסה ופתוח בע"מ	מבקש
רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604	העיר הלבנה מיזמים בהתחדשות פ.ע. בע"מ	מבקש
רחוב מרשל לואי 16, תל אביב - יפו 6266818	ורד משה	בעל זכות בנכס
רחוב מרשל לואי 16, תל אביב - יפו 6266818	ברזוב אברהם	בעל זכות בנכס
גינת מרשל לואי 16, תל אביב - יפו	רוטברג רחל	בעל זכות בנכס
רחוב מרשל לואי 16, תל אביב - יפו 6266818	ליאור רותם	בעל זכות בנכס
רחוב מרשל לואי 16, תל אביב - יפו 6266818	ברזוב הנריקה	בעל זכות בנכס
רחוב מרשל לואי 16, תל אביב - יפו 6266818	פורמן זוהר	בעל זכות בנכס
רחוב מרשל לואי 16, תל אביב - יפו 6266818	שפייכר אמיר	בעל זכות בנכס
רחוב הזוהר 19, תל אביב - יפו 6250714	פורמן אורלי	בעל זכות בנכס
רחוב מרשל לואי 16, תל אביב - יפו 6266818	ארבלי יוסי	בעל זכות בנכס
רחוב מרשל לואי 16, תל אביב - יפו 6266818	איגרא חן מרים	בעל זכות בנכס
רחוב מרשל לואי 16, תל אביב - יפו 6266818	מסר ירון חגית	בעל זכות בנכס
רחוב מרשל לואי 16, תל אביב - יפו 6266818	רוטברג איל	בעל זכות בנכס
רחוב מרשל לואי 16, תל אביב - יפו 6266818	ורונה ברוריה	בעל זכות בנכס
רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604	בר אורין גידי	עורך ראשי
רחוב שאול המלך 5, הרצליה 4671205	אכברט יובל	מתכנן שלד
רחוב בית חנניה 1, בית חנניה 3780700	ידלין אדוארדו יהודה	מיופה כח מטעם המבקש
רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604	גוטהולץ עומר	מיופה כח מטעם המבקש
רחוב גלילי ישראל 7, נתניה 4265596	נודרי יצחק	מורשה חתימה מטעם המבקש

מהות הבקשה: (אדר' חן קורלנדסקי)

מהות עבודות בניה
<p>1. הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.</p> <p>2. הקמת בניין מגורים חדש בקיר משותף עם המגרש הצמוד בלואי מרשל 14, בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף משותפות עם מגרשים בלואי מרשל 14 ו-10-12 (מבוקשות 2 בקשות מקבילות שמספרן 21-0186 עבור הבניין בלואי מרשל 10-12 ו-21-0187 עבור הבניין בלואי מרשל 14) בבניין הנדון מבוקשות סה"כ עבור 24 יח"ד, הכולל:</p>

- ב-2 קומות המרתף- 25 מקומות חניה (מתוך 95 מקומות חניה המתוכננים במרתפי החניה המשותפים ל-3 המגרשים), 1 חניות נכים, 24 חניות לאופניים ו-5 חניות אופנועים, מתקנים טכניים ושירות משותפים.
- בקומת הקרקע- לובי כניסה, חדר אשפה, דירת גן דרומית עם ממ"ד וחצר פרטית צדדית ודירת גן מזרחית וממ"ק המשרת דירה זו.
- בקומה 1-5- בכל קומה 4 יח"ד עם ממ"ד ומרפסות גזוזטרה לכל דירה (למעט לדירה הפונה לכיוון השקע).
- בקומה 6 (גג חלקית תחתונה)- 1 יח"ד עם ממ"ד, מרפסות גג בחזית הקדמית ומעליה מצללה.
- בקומה 7 (גג חלקית עליונה)- 1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג קדמית ומעליה מצללה.
- על הגג העליון- מערכות סולאריות, מעבי מזגנים ומתקנים טכניים עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין.
- בכל קומות הבניין- מבואה קומתית, חדר המדרגות הכללי של הבניין, מעלית ופירי תשתיות משותפים.
- בחצר- פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, מתקני תשתית, גדרות בגבולות המגרש.

מצב קיים:

בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומקלט במרתף. עבור 11 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
702	19.12.1955	להקמת בניין בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומקלט במרתף, עבור 11 יח"ד

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 11 תתי חלקות, בבעלות פרטית. ע"ג מפרט הבקשה חתומות החברות המבקשות "אחים עופר-הנדסה ופתוח בע"מ" באמצעות מורשיי החתימה מטעמה (ידלין אדוארדו יהודה ושאל וינברג) וחברת "העיר הלבנה מיזמים בהתחדשות פ.ע. בע"מ" באמצעות מורשה חתימה (גוטהולץ עומר) וחותמת החברה לפי פרוטוקולים חתומים. וכן, בשם חלק מבעלי הזכות בנכס חתום עו"ד ארנון יהב ושות' בהתאם לייפוי כוח תכנוני שנחתם בין הצדדים ומול החברות המבקשות (למעט ת.ח 2 אשר לא התקבלה התנגדות על ידם) נשלחו הודעות לפי תקנה 36 לבעלי הזכויות בנכס שאינם חתומים וכן, הודעות ליידוע החלקות הגובלות לעניין התקנת עוגני קרקע זמניים והתקבלה התנגדות- ראה בהמשך פרק התנגדויות.

התאמה לתכנית 3729א (רובע 4), תכנית מסחר 568 (חנות בודדת), המגרש נמצא ברחוב שאינו ראשי ומחוץ לאזור ההכרזה

- ההיתר המקורי להקמת הבניינים הינו משנת 1955
- 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 5 מתאריך 23.5.2021

סטייה	מוצע	מותר	
	מתוכננת בניה בקיר משותף יחד עם הבניין הצמוד בלואי מרשל 14.	בניה בקיר משותף של מבנים אשר ערב הריסתם לא היו בנויים בקיר משותף, הוועדה המקומית רשאית לאשר בנייה בעת ובעונה אחת בקיר משותף בכפוף להתאמה למרקם הקיים. <u>בהתאם לחו"ד מחלקת תכנון מומלצת הבניה בקיר משותף בלואי מרשל 14-16 בכפוף לתנאים הבאים ולהנחיות העיצוב:</u> <u>חלוקה נפחית (שקע אנכי) בחזית לרחוב בין 2 הבניינים במימדים של 6*6 מ', לכל גובה</u>	<u>בניה בקיר משותף(2.ט.4.1.2):</u>
	מתוכננת חלוקה נפחית וממדי שקע בהתאם למותר		

	<p>בהתאם למותר, אושר ע"י תחנת תנועה וחניה</p> <p>בהתאם למותר</p>	<p>טכניים, חדר אשפה, חדר גז וכולי</p> <p>תכנון חניית אופניים לכל יחידת דיור בתחום המגרש</p> <p>תותר הצמדת חצרות ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצדדיים והאחורי</p>	
	<p>3.00 מ' מקו הבניין כאשר יש הבלטה/ נסיגה לכיוון רחוב לואי מרשל</p> <p>2.00 מ' לכיוון רחוב דה האז</p> <p>4.50 מ'</p> <p>4.50 מ'</p>	<p>במגרש פינתי קומות הגג יהיו בנסיגה 3.00 מ' מאחת החזיתות ו- 2.00 מ' מהחזית הקדמית הנוספת</p> <p>כולל מעקה הגג העליון- 4.50 מ'</p> <p>כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'</p>	<p>קומות גג חלקיות:</p> <p>נסיגות ממעקה הגג</p> <p>גובה הבניה על הגג</p> <p>גובה המתקנים הטכניים</p>
	<p>1.60 מ' בהתאם למותר</p> <p>בהתאם למותר</p> <p>בהתאם למותר</p> <p>בהתאם למותר</p>	<p>1.60 מ'</p> <p>14 מ"ר למרפסת הבולטת מקירות הבניין החיצוניים ובלבד שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע לסך המרפסות בבניין = 288 מ"ר</p> <p>לא יותרו מרפסות לסירוגין (מרפסות קופצות)</p> <p>חומרי גמר מרפסות אחיד</p>	<p>מרפסות:</p> <p>הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי</p> <p>שטח</p> <p>עיצוב המרפסות</p>
	<p>בהתאם למותר</p>	<p>בקונטור הקומה העליונה לא כולל מרפסות גזוזטרה ובלטות</p>	<p>מרפסות גג:</p>
<p>התאמת כמות מעבי המזגנים למספר יח"ד עבור כל בניין, ייכתב כתנאי טכני</p>	<p>התאמת כמות מעבי המזגנים למספר יח"ד</p>	<p>התקנת מזגנים לכל יח"ד בפיר ייעודי, במרפסת שירות שאינה חורגת מקונטור הבניין או על הגג העליון.</p>	<p>מזגנים:</p>
	<p>בהתאם למותר</p> <p>בהתאם למותר</p> <p>בהתאם למותר</p>	<p>נדרש לכל יח"ד ובאופן שאינו חורג מקונטור הבניין.</p> <p>ביח"ד 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>מוצעות מצללות מעל מרפסות גג בהתאם למותר</p>	<p>בהתאם לתקנות התכנון והבניה- 50 מ"ר או 1/4 משטח הגג, הכל לפי הגדול יותר</p>	<p>מצללות : שטח</p>

	בהתאם למותר	ללא סגירה בקירות ובצמוד לדירת הגג/ חדר היציאה לגג	בינוי ומיקום
	בהתאם למותר	1.20 מ' ממעקה קדמי או אחורי	נסיגות ממעקה הגג
	בהתאם למותר	לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות	גובה
	בהתאם למותר	בהתאם למדיניות אדריכל העיר - המרווח הפתוח בין חלקי הפרגולה האטומים יהיה לפחות 40% משטחה, מחולק שווה בכל השטח המקורה	מרווחי קורות המצללה
	מתוכננים מתקנים טכניים על גג עליון וגישה דרך גרמי המדרגות הכלליים של הבניין.	על-הגג העליון מתקנים טכניים לשירות הבניין והבטחת גישה למתקנים דרך השטחים המשותפים	מתקנים טכניים על גג הבניין: שימושים וגישה
	מתוכנן חניון תת קרקעי שהגישה אליו דרך רמפה דו כיוונית מכיוון רחוב לואי מרשל בין המגרש הצמוד בקיר משותף לואי מרשל 14 למגרש בלואי מרשל 10-12 אשר ישרת את 3 הבניינים (לואי מרשל 10-12, לואי מרשל 14 ולואי מרשל 16)	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 -בהתאם לנדרש -בהתאם לנדרש	-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:

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

מס' קומות:	מוצע	מותר	סטייה
2 קומות ועד 4 קומות מרתף משותפות ל-3 המגרשים	2 קומות מרתף משותפות ל-3 המגרשים	2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור חניה ושטחי שירות כלליים	
גובה קומות:	בהתאם למותר	2 קומות עליונות- 4.00 מ' נטו קומות תחתונות- 3.50 מ' נטו	
שימושים:	חניות, חניות נכים, חניות לאופניים ולאופנועים, שטחי שירות משותפים, חדרים טכניים, מאגרי מים, חדר משאבות וכולי	חניה/ מחסנים דירתיים / משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים	
תכסית:	מוצע כ- 330 מ"ר שטח מחלחל המהווה כ- 15% משטח 3 המגרשים. שטח החלחול מתוכנן ברובו לכיוון המרווח הקדמי וכן גם	85% לפי תמ"א 34 ותכנית 3729 = א שטחי החלחול המתוכננים הינם מסך שטחי 3 המגרשים 2200 מ"ר * 0.15 = 330 מ"ר	

	במרווחים הצדדיים והאחורי. כל הנ"ל גם בהתאם לצורך שמירה על רדיוס הנדרש סביב עצים לשימור.	
--	---	--

התאמה לתקנות התכנון והבניה והנחיות 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'
		+	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 חומר הגמר העיקרי יהיה טיח בגוון בהיר/ בטון חשוף/ לבני סיליקט בהירים וכן, יותר חיפוי דקורטיבי לשם הדגשות עיצוביות של החזית
		+	מתקני תשתית וטכניים -ימוקמו בצמוד לגבול המגרש הצדדי ובניצב לרחוב -יש להרחיק את הנישיות 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.
מתוכננת מערכת סולרית משותפת יש להציג אישור יועץ כי הפתרון מספק את כלל הדירות בבניין, ייכתב כתנאי טכני	+		מערכות סולריות מערכת סולריות לכל יח"ד
		+	דוודים דודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום שטחי הדירות/ קומות

הערות נוספות:

1. לבקשה נעשו פגישות תאום מוקדם עם צוות הרישוי בתאריכים 5.1.2020, 3.3.2020 בהן ניתנה התייחסות לנושאים הבאים: אופן ניווד שטחים מקומות המרתף, מרפסות, רצועה מפולשת, תכנון שטחי חלחול ועוד
2. פטור מ"חנות בודדת" לפי תכנית 568 החלה על המגרש הנדון- בהתאם לסעיף 4.1.1.ג לתכנית רובע 4 העוסק בשימושים, בתחום תכניות המסחר, בחלקות אשר אינן כלולות ברחובות הכוללים חזית מסחרית ואינן כלולות במקבצי חנויות (כהגדרתן בתכנית המסחר), הוועדה המקומית רשאית להסב את השימוש המסחרי בקומת הקרקע למגורים, תוך הפעלת שיקול דעת רק בתחום "חנות בודדת".
לאחר בחינת הנושא מול מחלקת התכנון, במקרה הספציפי במגרש הנדון ניתן יהיה להסב את השימוש המסחרי למגורים מהשיקולים הבאים:
-המגרש אינו ממוקם ברחוב ראשי או רחוב בו ישנה מגמה תכנונית לרחוב בעל מסחר רציף ככל הניתן וכן, אינו רחוב משמעותי בתואי העירוני והמסחרי.
- לא קיימת חנות בפועל.
-לא הוצא היתר בניה בעבר אשר כלל הקמת חנות.

עמ' 7

0508-024 21-0597 <ms_meyda>

3. עוגני קרקע זמניים - במסגרת הבקשה מתוכננים התקנת עוגני קרקע זמניים בכל היקף החלקה לרבות לכיוון הרחוב/ שטחי ציבור. הוגש כתב התחייבות לשחרור העוגנים . בנוסף, אושרה תחנת תאום הנדסי לשלב ההיתר ויידרש לקבל את אישורם לפני תחילת עבודות הבנייה. כמו כן, נשלחו הודעות לצורך יידוע החלקות הגובלות על התקנת העוגנים.

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. ורונה ברוריה	רחוב מרשל לואי 16, תל אביב - יפו 6266818	המתנגדת הינה בעלת זכות בנכס בתת חלקה 9, חתומה על מסמך ייפוי כוח להגשת הבקשה. עיקרי נימוקיה: א. מסתור כביסה- דירתה המתוכננת בקומה 4 הפינתית בין הרחובות לואי מרשל ודה האז, לא תוכנן כלל מסתור כביסה למרות שבמפרט הטכני שהיה חלק בלתי נפרד מהסכם ההתקשרות עם החברה היזמית, נאמר במפורש שיהיה מסתור כביסה. ב. דוד מים חמים- בתכנית שהוגשה דוד המים ממוקם באמצע הדירה, בנישה אטומה הגובלת בין חדר השינה לממ"ד ומיקום זה מהווה סכנה בטיחותית. ג. נקודת גז לחימום מים- לא קיים תכנון גז לחימום מים.

התייחסות להתנגדויות:

- התייחסות לסעיף א: במפרט הבקשה המתוקן תוכנן מסתור כביסה גם לדירות הפינתיות בתחום הפנימי של השקע בין הבניינים בהתאם למותר.
- התייחסות לסעיף ב: במפרט הבקשה המתוקן תוכנן דוד המים בתחום מסתור הכביסה בהתאם למותר.
- התייחסות לסעיף ג: אין חובה להציג תכנון של נקודת גז לחימום מים. הוצג מיקום של דוד ומערכת סולרית על גג עליון כנדרש בהתאם להנחיות המרחביות ותקנות התכנון והבניה. יידרש כתנאי טכני להציג פתרון לגז לבניין.

בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חו"ד מכון רישוי

רן אבן שושן 07/06/2021

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רן אבן-שושן (עידכון תנועה וחניה) 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 מתוקנת לנספח תנועה ותכנית אדריכלית שנטענו ב - 10.5.21
הבקשה כוללת: מבנה החדש עם 24 יחידות דיור (22 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 2 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

24.66 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

5 מקומות חניה לאופנועים

24 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

25 מקומות חניה לרכב פרטי מתוך 95 מקומות חניה המתוכננים במרתפי חניה המשותפים ל - 3 מגרשים (גוש 1247

חלקות 605,625 , 955)

1 מקום חניה לרכב נכים במרתף

5 מקומות חניה לאופנועים במרתף

24 מקומות חניה לאופניים במרתפים

הוגש נספח תנועה, מתכנן ללציוק הנדסה

חוות דעת:

החניון מתוכנן לפי רמת שרות 2

המלצה: לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם עגלות

המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

תאום מידע מפורט :

חוות דעת לבקשות מקוונות : 16649,16656,17014
במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי.
כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה של עצים כמפורט בטבלה זו.
עצים 2,3,50 ו52 הינם עצים בעלי ערך יותר גבוה אך הינם בתחום הבניה, ועל כן מסומנים לכריתה
ערך הפיצוי הנופי עבור עצים המיועדים לכריתה הוא 60026 ₪.
יש לנטוע במגרש 14 עצים בערך של 700 ₪ לעץ.
יתרת ערך הפיצוי הנופי עבור העצים המיועדים לכריתה ע"ס 50226 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך
פיתוח גנים ונוף ברחבי העיר.
ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.
המלצה : לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

המלצה : לאשר את הבקשה

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

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה, מרחבים מוגנים וכיבוי אש בהתאם
למהות הבקשה).
הועברה לעורך הבקשה רשימת תיקונים לפני ועדה. במידה ותיקונים אלו יושלמו עד למועד שנקבע תעודכן חוות דעת זו.
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	אזדרכת מצויה	2.5	16.0	5.0	כריתה	
2	מייש גשר הזיו	12.0	36.0	9.0	כריתה	5,860
3	קתרוסית מרובעת	13.0	52.0	12.0	כריתה	8,406
4	קתרוסית מרובעת	10.0	21.0	4.0	כריתה	457
5	פיקוס בנימינה	7.0	28.0	8.0	כריתה	3,545
6	פיקוס בנימינה	6.0	20.0	4.0	כריתה	1,206
7	פיקוס בנימינה	4.0	18.0	3.0	כריתה	1,465
8	פיקוס בנימינה	4.0	21.0	3.0	כריתה	1,994
9	פלומריה ריחנית	5.0	16.0	4.0	כריתה	418
10	הדר קלמנטינה	6.0	10.0	3.5	כריתה	471
11	שסקי יפני	5.0	16.0	4.0	כריתה	643
12	רימון מצוי	4.0	9.0	1.5	כריתה	
13	הדר קלמנטינה	5.0	14.0	2.0	כריתה	492
14	שסקי יפני	4.0	6.0	1.0	כריתה	
15	רימון מצוי	4.0	9.0	2.0	כריתה	
16	הדר קלמנטינה	3.0	24.0	3.0	כריתה	1,447
17	הדר קלמנטינה	4.0	16.0	2.0	כריתה	643
18	מייש גשר הזיו	3.0	5.0	5.0	שימור	
19	מייש גשר הזיו	3.0	7.0	1.5	שימור	
20	פלפלון דמוי אלה	6.0	25.0	3.0	כריתה	471
21	פלפלון דמוי אלה	3.0	20.0	2.0	כריתה	301
22	ברוש מצוי צריפי	22.0	45.0	4.0	שימור	6,486

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
35	הדר לימון	4.0	5.0	2.0	כריתה	
36	פיקוס בנימינה	3.0	32.0	2.0	כריתה	4,630
37	פיקוס בנימינה	3.0	22.0	2.0	כריתה	2,188
38	פיקוס בנימינה	3.0	21.0	1.5	שימור	1,994
39	פיקוס בנימינה	3.0	23.0	1.5	שימור	2,392
40	חלבוב דמוי קוטינוס	2.5	6.0	1.0	כריתה	
41	מייש גשר הזיו	1.0	5.0	5.0	כריתה	
42	קליאנדרה ורודת קרקפות	3.0	12.0	5.0	שימור	610
44	קליאנדרה ורודת קרקפות	5.0	16.0	5.0	שימור	1,447
47	מכנף נאה	14.0	50.0	13.0	שימור	16,485
48	מייש גשר הזיו	8.0	13.0	8.0	שימור	2,123
50	צאלון נאה	13.0	42.0	15.0	כריתה	10,635
51	אלמוגן רחב עלים	9.0	35.0	9.0	כריתה	2,000
52	ברוש מצוי אופקי	16.0	34.0	5.0	כריתה	7,405
53	ברוש מצוי צריפי	15.0	21.0	3.0	כריתה	2,825
54	אבוקדו הודי	9.0	22.0	5.0	כריתה	1,505
55	בוהינה מגוונת	5.0	26.0	4.0	כריתה	1,019
59	הדר תפוז	2.0	9.0	5.0	כריתה	

חו"ד נוספות:

ביוב - אחישלום מולאי 13/12/2020

סיכום בדיקה:

הבקשה הינ לבניין בודד עם מרתף משותף.
קיים חיבור מים לגמל ראשי למגרשים-החיבור הינו לחיבור של לואי מרשל 14
אין שינוי בתוואי חיבור הביוב למגרש
קיימת הנמכה לתקרת המרתף לחיבור אלו
קיים שטח חלחול
קיים מאגר מים הקומת המרתף 2-

מי אביבים - אחישלום מולאי 13/12/2020

סיכום בדיקה:

הבקשה הינ לבניין בודד עם מרתף משותף.
קיים חיבור מים לגמל ראשי למגרשים-החיבור הינו לחיבור של לואי מרשל 14
אין שינוי בתוואי חיבור הביוב למגרש
קיימת הנמכה לתקרת המרתף לחיבור אלו
קיים שטח חלחול
קיים מאגר מים הקומת המרתף 2-

נכסים - מירי גלברט 05/07/2020

חלקה 955 בגוש 6212 בבעלות פרטית.

התקבל כתב התחייבות להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה, במידה ותוגשנה תכניות לא תואמות במערכת המקוונת ובתאום הנדסי לנושא חפירה ודיפון עם עוגנים פולימרים/בלי עוגנים פולימרים הבקשות תדחנה. יש לשוב לרישוי בניה ולבקש מחדש היתר לחפירה ודיפון ולהגיש תכניות תואמות בשתי המערכות."

תנא לתחילת עבודות:

הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.

לאור האמור לעיל 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 בקיר משותף עם המגרש הצמוד בלואי מרשל 14, בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף משותפות עם מגרשים בלואי מרשל 14 ולואי מרשל 10-12 (מבוקשות 2 בקשות מקבילות שמספרן 21-0186 עבור הבניין בלואי מרשל 10-12 ו-21-0187 עבור הבניין בלואי מרשל 14)

הכוללות: 25 מקומות חניה (מתוך 95 מקומות חניה המתוכננים במרתפי החניה המשותפים ל-3 המגרשים), 1 חניות נכים, 24 חניות לאופניים ו-5 חניות אופנועים, מתקנים טכניים ושירות משותפים.

סה"כ יתקבל בניין בן 8 קומות עבור 24 יחידות דיור

2. לדחות את ההתנגדות שכן נעשו תיקונים במפרט הבקשה והמפרט הותאם לנדרש והבקשה כולה נבדקה בהתאם להוראות התכנית, הנחיות מרחביות ותקנות התכנון והבניה.

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

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.

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. רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניינים השכנים (מרשל לואי 10-12 ומרשל לואי 14) לרבות מרתפים משותפים.
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 6-21-0048 מתאריך 16/06/2021

3. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.

ובמקומו הקמת בניין מגורים חדש בקיר משותף עם המגרש הצמוד בלואי מרשל 14, בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף משותפות עם מגרשים בלואי מרשל 14 ולואי מרשל 10-12 (מבוקשות 2 בקשות מקבילות שמספרן 21-0186 עבור הבניין בלואי מרשל 10-12 ו-21-0187 עבור הבניין בלואי מרשל 14)

הכוללות: 25 מקומות חניה (מתוך 95 מקומות חניה המתוכננים במרתפי החניה המשותפים ל-3 המגרשים), 1 חניות נכים, 24 חניות לאופניים ו-5 חניות אופנועים, מתקנים טכניים ושירות משותפים.

סה"כ יתקבל בניין בן 8 קומות עבור 24 יחידות דיור

4. לדחות את ההתנגדות שכן נעשו תיקונים במפרט הבקשה והמפרט הותאם לנדרש והבקשה כולה נבדקה בהתאם להוראות התכנית, הנחיות מרחביות ותקנות התכנון והבניה.

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

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.

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. רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניינים השכנים (מרשל לואי 10-12 ומרשל לואי 14) לרבות מרתפים משותפים.
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