

כ"ו סיון תשפ"א
06 יוני 2021

פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0127 תאריך: 03/06/2021 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל
אביב – יפו

רשות רישוי

--	--	--	--

מס' דף	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	רם מוגרבי ארדיטי 003 בע"מ	בילטמור 3	0503-003	21-0488	1
10	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	לנוקס השקעות בע"מ	דגניה 19	0139-019	21-0632	2
13	רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין		ריינס 28	0323-028		3
14	רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין		שפינוזה 27	0302-027		4

רשות רישוי

ספר בקשה	21-0488	תאריך הגשה	11/04/2021
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')

כתובת	בילטמור 3	שכונה	הצפון החדש-סביבת ככר המדינה
גוש/חלקה	871/6213	תיק בניין	0503-003
מס' תב"ע	תמ"א 3/38 א, ע1, 3729 א	שטח המגרש	736

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	רם מוגרבי ארדיטי 003 בע"מ	רחוב דיזנגוף 61, תל אביב - יפו 6433233
בעל זכות בנכס	בן שמואל שלמה	רחוב בילטמור 3, תל אביב - יפו 6219403
עורך ראשי	פרייס מעוז	רחוב החשמונאים 113, תל אביב - יפו 6713324
מתכנן שלד	יהודאי אלון	רחוב היוזמים 6, אור יהודה 6037313
מיופה כח מטעם המבקש	מוגרבי אסף יצחק	רחוב יהושע בן נון 68, תל אביב - יפו 6249706
מורשה חתימה מטעם המבקש	שמרלינג אלעד חיים	רחוב דיזנגוף 61, תל אביב - יפו 6433233

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות עבור 12 יח"ד שחיזוקו נדרש בפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 3 קומות מרתף עבור 23 יחידות דיור. הכולל:</p> <ol style="list-style-type: none"> ב-3 קומות המרתף: חניון קונבנציונלי, חללים טכניים, מחסנים דירתיים, מאגרי מים וח. משאבות, ח. טרפו וח. חשמל. בקומת הקרקע: 3 יחידות דיור עם ממ"ד וחצר מוצמדת, משרד וחללים טכניים משותפים. בקומה 1: 4 יחידות דיור בקומה, 2 יחידות דיור עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזזטרה, 1 יח"ד עם מסתור כביסה ומרפסת גזזטרה בחזית קדמית, ו-1 יח"ד עם מסתור כביסה בלבד, וממ"ק. בקומות 2, 3, 4, 5: 3 יחידות דיור בכל קומה עם ממ"ד, מסתור כביסה וגזזטרה לכל דירה, מעברים ומבואות משותפים. בקומה 6, קומת הגג החלקית התחתונה: 2 יחידות דיור בקומה, 1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג בחזית הקדמית, ו-1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזזטרה מקורה בפרגולה בנויה בחזית האחורית. מעברים ומבואות משותפים. בקומה 7, קומת הגג החלקית העליונה: 2 יח"ד בקומה עם ממ"ד מסור כביסה ומרפסת גג לכל יח"ד. מעברים ומבואות משותפים, מרפסת הגג בחזית הקדמית מקורה חלקית בפרגולה בנויה. במפלס הגג העליון: גנרטור, פאנלים סולאריים ומעבי מזגנים בשטח גג משותף עם גישה מגרעין המדרגות הכללי של הבניין. בחצר: רמפת ירידה לחניון מרחוב בילטמור, חצר קדמית משותפת, חצרות מוצמדות לדירות במרווחי הצד ומאחור, גמל מים ופירי שחרור עשן מרתפים בקו הבניין הצדדי צפוני. <p>הבקשה כוללת סימון עוגנים פולימרים זמניים אשר חודרים לחלקות הגובלות לרבות שטחי ציבור.</p>

מצב קיים:

בניין בן 4 קומות כולל קומת עמודים מעל מקלט, משרד וח. הסקה במרתף וח. כביסה על הגג עבור 12 יח"ד

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
בניין בן 4 קומות כולל קומת עמודים מעל מקלט וח. הסקה במרתף וח. כביסה על הגג עבר 12 יח"ד	1961	574
הקמת משרד בקומת המרתף בשטח של כ-25 מ"ר	1961	440

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 13 תתי חלקות. על הבקשה חתומים 11 מבעלי החלקות להם בעלות על 80% מהרכוש המשותף. ולכל בעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתכנית 3729א' למגרש ברחוב שאינו ראשי מחוץ לאזור ההכרזה.

- הבניין המקורי נבנה בשנת 1961
- הוגשו המסמכים הנדרשים לביצוע בקרה הנדסית, נבחנה עמידה בדרישות להגשת בקשה לפי תמ"א 38 ונמצא שניתן להגיש את הבקשה לדיון בוועדה במסלול תמ"א 38.
- התקבל אישור עקרוני מטעם אגף הנכסים לשימוש בעוגנים זמניים לכיוון שטחים ציבוריים.
- בקשת המקור כללה ליקויים. לעורך הבקשה ניתנה אפשרות לתיקון הבקשה בהתאם לדרישות ולצורך התאמה לתכניות התקפות. המפורט בטבלת ההתאמות מתייחס לגרסה מתוקנת מ-23/05/2021:

מספר קומות	מותר	מוצע	סטייה
מספר קומות	2 +6 קומות גג חלקיות	2 +6 קומות גג חלקיות	
תכנית	שטחי הבניה המרביים מעל הקרקע יהיו על פי תכנית התחומה בין קווי הבניין, מספר הקומות, תכנית הבנייה המותרת על הגג והוראות הבנייה בקומת הקרקע..	בהתאם להוראות התכנית.	
שטחי שרות	לכל הפחות 20% מסך כל השטחים הבנויים.	בהתאם להוראות התכנית.	
קווי בניין קדמי לרחוב בילטמור	6.00 מ'	5.50 מ'	0.50 מ' מקו בניין קדמי. בקומות הטיפוסיות הנ"ל הינו בהתאם להוראות סעיף 4.1.2.ה.5. ניתן לאשר.
לצדדים	3.00 מ'	3.00 מ'	
לאחור	5.00 מ'	5.00 מ'	
קומת קרקע	רצועה מפולשת בעומק 3.00 מ' מקו הבניין הקדמי.	3.00 מ'	
קומה מס' 6	3.00 מ' מקו בניין קדמי.	0.00 מ' – ללא נסיגה באורך כמחצית מהחזית	הבקשה כוללת ניווד משרד (בשטח של כ-25 מ"ר) מקומת המרתף לקומת הקרקע – דהיינו ישנה הגדלה של שטחי הבנייה לבניין בסך השטח הנאמר לעיל. בהתאם למפורט מעלה, הוגדלו שטחי הבנייה בקומת הגג החלקית התחתונה ע"י ביטול חלקי של הנסיגה בחזית הקדמית, ניתן לאשר בהתאם להוראות התכנית לניוד שטחים.
קומה מס' 7	נסיגה 3.00 מ' קדמית ו-2.00 מ' אחורית מקווי הבניין בהתאמה.	3.00 מ' מקו בניין קדמי 2.00 מ' מקו בניין אחורי.	

סטייה	מוצע	מותר	
	בהתאם להוראות התכנית.	ב-בינוי מלא/ חלקי של קומת הקרקע לאחר שמירה על רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו בניין קדמי	בינוי ופיתוח בקומת הקרקע:
	בהתאם להוראות התכנית.	- יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין ואלו ימוקמו בתחום הבניין, לרבות: שטחים טכניים, חדר אשפה, חדר גז וכול'	
	בהתאם להוראות התכנית.	תותר הצמדת חצרות ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצדדיים והאחורי	
	בהתאם להוראות התכנית.	הבלטה של 1.60 מ' מקו בניין קדמי ואחורי.	מרפסות קווי בניין למרפסות
	בהתאם להוראות התכנית.	לא יותרו מרפסות גוזזות בהמשך למרפסת גג.	מרפסות גג
3.60 מ"ר בחריגה מהוראות התכנית. ניתן לאשר שכן נותרו שטחים במניין השטחים העיקריים והשטח מחושב כך.	מוצעת מרפסת בשטח של 17.60 מ"ר בקומה ראשונה. בממוצע של 8.69 מ"ר ליח"ד.	עד 14 מ"ר למרפסת עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים ובלבד ששטחן הממוצע לא יעלה על 12 מ"ר.	שטח
	בהתאם להוראות התכנית.	לא יותרו מרפסות לסירוגין (מרפסות קופצות)	עיצוב המרפסות
	בהתאם להוראות התכנית.	חומרי גמר מרפסות אחיד	
	23 יח"ד.	30 יח"ד לפי מקדם 90 מ"ר	מס' יחידות מותר
			גובה במטרים (מפני מפלס עד פני מפלס שמעליו)
	3.30 מ'	3.30 מ'	קומת קרקע
	3.30 מ'	3.30 מ'	קומה טיפוסית
	3.30 מ'	3.30 מ'	קומות גג
	4.50 מ'	4.50 מ' כולל מתקנים טכניים על הגג העליון. 5.00 מ' יאושר עבור פיר מעלית ומדרגות בלבד.	
	העברת שטח מהמרתף בהיתר (שטח משרד מאושר בהיתר מס' 440 כ-25 מ"ר) מבוקש ביטול הנסיגה הקדמית בקומה 7 קומת הגג החלקית התחתונה בשטח של כ-25 מ"ר.	יותר ניוד שטח עיקרי מהמרתף להיתר שהוגש עד 29.11.2015, מחוץ לאזור הכרזה בתנאים הבאים: - שימוש של מפלס מרתף עליון יהיה חניה בלבד - אופן העברת השטח ייקבע לפי שיקול דעת הועדה המקומית. - היקף שטח הניוד לא יעלה	ניוד שטחים
ניתן לאשר מיקומו של ח.	שימוש של המרתף העליון		

סטייה	מוצע	מותר	
טראפו לצורך תפעול הבניין.	הינו עבור חניית רכבים, חניית אופנים וח. טראפו.	על היקף השטח העיקרי הקיים בהיתר.	
	בהתאם להוראות התכנית. בהתאם להנחיות מרחביות. בהתאם להוראות.	כל יחידת דיור תחויב במספור כביסה. לא תותר הבלטתם מחזיתות הבניין. בהתאם להנחיות המרחביות- עומק 0.60 מ' / אורך 2.00 מ' -פתרון רציף ואחיד לכל גובה הבניין לרבות חומרי הגמר	מסתורי כביסה עיצוב המסתורים
	בהתאם לתקנות התכנון והבנייה. בהתאם להוראות. בהתאם להוראות. 2.90 מ' בהתאם להוראות. בהתאם להוראות.	בהתאם לתקנות התכנון והבניה- 50 מ"ר או 1/4 משטח הגג, הכל לפי הגדול. ללא סגירה בקירות ובצמוד לדירת הגג/ חדר היציאה לגג 1.20 מ' ממעקה קדמי או אחורי לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות לפי הנחיות מרחביות - המרווח הפתוח בין חלקי הפרגולה האטומים יהיה לפחות 40% משטחה, מחולק שווה בכל השטח המקורה פירוט חומרי ופרטי המצללה.	מצללות : שטח בינוי ומיקום נסיגות ממעקה הגג גובה מרווחי קורות המצללה
	בהתאם להוראות.	יוצג פתרון סולארי עבור כל יחידות הדיור בבניין.	מתקנים סולאריים
	בהתאם להוראות.	לא ימוקמו דודי מים על הגג העליון.	מיקום דודי מים
	בהתאם להוראות.	כל יחיד תחויב בפתרון למזגנים במסתורים ייעודיים או על הגג העליון	מזגנים
	בהתאם להוראות התכנית.	חזיתות הבניין יוצגו על רקע 2 בניינים סמוכים מכל צד בחזית הפונה לרחוב.	התאמה סביבתית
	- הוגש אישור התקשרות מקדמי -בהתאם לנדרש -בהתאם לנדרש	-אישור לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 -אישור נגישות המבנה -נספח יציבות חתום ע"י מתכנן השלד של הפרויקט.	הוראות נוספות למתן היתר:

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

סטייה	מוצע	מותר	
-------	------	------	--

מס' קומות:	מותר	מוצע	סטייה
מס' קומות:	2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור חניה ושטחי שירות כלליים	3 קומות מרתף	
גובה קומות:	2 קומות עליונות-עד 4.00 מ' נטו. קומות תחתונות-עד 3.50 מ' נטו	קומה 1: -3.80 מ' קומה 2: -2.75 מ' קומה 3: -2.75 מ'	
שימושים:	חניה/ מחסנים דירתיים / משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים	חנייה, מחסנים דירתיים, חללים טכניים.	
תכסית:	85% לפי תמ"א 34 ותכנית 3729 א	בהתאם להוראות התכנית.	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	אזור
		+	מפלס הכניסה הקובעת -עד 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 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
		+	חומרי גמר הבניין חומר הגמר העיקרי יהיה טיח בגוון בהיר/ בטון חשוף/ לבני סיליקט בהירים וכן, יותר חיפוי דקורטיבי לשם הדגשות עיצוביות של החזית. בחזית הבניין הפונה לרחוב יש לשמור על יחס בין הפתחים לבין חלקי החזית הבנויה שלא יפחת מכ- 1/4 ולא יעלה על כ-3/4 משטח החזית
		+	מתקני תשתית וטכניים -ימוקמו בצמוד לגבול המגרש הצדדי ובניצב לרחוב -יש להרחיק את הנישות ב-1.00 מ' מהגדר הקדמית - מתקני אזור ושחרור עשן ממרתפים יוצמדו לגבול המגרש הצדדי או האחורי בלבד. יש להפנות את פתחי האזור לכיוון פנים המגרש.
			אשפה

הערות	לא	כן	
		+	דלת חדר האשפה לא תפתח לחזית קדמית הפונה לרחוב.

חו"ד מכון רישוי ע"י תומר ברוורמן 24/05/2021

תנועה וחניה

=====

הבקשה כוללת : מבנה החדש עם 23 יחידות דיור (20 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 3 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר) ו- 25 מ"ר שטח משרדי בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן :

24.42 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

4 מקומות חניה לאופנועים

24 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

4 מקומות חניה לאופנועים במרתפים

24 מקומות חניה לאופניים בתדרי אופניים במרתף

הוגש נספח תנועה

המלצה : לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

=====

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : חדר אשפה עם עגלות

המלצה : לאשר את הבקשה

גנים ונוף

=====

חוות דעת זו בהמשך ולאחר התייעצות עם יוני שרוני, אגרונום מכון הרישוי, בהגשה מקוונת 17204. במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם ויעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.

כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה/ העתקה של 2 עצים כמפורט בטבלה.

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל העצים המיועדים לכריתה הוא 7431 ₪.

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

יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 4631 ₪ יגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבניה לצורך

נטיעת עצים ברחבי העיר. עץ מספר 1 מסוג צאלון לשימור בליווי אגרונום.

נוספו תנאים לכריתה, שימור ונטיעות.

המלצה : לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

=====

מומלץ לאשר את התכנון המוצע.

המלצה : לאשר את הבקשה

קונסטרוקציה

=====

הוגשו המסמכים הנדרשים לביצוע בקרה הנדסית, 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, מרחבים מוגנים וכיבוי אש בהתאם למהות הבקשה).
הועברה לעורך הבקשה רשימת תיקונים לפני ועדה ותיקונים אלו הושלמו.

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	צאלון נאה	7.0	64.0	14.0	שימור	24,706
2	פלפלון דמוי אלה	6.0	32.0	10.0	כריתה	3,088
3	פלפלון דמוי אלה - לא עץ	4.0	16.0	3.0	כריתה	
4	פלומריה ריחנית - לא עץ	4.0	16.0	4.0	כריתה	
5	פיקוס השדרות	3.0	24.0	3.0	כריתה	4,343
6	פיקוס השדרות	3.0	22.0	3.0	שימור	3,649
7	פלומריה ריחנית - לא עץ	4.0	16.0	4.0	כריתה	
8	ברוש גדל פירות לימוני - לא עץ	5.0	8.0	3.0	כריתה	
9	ברוש גדל פירות לימוני - לא עץ	5.0	10.0	3.0	כריתה	
10	ברוש גדל פירות לימוני - לא עץ	5.0	9.0	3.0	כריתה	
11	ברוש גדל פירות לימוני - לא עץ	5.0	10.0	3.0	כריתה	
12	ברוש גדל פירות לימוני - לא עץ	5.0	8.0	3.0	כריתה	
13	ארכי-תמר	6.0	20.0	3.0	שימור	2,592
14	אזדרכת מצויה	6.0	28.0	5.0	שימור	2,956
15	אזדרכת מצויה	8.0	20.0	6.0	שימור	1,508
16	פלפלון דמוי אלה	4.0	30.0	8.0	שימור	2,036

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רבנר רוני)

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות עבור 12 יח"ד שחיזוקו נדרש בפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 3 קומות מרתף עבור 23 יחידות דיור.

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

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

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.
3. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4. 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.
5. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 7431 ש.
6. ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

תנאים להתחלת עבודות

1. קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבנייה.
2. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק, במידה וייגרם, מהצבת עוגני הקרקע הזמניים, והחזרת המצב לקדמותו.
3. יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגרש לפני כניסה לביצוע, איש הקשר: אסף נחשון gov.il.nachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il, טל: 03-7240662.
4. יש להציג תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
5. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

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>

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
3. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4. 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 בבריאות העצים וביציבותם בעקבות העבודות
5. קבלת אישור רכז עצים במחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש
6. 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.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0127-21-1 מתאריך 03/06/2021

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות עבור 12 יח"ד שחיזוקו נדרש בפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 3 קומות מרתף עבור 23 יחידות דיור.

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

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

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.
3. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4. 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.
5. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 7431 נח.
6. ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

תנאים להתחלת עבודות

1. קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבנייה.
2. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק, במידה וייגרם, מהצבת עוגני הקרקע הזמניים, והחזרת המצב לקדמותו.
3. יש לתאם מול מחלקת מאור תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגרש לפני כניסה לביצוע, איש הקשר : אסף נחשון gov.il.nachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il, טל : 03-7240662.
4. יש להציג תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
5. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור : <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
6. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי

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
3. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4. 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 בבריאות העצים וביציבותם בעקבות העבודות
5. קבלת אישור רכז עצים במחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש
6. 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.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשות רישוי

מספר בקשה	21-0632	תאריך הגשה	04/05/2021
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)

כתובת	דגניה 19 רחוב פינס 9	שכונה	נוה צדק
גוש/חלקה	35/7420	תיק בניין	0139-019
מס' תב"ע	2277, 2754	שטח המגרש	142 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	לנוקס השקעות בע"מ	רחוב הארבעה 30, תל אביב - יפו 6473926
בעל זכות בנכס	לנוקס השקעות בע"מ	רחוב הארבעה 30, תל אביב - יפו 6473926
עורך ראשי	בן דוד יולנדה	רחוב שמעון בן עזאי 6, תל אביב - יפו 6802334
מתכנן שלד	שילר ערן	רחוב רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235
מורשה חתימה מטעם המבקש	ביגיו רוני	רחוב הארבעה 30, תל אביב - יפו 6473926

מהות הבקשה: (מעין חזן)

מהות עבודות בניה
תוספות בנייה ושינויים, כלפי היתר מס' 18-0522, בבניין מגורים בן 2 קומות עם עליית גג ומעל קומת מרתף, המכיל יח"ד אחת, הכוללים: <ul style="list-style-type: none">- בקומת המרתף: שינוי בקנטור הממ"ד ובחדרים נלווים.- בקומת הקרקע: שינוי בסוג מתקן חנייה (מכפיל חנייה) ל- 2 מקומות חנייה, סגירת (ביטול) חלל כפול ברצפה, שינוי בחומרי בנייה של מדרגות פנימיות ושינויים פנימיים.- בקומה השנייה: שינויים בחדרים.- בעליית הגג: נסיגה בחזיתות הקדמיות והקטנת שטח עליית הגג.- הריסת קיר מעטפת חלל המדרגות ובניית מעטפת זכוכית במקום.- שינויים במסתור למתקני אשפה ובלוני גז בחזית הקדמית.

מצב קיים:

מבנה בן 2 קומות להריסה. לפי חו"ד פיקוח המבוקש בבנייה, עבודות שלד בקומת המרתף.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	הריסת מבנה קיים במגרש. הקמת בניין מגורים חדש בן 2 קומות עבור יחידת דיור אחת, עם עליית גג ומעל קומת מרתף בקיר משותף עם הבניינים הסמוכים.	2018	18-0522

בעלויות:

הנכס בבעלות חברה והבקשה חתומה ע"י נציג החברה

נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 2277 אזור מגורים ב'), ע1, 1, השינויים המבוקשים בהתאם להוראות התכניות התקפות.

חו"ד מכון רישוי

גלית בלס 18/05/2021

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי גלית בלס

תנועה וחניה

הבקשה כוללת: שינויים פנימיים, שינוי סוג מתקן החניה לעומת היתר בניה מקורי מס' 18-0522 (בקשה מס' 17-0108).
חוות דעת: אין מניעה לשינוי דגם מתקן חניה לעומת היתר בניה מס' 18-0522 משום שמספר מקומות חניה לא השתנה.
המלצה: לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: מסתור אשפה
אין צפי לשינוי נפח האשפה, אין דרישות לתחנה.
המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

לבקשה זו אין נגיעה לעצים ועל כן לא נדרשת חוות דעת בנושא זה.
המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה וכיבוי אש בהתאם למהות הבקשה).
הועברה לעורך הבקשה רשימת תיקונים לפני ועדה. במידה ותיקונים אלו יושלמו עד למועד שנקבע תעודכן חוות דעת זו.

חו"ד מחלקת פיקוח:

אוסקר סילביו קריקון 04/04/2021

המבוקש בבניה: מבצעים עבודות שלד.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י מעיין חזן)

לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים כלפי היתר מס' 18-0522 בבניין מגורים בן 2 קומות עם יחידת דיור אחת, עליית
גג ומעל קומת מרתף, הבנוי בקיר משותף עם הבניינים הסמוכים.

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

תנאים בהיתר

1. מילוי כל תנאי ההיתר הקודם.
2. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

תנאים לאיכלוס

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.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י חזן מעיין)

לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים כלפי היתר מס' 18-0522 בבניין מגורים בן 2 קומות עם יחידת דיור אחת, עליית
גג ומעל קומת מרתף, הבנוי בקיר משותף עם הבניינים הסמוכים.

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

תנאים בהיתר

1. מילוי כל תנאי ההיתר הקודם.
2. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

תנאים לאיכלוס

1. 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.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה.

החלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 0127-21-1 מתאריך 03/06/2021

לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים כלפי היתר מס' 18-0522 בבניין מגורים בן 2 קומות עם יחידת דיור אחת, עליית גג ומעל קומת מרתף, הבנוי בקיר משותף עם הבניינים הסמוכים.

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

תנאים בהיתר

1. מילוי כל תנאי ההיתר הקודם.

2. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

תנאים לאיכלוס

1. 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.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה.

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
13 / 6903		422 מ"ר	רחוב ריינס מס' 28

חוו"ד מהנדס העיר (ע"י הנד' דרור שיוביץ)

מבוקש לרשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 21.03.2021 החתום ע"י אינג' מרדכי סלע להיתרי בניה מס' 09-0101 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 15.09.2009 ואחרים, כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
9	תוספת 4.2 מ"ר למחסן (הצמדה ח")

החלטת רשות רישוי מספר 0127-21-1 מתאריך 03/06/2021

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 21.03.2021 החתום ע"י אינג' מרדכי סלע להיתרי בניה מס' 09-0101 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 15.09.2009 ואחרים, כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
9	תוספת 4.2 מ"ר למחסן (הצמדה ח")

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
69 / 6215		450 מ"ר	רחוב שפינוזה מס' 27

חוו"ד מהנדס העיר (ע"י אדר' סילביו קריקון)

מבוקש לרשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 25.01.2021 החתום ע"י מודד מוסמך ש.חפץ להיתרי בניה מס' 118 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 03.07.1939 ואחרים, כמפורט להלן:

פרוט אי ההתאמות	חלקת משנה
אין ברשות הוועדה היתר בנייה עבור מחסן (הצמדה "ו")	1
אין ברשות הוועדה היתר בנייה עבור הנכס בצורתו, גודלו ויעודו	2
אין ברשות הוועדה היתר עבור תוספת בשטח 3.3 מ"ר	8
אין ברשות הוועדה היתר בנייה עבור תוספת בשטח 64.3 מ"ר וגג מעליה (הצמדה "ט")	15

החלטת רשות רישוי מספר 0127-21-1 מתאריך 03/06/2021

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 25.01.2021 החתום ע"י מודד מוסמך ש.חפץ להיתרי בניה מס' 118 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 03.07.1939 ואחרים, כמפורט להלן:

פרוט אי ההתאמות	חלקת משנה
אין ברשות הוועדה היתר בנייה עבור מחסן (הצמדה "ו")	1
אין ברשות הוועדה היתר בנייה עבור הנכס בצורתו, גודלו ויעודו	2
אין ברשות הוועדה היתר עבור תוספת בשטח 3.3 מ"ר	8
אין ברשות הוועדה היתר בנייה עבור תוספת בשטח 64.3 מ"ר וגג מעליה (הצמדה "ט")	15