

ח' אלול תשפ"ב
 04 ספטמבר 2022

פרוטוקול

ישיבה: 6-22-0050 תאריך: 30/08/2022 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	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/בנייה חדשה תמ"א 38	י.ע.ז. יזמות ובניה והתחדשות עירונית בע"מ	ברנדיס 3	0500-003	22-1130	1

עמ' 1
0500-003 22-1130 <ms_meyda>

רשות רישוי - התנגדות

	13/07/2022	תאריך הגשה	22-1130	מספר בקשה
	בנייה חדשה תמ"א 38	בניה חדשה	בניה חדשה	מסלול

הצפון החדש - החלק הצפוני	שכונה	ברנדיס 3-7	כתובת
0500-003	תיק בניין	1149/6212	גוש/חלקה
1621 מ"ר	שטח המגרש	ע1, 568, 3729 א, 211	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	יעז יזמות ובניה	רחוב הארבעה 8, תל אביב - יפו 6473908
בעל זכות בנכס	פפיש רינה	רחוב בית העם 7, רמות השבים 4593000
בעל זכות בנכס	פפיש יהושע	רחוב ברנדיס 5, תל אביב - יפו 6200109
בעל זכות בנכס	תנעזר חיים	ת.ד. 66, מנחמיה 1494500
בעל זכות בנכס	הרמן ורדינה	רחוב הבנאי 8, ירושלים 9626412
בעל זכות בנכס	דרורי יוסף	רחוב צבעון 64, צבעון 1383600
בעל זכות בנכס	מנדל שרה	רחוב השיירות 24, ירושלים 9254439
בעל זכות בנכס	מנדל מרדכי	רחוב השיירות 24, ירושלים 9254439
בעל זכות בנכס	זינגר בנימין	רחוב עמרי 20, תל אביב - יפו 6901682
בעל זכות בנכס	שפיגלגלס אסתר אמה	רחוב ברנדיס 3, תל אביב - יפו 6200107
בעל זכות בנכס	מלכין סמדר	רחוב ברנדיס 7, תל אביב - יפו 6200111
בעל זכות בנכס	ציטרין שלי	רחוב הסבוראים 17, תל אביב - יפו 6920714
בעל זכות בנכס	שינדלר טליה	רחוב ברנדיס 7, תל אביב - יפו 6200111
בעל זכות בנכס	פאפוריש אהוד	רחוב ברנדיס 7, תל אביב - יפו 6200111
בעל זכות בנכס	מרקס שמחה	רחוב ברנדיס 5, תל אביב - יפו 6200109
בעל זכות בנכס	הירט רישרד אריאל	רחוב ברנדיס 3, תל אביב - יפו 6200107
בעל זכות בנכס	יוגב נירה	רחוב כפר ורבורג, כפר ורבורג 7099800
בעל זכות בנכס	שפיגלגלס מרדכי	רחוב ברנדיס 3, תל אביב - יפו 6200107
בעל זכות בנכס	גולדשטיין רות	רחוב אילניה, אילניה 1525500
בעל זכות בנכס	ציטרין אהרן	רחוב הסבוראים 17, תל אביב - יפו 6920714
בעל זכות בנכס	שינדלר ערן	רחוב ברנדיס 7, תל אביב - יפו 6200111
בעל זכות בנכס	סדן דורי	רחוב מכורה, מכורה 9069800
בעל זכות בנכס	חשין ליאור	רחוב ברנדיס 7, תל אביב - יפו 6200111
בעל זכות בנכס	זינגר אלכס	רחוב עמרי 20, תל אביב - יפו 6901682
בעל זכות בנכס	זינגר איתי	שדרות נורדאו 91, תל אביב - יפו 6249601
בעל זכות בנכס	זינגר אורי	רחוב עמרי 20, תל אביב - יפו 6901682
בעל זכות בנכס	דרורי רינה	רחוב ברנדיס 7, תל אביב - יפו 6200111
בעל זכות בנכס	בן חיים גוזל רחל	רחוב ברנדיס 7, תל אביב - יפו 6200111
בעל זכות בנכס	גוגנהיים פרנק	רחוב ברנדיס 3, תל אביב - יפו 6200107
בעל זכות בנכס	גוגנהיים הלנה	רחוב ברנדיס 3, תל אביב - יפו 6200107
עורך ראשי	פיבקו אילן	רחוב המגדלור 13, תל אביב - יפו 6800224
מתכנן שלד	בן דוד אילן	רחוב בר כוכבא 61, בני ברק 5126000
מורשה חתימה מטעם המבקש	רייפמן תומר	רחוב הארבעה 8, תל אביב - יפו 6473908

מהות הבקשה: (אדר' חן קורלנדסקי)

מהות עבודות בניה

1. הריסת בניין קיים למגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.
2. הקמת בניין חדש למגורים ומסחר עם 3 גרעיני מדרגות, בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית למסחר ומגורים ומעל 2 קומות מרתף עבור 38 יח"ד, הכולל:
 - ב-2 קומות המרתף- 51 מקומות חניה, 3 חניות לרכב נכה, 11 חניות אופנועים, 39 חניות לאופניים (חלק בקרקע), מתקנים טכניים ושירותים משותפים לרבות: מאגרי מים, חדר משאבות, חדרי טכניים, חדר עגלות, חדר מונים וחדר טראפ.
 - בקומת הקרקע- רצועת מסחר עם קולונדה בחזית לרחוב ברנדיס הכוללת 5 יחידות מסחר, חדר אשפה מסחר, ממ"מ, 3 מבואות כניסה למגורים, חדר אשפה, חדר גז ו-2 יח"ד עם ממ"ד וחדר פרטית לכל אחת.
 - בקומות 1-5 - בכל קומה 6 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוטרסה לכל דירה.
 - בקומה 6 (קומת גג חלקית תחתונה)- 4 יח"ד עם ממ"ד, מרפסות גג לדירות הקדמיות ומרפסות גזוטרסה

- לדירות העורפיות עם פרגולות מעליהן ולדירה הקדמית דרומית מזרקות פנימיות למפלס עליון בקומה שמעל. בקומה 7 (קומת גג חלקית עליונה)- 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסות גג אחוריות ומפלס עליון לדירה הקדמית דרומית עם מרפסת גג אחורית, מעל מרפסות הגג פרגולות.
- על הגג העליון- מערכות סולאריות, מעבי מזגנים עם גישה באמצעות גרעיני המדרגות הכלליים של הבניין.
- בכל קומות הבניין- 3 מבואות קומתיות, 3 מעליות ופירי תשתיות וטכניים משותפים.
- בחצר- פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצרות משותפות וחצר פרטית, משטחים מרוצפים, חניות אופניים, רמפת ירידה דו כיוונית למרתף בצמוד לגבול המגרש הדרומי וגדרות בגבולות המגרש.

מצב קיים:

בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומקלטים במרתף. עבור 22 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר חתום	להקמת בניין בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית עבור 22 יח"ד	1951	56

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 19 תתי חלקות, בבעלות פרטית ות.ח 1 בבעלות קק"ל עם חכירה של חברה. ע"ג מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת " יעז יזמות ובניה והתחדשות עירונית בע"מ " באמצעות מורשי החתימה מטעמה (תומר רייפמן) וחותרמת החברה לפי פרוטוקול חתום. וכן, בשם חלק מבעלי הזכות בנכס חתום עו"ד רפי שדה בהתאם לייפוי כוח תכנוני שנחתם בין הצדדים ומול החברה המבקשת (למעט ת.ח 8, 19, 17 אשר לא התקבלו התנגדויות על ידם).
 נשלחו הודעות לפי תקנה 36 לבעלי הזכויות בנכס שאינם חתומים והתקבלו התנגדויות על ידם- ראה בהמשך פרק התנגדויות.

התאמה לתכנית 3729א (רובע 4)- מגרש עם שטח מסחרי לפי תכנית 568, רחוב שאינו ראשי, מחוץ 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, גרסה 2 מתאריך 11.8.2022

מספר קומות:	מוצא	מותר	סטייה
2 + 6 קומות גג חלקיות	2 + 6 קומות גג חלקיות		
קווי בניין:			
קדמי לברנדיס	4.00 מ'	4.00 מ'	
צדדי	3.00 מ'	3.00 מ'	
אחורי	5.00 מ'	5.00 מ'	
זכויות בניה: (תכנית נפחית)	810.5 מ"ר	במגרשים בשטח 750 מ"ר ויותר, תכנית הבניה לא תעלה על 50% משטח המגרש (כולל הנסיגות הנדרשות בקומת הקרקע וקומת הגג החלקית) $1621 \text{ מ"ר} = 0.5 \times 810.5 \text{ מ"ר}$	
שטחי שירות:	בהתאם למותר	מינימום 20% מסך השטחים הכוללים המתוכננים (כ-1204 מ"ר)	
צפיפות:	38 יחידות דיור	במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90 $5805/90 \text{ מ"ר} = 64 \text{ יח"ד}$	
גובה קומה:	3.30 מ'	3.30 מ' ברוטו	

	5.00 מ' מ	5.00 מ' ברוטו לקומת הקרקע המסחרית	
	בהתאם למותר	- בינוי מלא/ חלקי של קומת הקרקע לאחר שמירה על רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו בניין קדמי	<u>בינוי ופיתוח בקומת הקרקע:</u>
	בהתאם למותר	- יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין ואלו ימוקמו בתחום הבניין, לרבות: שטחים טכניים, חדר אשפה, חדר גז וכול'	
	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	
	מתוכננת קולונדה של 3.0 מ' לחזית רחוב ברנדיס בהתאם לסיכום תאום מוקדם לבקשה כהמשך לרצף הרחוב ובהתאם לעומק הרצועה המפולשת הנדרשת בהתאם לתכנית.	<u>לפי תכנית 568 - "חזית מסחרית"</u> - בכל שלושת חזיתות המסחר תוסדר בחזית קולונדה ברוחב 4.00 מ' לפחות	<u>הוראות לבניינים בעלי חזית מסחרית (לפי תכנית 568, 3729א):</u>
	השטח המסחרי הינו כ- 216 מ"ר לפי מדידה גרפית ומהווה כ- 27% ביחס לשטח קומה טיפוסית	- רוחב חנויות לא יפחת מ- 4.00 מ'	
	בהתאם למותר	<u>לפי תכנית 3729א-</u> - החזית המסחרית תהיה שקופה, ללא סגירה קשיחה וללא הבלטה מעבר למישור החזית	
	בהתאם למותר	- לא תותר התקנת מזגנים על החזית הפונה לרחוב	
	מתוכננת תעלת מנדוף לכל יחידות המסחר	- בנייה חדשה תחויב בבניית פיר לארובות אוורור לשטח המסחר	
	בהתאם למותר	- לא יותרו שימושים תפעוליים (מטבח, מחסנים וכול') בחזית הפונה לרחוב	
	בהתאם למותר	- עיצוב החזית, חומרי גמר, שילוט והצללה יפורטו בתשריט	
	3.00 מ' 2.00 מ'	נסיגה קדמית של 3.00 מ' נסיגה אחורית של 2.00 מ'	<u>קומות גג חלקיות:</u> נסיגות ממעקה הגג
	5.00 מ' בשל צורתו הצרה והמוארכת של הבניין, גרעיני המדרגות מוצמדים למעקות הגג	כולל מעקה הגג העליון - 4.50 מ'	גובה הבניה על הגג

	ולפיכך אין מניעה לאשר הגבהה ל-5.00 מ' בהתאם לשיקול דעת ועל מנת שלא יתקבל דירוג של המעקות ובכך יהווה פגיעה בעיצוב הבניין ובחזותו כלפי הרחוב, אין מניעה לאשר.	כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'	גובה המתקנים הטכניים
	עד 1.60 מ' בהתאם למותר	14 מ"ר למרפסת הבולטת מקירות הבניין החיצוניים ובלבד שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע לסך המרפסות בבניין = 456 מ"ר	מרפסות: הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי 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:
	בהתאם למותר	התקנת מזגנים לכל יח"ד בפיר ייעודי, במרפסת שירות שאינה חורגת מקונטור הבניין או על הגג העליון.	מזגנים:
	בהתאם למותר	נדרש לכל יח"ד ובאופן שאינו חורג מקונטור הבניין. ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת הקדמית.	מסתורי כביסה:
	בהתאם למותר	בהתאם למדיניות אדריכל העיר- עומק 0.60 מ"ר אורך 2.00 מ'	עיצוב המסתורים
	בהתאם למותר	-חפיפה ואחידות לכל גובה הבניין	
	מוצעת מצללות מעל מרפסות גג בהתאם למותר	בהתאם לתקנות התכנון והבניה- 50 מ"ר או 1/4 משטח הגג, הכל לפי הגדול יותר	מצללות שטח
	בהתאם למותר	ללא סגירה בקירות ובצמוד לדירת הגג/ חדר היציאה לגג	בינוי ומיקום
יש לתכנן את כל הפרגולות כך שיהיו בנסיגה של 1.20 מ', תנאי טכני	0.80- 1.20 מ'	1.20 מ' ממעקה קדמי או אחורי	נסיגות ממעקה הגג
	3.00 מ'	לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות	גובה
	בהתאם למותר	בהתאם להנחיות מרחביות - המרווח הפתוח בין חלקי הפרגולה האטומים יהיה לפחות 40% משטחה, מחולק שווה בכל	מרווחי קורות המצללה

		השטח המקורה	
	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 במרווח הדרומי *תכנון החניה מאושר ע"י בוחנת התנועה במכון הרישוי - 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 -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):

מותר	מוצע	סטייה	
2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור חניה ושטחי שירות כלליים	2 קומות מרתף		מס' קומות:
2 קומות עליונות- 4.00 מ' נטו קומות תחתונות- 3.50 מ' נטו	בהתאם למותר		גובה קומות:
חניה/ מחסנים דירתיים / משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים	חניות, חניות נכים, חניות לאופניים ולאופנועים, שטחי שירות משותפים, חדרים טכניים, מאגרי מים, חדר משאבות וכולי		שימושים:
85% לפי תמ"א 34 ותכנית = 3729 א 1621 מ"ר * 0.15 = 243.15 מ"ר	מוצע כ- 259 מ"ר שטח מחלחל המהווה כ- 16% משטח המגרש. שטח החלחול מתוכנן ברובו לכיוון המרווח הקדמי ובהתאם לצורך שמירה על רדיוס הנדרש סביב עצים לשימור.		תכסית:

התאמה לתקנות התכנון והבניה והנחיות מרחביות:

הערות	לא	כן	
		+	מפלס הכניסה הקובעת ע-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 שיתיר 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 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.
הצגת חוות דעת יועץ אינס' כי כמות המערכות תספק את כלל הדירות בפרויקט, תנאי טכני	+		מערכות סולריות מערכת סולריות לכל יח"ד
		+	דוודים דודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום שטחי הדירות/ קומות

הערות נוספות:

1. נעשה תאום מוקדם לבקשה בתאריך 19.10.2020 יחד עם מחלקת תכנון מרכז בנוגע לנושאים שונים בבקשה לרבות כניסה לחניות תת קרקעי, חזית מסחרית לפי תכנית 568 לרבות צמצום עומק הקולונדה ל3 מ' כהמשך לרצף הרחוב ובהתאם לתכנית רובע 4.

התנגדויות:

נימוקים	כתובת	שם
בעלי זכות בנכס בת.ח 19 עיקרי נימוקיהם: א. לנושא עצים: תכנית ההריסה הגורפת של שלושה מבנים הסמוכים תבטל את הגינה המקיפה בנינים אלה והכוללת עצי נוי המצלים על העוברים ושבים ברחוב כמו כן, בניית חלקים מהמבנה החדש ע"ח הגינה האחורית כרוכה בעקירת עצים גבוהים וותיקים המעניקים צל, איכות חיים ועוד ב. הכפלת מספר הדירות תייצר עומס ניכר על הרחוב ג. יחידות מסחריות בקומת הקרקע תשנינה את אופי המקום אשר ברובו מגורים וישפיע על התנועה, פינוי אשפה ורעש.	רחוב ברנדיס 3, תל אביב - יפו 6200107	1. דרורי יוסף
בעלי זכות בנכס בת.ח 8 עיקרי נימוקיהם: א. עצים בוגרים: כריתה של עצים אלו הנה פגיעה באיכות החיים ובמרחב הציבורי, חוסר של בתי גידול ועוד ב. החברה המבקשת לא סיכמה איתם את התנאים ומה הולכים לקבל וטוענים כי מפסידים שטח ירוק נדיר בתוך העיר. ג. איכות חיים: הגדלת כמות הדיירים ללא תשתית תחבורתית מתאימה וכן, שטח מסחרי גורם לשינוי אופי השכונה ופגיעה באיכות החיים.	רחוב ברנדיס 3, תל אביב - יפו 6200107 רחוב ברנדיס 3, תל אביב - יפו 6200107	2. שפיגלגלס אסתר 3. שפיגלגלס מרדכי

התייחסות להתנגדויות:

- א. בנוגע לטענה לנושא העצים במגרש וסביבתו: הנושא נבחן ותואם מול מכון הרישוי מחלקת גנים ונוף כמפורט במפרט ההגשה ובחוות דעת מכון הרישוי לעיל, ישנם עצים אשר הינם לשימור בתוך המגרש ומחוצה לו ובאישור פקיד היערות הארצי לעניין עצי השימור ואופן שימורם, כמו כן תתבצע שתילה של 12 עצים חדשים במגרש וכו' בהתאם לאמור בחוות דעת מכון הרישוי.
- ב. בנוגע לצפיפות במגרש: אין מניעה לאשר את הצפיפות המבוקשת שכן הנ"ל תואם את הוראות תכנית רובע 4.

ג. בנוגע לתכנון חזית מסחרית: על המגרש חלה תכנית 568 אשר מכוחה נדרש במגרש הנדון לתכנון חזית מסחרית בקומת הקרקע לאורך רחוב ברנדיס כמו כן, הנ"ל תואם טרם הגשת הבקשה להיתר מול מחלקת הרישוי ומחלקת התכנון ואין מניעה לאשר את התכנון המוצע בהתאם לתכנית 568 ותכנית רובע 4.

ד. לנושא תנאים והסכמים מול החברה המבקשת: אין הועדה/ רשות הרישוי אשר הינה ועדה תכנונית מתערבת בעניינים קנייניים ובכל הקשור לנושא זה יש לפנות לערכאות המתאימות.

היקף חלקם של המתנגדים ברכוש המשותף הינו פחות מ-20% וגם מן הטעם הזה אין מניעה לאשר את הבקשה. בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חו"ד מכון רישוי

נדב בר 16/06/2022

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב בר
חוות הדעת היא בהתאם לתכנית המתוקנת שהועלתה למוצג 2500 בתאריך 9/6/2022

תנועה וחניה

חוות דעת לנספח תנועה שנמצא בתכנית אדריכלית הנמצאת במגירה 2500 מ - 9.6.22
הבקשה כוללת: מבנה החדש עם 38 יחידות דיור (12 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 26 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר)
ו- 199 מ"ר
שטח מסחרי בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

51 מקומות חניה לרכב פרטי

3 מקומות חניה לרכב נכים

11 מקומות חניה לאופנועים

39 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

51 מקומות חניה לרכב פרטי במרתפי חניה, מהם 14 מקומות ע"י מתקני דו חניון ו - 7 מקומות ע"י מתקנים חצי אוטומטיים

3 מקומות חניה לרכב נכים במרתף

11 מקומות חניה לאופנועים במרתף

39 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובמרתף

מתכנן תנועה משרד אלבר

המלצה: להעביר לוועדה לאישור

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: 2 חדרי אשפה עם מכלים ועגלות עבור מגורים ומסחר
המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.

כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה של 16 עצים בוגרים במגרש כמפורט בטבלה זו. העצים לכריתה בשטח המרתף המתוכנן.

עצים 4,7,10, לשימור במגרש, מרחק העצים מהמרתף כמוצג בתכנית אושר על ידי פקיד היערות הארצי ובניגוד להמלצת אגרונום מכון הרישוי. הוטענה החלטת פקיד היערות להשגה, בהתאם להחלטה, השימור יעשה בליווי אגרונום ותגבה ערבות שימור ע"י פקיד היערות העירוני בערך פי 3 משווי הערך החליפי של עצים אלו, בטרם יינתנו רישיונות הכריתה. כל העצים מחוץ למגרש לשימור.

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 126154 ₪.

יש לנטוע במגרש 12 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.

יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 117754 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.

במגרש קיימים 3 עצים המיועדים לשימור, בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.

המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכלות מכון הרישוי

יש לציין נושאים מרכזיים בחוות הדעת
נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.

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 תכן 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	אזדרכת מצויה	11.0	32.0	10.0	כריתה	551
2	סיגלון עלי-מימוסה	12.0	47.0	9.0	כריתה	12,652
3	סיגלון עלי-מימוסה	13.0	48.0	10.0	כריתה	17,594
4	סיגלון עלי-מימוסה	14.0	53.0	10.0	שימור	21,451
5	פיקוס השדרות	2.5	12.0	2.0	כריתה	
6	פיקוס השדרות	2.5	20.0	2.0	כריתה	
7	בוהיניה מגוונת	11.0	45.0	10.0	שימור	12,005
8	פיקוס השדרות	2.5	20.0	2.0	כריתה	3,990
9	פיקוס השדרות	3.0	20.0	2.0	כריתה	3,668
10	בוהיניה מגוונת	10.0	60.0	15.0	שימור	21,342
11	פיקוס השדרות	2.0	14.0	2.0	כריתה	
12	פיקוס השדרות	2.0	20.0	2.0	כריתה	2,934
13	סיסם הודי	14.0	56.0	15.0	כריתה	17,961
14	סיסם הודי	12.0	43.0	7.0	כריתה	7,060
15	מיש בונגה	8.0	23.0	8.0	כריתה	3,269
16	סיגלון עלי-מימוסה	9.0	35.0	4.0	שימור	7,016
17	מכנף נאה	20.0	78.0	16.0	שימור	30,719
18	מיש בונגה	12.0	28.0	7.0	כריתה	3,634
19	פיקוס התאנה	4.0	10.0	4.0	כריתה	
20	מיש בונגה	6.0	23.0	8.0	כריתה	3,269
21	שסק יפני	5.0	10.0	4.0	כריתה	
22	רימון מצוי - לא עץ	3.0	7.0	3.0	כריתה	
23	תות שחור	4.0	15.0	6.0	כריתה	
24	מיש בונגה	9.0	24.0	9.0	כריתה	3,559
25	גויאבה מצויה (זנים שונים) - לא עץ	4.0	5.0	4.0	כריתה	
26	אורן קפריסאי	8.0	44.0	4.0	כריתה	2,407
27	זית אירופי - לא עץ	2.0	5.0	2.0	כריתה	
29	אורן קפריסאי	20.0	68.0	8.0	כריתה	22,999
30	אזדרכת מצויה	10.0	36.0	12.0	כריתה	1,270
31	אורן קפריסאי	15.0	72.0	4.0	כריתה	19,338
100	אורן ירושלים	18.0	60.0	12.0	שימור	10,377

חו"ד נוספות:

נכסים - מירי גלברט 15/08/2022

חלקה 1149 בגוש 6212 בבעלות פרטית.

- התקבל תצהיר מהנדס שלא מתוכננים עוגנים בשטחים הציבוריים, 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.

-בהתאם להוראות התב"ע 568 רשאית הוועדה המקומית לדרוש זיקת הנאה (קולונדה) במגרש - ההחלטה והדרישה לזיקת הנאה (קולונדה) הינה באחריות מהנדסת הרישוי והוועדה המקומית.

לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה.

הערה: במגרש הנדון לא נדרש רישום של זיקת הנאה שכן לפי תכנית רובע 4 הרישום נדרש רק ברחובות הראשיים בהן חלות תכניות המסחר. ברנדיס אינו רחוב ראשי ולפיכך אין צורך ברישום זה.

תאום הנדסי - אילנית הדסי 23/03/2022

אין עוגנים - הוצג הצהרת מהנדס
דוח קרקע
חו"ד הידרולוג (מגיעים למי תהום)
תוכנית תנועתית מאושרת
הוקצה מקום להעתקת פילר בגבולות המגרש.

מי אביבים - אריאל נחשוני 21/03/2022

המלצה לשבץ לוועדה

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

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.
ובמקומו הקמת בניין חדש למגורים ומסחר עם 3 גרעיני מדרגות, בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית למסחר ומגורים ומעל 2 קומות מרתף עבור 38 יח"ד, הכולל:
- ב-2 קומות המרתף- 51 מקומות חניה, 3 חניות לרכב נכה, 11 חניות אופנועים, 39 חניות לאופניים (חלק בקרקע), מתקנים טכניים ושירות משותפים וחדר טראפו.
- בקומת הקרקע- רצועת מסחר עם קולונדה בחזית לרחוב ברנדיס הכוללת 5 יחידות מסחר
2. בנוגע להתנגדויות שהוגשו לדחות את טענות המתנגדים שכן הבקשה בכללותה נבדקה בהתאם לנדרש בהתאמה לתכניות החלות על המגרש, להנחיות המרחביות ולתקנות התכנון והבניה וכן נבחנה מול מכון הרישוי לרבות לנושא גנים ונוף לכל עניין העצים במגרש. בכל הנוגע לעניינים קנייניים אין הועדה דנה בנושאים אלו ויש לפנות לערכאות המתאימות.

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

תנאים למתן היתר

1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים (מוצג 4402).
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הועדה)
4. תשלום אגרות והיטלים.

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. רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין.
4. מפרט שימור עצים בוגרים מ-1.11.21 של גונן-עצים וסביבה בע"מ יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
5. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
6. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 126154 ש.

תנאים להתחלת עבודות

1. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2. יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.

3. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
4. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקה העצים) מפקיד היערות ואישור פקיד היערות העירוני שמולאו דרישות פקיד היערות הארצי בנוגע לעצים לשימור. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לתעודת גמר

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. 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. הדירה/ות בקומה העליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
3. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4. מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר
5. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
6. אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
7. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 12 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
8. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 0050-22-6 מתאריך 30/08/2022

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

ובמקומו הקמת בניין חדש למגורים ומסחר עם 3 גרעיני מדרגות, בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית למסחר ומגורים ומעל 2 קומות מרתף עבור 38 יח"ד, הכולל:

 - ב-2 קומות המרתף- 51 מקומות חניה, 3 חניות לרכב נכה, 11 חניות אופנועים, 39 חניות לאופניים (חלק בקרקע), מתקנים טכניים ושירות משותפים וחדר טראפּו.
 - בקומת הקרקע- רצועת מסחר עם קולונדה בחזית לרחוב ברנדיס הכוללת 5 יחידות מסחר
4. בנוגע להתנגדויות שהוגשו לדחות את טענות המתנגדים שכן הבקשה בכללותה נבדקה בהתאם לנדרש בהתאמה לתכניות החלות על המגרש, להנחיות המרחביות ולתקנות התכנון והבניה וכן נבחנה מול מכון הרישוי לרבות לנושא גנים ונוף לכל עניין העצים במגרש. בכל הנוגע לעניינים קנייניים אין הועדה דנה בנושאים אלו ויש לפנות לערכאות המתאימות.

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

תנאים למתן היתר

1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים (מוצג 4402).
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4. תשלום אגרות והיטלים.

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. רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין.
4. מפרט שימור עצים בוגרים מ-1.11.21 של גונן-עצים וסביבה בע"מ יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
5. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.

בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 126154 ₪.

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. יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
3. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
4. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות ואישור פקיד היערות העירוני שמולאו דרישות פקיד היערות הארצי בנוגע לעצים לשימור. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לתעודת גמר

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. 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. הדירה/ות בקומה העליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
3. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4. מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר
5. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
6. אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
7. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 12 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
8. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה