

פרוטוקול החלטות

ישיבה: 1-25-0001 תאריך: 06/01/2025 שעה: 12:30
לשכת מהנדס העיר

רשות רישוי

השתתפו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
	ליאור שפירא, עו"ד	מ"מ וסגן ראש העיריה, יו"ר הועדה המקומית ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	
	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
	אדרי' מאיר אלואיל	מ"מ מהנדס העיר, סגן מנהל אגף לרישוי בניה	
	עו"ד פרדי בן צור	מזכיר ועדת בניין עיר	
	עו"ד שרון אלזר	מרכזת הועדה	
	רחלי קריספל	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	

#	בקשה	תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	עמוד
1	24-1019	1161-010	רמז דוד 10	א. ג. אופק החזקות התחדשות עירונית בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	1
2	24-0560	0753-007	הרימון 7	אבנר ישר	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	4

פרוטוקול רשות רישוי רמז דוד 10

6213/159	גוש/חלקה	24-1019	בקשה מספר
הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	23/07/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	1161-010	תיק בניין
753.00	שטח	21-02581	בקשת מידע

מבקש הבקשה

א. ג. אופק החזקות התחדשות עירונית בע"מ
דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102

עורך הבקשה

דגן מושלי
דרך בגין מנחם 114, תל אביב - יפו 6701309

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 4, שטח הריסה (מ"ר): 942.39
פירוט המבוקש במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חניה
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, אחר: חדר אופניים, 3 יח"ד
פירוט המבוקש בקומות: כמות קומות מגורים: 7, כמות יח"ד מבוקשות: 22
פירוט המבוקש על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש, אחר: גנרטור, מעבים
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים
הגורם עבורו מתבצעת העבודה: פרטי,

החלטה: החלטה מספר: 1

רשות רישוי מספר 06/01/2025 מתאריך 1-25-0001

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים, בן 3 קומות מעל קומת עמודים, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין חדש למגורים, בן 6 קומות ו- 2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף עבור 22 יח"ד.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג 4400).
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

#	תנאי
4	העתקת עמוד תאורה - תנא בהיתר: יש לקבל את אישור מח' מאור להעתקת עמוד מאור, אשר נדרשת כדי לממש את הבניה המבוקשת. לשם כך יש לפנות למנהל תחום תכנון במחלקת מאור טלפון 03-7240634, ולהגיש את אישורו למרכזות הרישוי יחד עם התכניות הסופיות למתן היתר.

תנאים בהיתר

#	תנאי
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	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
4	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר.
5	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7	מפרט שימור עצים בוגרים מ 20/12/23 של "אופק" - עמית ריזר יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
8	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 57502 ט.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.
4	שלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
5	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.
6	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
7	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
8	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
9	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
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. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
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 זוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
4	ביצוע העתקת עמוד מאור
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 10 עצים במגרש ובסביבתו.
7	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
8	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערות

#	תנאי
1	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

פרוטוקול רשות רישוי הרימון 7

6110/143	גוש/חלקה	24-0560	בקשה מספר
הצפון החדש-החלק הדרומי	שכונה	15/04/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	סיווג	0753-007	תיק בניין
261.00	שטח	23-02173	בקשת מידע

מבקש הבקשה

עדי עיני ישר

פקיעין 14, תל אביב - יפו 6228623 אבנר ישר
טשרניחובסקי 18, תל אביב - יפו 63291

עורך הבקשה

אבנר ישר

טשרניחובסקי 18, תל אביב - יפו 63291

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 3, שטח הריסה (מ"ר): 166.88
פירוט המבוקש במרתפים: מרתף אחד בלבד, אחר: שטחים לפי ע'
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אחר: קומת מגורים
פירוט המבוקש בקומות: כמות קומות מגורים: 2, כמות יח"ד מבוקשות: 1
פירוט המבוקש על הגג: אחר: עליית גג לפי ג1 ותוכנית רובע 4
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, אחר: מסתורי מתקנים, חניה בלתי מקורה, כמות מקומות חניה: 1,
גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.50
פירוט נוסף: הריסת בית פרטי למגורים בן 2 קומות. הקמת בית פרטי למגורים בן 2 קומות, עליית גג ומרתף, כולל
חניה לא מקורה אחת בחצר. יחידת דיור אחת.
בריכה: קומה: קרקע, מיקום: חצר אחורית
צובר גז/העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש או העתקה של צובר קיים: לא
הגורם עבורו מתבצעת העבודה/הגורם פרטי,

החלטה: החלטה מספר: 2

רשות רישוי מספר 1-25-0001 מתאריך 06/01/2025

לא ניתן לאשר את הבקשה להריסת קוטג' קיים בן 2 קומות אשר בנוי בקירות משותפים מלאים עם הקוטג'
הצמוד מכיוון מערב (הרימון 5) ומכיוון מזרח (הרימון 9).

ובמקומו הקמת קוטג' חדש בקירות משותפים, בן 2 קומות ועליית גג מעל קומת מרתף עבור 1 יח"ד, שכן:

1. בקומת המרתף מוצע חלל שלא ברור ייעודו, ועל כן לא ניתן לקבוע האם עומד בהוראות התוכנית
2. מבוקש כ-15 מ"ר שטח עיקרי בחריגה מהוראות התוכנית
3. חישוב השטחים שהוגש אינו תקין.

עורך הבקשה קיבל בתאריך ה-08/12/2024 ארכה לתיקון והצגת תכנית מתוקנת לכל הנושאים המפורטים מעלה, ועד לשיבוץ הבקשה לדין בתאריך 30/12/24 לא הוגש התיקונים.