

כ"ח תשרי תשפ"ב
04 אוקטובר 2021

פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0233 תאריך: 14/09/2021 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

רשות רישוי

דורון ספיר, עו"ד	מ"מ ראש העירייה ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	ע"י מ"מ, עו"ד ליאור שפירא
עו"ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
אדרי' מאיר אלואיל	מנהל מחלקת רישוי בניה	מ"מ מהנדס העיר
עו"ד פרדי בן צור	מזכיר ועדת בניין עיר	
עו"ד שרון אלזסר	מרכזת הועדה	
רחלי קריספל	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	

מס' דף	מספר בקשה	מספר תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	מס' החלטה
1	20-1357	0114-005	אהרונסון 5	וסרמן סולוביוב ולאדיסרוב	שינויים/פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	1
2	21-0949	0256-003	פרנקפורט 3	עומר אלפא (1993) בע"מ	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	2
3		3213-022	עבודת ישראל 22		רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין	3

רשות רישוי (דיון נוסף)

מספר בקשה	20-1357	תאריך הגשה	14/10/2020
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	פיצול/אחוד/תוספת יח"ד

כתובת	אהרונסון 5 רחוב הירקון 29	שכונה	כרם התימנים
גוש/חלקה	127/6916	תיק בניין	0114-005
מס' תב"ע	תעא/3831, תמ"א/13, 3831, 3440, 2406, א, 2406	שטח המגרש	1657

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	וסרמן סולוביוב ולאדיסרוב	רחוב הירקון 29, תל אביב - יפו 6801138
בעל זכות בנכס	חסן ג'וליו	רחוב למרחב 89, רמת השרון 4722638
עורך ראשי	שחר מיטל	רחוב ברוריה 1, רמת גן 5252601
מתכנן שלד	מזרחי תמיר	רחוב המלאכה 2, רעננה 4366101

מהות הבקשה: (אדר' אריאל אברהם)

מהות עבודות בניה
שינויים במגדל מגורים, בן 18 קומות מעל קומת כניסה המכילה מגורים ומסחר, ו-2 קומות מרתף הכוללים: איחוד 2 דירות בקומה 12 (במפלס +44.70), הפיכת ממ"ד שני לחדר רחצה (תוך שמירת קירות ממ"ד מאושר), שינויים בחלוקת החללים הפנימית. סה"כ 54 יח"ד אחרי האיחוד.

מצב קיים:

מגדל מגורים בן 18 קומות מעל קומת כניסה המכילה מגורים ומסחר, ו-2 קומות מרתף הכוללים: מחסנים דירתיים וחדרים טכניים. סה"כ: 55 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור	מסמך
13-1202	27/01/2014	הקמת מגדל מגורים בן 18 קומות. 55 יח"ד.	היתר
15-0779	10/09/2015	תוספות בניה-שינויים להיתר 13-1202, 55 יח"ד.	היתר
17-0642	06/08/2017	שינויים-שינויים במהלך ביצוע (סמכות מהנדס העיר).	היתר
17-0554	03/03/2020	תוספות בניה- הקמת בריכה בגג. 55 יח"ד.	היתר

תביעות משפטיות	13/08/2020	צו מנהלי להפסקת עבודה. הצו בתוקף ובטיפול מחלקת הפיקוח.	62-2-2020-0094
----------------	------------	--------------------------------------------------------	----------------

בעלויות:

לפי רישום בנסח טאבו הנכס נמצא בבעלות בעל זכות בנכס לעיל ובחכירה משותפת עם מבקש הבקשה. הבקשה חתומה ע"י נציג הבעלים, משרד עורכי-הדין בנימין לנדה, ונשלחו הודעות לזכאים לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה התאמה לתב"ע (תכנית 3440, מתחם הרב קוק)

חשוב שטחים	מותר	מוצע	סטייה
בהתאם לסעיף 9 של תכנית 3440 - הסדרת שטחי בנייה בעת איחוד דירות	מבוקש הפיכת ממ"ד לשטח עיקרי נוסף	ראה הערה 3	

מותר	מוצע	סטייה
	סה"כ תוספת של כ- 13.88 מ"ר מעבר למותר. (בדיקה גרפית)	
ממ"דים	9 מ"ר נטו + קירות ממ"ד	4.88 מ"ר שטח עיקרי נוסף.
מרפסות	עד 12 מ"ר לדירה בממוצע	12.00 מ"ר שטח עיקרי נוסף.

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן
		*
גודל חדרים		*
רוחב מסדרון		*
רוחב חדר מדרגות		*
אווור	*	
לא הוצג פתרון אוורור בתנחות הבקשה לשירותים המבוקשים בצמוד לממ"ד.		
חיזוק וחישובים סטטיים	*	
תצהיר חתום מטעם מתכנן שלד לכך שהשינויים המבוקשים אינם מהווים פגיעה ביציבות הבניין. יידרש כתנאי טכני להגיש אישור מהנדס לשינויים המבוקשים.		

הערות נוספות:

- איחוד הדירות המבוקש בקומה 12 תואם את הוראות תכנית 3440, ואין שינוי בקונטור הקומה כפי שאושר בהיתר.
- עבור הפיכת ממ"ד שני לחדר רחצה בקונטור הממ"ד המאושר הוגש אישור פיקוד העורף לאישור מכון הרישוי.
- תכנית 3440 לאיחוד דירות מאפשרת בעת איחוד הדירות לסמן את השטחים העודפים המתקבלים (ממ"דים, מרפסות ומחסנים דירתיים) כשטח עיקרי נוסף. זאת בתנאי שאם ייעשה בעתיד פיצול הדירה חזרה לשתי יחידות דיור נפרדות – יוחזר מצב הממ"ד לקדמותו. בשינוי המבוקש יש תוספת שטח של שטח עיקרי נוסף הנובע מצירוף ממ"ד אחד. לפי תכנית 3440 תוספת השטח הנ"ל יחושב כשטח עיקרי נוסף בדירות המאוחדות, ולא תוספת לשטחים המותרים לפי התכנית החלה.
- לדירה שאוחדה מוצמדים מחסנים, מחסן נוסף יש לכלול במניין שטח עיקרי נוסף, בהתאם לתכנית 3440.

חו"ד מכון רישוי

נדב בר 08/11/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב בר.

כיבוי אש

יש לפעול על פי הנחיות העבודה למבנים ברמת סיכון נמוכה. המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

חו"ד מחלקת פיקוח:

דור טפר 08/12/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש בנוי חלקית. לא קיים שימוש.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' אריאל אברהם)

לאשר את הבקשה לשינויים במגדל מגורים, בן 18 קומות מעל קומת כניסה המכילה מבואת מגורים ומסחר, ו-2 קומות מרתף הכוללים:
איחוד 2 דירות בקומה 12 (במפלס 44.70+) ושינויים בחלוקת החללים הפנימית. סה"כ 54 יח"ד אחרי האיחוד. כפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

הסדרת השטחים – הצגת חישוב שטחים מעודכן, שבו מצוינים השטחים העודפים – ממ"ד, מרפסת ומחסן דירתי נוסף –

כשטח עיקרי עודף.

תנאים בהיתר

באם יתבקש פיצולם של הדירות המאוחדות מחדש, יוחזרו הממ"דים להיות כפי מצבם ערב איחוד הדירות, בהתאם ובכפוף לכל דין כפי שהיה באותו מועד.

תנאים לתעודת גמר

הצגת מפרטים לרישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין שטחים משותפים.

הערות

ההיתר הינו לתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת בבניין ו/או בשטח המגרש, אשר אינה כלולה בו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה.

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-20-0347 מתאריך 02/12/2020

לאשר את הבקשה לשינויים במגדל מגורים, בן 18 קומות מעל קומת כניסה המכילה מבואת מגורים ומסחר, ו-2 קומות מרתף הכוללים:
איחוד 2 דירות בקומה 12 (במפלס +44.70) ושינויים בחלוקת החללים הפנימית. סה"כ 54 יח"ד אחרי האיחוד.
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

הסדרת השטחים – הצגת חישוב שטחים מעודכן, שבו מצוינים השטחים העודפים – ממ"ד, מרפסת ומחסן דירתי נוסף – כשטח עיקרי עודף.

תנאים בהיתר

באם יתבקש פיצולם של הדירות המאוחדות מחדש, יוחזרו הממ"דים להיות כפי מצבם ערב איחוד הדירות, בהתאם ובכפוף לכל דין כפי שהיה באותו מועד.

תנאים לתעודת גמר

הצגת מפרטים לרישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין שטחים משותפים.

הערות

ההיתר הינו לתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת בבניין ו/או בשטח המגרש, אשר אינה כלולה בו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה.

מהות הדיון הנוסף:

ביטול תנאי שנכתב בטעות לרישום תקנה 27.

נימוקי הדיון הנוסף:

בבדיקה סופית נמצא שבטעות נכנס תנאי לרישום תקנה 27, אשר למעשה אין כל צורך בתנאי הזה.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אריאל אברהם)

לתקן החלטת רשות רישוי מ- 02/12/2020, ולבטל תנאי להצגת רישום תקנה 27.

ההחלטה (דיון נוסף): החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-21-0233 מתאריך 14/09/2021

עמ' 4

0114-005 20-1357 <ms_meyda>

לתקן החלטת רשות רישוי מ- 02/12/2020, ולבטל תנאי להצגת רישום תקנה 27.

תנאים למתן היתר

הסדרת השטחים – הצגת חישוב שטחים מעודכן, שבו מצוינים השטחים העודפים – ממ"ד, מרפסת ומחסן דירתי נוסף – כשטח עיקרי עודף.

תנאים בהיתר

באם יתבקש פיצולם של הדירות המאוחדות מחדש, יוחזרו הממ"דים להיות כפי מצבם ערב איחוד הדירות, בהתאם ובכפוף לכל דין כפי שהיה באותו מועד.

תנאים לתעודת גמר

הצגת מפרטים לרישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין שטחים משותפים.

הערות

ההיתר הינו לתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת בבניין ו/או בשטח המגרש, אשר אינה כלולה בו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה.

רשות רישוי

מספר בקשה	21-0949	תאריך הגשה	13/07/2021
מסלול	בניה חדשה בניה חדשה	בניה חדשה בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38

כתובת	פרנקפורט 3	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	112/6901	תיק בניין	0256-003
מס' תב"ע	תמ"א 34/ב4, תמ"א 38/א3, ע1, 58, 3616 א	שטח המגרש	404 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	עומר אלפא (1993) בע"מ	רחוב יאיר 31, רמת גן 5224309
בעל זכות בנכס	פריד דור	רחוב פרנקפורט 3, תל אביב - יפו 6347803
בעל זכות בנכס	זלץ ליעד	רחוב פרנקפורט 3, תל אביב - יפו 6347803
בעל זכות בנכס	פרפריד סיבאג גלי	רחוב כנפי נשרים 31, רמת גן 5235731
בעל זכות בנכס	זלץ ערן	רחוב פרנקפורט 3, תל אביב - יפו 6347803
בעל זכות בנכס	פריד מיכל	רחוב רות 12, תל אביב - יפו 6437211
עורך ראשי	בר אורין גידי	רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604
מתכנן שלד	שילר ערן	רחוב רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235
מורשה חתימה מטעם המבקש	קושמירק אלון	רחוב יאיר 31, רמת גן 5224309

מהות הבקשה: (אדר' יניב מיליס)

מהות עבודות בניה
הריסת בניין מגורים קיים שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור סה"כ: 10 דירות.

מצב קיים:

בניין בן 3 קומות עבור סה"כ: 5 דירות.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	לבניין בן קומה אחת המכיל 3 חדרים, מטבח, חדר אמבטיה ובי"כ.	1934	1
	תוספות ושינויים. בקומה א' (קרקע) – תוספת 2 חדרים עם ח"ש, קומה ב' חדשה - 5 חדרים עם ח"ש, קומה ג' חדשה (על הגג) - 3 חדרים עם ח"ש.	1947	219

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת של 5 בעלים. על הבקשה חתומים כל הבעלים וכן על ידי החברה המבקשת עומר אלפא (1993) בע"מ באמצעות מורשה חתימה מטעמה (קושמירק אלון) וחותרמת החברה לפי פרוטוקול חתום.

התאמה לתב"ע 3616 א- רובע 3, מגרש ברחוב לא ראשי ולא מסחרי, מחוץ לאזור ההכרזה.

- ההיתר המקורי משנת 1934.
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.

מספר קומות	מותר	מוצע	סטייה
מספר קומות	6 + קומת גג חלקית.	6 + קומת גג חלקית.	
קווי בניין קדמי מזרחי לרח' פרנקפוקט צדדי צפוני צדדי דרומי אחורי, מזרחי	3.00 מ' + 1.00 מ' הפקעה 2.50 מ' 2.50 מ' 4.50 מ'	3.00 מ' + 1.00 מ' הפקעה 2.50 מ' 2.50 מ' 4.05 מ'	
שטחי שירות	מינימום 20% מסך שטח ברוטו (לפי חישוב שטחים: 1097.64 מ"ר) כ - 220 מ"ר.	לפי חישוב שטחים: 321.86 מ"ר המהווים כ- 29% מסך שטח ברוטו.	
צפיפות מספר יח"ד	שטחים כוללים המוצעים בקווי בניין, קומת קרקע חלקית, ב- 5 קומות טיפוסיות ובקומת גג חלקית - לפי מקדם 80 מ"ר. 14 יח"ד = 80 מ"ר / 1153 מ"ר	10 יח"ד.	
קומת קרקע תכסית שימושים	בתכסית הקומות העליונות למעט רצועה מפולשת בעומק של 3.00 מ' מקו הבניין הקדמי. מגורים, מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה וחדר גז.	בהתאם להוראות התכנית. בהתאם להוראות התכנית.	
גובה קומה בין רצפות	3.30 מ'.	3.30 מ'.	
שימושים	מגורים.	מגורים.	
מרפסת גזוזטרה הבלטה שטח ממוצע	עד 1.60 מ' מקו בניין קדמי ואחורי. עד 14 מ"ר למרפסת. לא יעלה על 12 מ"ר.	1.60 מ' קדמי ואחורי. 12 מ"ר למרפסת. בהתאם להוראות התכנית.	
קומת גג חלקית תכסית לחזית לאחור	קונטור קומת הגג לרבות מרפסת הגג יהיה כקונטור הקומה העליונה ללא מרפסות ובלטות. בהתאם לנסיגות - 3.00 מ'. 2.00 מ'.	בהתאם להוראות התכנית. 3.00 מ'. 2.00 מ'.	

	4.50 מ'.	4.50 מ' ממפלס רצפת קומת הגג כולל מעקה הגג העליון. 5.00 מ' באזור חדר המדרגות הכללי.	גובה בנייה ברוטו
	מגרעין המדרגות המשותף.	גישה לשטח משותף.	
	לפי בדיקה גרפית: 1.20 מ' מעקה הגג הקדמי והאחורי.	1.20 מ' ממעקה הגג.	מצללה על הגג נסיגות ממעקה הגג
	3.00 מ' כולל גובה הקורה.	3.00 מ' כולל גובה הקורה.	גובה
	12 מעבי מזגנים על הגג העליון.	התקנת מעבה מזגן לכל דירה בפיר ייעודי/ במסתור הכביסה/ על הגג העליון.	מזגנים
	מסתורי כביסה עבור כל הדירות בחזית הצדדית דרומית.	כל דירה חדשה תחויב במסתור כביסה שלא יופנה לחזית הקדמית ברחוב ויתוכנן במישור החזית.	מסתורי כביסה
	10 מתקנים סולאריים על הגג העליון עבור 10 דירות.	לכל אחת מהדירות בבניין.	מתקנים סולאריים

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע / ע1):

סטייה	מוצע	מותר	
	3 קומות מרתף.	2 קומות ועד 4 קומות.	קומות
	3.05 מ', 6.00 מ' מ' עבור מתקן חניה.	מקסימום 4.00 מ' נטו.	גובה
	<u>מרתף 1-</u> : מחסנים דירתיים, שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע, מתקן חניה. <u>מרתף 2-</u> : מחסנים דירתיים, חניה. <u>מרתף 3-</u> : חדרים טכניים, חדר משאבות, 2 חללי מאגרי מים, חניה.	ב 2 הקומות העליונות : חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ שטחים נלווים למגורים.	שימוש
	לפי בדיקה גרפית, בהתאם להוראות התכנית. בהתאם להוראות התכנית.	שטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח הדירה אליה הוא מוצמד. גישה לשטח הנלווה משטח הדירה אליה הוא מוצמד.	שטח נלווה
	לפי מדידה גרפית כ- 322 מ"ר, מהווים 80% משטח המגרש.	85% = 343 מ"ר	תכסית

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
הוצגה סכמת שטחי חלחול. 62 מ"ר מהווים כ- 15% משטח המגרש עבור חלחול.		+	חלחול מי נגר תמ"א 34 15% או יותר שטחים חדירי מים. 404 מ"ר * 15% = 60 מ"ר.
בהתאם לתכנית מדידה, גובה מפלס המדרכה בצמוד למרכז גבול המגרש : 8.84 מ'.		+	מפלס כניסה קובעת מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 0.5 מ' מעל

מפלס המדרכה (בצמוד למרכז גבול המגרש).			גובה מפלס הכניסה : 9.00 מ'. מפלס הכניסה הקובעת עולה בכ- 0.16 מ' מעל מפלס המדרכה.
פיתוח שטח רצועת גינון בחזית כולל חלחול בתוכה ובתי גידול ברוחב מחצית ממרווח המגרש הקדמי ולא פחות מ- 2.00 מ'. בתי גידול בעומק של לפחות 1.20 מ'.	+		בהתאם למדיניות/ הנחיות, רצועת גינון ברוחב כולל בתי גידול.
גדרות גובה הגדר הגובלת ברוחב עד 0.70 מ'. גובה הגדר בין מגרשים שכנים יהיה עד 1.50 מ'. מספר הפתחים בגדר יצומצם באמצעות איחוד שבילים וכניסות. גדרות צדדיות ונישות למתקני תפעול יורחקו לפחות ב- 1.00 מ' מהמפגש עם הגדר הקדמית.	+		הוצגה פריסת גדרות בקני"מ 1: 100. <u>מזרחית, קדמי לרוחב פרנקפורט</u> : 70 ס"מ. <u>דרומית, צדדית</u> : 1.50 ס"מ. <u>צפונית, צדדית</u> : 1.50 ס"מ. <u>מערבית, אחורית</u> : 1.50 מ'. מבוקשים 2 פתחים : - גישה לפילר חשמל וחניית אופניים. - גישה לחדר אשפה וכניסה לבניין. בהתאם למדיניות/ הנחיות.
חצר אנגלית לא תאושר חצר אנגלית במרווח קדמי. <u>רוחב</u> עד 1.50 מ' מקו הבניין לצרכי אוורור ותאורה בלבד. לפי תקנות התכנון והבנייה. <u>שטח</u> של עד 10 מ"ר. לפי מדיניות/ הנחיות מרחביות.	+		מבוקשות 3 חצרות אנגליות בהתאם למדיניות/ הנחיות : - אחת דרומית, אחת מערבית- צדדיות. - אחת מערבית, אחורית.
מסתור כביסה עומק לא יפחת מ-0.6 מ' אורכו לא יפחת מ-2.0 מ'	+		עומק : 60 מ', אורך : 3.00 מ'.
פרגולה / פרט מצללה שטח המצללה, 50 מ"ר או 1/4 משטח המרפסת (הגדול מבניהם).	+		לא הוצג פרט מצללה בקני"מ 1: 20 – בתכנית וחתך, לרבות ציון החומר והמרווחים כנדרש בתקנות.
דודי אגירה בתחום מעטפת הבניין או במסתורים.	+		בתוך כל אחת מהדירות.
אוורור	+		צוין אוורור מאולץ.

הערות

1. חישובים סטטים

חוו"ד מכון רישוי

אפרת גורן 23/06/2021

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון לתכנית מתוקנת בידי אדר' אפרת גורן :

תנועה וחניה

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 6.6.21 ותכנית אדריכלית הנמצאת במגירה 2500 מ - 9.6.21
הבקשה כוללת : מבנה החדש עם 10 יחידות דיור (7 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 3 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר)
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן :

11 מקומות חניה לרכב פרטי
1 מקום חניה לרכב נכים
2 מקומות חניה לאופנועים
10 מקומות חניה לאופניים
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן :

11 מקומות חניה לרכב פרטי במתקן חניה אוטומטי תת קרקעי בחזית הבניין
1 מקום חניה לרכב נכים במתקן
2 מקומות חניה לאופנועים בקומת קרקע
10 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובמחסנים במרתף
הוגש נספח תנועה, מתכנן ללציוק הנדסה
המלצה : לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : מסתור אשפה
יש להחליף את העגלה המתוכננת בשני מיכלים.
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/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.
מרבית העצים אינם בקטיריון עץ ולא נדרש אישור כדי לכוות אותם.
כדי לשמר את עץ מס' 1 יש להתרחק עם החפירה מקו הבניין ולכן אנו ממליצים לכוות אותו.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל העצים המיועדים לכריתה הוא 6,012 ₪.
יש לנטוע במגרש 4 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.
יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 3,212 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.
המלצה : לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

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 תכנן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה וכיבוי אש בהתאם למהות הבקשה).
יש לעיין בחוות הדעת המלאות של תחנות מכון הרישוי באמצעות מערכת סטאטוס תיקי רישוי ומידע בקישור :
<https://www5.tel-aviv.gov.il/RishuyBniyaToshav/LicensingRequestPages/LicensingRequestLogin.aspx>

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פלומריה ריחנית	4.0	30.0	4.0	כריתה	4,069
2	ציקס מופשל	1.8	45.0	1.5	כריתה	
3	פלפלון דמוי אלה	1.5	15.0	1.0	כריתה	
4	ד. ציפור גן עדן	3.0	15.0	1.0	כריתה	
5	דקל קוקוס	2.5	15.0	2.0	כריתה	
6	ברוש לימוני	6.0	25.0	2.0	כריתה	1,943
7	דקל קוקוס	7.0	35.0	2.0	שימור	3,024
8	פיקוס תאילנדי צר עלים	2.0	15.0	1.0	כריתה	

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
9	פיקוס בנימינה	4.0	15.0	1.5	כריתה	
10	פיקוס בנימינה	4.0	15.0	1.5	כריתה	
11	פיקוס בנימינה	4.0	15.0	1.5	כריתה	

חו"ד נוספות:

תאום הנדסי - אילנית הדסי 01/03/2021

אין עוגנים - הוצג הצהרת מהנדס

מי אביבים - אחישלום מולאי 22/02/2021

סיכום בדיקה:

מהות הבקשה הינה הריסת הבניין ובניה של בניין חדש.
חיבור המים נותר ללא שינוי במיקום הקיים
חיבור הביוב הקיים לביטול וביתוע חיבור ביוב חדש בתוואי חדש.
כמו כן, חיבור הביוב החדש למגרש השכן יבוצע ע"י התאגיד וישולם על חשבון מבקש הבקשה
קיים מאגר מים בקומת המרתף 3-
קיים שטח חלחול

נכסים - מירי גלברט 25/01/2021

חלקה 112 בגוש 6901 בבעלות פרטית.

-התקבל תצהיר מהנדס שלא מתוכננים עוגנים, במידה ותוגשנה תכניות לא תואמות במערכת המקוונת ובתאום הנדסי לנחש חפירה ודיפון עם עוגנים פולימרים/בלי עוגנים פולימרים הבקשות תדחנה.
יש לשוב לרישוי בניה ולבקש מחדש היתר לחפירה ודיפון ולהגיש תכניות תואמות בשתי המערכות.

- המבקש סימן את ההפקעה.

תנאי לאכלוס:

- להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.
- הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.

לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה

הסדר קרקע - ליטל אגא'ני 30/12/2020

התצ"ר הוגש ונחתם ע"י יו"ר הוועדה המקומית
אין מניעה להוצאת היתר בניה.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' יניב מיליס)

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור סה"כ: 10 דירות.

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

תנאים למתן היתר

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 הגובלים.
- דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
- תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 6,012 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

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

- אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
- 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 בקומת הקרקע על כל מפלסיה מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
- הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
- אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
- רישום סופי של ההפקעה בטאבו.
- קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
- 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.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 0233-21-1 מתאריך 14/09/2021

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור סה"כ: 10 דירות.

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

תנאים למתן היתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים בהיתר

- מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבנייה
- אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
- דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
- תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 6,012 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

- לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
- יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
- 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.
 - ג. הדירה בקומת הקרקע על כל מפלסיה מהווה 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. אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
5. רישום סופי של ההפקעה בטאבו.
6. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפי"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4"י) במגרש.
7. 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.

הערות

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

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

מען הנכס	שטח	חלקת משנה	גוש/חלקה
רחוב עבודת ישראל מס' 22	1154 מ"ר		222 / 7047

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

מבוקש לרשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 26.08.2021 החתום ע"י אדר' ג'אק סחליה להיתרי בניה מס' 06-0368 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 08.08.2006 ואחרים, כמפורט להלן:

פרוט אי ההתאמות	חלקת משנה
הגדלת הדירה ע"ח בנייה בחלל עובר בשטח 11.7 מ"ר תוספת למחסן "לא" בשטח 5.03 מ"ר	9
תוספת למחסן "נג" בשטח 1.98 מ"ר	14

החלטת רשות רישוי מספר 0233-21-1 מתאריך 14/09/2021

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 26.08.2021 החתום ע"י אדר' ג'אק סחליה להיתרי בניה מס' 06-0368 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 08.08.2006 ואחרים, כמפורט להלן:

פרוט אי ההתאמות	חלקת משנה
הגדלת הדירה ע"ח בנייה בחלל עובר בשטח 11.7 מ"ר תוספת למחסן "לא" בשטח 5.03 מ"ר	9
תוספת למחסן "נג" בשטח 1.98 מ"ר	14