

י"ד תמוז תשפ"ב
13 יולי 2022

פרוטוקול

ישיבה: 6-22-0042 תאריך: 11/07/2022 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')	סלבין נדלין סע"מ	אוישקין 10	0202-010	22-0669	1

רשות רישוי - התנגדות

מספר בקשה	22-0669	תאריך הגשה	01/05/2022	מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה	בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38 מרתפים	

כתובת	אוסישקין 10	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	49/6963 , 48/6963	תיק בניין	0202-010
מס' תב"ע	תמא/13, תמ"מ/2/5, תמ"א/3/38א, ע1, 58, 3616א	שטח המגרש	562

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	סלבין נדל"ן סע"מ	רחוב מרטון 1, רחובות 7629201
מבקש	סלבין פרויקטים טי.אל.וי בע"מ	רחוב מרטון 1, רחובות 7629201
בעל זכות בנכס	שביט יעל	רחוב אוסישקין 12, תל אביב - יפו 6259121
בעל זכות בנכס	גברי אסתר	רחוב אוסישקין 10, תל אביב - יפו 6259120
בעל זכות בנכס	שביט מאיר	רחוב אוסישקין 12, תל אביב - יפו 6259121
בעל זכות בנכס	שימרון מרים	רחוב אוסישקין 10, תל אביב - יפו 6259120
בעל זכות בנכס	גרליך יואל	רחוב אוסישקין 12, תל אביב - יפו 6259121
בעל זכות בנכס	יברכיהו אורי	רחוב אוסישקין 12, תל אביב - יפו 6259121
בעל זכות בנכס	הסלר שרלוט	רחוב אוסישקין 12, תל אביב - יפו 6259121
בעל זכות בנכס	יברכיהו טובה	רחוב אוסישקין 12, תל אביב - יפו 6259121
בעל זכות בנכס	טוויג מיכל	רחוב אוסישקין 12, תל אביב - יפו 6259121
בעל זכות בנכס	אשכנזי רחמים	רחוב אוסישקין 12, תל אביב - יפו 6259121
בעל זכות בנכס	בראונשטיין מרים	רחוב אוסישקין 12, תל אביב - יפו 6259121
בעל זכות בנכס	לימיטד הולמיל	רחוב אוסישקין 12, תל אביב - יפו 6259121
עורך ראשי	בר אורין גידי	רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604
מתכנן שלד	ציזלינג דוד	רחוב המנוף 6, רחובות 7638606
מיופה כח מטעם המבקש	סלבין שחר	רחוב מרטון 1, רחובות 7629201
מורשה חתימה מטעם המבקש	סלבין שחר	רחוב מרטון 1, רחובות 7629201

מהות הבקשה: (הילה חדד)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת בניין מגורים בכתובת אוסישקין 12, בן 4 קומות המכיל 8 יח"ד שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, ובניין בן קומה אחת בכתובת אוסישקין 10 המכיל 1 יח"ד, איחוד חלקות 48 ו 49 בגוש 6963 והקמת בניין חדש על החלקה המאוחדת בן 6 קומות וקומת גג חלקית עבור 22 יח"ד, הכוללים:</p> <p>-בכל קומות המרתף (2- ו 1-): 23 מקומות חנייה לרכב המוצעים ע"י מתקן חנייה אוטומטי בעומק 7.14 מ' עם גישה באמצעות גרם מדרגות חיצוני ממרווח הצד הצפוני וגישה לרכב ע"י מעלית רכב מרחוב אוסישקין הממוקמת בתחום הבינוי בצמוד למרווח הצד הצפוני.</p> <p>-בקומת המרתף התחתונה (2-): חדר מפוחים, חדר אופניים עבור 13 חניות אופניים, חדר משאבות ומאגר מים.</p>

-בקומת המרתף העליונה (1-): חדר טרפו וחדר טכני.
 -בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אופניים, חדר אשפה, נישת גז ו- 3 יח"ד עם ממ"ד לכ"א וחצרות צמודות במרווחי הצד והעורף של המגרש.
 -בקומות 1-2: בכל קומה, 4 יח"ד עם ממ"ד לכ"א ומרפסות פתוחות ומקורות בחזית ובעורף הבניין.
 -בקומות 3-4: בכל קומה, 3 יח"ד עם ממ"ד לכ"א ומקורות בחזית ובעורף הבניין.
 -בקומה 5: 4 יח"ד עם ממ"ד לכ"א ומרפסות פתוחות ומקורות ע"י פרגולה מבטון ואלומיניום בחזית ובעורף הבניין.
 -בקומת הגג החלקית (קומה 6): 1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסות גג פתוחות ומקורות ע"י פרגולה מבטון ואלומיניום בחזית ובעורף הבניין.
 -בכל קומות הבניין: מסדרונות ומבואות, גרעין חדר מדרגות עם פירים טכניים ופיר עבור 2 מעליות הכולל תחנות עצירה בכל הקומות.
 -בחצר: ריצוף, גינון ונטיעות, הקמת גדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, נישה למים ושחרור עשן ממרתפים בצמוד לגדר צדדית דרומית, פיר כניסת אויר לחדר טרפו בצמוד לגדר צדדית צפונית, 3 מקומות חניה לאפנוניים, רמפות ומדרגות פיתוח בתחום קווי הבניין ברצועה המפולשת.

מצב קיים:

בניין בן קומה אחת בכתובת אוסישקין 10 ובניין בן 4 קומות המכיל 8 יח"ד בכתובת אוסישקין 12.

**ממצאי תיק בניין:
 אוסישקין 10:**

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
43	10/02/1929	בניין בן קומה אחת המכיל 1 יח"ד (בית פרטי).

אוסישקין 12:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
113	22/06/1959	בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומקלט במרתף המכיל 8 יח"ד.

בעלויות:

אוסישקין 10 (חלקה 48): בהתאם לרישום בנסח הטאבו הנכס רשום בבעלות פרטית של 2 בעלי זכויות.
 אוסישקין 12 (חלקה 49): בהתאם לרישום בנסח הטאבו הנכס רשום כבית משותף בן 8 תתי חלקות, כולן בבעלות פרטית.
 מפרט הבקשה חתום ע"י החברה המבקשת "סלבי נדל"ן בע"מ" באמצעות מורשה חתימה מטעמה וחותרמת החברה בהתאם לפרוטוקול חתום וכן ע"י מיופה כוחם של כל בעלי הזכויות בנכסים, עו"ד ארן פלשקס, בהתאם לייפוי כוח תכנוני שנחתם בין הצדדים.
התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע 58, 3616א' (רובע 3- רחוב לא ראשי מחוץ לתחום אזור ההכרזה ובתחום פשט ההצפה).

-ההיתרים המקוריים משנת 1929 ו- 1959.
 -ניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה הנדונה ע"י בוחן קונסטרוקציה במכון הרישוי עבור הבניין בכתובת אוסישקין 12.
 -הבניין בכתובת אוסישקין 10 אינו זכאי למימוש זכויות מתוקף תמ"א 38, אלא תוכנית 3616א'.

מספר הקומות:	מותר	מוצע	סטייה
6 קומות + קומת גג חלקית	6 קומות + קומת גג חלקית	6 קומות + קומת גג חלקית	
<u>קווי בניין:</u> קדמי מזרחי לרחוב אוסישקין:	4.00 מ'	4.00 מ'	
<u>צדדי צפוני:</u>	2.50 מ'	2.50 מ'	
<u>צדדי דרומי:</u>	2.50 מ'	2.50 מ'	
<u>אחורי:</u>	4.50 מ'	4.50 מ'	
<u>זכויות בנייה:</u>			

סטייה	מוצע	מותר	
	בהתאם למותר	בקומות הטיפוסיות (למעט קומת הקרקע והקומה העליונה החלקית) תוכנית נפחית, בתוך קווי בניין לפי התוכנית ובמסגרת מסי הקומות המותר.	
	בהתאם לחישוב השטחים, בהתאם למותר.	לפחות 20% מסך השטחים הכוללים	שטחי שירות:
	22 יח"ד	לפי מקדם צפיפות של 80 מהשטחים הכוללים המותרים בתוך קווי הבניין לרבות נסיגות בקרקע ובגג: 1946 מ"ר) = 24 יח"ד	צפיפות:
	3.30 מ' בקומות הטיפוסיות. 3.30 מ' בקומת הגג החלקית	3.30 מ'	גובה קומה (בין רצפות):
	לובי כניסה, חדר אשפה, נישה לגז, חדר אופניים ומגורים, בהתאם למותר.	בקומת הקרקע יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין: מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז. שטחים אלו ימוקמו בתחום הבניין ולא יותר מיקומם מחוץ לו.	שימושים בקומת הקרקע:
	ממדידה גרפית מתקבלת רצועה מפולשת ברוחב 3.00 מ'	שמירה על רצועה מפולשת ברוחב 3.00 מ'.	רצועה מפולשת:
	3.00 מ' 2.00 מ' 4.50 מ' 4.50 מ'	3.00 מ' 2.00 מ' עד 4.50 מ' עד 5.00 מ'	קומת גג חלקית: נסיגות מקו הבניין: לחזית: לאחור: גובה הבנייה: כולל מתקנים טכניים:
	1.60 מ' 1.60 מ' מבוקשות מרפסות בשטח שאינו עולה על 14 מ"ר למרפסת. מבוקשות מרפסות בממוצע שאינו עולה על 12 מ"ר.	עד 1.60 מ' עד 1.60 מ' יותר שטח של עד 14 מ"ר עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים. סך שטח המרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר לכל יח"ד בבניין (264 מ"ר)	מרפסות: קו בניין קדמי לרחוב ויתקין: קו בניין אחורי: שטח: ממוצע שטח:
	מבוקשים 22 מעבי מזגנים על הגג עבור 22 יח"ד.	ניתן להתקין במקומות הבאים: -בפיר ייעודי -במרפסת שירות אשר לא חורגת מקווי הבניין. -על הגג העליון.	מזגנים:
	הוצג מסתור כביסה לכל יח"ד בקומות הטיפוסיות. לדירות בקרקע ובקומת הגג החלקית הוצג פתרון לתליית כביסה. בהתאם למותר.	כל יח"ד חדשה תחויב במסתור כביסה.	מסתורי כביסה:

סטייה	מוצע	מותר	
	מבוקשת בריכה על הגג העליון במרחק העולה על 1.00 מ' ממעקה הגג, גובה הבריכה אינו עולה על גובה מעקה הגג. בהתאם למותר	תותר הקמת בריכה על הגג התחתון והעליון בתנאי הבחת פתרונות למתקנים ומערכות טכניות, בתנאי שגובה הבריכה לא יעלה על הגובה המירבי המותר וכן שתשמר נסיגה של לפחות 1.00 מ' ממעקה הגג.	בריכה על הגג:

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תוכנית ע'1):

סטייה	מוצע	מותר	
	2 קומות	2 קומות עליונות + 4 קומות עבור שטחי שירות כלליים.	קומות:
	קומה עליונה : 3.65 מ' קומה תחתונה : 2.41 מ'	בקומות המרתף העליונות עד 4.00 מ' נטו בקומה התחתונה עד 3.50 מ' נטו	גובה:
	חניה, חדר טרפו, חדר טכני, חדר אופניים ומחסנים דירתיים.	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	שימוש:
ר' הערה 1	מבוקשים 7 מחסנים דירתיים בשטח שאינו עולה על 12 מ"ר נטו כ"א מבוקשת גישה חיצונית בלבד ע"י מדרגות למרתפים הכוללים חדרים טכניים וחדר אופניים	במספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיוור (22) בבניין ובשטח של עד 12 מ"ר	מחסנים דירתיים:
	בהתאם למדידה גרפית מבוקשת תכסית מרתף בשטח 476 מ"ר המהווה כ- 84.69% משטח המגרש המאוחד.	80% משטח המגרש- לפי הוראות תמ"א 34 ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש (477.7 מ"ר).	תכסית:

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	אורור:
מבוקש חיפוי בבטון חשוף וטיח אפור בהיר בהתאם למותר		+	עיצוב המעטפת/ חיפוי מעטפת הבניין
הוצג פתרון לדודים בנישה בקומת הקרקע, בדירות ובמסתורי הכביסה עבור כל יח"ד בבניין.		+	דודי אגירה
מבוקשים 12 מתקנים סולאריים עבור 22 יח"ד הוצג אישור מטעם יועץ אינסטלציה כי הפתרון מספק את כל יח"ד בבניין.		+	מתקנים סולאריים:
גדר דרומית וצפונית : מבוקשת גדר בגובה הנמוך מהגובה המינימלי הנדרש בתקנות התכנון והבניה מהמפלס הגבוה.		+	גדרות
מבוקשים מתקנים במרחק העולה על 1.00 מ' מגבול המגרש הקדמי. במרווח זה מתוכנן גינן.		+	מתקנים טכניים
מבוקש חלחול בשטח 86 מ"ר המהווה 15.3% משטח המגרש בהתאם למותר.		+	ניהול מי נגר
		+	פיתוח שטח
מבוקש מפלס הכניסה הקובעת +4.50 בהתאם לנדרש בתמ"מ 5/2		+	מפלס כניסה קובעת

הערות נוספות:

1. טרם קליטת הבקשה, ביום 22/09/2020, נערכה פגישת תיאום מוקדם בה הוצגו קומות מרתף הכוללת שטחים טכניים בלבד כגון: חניה, חדר משאבות, חדר טרפו וכיוצ"ב. לאור קושי תכנוני ובטיחותי סוכם כי מאחר ומבוקשים מתקנים טכניים בלבד ניתן יהיה לאשר גישה חיצונית בלבד לקומות המרתף ע"י גרם מדרגות מפיתוח השטח.
- במסגרת הבקשה הנוכחית התווסף חדר אופניים. עקב אילוצי בניית מתקן החנייה ניתן להמליץ על אישור הפתרון המוצע. כמו כן, הוצגו כל האישורים הנדרשים לאור מיקום הבניין בתחום פשט ההצפה. כנדרש.
2. הוצג אישור מטעם יועצת נגישות בדבר עמידת התכנון המוצע לתקן.
3. הוצג אישור מטעם מכון התעדה בדבר עמידה בדרישות השלב המקדמי לבנייה ירוקה.
4. הוצג אישור מטעם רשות נחל הירקון כי אינה מתנגדת לפרויקט בכפוף לכתב שיפוי.
5. הוצג אישור מטעם רשות הניקוז כי אינה מתנגדת לפרויקט בכפוף לכתב שיפוי.
6. למפרט הבקשה צורף כתב התחייבות לבניה חדשה ותוספות בניה בתחום פשט ההצפה כנדרש.
7. הוצג תצהיר חתום מטעם מהנדס השלד כי לא מתוכננים עוגנים קבועים/זמניים עבור המבוקש.
8. טרם הדיון ברשות הרישוי ניתנה לעורך הבקשה האפשרות לתיקון מפרט הבקשה לצורך התאמה להוראות וההנחיות המחלות במגרש.

התנגדויות:

שם	כתובת	הערות
1. שביט יעל	רחוב יסמין 19, מבשרת ציון 9077219	התנגדות מס' 1- בעלי זכויות באוסישקין תת חלקה 7
2. שביט מאיר	רחוב יסמין 19, מבשרת ציון 9077219	התנגדות מס' 1- בעלי זכויות באוסישקין תת חלקה 7

עיקרי ההתנגדויות:**התנגדות מס' 1:**

1. בהתאם לתוכנית פשט הירקון מפלס קומת קרקע נדרש להיות במפלס של 4.5 מ' מעל פני הים. כולל רצפת קומת קרקע, פתחים וכניסות. מפלס הכניסה למתקן החנייה הינו 3.94 מ'. מפלס מכסה חדר הטרפו המהווה חלק מקומות המרתף 3.94 מ'.
- מאחר ואני נדרש לחתום על כתב ויתור לוועדה המקומית בעניין נזקים מהצפה ומצהיר שנקטתי בכל האמצעים למנוע נזק-גובה קומת הקרקע על כל מרכיביה כולל מתקן חנייה אוטומטי הינו הכרחי, בהתאם לדרישת תוכנית המתאר המחוזית.
2. אני מתנגד לבניית בריכת שחיה על גג הבניין מאחר ולא מתוכננים מתקנים סולאריים ומעבי מזגנים עבור כל יח"ד.
3. לא מוצע פתרון לעמדות טעינה לרכבים חשמליים של בעלי הדירות.
4. חזיתות המבנה בתוכנית מוצגות ללא התייחסות לתכנון הפנימי של הדירות.

התייחסות להתנגדויות:**התנגדות מס' 1:**

1. תוכנית תמ"מ 5/2 דורשת כי מפלס הכניסה הקובעת למבנה יהיה לפחות 4.50. הכניסה הקובעת היא אינה הכניסה לחניה ומפלס הכניסה הקובעת הינו בהתאם לנדרש. כמו כן הוצגו כל האישורים הנדרשים עבור המבוקש נוכח מיקומו של המגרש המאוחד בתחום פשט ההצפה.
2. בהתאם להוראות תוכנית 361א' סעיף 6.1 ד" (9) אכן נדרשת הצגת פתרונות לכל המתקנים הנדרשים על הגג לצורך אישור הבריכה. טרם הדיון ברשות הרישוי, תוקן מפרט הבקשה והוצגו פתרונות עבור כל המתקנים הנדרשים על הגג.
3. עמדת טעינה לרכבים חשמליים אינה נדרשת מתוקף התכנון החלות במגרש ו/או תקנות התכנון והבניה ולכן אין חובה בהתקנתה.
4. בהתאם למוצג במפרט הבקשה החזיתות המוצגות תואמות את המבוקש בתנחות הקומות.

בהתאם למפורט לעיל, לדחות את ההתנגדות ולא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חו"ד מכון רישוי**שרה לסקה 09/06/2022**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שרה בובליל לסקה אדר'

תנועה וחניה

חוות דעת לנספח תנועה מ - 2.6.22 ותוכנית אדריכלית מ - 10.2.22

הבקשה כוללת: מבנה החדש עם 22 יחידות דיור (19 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 3 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

23 מקומות חניה לרכב פרטי
1 מקום חניה לרכב נכים
4 מקומות חניה לאופנועים
22 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן :

23 מקומות חניה לרכב פרטי במתקן חניה אוטומטי תת קרקעי
1 מקום חניה לרכב נכים במתקן
4 מקומות חניה לאופנועים בקומת קרקע
22 מקומות חניה לאופניים במרתף
הוגש נספח תנועה, מתכנן גילאל מנסור
המלצה : לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : חדר אשפה עם עגלות
נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.
המלצה : לאשר את הבקשה

גנים ונוף

במגרש ובסביבתו קיימים 10 עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי,
חלקם נטועים במגרשים השכנים ובמדרכה ציבורית.
כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה של 7 עצים כמפורט בטבלה זו, מהם 5 עצים לא מוגנים.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 2,586 ₪.
יש לנטוע במגרש 5 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.
3 עצים, מהם 2 במגרש שכנים ו-1 במדרכה ציבורית, מיועדים לשימור.
ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.

המלצה : לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

המלצה : לאשר את הבקשה

קונסטרוקציה

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 תכנ תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה, כיבוי אש ובקרה הנדסית שלב ב'
במסלול של תמ"א 38 יבדקו בהתאם למהות הבקשה).

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	הביסקוס סיני	3.0	5.0	2.0	כריתה	
2	הביסקוס סיני	3.0	5.0	2.0	כריתה	
3	הביסקוס סיני	3.0	5.0	2.0	כריתה	
4	הביסקוס סיני	3.0	5.0	2.0	כריתה	
5	פיקוס הגומי	13.0	22.0	12.0	כריתה	1,482
6	פלפלון דמוי אלה	9.0	26.0	7.0	כריתה	1,104
7	תמר מצוי	1.0	5.0	3.0	כריתה	
8	בוהיניה מגוונת	5.0	13.0	4.0	שימור	478
9	פיקוס בינימינה	5.0	43.0	3.0	שימור	4,529
10	פלפלון דמוי אלה	3.0	24.0	2.5	שימור	705

חו"ד נוספות :

נכסים - מירי גלברט 28/01/2021
חלקה 48 בגוש 6963 בבעלות פרטית.

התקבל תצהיר מהנדס שלא מתוכננים עוגנים, 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.

לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה.

בקרה הנדסית-יועץ חיצוני - גאינה פוגוסוב 04/10/2020
בקשה להריסה ובניה חדשה מכח תמ"א 38 - בקרה הנדסית שלב א
בקשה להריסה ובניה של שני מבנים בחלקות צמודות

בכתובת אוסישקין 10 - מבנה חד קומתי.
 ובכתובת אוסישקין 12 - מבנה בן 3 קומות.

התקבל:

1. חישוב המבנה לפי ת"י 413 חלק 3
2. דו"ח אל הרס, כולל נספח היקף הסמכה
3. דו"ח קרקע
4. תוכנית הגשה/מפת מדידה
5. היתר בניה מקורי למבנה

בחינת ההגדרה למבנה נמוך עבור המבנה באוסישקין 10:

- בתקן 413 (מהדורה משולבת) סעיף 103.6.2 נקבעו 5 תנאים מצטברים להגדרתו של מבנה נמוך קיים:
- א. מבנה מגורים חד קומתי או דו קומתי
 - ב. שטח הבניה הכולל של המבנה קטן מ-400 מ"ר
 - ג. נמצא באזור בו $Z < 0.06$ (תאוצת הקרקע בת"א הינה 0.06) - בתקן 413 ג"ת 6 מיום 6.6.2018
 - ד. שאינו בנוי עם קומת עמודים
 - ה. עשוי שלד בטון או פלדה - לא מתקיים

על סמך חוות הדעת של מהנדס השלד ודוח האל-הרס עולה כי למבנה אין שלד בטון או פלדה.

לבדיקתך אודה,
 עמי

לכבוד
 אדריכל נדב בר
 בוחן רישוי – עיריית ת"א יפו

א.נ.

הנדון: בקשה לאישור הריסה לפי תמ"א 38/2 – אוסישקין 10+12
 גוש: 6963, חלקה: 48 – המלצות להמשך טיפול בבקשה

החישובים עבור הבניינים הקיימים התקבלו בתאריך 10/09/2020.

לא נרשמו שמות המבקשים. המהנדס האחראי לתכנון השלד הוא מהנדס דויד ציזלינג.

מדובר בשני בניינים קיימים צמודים, מבנה ראשון שכתובתו אוסישקין 10, חד קומתי ושטחו קטן מ-400 מ"ר, והבניין השני שכתובתו אוסישקין 10, בן 3 קומות.

הבקשה מתייחסת לקבלת אישור הריסה לקבלת זכויות בנייה מכוח תמ"א 38/2.

הקבצים שהתקבלו כוללים, דו"ח להערכת העמידות הסיסמית לבניין הקיים לפי ת"י 413/3, דו"ח מעבדה לשחזור נתוני אלמנטים מבניים ממכון התקנים הישראלי, כמו כן, צורף דו"ח סקירת קרקע משרד דויד ציזלינג.

בדקתי את המסמכים ההנדסיים שהוגשו במסגרת פתיחת בקשה להריסה ובניה מחדש במסגרת תמ"א 38 ואבקש להודיעכם כי:

לאחר בחינת נתוני המבנה והחומרים אשר הוגשו לנו לצורך מתן חוות הדעת עולים הנתונים והמסקנות הבאות:

1. הוראת תמ"א 38 חלה רק על מבנים המוגדרים בת"י 413 והוכח כי אינם עומדים בדרישות התקן לעמידות מבנים ברעידות אדמה.
2. כאמור לעיל, לפי דו"ח המעבדה, המבנה בנוי משני מבנים מופרדים.
3. המבנה הראשון – אוסישקין 10 :
 - א. מבנה חד קומתי ושטחו קטן מ 400 מ"ר.
 - ב. לפי ת"י 413 מבנה כזה מוגדר כמבנה נמוך.
 - ג. מבנים נמוכים שאינם מחויבים לעמוד בדרישות ת"י 413, ועל כן אינם מקבלים זכויות מכוח תמ"א 38.
4. המבנה השני – אוסישקין 12 :
 - א. בנוי עם עמודי בטון מזוין בן שלוש קומות
 - ב. בחנתי את המסמכים ההנדסיים, חוות הדעת וממצאי בדיקות המעבדה
 - ג. מצאתי כי מולאו הוראות נספח מס' 2 של תמ"א 38 במלואן (בהתייחס לת"י 413/3 החדש).
 - ד. הונחה דעתי כי המסמכים ההנדסיים, החישובים הסטטיים והנספחים ההנדסיים שהוגשו ונבדקו על ידי מעידיים כי המבנה ורכיביו במצב הנוכחי מצריכים חיזוק.
 - ה. אני ממליץ לאשר פתיחת בקשה להיתר להריסה ובניה מחדש בהתאם לתמ"א 38, עבור המבנה בכתובת אוסישקין 12

לאור האמור לעיל, לאחר בחינת הגשת הבקשה כפי שהוצגה לנו :
 מבנה מס' 1, אוסישקין 10, הבקשה נדחתה להליך רישוי במסגרת תמ"א 38
 מבנה מס' 2, אוסישקין 12, מבנה בן 3 קומות, הבקשה מאושרת להליך רישוי במסגרת תמ"א 38.

בכבוד רב
 ישראל דוד

הסדר קרקע - ליטל אגא'ני 14/09/2020

מאחר ומדובר על איחוד חלקות בתחום הרובעים, הסדר הקרקע יעשה לאחר קבלת היתר וכתנאי לתחילת עבודות.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י הילה חדר)

1. לאשר את הבקשה לאיחוד חלקות 48 ו 49 בגוש 6963 בהתאם להמלצת מחלקת תכנון אזור מרכז.
2. לאשר הריסת 2 בניינים: בניין מגורים בכתובת אוסישקין 12, בן 4 קומות המכיל 8 יח"ד שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה ובניין בן קומה אחת בכתובת אוסישקין 10 המכיל 1 יח"ד והקמת בניין חדש על החלקה המאוחדת בן 6 קומות וקומת גג חלקית עבור 22 יח"ד.
3. לדחות את ההתנגדות לאור המפורט בהתייחסות להתנגדויות.
 בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. מילוי דרישות וקבלת אישורם הסופי של רשות נחל הירקון לתכנון המוצע.
2. חו"ד מסכמת ע"י מכון הבקרה עבור בקרת התכן (מוצג 4400).
3. תוכנית מאושרת חתומה ע"י מכון הבקרה (מוצג 4401).
4. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
5. תשלום אגרות והיטלים.
6. דרוש לקבל אישור אגף התנועה להסדרי תנועה וחניה ברחוב.
 יש לטעון תוכנית המאושרת (חתומה) ע"י אגף התנועה במסמכי תנועה וחניה (מגירה 1500) לאחר הועדה.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4. רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין.
5. ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
6. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות.
 בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

1. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2. אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבנייה
3. הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
4. לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
5. הגשת תצר לאחראית הסדרי קרקע

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 תוכנית 3616 א'.
 - ד. רישום הערה כי קיימת התחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תוכנית 3616 א'.
2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3. הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
4. רישום סופי בטאבו
5. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
6. יש לנטוע במגרש 5 עצים בגודל 10 לפחות (4"), מתוכם 3 עצים בערך של 2,586 ש"ח תמורת העץ המיועד לכריתה. יש להגיש מכתב של אגרונום/אדריכל נוף/מתכנן פיתוח מטעם בעל ההיתר המפרט את סך הערך החליפי של נטיעה שבוצעה במגרש ולגבי כל עץ חדש שניטע יש לציין מין, גודל, מיקום נטיעה וערך בש"ח.

הערות

קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

החלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 0042-22-6 מתאריך 11/07/2022

1. לאשר את הבקשה לאיחוד חלקות 48 ו 49 בגוש 6963 בהתאם להמלצת מחלקת תכנון אזור מרכז.
 2. לאשר הריסת 2 בניינים: בניין מגורים בכתובת אוסישקין 12, בן 4 קומות המכיל 8 יח"ד שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה ובניין בן קומה אחת בכתובת אוסישקין 10 המכיל 1 יח"ד והקמת בניין חדש על החלקה המאוחדת בן 6 קומות וקומת גג חלקית עבור 22 יח"ד.
 3. לדחות את ההתנגדות לאור המפורט בהתייחסות להתנגדויות.
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :**

תנאים למתן היתר

1. מילוי דרישות וקבלת אישורם הסופי של רשות נחל הירקון לתכנון המוצע.
2. חו"ד מסכמת ע"י מכון הבקרה עבור בקרת התכן (מוצג 4400).
3. תוכנית מאושרת חתומה ע"י מכון הבקרה (מוצג 4401).
4. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
5. תשלום אגרות והיטלים.
6. דרוש לקבל אישור אגף התנועה להסדרי תנועה וחניה ברחוב. יש לטעון תוכנית המאושרת (חתומה) ע"י אגף התנועה במסמכי תנועה וחניה (מגירה 1500) לאחר הועדה.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבנייה
2. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.

4. רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין.
5. ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
6. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

1. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2. אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה
3. הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
4. לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
5. הגשת תצר לאחראית הסדרי קרקע

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 תוכנית 3616 א'.
 - ד. רישום הערה כי קיימת התחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תוכנית 3616 א'.
2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3. הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
4. רישום סופי בטאבו
5. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
6. יש לנטוע במגרש 5 עצים בגודל 10 לפחות (4"), מתוכם 3 עצים בערך של 2,586 ש"ח תמורת העץ המיועד לכריתה. יש להגיש מכתב של אגרונום/אדריכל נוף/מתכנן פיתוח מטעם בעל ההיתר המפרט את סך הערך החליפי של נטיעה שבוצעה במגרש ולגבי כל עץ חדש שניטע יש לציין מין, גודל, מיקום נטיעה וערך בש"ח.

הערות

קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה