

פרוטוקול החלטות

ישיבה: 1-24-0068 תאריך: 31/03/2024 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	סגן מנהל אגף לרישוי	
	עו"ד פרדי בן צור	מזכיר ועדת בניין עיר	
	עו"ד שרון אלזסר	מרכזת הועדה	
	רחלי קריספל	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	

#	בקשה	תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	עמוד
1	24-0054	0730-087	דרך השלום 87	אורון נדל"ן בע"מ	בניה חדשה בניין רב קומות (מעל 29 מ')	1
2	רישוי כללי	3017-006	רבי חנינא 11		רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין	5
3	רישוי כללי	0525-018	קליי 18		רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין	7

פרוטוקול רשות רישוי דרך השלום 87, עמישב 18

6164/33	גוש/חלקה	24-0054	בקשה מספר
תל-חיים	שכונה	15/01/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין רב קומות (מעל 29 מ')	סיווג	0730-087	תיק בניין
4,017.00	שטח	22-02994	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אורון נדל"ן בע"מ
הרוקמים 26, חולון 5885849

עורך הבקשה

גיל שנהב
דבורה הנביאה 1, תל אביב - יפו 6935015

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 8, שטח הריסה (מ"ר): 5462.28

פירוט המבוקש במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חניות, חדרים טכניים, חדרי אשפה
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, אחר: דירות בעורף המבנים שעל דרך השלום, גני ילדים
מבנים שעל רחוב עמישב.

פירוט המבוקש בקומות: כמות קומות מגורים: 15, כמות יח"ד מבוקשות: 172

פירוט המבוקש על הגג: חדרי יציאה, חדר מכונות ומעלית, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה

פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה

פירוט נוסף: 4 מבני מגורים: 2 של 15 קומות ו-2 של 9 קומות מעל קומת קרקע המשמשת מבנה ציבור- גני ילדים.
גורם עבורו מתבצעת העבודה רשות מקומית, גורם פרטי,

החלטה: החלטה מספר: 1

רשות רישוי מספר 1-24-0068 מתאריך 31/03/2024

- לאשר את הבקשה לאיחוד חלקות 33 ו-34 בגוש 6164 בהתאם להוראות תוכנית 4513.
- לאשר את הבקשה להריסת שני בניינים טוריים בני 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת המכילים 72 יח"ד.
- לאשר לפי הוראות תוכנית 4513 ותוכנית עיצוב מאושרת תעא/4513 הקמת 2 מבני מגורים בני 8 קומות מעל קומת קרקע וגג טכני לחזית רחוב עמישב ו-2 מבני מגורים בני 14 קומות מעל קומת קרקע וגג טכני לחזית דרך השלום, עבור סה"כ 172 יח"ד ושטחי ציבור בקומת הקרקע של המבנים הנמוכים, מעל 4 קומות מרתפים המכילים 183 מקומות חנייה,

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
---	------

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק.
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402).
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
5	מילוי התנאים בסעיף 6.7 בהוראות תכנית 4513: הגשת נספח אקוסטי. יישום הנחיות היחידה לאיכות הסביבה בהתאם לתוצאות סקר קרקע במגרש. מתן פתרון ביוב במסגרת תשתיות קיימות.
6	(1) אישור אגף הנכסים. (2) במידה ויידרש שטח התארגנות בשטח שייעודו שצ"פ ו/או במגרש למבני ציבור יש לקבל את אישור אגף הנכסים. (3) הצגת רישום הערת אזהרה לטובת העירייה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין בלשכת המקרקעין ע"פ כתב ההתחייבות והסכם ההקמה.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה.
3	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין.
4	אין להקים עגורן שגבהו עולה על 100 + מטר מעל פני הקרקע באתר הבניה, ללא תאום עם רשות התעופה האזרחית.
5	נדרש סימון המבנה בסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו לפחות 2 תאורות L810- בקצוות המנוגדים של המבנה (אלכסוני) או בקוטר המבנה. לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139). בעתיד, במקרה של תקלה בתאורת המתקן, יש להודיע מיידיית לגף טרום חה"א 03-6067970/1. יש לפעול לתיקון התקלה לאלתר.
6	לצורך הקמת עגורנים ו/או מנופים להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת למשרד הביטחון.
7	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
8	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.
9	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 143,339 ₪.
10	נספח שימור מיום 14.6.22 של קבוצת ורד יהווה חלר בלתי נפרד מהיתר הבניה.
11	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	פסולת בניין תפונה ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרותיו) התש"ל-1970.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	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

#	תנאי
	והוטמן באתר מורשה.
4	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
5	עודפי הקרקע יטופלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש והם לא יעברו להטמנה [תכנית 4513, סעיף 6.13].
6	הריסת המבנים תבוצע בגריסת פסולת באתר הבניין [תכנית 4513, סעיף 6.13]
7	1) הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים וקבלת הסכמת אגף הנכסים לכך. 2) המצאת ביטוח עבודות קבלניות בהתאם לחוזה הקמה. 3) הפקדת ערבות ביצוע. 4) אישור המפקח העירוני – לתכנית סופר פוזיציה של כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנה הציבורי, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנה הציבורי, לרבות שטחי חניות העירייה. 5) בעל ההיתר יציב בחזית המגרש שילוט המודיע על מבנה הציבור שיבנה במגרש. יש לפנות לאגף נכסים לצורך קבלת הנחיות לפורמט ופרטי השילוט המתוכנן. 6) יש להעביר למפקח העירוני – תכנית סופר פוזיציה של כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנה הציבורי, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנה הציבורי, לרבות שטחי חניות העירייה
8	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
9	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
10	יש לטעון אישור חיים גבריאל למפרט השימור

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
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. חניות נכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
3	רישום זיקת הנאה בטאבו: א. רישום זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים. ב. רישום זיקת הנאה במרתפים לשימוש 4 הבניינים בתחום התכנית.
4	אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר במעטפת הבניין על ידי ביצוע דוגמאות בשטח
5	ביצוע פיתוח של השטחים הציבוריים בהתאם להסכם פיתוח שנחתם באגף להכנסות מבניה ופיתוח
6	הסדרת המגרש ורישום מקרקעי העירייה העתידיים ברשם המקרקעין
7	1) ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם להוראות התב"ע והסכם ההקמה. 2) העברת תכניות סופר פוזיציה, תכנית ASMADE של כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנה הציבורי, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנה הציבורי, לרבות שטחי חניות העירייה, למפקח העירוני. 3) אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של המבנה הציבורי. 4) הקמת המבנה הציבורי וחניות העירייה ומסירתם לידי העירייה לאחר שיתוקנו כל הליקויים בהתאם לדרישות שיינתנו בסיורי המסירה. 5) רישום והקמה בפועל של זיקת ההנאה ושטחי הציבור בפרויקט בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין. 6) אישור עו"ד החברה בנוגע להוראת דמי ניהול ואחזקה בהתאם להוראות חוזה ההקמה.
8	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
9	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 הבקשה



עיריית תל-אביב-יפו
מינהל הנדסה

הגשה מקוונת: 24561 בקשת רישוי: 24-0054
עמ' 4

פרוטוקול רשות רישוי רבי חנינא 11, יהודה מרגוזה 14

רשות רישוי

בקשה לרישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין
(ניהול ורישום), התשע"ב-2011

פרטי הנכס

גוש/חלקה	חלקת משנה	שטח	מען הנכס
1 / 7018		206 מ"ר	רחוב יהודה מרגוזה מס' 14

חוו"ד מהנדס העיר (ע"י אינג' אולג כושצ'ר)

מבוקש לרשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 17.04.2023 החתום ע"י אדר' אלבוויראת פורסאן להיתר בניה מס' 09-0324 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 13.06.2009, כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
6	בניית סככה בשטח 19.7 מ"ר

החלטה: החלטה מספר: 2
רשות רישוי מספר 1-24-0068 מתאריך 31/03/2024

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 17.04.2023 החתום ע"י אדר' אלבוויראת פורסאן להיתר בניה מס' 09-0324 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 13.06.2009, כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
6	בניית סככה בשטח 19.7 מ"ר

פרוטוקול רשות רישוי קליי 18, דרך נמיר מרדכי 53

רשות רישוי

בקשה לרישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין
(ניהול ורישום), התשע"ב-2011

פרטי הנכס

גוש/חלקה	חלקת משנה	שטח	מען הנכס
358 / 6108		963 מ"ר	רחוב קליי מס' 18 ואח'

חוו"ד מהנדס העיר (ע"י הנד' אשר פדי)

מבוקש לרשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 07.01.2024 החתום ע"י הנד' חנה כהנא להיתרי בניה מס' 18-1056 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 05.02.2019 ואחרים, כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
24	תוספת בנייה בשטח 4.42 מ"ר מחסן בשטח 5.31 מ"ר

החלטה: החלטה מספר: 3
רשות רישוי מספר 1-24-0068 מתאריך 31/03/2024

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 07.01.2024 החתום ע"י הנד' חנה כהנא להיתרי בניה מס' 18-1056 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 05.02.2019 ואחרים, כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
-----------	-----------------

תוספת בנייה בשטח 4.42 מ"ר	24
מחסן בשטח 5.31 מ"ר	