

כ"ט חשוון תשפ"ג
23 נובמבר 2022

פרוטוקול

ישיבה: 6-22-0074 תאריך: 22/11/2022 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל
אביב – יפו

רשות רישוי - התנגדות

ע"י מ"מ, עו"ד ליאור שפירא	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	אנשי העיר פרויקטים בע"מ	ליסין 16	0524-021	22-1493	1

רשות רישוי - התנגדות

מספר בקשה	22-1493	תאריך הגשה	08/09/2022	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	ליסין 16 רחוב פייבל 21	שכונה	הצפון החדש-סביבת ככר המדינה
גוש/חלקה	90/6108	תיק בניין	0524-021
מס' תב"ע	תמ"א/38/א, תמ"א/1, ע1, סי-די, 50, א3729	שטח המגרש	810

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אנשי העיר פרויקטים בע"מ	רציף הרברט סמואל 46, תל אביב - יפו 6330303
בעל זכות בנכס	כהן אנה פאולה	רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
בעל זכות בנכס	זוסמר עמנואל	רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
בעל זכות בנכס	אלקון איתן	רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
בעל זכות בנכס	גייכמן טלי נרי	רחוב פייבל 21, תל אביב - יפו 6299521
בעל זכות בנכס	גוטוירט אילנה	רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
בעל זכות בנכס	וייסמן חיים	רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
בעל זכות בנכס	שרגא דגנית	רחוב פטאי יוסף 8, תל אביב - יפו 6997312
בעל זכות בנכס	זוסמר נדין	רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
בעל זכות בנכס	אבוטבול רחל	רחוב פייבל 21, תל אביב - יפו 6299521
בעל זכות בנכס	לוי זיגמון אריאל	רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
בעל זכות בנכס	מושקוביץ אליעזר	רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
בעל זכות בנכס	הירדני אורה	רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
בעל זכות בנכס	כהן איתן	רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
בעל זכות בנכס	אלקון רחל	רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
בעל זכות בנכס	בוקובזה ויסמן נאוה	רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
בעל זכות בנכס	בר לב מרמלשטיין איריס	רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
בעל זכות בנכס	גוטוירט חנה	רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
בעל זכות בנכס	ויסמן טלי	רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
עורך ראשי	פקר רות	רחוב קפלן אליעזר 8, תל אביב - יפו 6473409
מתכנן שלד	כרמון רן	רחוב גורדון 11, רעננה 4355411
מורשה חתימה מטעם המבקש	חן רון שמואל	רציף הרברט סמואל 46, תל אביב - יפו 6330303

מהות הבקשה: (אדר' רוני רבנר)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות (כולל קומת קרקע חלקית) עבור 12 יח"ד מעל מקלט ומשרד בשטח של כ- 68מ"ר במרתף שחיוזקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף, עבור 21 יח"ד ומשרד, הכולל:</p> <ol style="list-style-type: none"> ב-2 קומות המרתף: 25 מקומות חניה לרכב פרטי, 1 חניית נכים, חניות לאופניים ואופנועים, 14 מחסנים דירתיים ומתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות מאגרי מים, חדר משאבות וחדר טראפּו. בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אופניים ועגלות, חדר אשפה, נישת בלוני גז, 2 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כניסה וחדר פרטית במרווח אחורי וצדי, משרד בשטח 61מ"ר. בקומה 1: 4 יח"ד בקומה. 2 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כניסה עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה, 1 יח"ד עם ממ"ד

- ומסתור כביסה, 1 יח"ד עם מרפסת גזוזטרה וממ"ק.
4. בקומה 2,3,4,5: 3 יח"ד בכל קומה. 2 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה, ו-1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה. בקומה 5 מרפסות הגזוזטרה מקורות בפרגולה בנויה.
 5. בקומה 6 (קומת גג חלקית תחתונה): 2 יח"ד בקומה. 1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג קדמית מקורה חלקית בפרגולה בנויה, והפלס התחתון ליחידת דופלקס עם ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה בנויה.
 6. בקומה 7 (קומת גג חלקית עליונה): 1 יח"ד בקומה עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג מקורה והמפלס העליון ליחידת הדופלקס בקומה 6 עם גישה במדרגות פנימיות משטח הדירה.
 7. על הגג העליון התחתונה: חדר עליה לגג עבור יחידת הדיור בקומה 7 עם מדרגות עליה פנימיות משטח הדירה ו-2 מרפסות גג מקורות חלקית בפרגולה בנויה, מערכות סולאריות, מעבי מזגנים, מתקנים טכניים בשטח גג משותף עם גישה בהמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.
 8. בקומה 9 קומת הגג העליון העליונה:
 9. בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית, מתקני תשתית משותפים.
 10. בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי מזרחי דרומי, מתקני תשתית, חניות לאופניים, גדרות הפרדה פרטיות וגדרות בגבולות המגרש.

מצב קיים:

בניין מגורים קיים בן 4 קומות (כולל קומת קרקע חלקית) עבור 12 יח"ד מעל מקלט ומשרד במרתף

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	בתיק הבניין לא נמצא היתר הבניין המקורי. נמצאה תכנית עם חותמת לא חתומה ללא מספר ותאריך עבור בניין בן 4 קומות (כולל קומת קרקע חלקית) עבור 12 יח"ד מעל מקלט במרתף ותוכנית נוספת משנת 1963 עם חותמת ללא חתימה ומספר היתר עבור הרחבת שטח קומת המרתף להוספת משרד. עורכי הבקשה הציגו מסמך תשלום מיסי בניה שעל פי חו"ד השירות המשפטי ניתן לראות מסמך זה כאסמכתא לכך שהיה שימוש של משרד במרתף בהיתר.		

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 13 תתי חלקות בבעלות פרטית. ע"ג מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת "אנשי העיר פרוייקטים בע"מ" באמצעות מורשה החתימה מטעמה וחותרת החברה לפי פרוטוקול חתום. וכן, בשם 11 מבעלי הזכויות בנכס חתום עו"ד דן הלפרט בהתאם לייפוי כוח בלתי חוזר שנחתם בין הצדדים ובהתאם להסכם שנחתם בין בעלי הזכויות לחברה המבקשת. נשלחו הודעות ליתרת בעלי הזכות בנכס לפי תקנה 336 והתקבלו התנגדויות.

התאמה לתכנית 3729א (רובע 4) - המגרש נמצא ברחוב שאינו ראשי ומחוץ לאזור ההכרזה

- בתיק הבניין לא נמצא ההיתר המקורי
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.
- בקשת המקור כללה ליקויים. לעורך הבקשה ניתנה אפשרות לתיקון הבקשה בהתאם לדרישות ולצורך התאמה לתכניות התקפות. המפורט בטבלת ההתאמות מתייחס לגרסה מתוקנת מ-14/11/22:

סטייה	מוצע	מותר	מספר קומות:
הבקשה כוללת ניווד משרד (בשטח של ~68מ"ר) מקומת המרתף לקומת הקרקע – דהיינו ישנה הגדלה של שטחי הבנייה לבניין בסך השטח הנאמר לעיל. בהתאם לכך, נוסף חדר יציאה לגג	6 + 2 קומות גג חלקיות + חדר יציאה לגג	6 + 2 קומות גג חלקיות	

בנסיגה של 2.60 מ' מחזית המבנה הקדמית, ניתן לאשר.			
0.50 מ' בחריגה מקוי הבניין הקדמיים בהתאם לסעיף 4.1.2. ה. (5) בהוראות התכנית. ניתן לאשר.	6.00 מ' בקרקע 5.50 מ' בקומות הטיפוסיות 6.00 מ' בקרקע 5.50 מ' בקומות הטיפוסיות 3.00 מ'	6.00 מ' 6.00 מ' 3.00 מ'	קווי בניין קדמי לרחוב ליסין קדמי לרחוב פיבל לצדדים
	מתוכננת תכנית בניה של כ- 371 מ"ר, בהתאם למותר	במגרשים בשטח 750 מ"ר ויותר, תכנית הבניה לא תעלה על 50% משטח המגרש במספר הקומות המותר (כולל הנסיגות הנדרשות בקומת הקרקע וקומת הגג החלקית) 810 מ"ר = 0.5X405 מ"ר	זכויות בנייה: (תכנית נפחית)
	בהתאם למותר	מינימום 20% מסך השטחים הכוללים המתוכננים (570 ~ מ"ר)	שטחי שירות:
	21 יחידות דיור ומשרד	במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90 3848 ~ 90 / מ"ר = 43 יח"ד	צפיפות:
	3.30 מ'	3.30 מ' ברוטו	גובה קומה:
	בהתאם למותר בהתאם למותר מוצעת סגירה חלקית של הרצועה המפולשת עבור חדר אשפה, יחידת דיור, חדר עגלה ואופניים ונישת גז באורך של כ-20 מ' מתוכננת חצרות פרטיות לדירות הקרקע במרווח הצדדי והאחורי	-בינוי מלא/ חלקי של קומת הקרקע לאחר שמירה על רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו בניין קדמי - יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין ואלו ימוקמו בתחום הבניין, לרבות: שטחים טכניים, חדר אשפה, חדר גז וכול' -תתאפשר סגירה חלקית של הרצועה המפולשת במקרים הבאים: בבניין פינתי אורך הרצועה המפולשת לא יפחת ממחצית מאורך החזיתות בדמיות ובלבד שתהיה ברצף ותכלול את פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות. 40 מ"ר / 2 = 20 מ' -תותר הצמדת חצרות ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצדדיים והאחורי	בינוי ופיתוח בקומת הקרקע:

	<p>3.00 מ' בחזית לרח' פייבל, 2.00 מ' בחזית לרח' לסינ.</p> <p>3.30 מ' 3.30 מ'</p>	<p>במגרשים פינתיים : 3.00 מ' מאחת החזיתות הקדמיות 2.00 מ' בחזית הנותרת</p> <p>כולל מעקה הגג העליון- 4.50 מ'</p> <p>כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'</p>	<p>קומות גג חלקיות: נסיגות ממעקה הגג</p> <p>גובה הבניה על הגג</p> <p>גובה המתקנים הטכניים</p>
<p>יש לצרף פרט וחומר המצללה. ניתן תנאי לתיקון</p>	<p>בהתאם למותר</p> <p>בהתאם למותר</p> <p>בהתאם למותר</p> <p>3.00 מ'</p> <p>לא צורף פרט וחומר המצללה</p> <p>לא צורף פרט וחומר המצללה</p>	<p>בהתאם לתקנות התכנון והבניה- 50 מ"ר או 1/4 משטח הגג, הכל לפי הגדול</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>לפי הנחיות מרחביות - המרווח הפתוח בין חלקי הפרגולה האטומים יהיה לפחות 40% משטחה, מחולק שווה בכל השטח המקורה</p> <p>פירוט חומרי ופרטי המצללה.</p>	<p>מצללות שטח</p> <p>בינוי ומיקום</p> <p>נסיגות ממעקה הגג</p> <p>גובה</p> <p>מרווחי קורות המצללה</p>
	<p>העברת שטח מהמרתף בהיתר (שטח משרד מאושר בהיתר – כ-68מ"ר. להקמת חדר יציאה לגג בשטח בהתאם.</p> <p>שימושו של מפלס מרתף עליון עבור חניה בלבד</p> <p>אופן העברת השטחים נדון בפגישות תאום מוקדם. המוצע תואם את הנחיות הועדה המקומית.</p> <p>בהתאם</p>	<p>יותר ניוד שטח עיקרי מהמרתף להיתר שהוגש עד 29.11.2015, מחוץ לאזור הכרזה בתנאים הבאים :</p> <ul style="list-style-type: none"> - שימושו של מפלס מרתף עליון יהיה חניה בלבד - אופן העברת השטח ייקבע לפי שיקול דעת הועדה המקומית. - היקף שטח הניוד לא יעלה על היקף השטח העיקרי הקיים בהיתר. 	<p>ניוד שטחים</p>
	<p>1.60 מ'</p>	<p>1.60 מ'</p>	<p>מרפסות: הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי</p>

	<p>שטחי המרפסות בהתאם למותר עד כ-14 מ"ר. ממוצע לא עולה על 12 מ"ר</p> <p>בהתאם למותר</p> <p>בהתאם למותר.</p>	<p>14 מ"ר למרפסת הבולטת מקירות הבניין החיצוניים ובלבד שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע לסך המרפסות בבניין = 264 מ"ר</p> <p>-לא יותרו מרפסות לסירוגין (מרפסות קופצות)</p> <p>-חומרי גמר מרפסות אחיד</p>	<p>שטח</p> <p>עיצוב המרפסות</p>
	<p>בהתאם למותר.</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. ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת הקדמית.</p> <p>בהתאם למדיניות הועדה המקומית-גודל – עומק 0.60 מ' / אורך 2.00 מ' -חפיפה ואחידות לכל גובה הבניין</p>	<p>מסתורי כביסה:</p> <p>עיצוב המסתורים</p>
	<p>מוצעים 17 פנלים סולאריים עבור 21 יח"ד ומשרד. צורפה חו"ד יועץ אינסטי' כי המוצע מספק את צרכי הבניין כולו.</p>	<p>על הגג העליון מתקנים טכניים לשירות הבניין והבטחת גישה למתקנים דרך השטחים המשותפים</p>	<p>מתקנים טכניים על גג הבניין: שימושים וגישה</p>
	<p>מתוכנן חניון תת קרקעי שהגישה אליו דרך רמפה במרווח הדרומי בצמוד לגבול המגרש.</p>	<p>החניה תהיה תת קרקעית והנגישות אליה תהיה אחת ותוצמד ככל הניתן לדופן הצדית של המגרש. באם נדרש אזור המתנה הוא ימוקם בתחום המגרש.</p>	<p>חניה:</p>
	<p>- הוגש אישור התקשרות מקדמי *אישור סופי נרשם כתנאי בהיתר</p> <p>-בהתאם לנדרש</p> <p>-יידרש לשלב בדיקה סופית</p>	<p>-אישור מקדמי לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 -אישור נגישות המבנה (נספח+ טופס נלווה) -נספח יציבות חתום ע"י מתכנן השלד של הפרויקט</p>	<p>הוראות נוספות למתן היתר:</p>

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:
0.35 מ' בחריגה. ניתן תנאי לתיקון	קומה -1 : 4.35 מ' קומה -2 : בהתאם	2 קומות עליונות- 4.00 מ' נטו קומות תחתונות- 3.50 מ' נטו	גובה קומות:

	<p>חניית נכים, חניות לאופניים ולאופנועים, שטחי שירות משותפים, חדרים טכניים, מחסנים דירתיים, מאגרי מים, חדר משאבות וחדר טראפו</p>	<p>חניה/ מחסנים דירתיים / משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים</p>	<p>שימושים:</p>
	<p>מתוכננים 14 מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר</p>	<p>- מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר למחסן וכמספר יח"ד בבניין</p>	<p>מחסנים:</p>
	<p>בהתאם. מוצע כ- 165 מ"ר שטח מחלחל המהווה 16.50% משטח המגרש. שטחי החלחול מתוכננים לכיוון המרווח הקדמי, ניתן לאשר.</p>	<p>85% לפי תמ"א 34 ותכנית 3729 א = 688 ~ מ"ר (15% שטח מחלחל = 121.50 ~ מ"ר)</p>	<p>תכסית:</p>

התאמה לתקנות התכנון והבניה ומדיניות אדריכל העיר/ הנחיות מרחביות:

הערות	לא	כן	
<p>מוצעים חדרי רחצה ושירותים ללא אוורור טבעי ולא נראה אופן האוורור עבורם. ניתן תנאי לתיקון</p>	+		<p>אוורור</p>
		+	<p>מפלס הכניסה הקובעת עד 0.5 מ' ביחס למפלס המדרכה הסמוכה</p>
<p>מוצעות גדרות אשר כגובהן עולה על 1.50 מ'. בניגוד להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה. ניתן תנאי לתיקון</p>	+	+	<p>גדרות ושערים גדר קדמית לרחוב בגובה 0.70 מ' גדר בין מגרשים שכנים 1.50 מ'</p>
		+	<p>פיתוח שטח -מפלס רצועת הגינון יהיה כמפלס הרחוב ובכל מקרה, לא יעלה על 0.40 מ' מעל מפלס זה. -רצועת גינון רציפה ככל הניתן וברחוב של לפחות 2.00 מ' מהמרווח הקדמי וכן, דרכי הגישה והשטחים המרוצפים יתוכננו באופן שיותיר שטח גינון זה -עומק שתילה לבתי גידול לעצים מעל מרתפים בעומק 1.2 מ' -יש למקם את מדרגות הכניסה לבניין מעבר לרצועת הגינון בחלקו הפנימי של המרווח הקדמי</p>
		+	<p>חומרי גמר הבניין חומר הגמר העיקרי יהיה טיח בגוון בהיר/ בטון חשוף/ לבני סיליקט בהירים וכן, יותר חיפוי דקורטיבי לשם הדגשות עיצוביות של החזית</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>מערכות סולריות מערכת סולריות לכל יח"ד</p>
		+	<p>דוודים דודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום שטחי הדירות/ קומות</p>
		+	<p>אשפה דלתות חדר האשפה לא ייפתחו אל המדרכה</p>

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. אבוטבול רחל	רחוב ליסין 16, תל אביב - יפו 6299716	התנגדות מס' 1
2. נצר רפאל	רחוב כיסופים 7, תל אביב - יפו 6935510	

עיקרי ההתנגדויות:

התנגדות מס' 1:

הוגשה התנגדותם של שני בעלי הזכויות בנכס אשר אינם חתומים על מפרט הבקשה. להלן עיקרי התנגדותם:
המתנגדת מתגוררת בבניין עשרות שנים ואינה מעוניינת בתמ"א. מעיון בבקשה ניתן להבין שעו"ד דן הלפרט מייצג את כלל בעלי הדירות בבניין, ולא היא. המתנגדת סבורה שהבקשה הוגשה טרם זמנה, ללא כל צורך או הצדקה (אין הסכמה לתמ"א, אין תוכנית בניה), מדוע לדון כעת בהיתר הריסה מטעמים אלו יש לדחות את הבקשה על הסף.

התייחסות להתנגדויות:

על הבקשה חתומים 11 מ-13 בעלי הזכויות בנכס להם כ-85% ברכוש המשותף. נוכח כל קיימת היתכנות קניינית וניתן להגיש את הבקשה. החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה מכח תמ"א 38. על כן ההתנגדות אינה מתקבלת.

בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חו"ד מכון רישוי

שרה לסקה 26/10/2022

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

תנועה וחניה

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 28.3.22 ותכנית אדריכלית מ - 18.7.22

הבקשה כוללת: מבנה החדש עם 21 יחידות דיור (14 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו- 7 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר) ו- 85 מ"ר

שטח משרדי בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

25 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

5 מקומות חניה לאופנועים

22 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

25 מקומות חניה לרכב פרטי במרתפי חניה

1 מקום חניה לרכב נכים במרתף

5 מקומות חניה לאופנועים במרתף

22 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע

מתכנן תנועה ללציוק הנדסה

חוות דעת

מקומות לאופניים בנספח תנועה ובתכנית אדריכלית שונים.

יש לתקן תכנית אדריכלית בהתאם לנספח תנועה לאחר הועדה.

המלצה: לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם עגלות

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 עצים כמפורט בטבלה זו.

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 7,665 ש"ח.

יש לנטוע במגרש 8 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 לעץ. יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 2,065 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.

מבוקשת כריתה של עץ מס' 102 במגרש השכן לצורך הבנייה. על מבקש ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון. נוסף תנאי לתחילת עבודות.

ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי. המלצה: לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

יש לציין נושאים מרכזיים 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
89	פיקוס בנימינה	7.0	28.0	6.0	כריתה	3,545
101	תמר מצוי	4.0	26.0	4.0	שימור	2,688
102	חרוב מצוי	9.0	27.0	8.0	כריתה	4,120
103	פלפלון דמוי אלה	5.0	27.0	6.0	שימור	2,197
104	שפלה מקרינה	6.0	17.0	3.0	שימור	871
105	פלפלון דמוי אלה	9.0	32.0	8.0	שימור	2,315
120	תבטיה הרדופית	4.0	11.0	4.0	כריתה	

חו"ד נוספות:

נכסים - מרינה מור 16/11/2022
חלקה 90 בגוש 6108 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.

לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות (כולל קומת קרקע חלקית) עבור 12 יח"ד מעל מקלט ומשרד בשטח של כ-68מ"ר במרתף שחזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף, עבור 21 יח"ד ומשרד.
2. לדחות את ההתנגדויות שכן על הבקשה חתומים 11 מ-13 בעלי הזכויות בנכס להם כ-85% ברכוש המשותף. נוכח כל קיימת היתכנות קניינית וניתן להגיש את הבקשה. החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה מכח תמ"א 38. על כן ההתנגדות אינה מתקבלת.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:**תנאים למתן היתר**

1. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
2. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
3. מקומות לאופניים בנספח תנועה ובתכנית אדריכלית שונים.
יש לתקן תכנית אדריכלית בהתאם לנספח תנועה 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. יש להציג בתכנית הראשית (מוצג 100) בתי גידול מעל המרתף העליון. התכנון יהיה בהתאם לקובץ הנחיות מרחביות בנושא עצים (פרק 05 תכנון בתי גידול).
4. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות.
בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 7,665 ש"ח.

תנאים להתחלת עבודות

1. הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
2. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4. אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה
5. לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
6. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
7. אושרה כריתה של עץ מספר 102 במגרש השכן לצורך הבניה. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון ולהציג:
 1. רישיון כריתה לעץ
 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').

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 בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה 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. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת (יש לציין את הערך 'עצים לשתילה') עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.

הערות

קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים כמסומן במפרט הבקשה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-22-0074 מתאריך 22/11/2022

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות (כולל קומת קרקע חלקית) עבור 12 יח"ד מעל מקלט ומשרד בשטח של כ-68מ"ר במרתף שחזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף, עבור 21 יח"ד ומשרד.

2. לדחות את ההתנגדויות שכן על הבקשה חתומים 11 מ-13 בעלי הזכויות בנכס להם כ-85% ברכוש המשותף. נוכח כל קיימת היתכנות קניינית וניתן להגיש את הבקשה. החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה מכח תמ"א 38. על כן ההתנגדות אינה מתקבלת.

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

תנאים למתן היתר

1. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
2. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
3. מקומות לאופניים בנספח תנועה ובתכנית אדריכלית שונים. יש לתקן תכנית אדריכלית בהתאם לנספח תנועה 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. יש להציג בתכנית הראשית (מוצג 100) בתי גידול מעל המרתף העליון. התכנון יהיה בהתאם לקובץ הנחיות מרחביות בנושא עצים (פרק 05 תכנון בתי גידול).
4. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 7,665 ש.ח.

תנאים להתחלת עבודות

1. הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
2. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4. אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה
5. לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
6. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקה העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
7. אושרה כריתה של עץ מספר 102 במגרש השכן לצורך הבניה. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון ולהציג:
 1. רישיון כריתה לעץ
 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').

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 בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה 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. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת (יש לציין את הערך 'עצים לשתילה') עצים בגודל 10 לפחות (4"4) במגרש.

הערות

קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים כמסומן במפרט הבקשה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה