

ל' שבט תשפ"ב
01 פברואר 2022

פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0008 תאריך: 26/01/2022 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל
אביב – יפו

רשות רישוי

	מ"מ ראש העירייה ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	דורון ספיר, עו"ד	
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	
מ"מ מהנדס העיר	מנהל מחלקת רישוי בניה	אדרי 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/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	אזורים בנין (1965) בע"מ	חגי 1	0198-009	21-1660	1
11	רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין		בני אפרים 280	0801-280		2
12	רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין		יהודה הלוי 88	0006-088		3

רשות רישוי

מספר בקשה	21-1660	תאריך הגשה	08/12/2021
מסלול	בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה	בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') חפירה ו/או דיפון מרתפים

כתובת	חגי 1 רחוב עמוס 9	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	12/6957	תיק בניין	0198-009
מס' תב"ע	תמ"א/38/א, ע1, 58, 3616א	שטח המגרש	507

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אזורים בנין (1965) בע"מ	רחוב פריש דניאל 3, תל אביב - יפו 6473104
בעל זכות בנכס	אזורים בנין (1965) בע"מ	רחוב פריש דניאל 3, תל אביב - יפו 6473104
עורך ראשי	בר אורין גידי	רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604
מתכנן שלד	שטינברג חיים אריה	רחוב נחלת יצחק 28, תל אביב - יפו 6744822

מהות הבקשה: (הילה חדד)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת בניין קיים בחלקה מס' 12 בכתובת עמוס 9, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, איחוד חלקות והקמת בניין חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף, עבור 12 יח"ד במגרש המאוחד (עמוס 9 ועמוס 7), הכוללים: -בכל קומות המרתף: מרתפי חנייה עבור 14 מקומות חנייה עם גישה באמצעות מעלית רכב מרחוב חגי ובאמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין וגרם מדרגות נוסף ממפלס קומת המרתף העליונה למפלס המרתף התחתון. -בקומת המרתף העליונה: מחסנים דירתיים ושטח נלווה ליח"ד שבקומת הקרקע המכיל חדרי משחקים וממ"ד. -בקומת הקרקע: לובי, חדר אשפה, נישה לגז, חדר אופניים ו-1 יח"ד עם ממ"ד (הממוקם בשטח הנלווה) וחדר צמודה במרווח הצד המערבי ומרווח הצד המזרחי. -בקומות הטיפוסיות (5-1): 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסות צמודות פתוחות ומקורות בחזית ובעורף הבניין. -בקומת הגג החלקית (6): 1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג בחזיתות הקדמיות. על הגג העליון: גנרטור, מערכות סולאריות ומעבי מזגנים בתחום גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין ובריכה בשטח גג פרטי עם גישה באמצעות גרם מדרגות פנימי מהדירה שבקומת הגג החלקית. -בכל קומות הבניין: מסדרונות ומבואות, גרעין חדר מדרגות, פירי תשתיות ונישות טכניות ופיר מעלית הכולל תחנות עצירה בכל הקומות. -בחצר: ריצוף, גינון ונטיעות, הקמת גדרות בגבולות המגרש המאוחד וגדרות הפרדה פנימיות, מדרגות פיתוח, חניית אופנועים ונישה למים בגבול מגרש צדדי מזרחי.</p>

מצב קיים:

בעמוס 9: בניין בן 2 קומות מלאות וחדר על הגג הבנוי עד לגבול החלקה הסמוכה ממערב, בעמוס 7: מגרש ריק.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים- עמוס 9	שנה	תיאור
69	29/04/1947	לבניין בן 2 קומות המכיל 4 יח"ד
552	31/10/1947	הוספת חדר על הגג

היתרים רלוונטיים- עמוס 7	שנה	תיאור
07-0624	15/08/2007	הריסת בניין מגורים בן קומה 1.
10-1024	15/06/2011	הקמת בניין חדש בן 5 קומות הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל ממזרח מעל קומת מרתף עבור 5 יח"ד- בהתאם למדידה, בה מוצג שטח ריק, ההיתר לא מומש.

בעלויות:

בהתאם לרישום בנסח הטאבו הנכס רשום בבעלות של חברת "אזורים בניין (1965) בע"מ". מפרט הבקשה חתום ע"י מורשה חתימה מטעם החברה בצירוף חותמת החברה. לא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע 58, 3616 א' (רובע 3- רחוב לא ראשי מחוץ לתחום אזור ההכרזה).
 ההיתר המקורי משנת 1947.
 ניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה הנדונה ע"י בוחן קונסטרוקציה במכון הרישוי.

מספר הקומות:	מותר	מוצע	סטייה
<u>קווי בניין:</u> <u>קדמי מזרחי לרחוב עמוס:</u>	6 קומות + קומת גג חלקית	6 קומות + קומת גג חלקית	
<u>קדמי מזרחי לרחוב חגי:</u>	3.00 מ' (לאחר הפקעה של 1.00 מ')	3.00 מ' (לאחר הפקעה של 1.00 מ')	מבוקשת בנייה מעבר לקו הבניין בשטח של כ- 1.32 מ"ר ונסיגה בשטח של כ- 1.81 מ"ר בכל קומה טיפוסית בבניין. בהתאם למותר
<u>צדדי צפוני מערבי:</u>	2.50 מ'	2.50 מ'	
<u>צדדי צפוני מזרחי:</u>	2.50 מ'	2.50 מ'	
<u>אחורי צפוני מזרחי (בחלקה 285 לפני איחוד החלקות):</u>	4.50 מ'	4.50 מ'	
<u>זכויות בנייה:</u>	בקומות הטיפוסיות (למעט קומת הקרקע והקומה העליונה החלקית) תכנית נפחית, בתוך קווי בניין לפי התכנית ובמסגרת מס' הקומות המותר.	בהתאם למותר	
<u>שטחי שירות:</u>	לפחות 20% מסך השטחים הכוללים	בהתאם לחישוב השטחים מבוקש שטח שירות שטח של כ- 23.76% מהשטחים בבניין.	
<u>צפיפות:</u>	לפי מקדם צפיפות של 80 מהשטחים הכוללים המותרים בתוך קווי הבניין לרבות נסיגות בקרקע ובגג: (1,775 מ"ר) = 22 יח"ד	12 יח"ד	
<u>גובה קומה (בין רצפות):</u>	3.30 מ'	3.30 מ'	

סטייה	מוצע	מותר	
	חדר אופניים, חדר אשפה, נישת גז, מתקן חניה לרכב, לובי, חדר מדרגות ומבואות ומגורים.	בקומת הקרקע יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין: מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז. שטחים אלו ימוקמו בתחום הבניין ולא יותר מיקומם מחוץ לו.	שימושים בקומת הקרקע:
.	ממדידה גרפית מוצעת רצועה מפולשת באורך 16.15 מ' בהתאם לנדרש	סגירת קומת עמודים תוך שמירה על רצועה מפולשת ברוחב 3.00 מ'. ברחוב פינתי תותר סגירת הרצועה המפולשת כך שאורכה של הרצועה לא יפחת ממחצית מאורך החזיתות הקדמיות (16.11 מ') ובלבד שתהיה ברצף ותכלול את פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות.	רצועה מפולשת:
			קומת גג חלקית: <u>נסיגות</u> <u>מקו בניין קדמי לרח'</u> <u>עמוס:</u> <u>מקו בניין קדמי לרח'</u> <u>חגי:</u> <u>גובה הבנייה:</u> <u>כולל מתקנים</u> <u>טכניים:</u>
יידרש כתנאי טכני, הצגת השטחים העודפים כחלק מהשטחים המותרים ובהתאם להוראות תוכנית 3616א'.	מבוקשות מרפסות בשטח העולה על 14 מ"ר סך שטח המרפסות (מעבר לקווי הבניין) הינו במוצע 10.82 מ"ר. בהתאם למותר.	יותר שטח של עד 14 מ"ר עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים. סך שטח המרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר לכל יח"ד בבניין (144 מ"ר)	מרפסות: <u>קו בניין קדמי לרחוב</u> <u>עמוס:</u> קו בניין אחורי (בחלקה 285 לפני איחוד החלקות): שטח: ממוצע שטח:
	מבוקשים 12 מעבי מזגנים עבור 12 יח"ד על הגג העליון, בהתאם למותר.	ניתן להתקין במקומות הבאים: -בפיר ייעודי -במרפסת שירות אשר לא חורגת מקווי הבניין. -על הגג העליון.	מזגנים:
	הוצג פתרון עבור כל יח"ד	כל יח"ד חדשה תחויב במסתור כביסה.	מסתורי כביסה:
	בהתאם למותר.	תותר הקמת בריכה על הגג התחתון והעליון בתנאי הבטחת פתרונות למתקנים ומערכות טכניות, בתנאי שגובה הבריכה	בריכה על הגג:

סטייה	מוצע	מותר	
		לא יעלה על הגובה המירבי המותר וכן שתשמר נסיגה של לפחות 1.00 מ' ממעקה הגג.	
	מבוקשת גישה לחניה בצמוד למרווח הצד המזרחי, בהתאם למותר.	הנגישות לחניה תהיה אחת למגרש לכל היותר ותוצמד ככל הניתן לדופן הציידית של המגרש.	חניה:

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

סטייה	מוצע	מותר	
	2 קומות מרתף	2 קומות עליונות + 4 קומות עבור שטחי שירות כלליים.	קומות:
	מפלס עליון: 2.90 מ' מפלס תחתון: 2.50 מ'	בקומות המרתף העליונות עד 4.00 מ' נטו בקומה התחתונה עד 3.50 מ' נטו	גובה:
	בהתאם למותר.	מפלס פני הגג של חלקי המרתף החורגים ממתווה הקומה שמעליהם לא יבלטו מעל מפלס פני הקרקע.	קווי בניין בקומות המרתף:
	חניה, מחסנים דירתיים, שטח נלווה ליח"ד בקומת הקרקע המכיל חדרי משחקים וממ"ד.	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	שימוש:
	מבוקשים 3 מחסנים. בהתאם למותר.	במספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור (12) בבניין ובשטח של עד 12 מ"ר	מחסנים דירתיים:
	מבוקש שטח נלווה ליח"ד בשטח של כ- 104 מ"ר שאינו עולה על שטח הדירה. בהתאם למותר.	שטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח הדירה אליה הוא מוצמד (111 מ"ר).	שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע:
	בהתאם למדידה גרפית, מבוקש מרתף בתכסית של כ- 388 מ"ר, בהתאם למותר.	80% משטח המגרש- לפי הוראות תמ"א 34 ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש (שטחי המגרשים: 268+239=507 כלומר 85% משטח המגרשים הינם 431 מ"ר).	תכסית:

התאמות:

הערות	לא	כן	
		+	אורור:
מבוקש חיפוי החזיתות הקדמיות ע"י בטון חשוף בגוון אפור בהיר.		+	עיצוב המעטפת
		+	פתחים:
		+	זודי אגירה
גדר צפון מערבית וצפון מזרחית + גדר קדמית לעמוס: המידות המסומנות אינן תואמות את השרטוט (כשמודדים ע"ג התכנית המידות אינן זהות).	+		גדרות
הוצג אישור כי חח"י אינו דורש הקמת פילר.		+	מתקנים טכניים
הוצג מסמך מטעם יועץ אינסטלציה המאשר כי המתקנים הסולאריים המבוקשים על הגג מספקים את כל יח"ד		+	מתקנים סולאריים:

הערות	לא	כן	
בבניין.			
מבוקש במרווח צד- בצמוד לגדר מזרחית.		+	אזור מרתפים:
מבוקשות חצרות אנגליות ברוחב של 1.50 מ' ובשטח שאינו עולה על 10 מ"ר.		+	חצרות אנגליות
במרווח הצד המזרחי קיימים מס' עצים לשימור, לאור כך ניתן לאשר הקמת המרתפים במרווח הקדמי לרחוב עמוס. מבוקש שטח חלחול העולה על 15% משטח המגרשים בהתאם למותר.		+	ניהול מי נגר
מבוקשת רצועת גינון בהתאם למפלס המדרכה כאשר מבוקשת הגבהת הקרקע בתחום קווי הבניין בהתאם למותר והנדרש בתיק המידע.		+	פיתוח שטח
מבוקשות מדרגות גישה למפלס הכניסה הקובעת ומעלון קווי הבניין, בהתאם למותר.		+	
המגרשים הינם בתחום פשט ההצפה. גובה הכניסה הקובעת הנדרש הינו 4.50. בהתאם למבוקש.		+	מפלס כניסה קובעת

הערות נוספות:

1. הבניין נשוא הבקשה נמצא בתחום פשט ההצפה (3.00 מ'). לאור כך מפלס הכניסה הקובעת הנדרש הינו 4.50.
2. בהתאם לחוות דעת מח' תכנון, ניתן לאשר את איחוד החלקות המבוקש כאשר קו בניין צידי מזרחי בחלקה מס' 12 יהיה 2.50 מ' בהתאם לקו הבניין טרם איחוד החלקות וקו הבניין העורפי בחלקה מס' 285 יהיה 4.50 מ' בהתאם לקו הבניין האחורי טרם איחוד החלקות.
3. בהתאם להוראות תכנית א'3616 סעיף 6.6 (3), הנגישות לחניה תהיה אחת למגרש לכל היותר ותוצמד ככל הניתן לדופן הצידי של המגרש. המבוקש הינו בניגוד להוראות תכנית א'3616 שכן מבוקשת גישה לחניה ממרכז החזית הקדמית לרחוב חגי.
4. לאחר קבלת חו"ד מטעם מכון הרישוי התקבלה התייחסות עורך הבקשה לתכנון המוצע. לטענתם מיקום הכניסה נובע משתי סיבות: 1. קירות ממ"ד שאינם מאפשרים את מיקום תא הקליטה תחתם. 2. מיקום חדר אשפה ונישת גז עם גישה מחזית הצד. ובוצע תיאום מול אגף התנועה לנושא החניה.
- הובהר לעורך הבקשה כי מדובר בבניית בניין חדש וניתן לתכנן את חלוקת הפנים באופן שהכניסה לחנייה והמתקנים המבוקשים יהיו בהתאם להוראות וההנחיות החלות במגרש.
5. ההתייחסות בדרפט הינה לגרסה מס' 1 מתאריך 08/1/2021 שהועלתה בבקשת הרישוי החדשה שנפתחה מס' 21-1660.
6. למפרט הבקשה צורף מסמך מטעם מהנדס השלד, כי לא מתוכננים עוגנים זמניים עבור הבנייה המבוקשת.
7. למפרט הבקשה צורף מסמך מטעם חח"י (הועלה למגירה 1800) ללא דרישה להקמת פילר חשמל/חדר טרנספורמציה.
8. צורף מסמך מטעם רשות העתיקות כי אין מצידם התנגדות למתן היתר בכתובת הנ"ל ובתנאי כי לא ניתן יהיה לבנות, אלא לאחר מילוי תנאי רשות העתיקות שניתנו למבקש.
9. צורף מסמך מטעם רשות נחל הירקון כי אין התנגדות של הרשות לפתיחת הבקשה, אך נדרש להוסיף בתנאי היתר התייחסות של רשות נחל הירקון להגשה הסופית.
10. צורף מסמך מטעם רשות ניקוז ירקון המאשרים כי אינם מתנגדים לפרויקט.
11. צורף אישור מטעם רשות המים עבור פתרון חלחול נגר עילי המוצע.
12. צורף כתב התחייבות לוועדה המחוזית והמקומית לאי תביעה בגין הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו של המגרש בתחום פשט ההצפה ונקיטה באמצעים הנדרשים למיגון הבניין בפני הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו, כנדרש לפי סעיף 6.5 ה' (2) בהוראות תכנית א'3729/א'3616, החתום ע"י בעלת הזכויות: ברכת "אזורים בנין (1965) בע"מ בצירוף חותמת החברה וע"י עו"ד מירב שוהם המצהירה כי הנ"ל חתם בנוכחותה.

חו"ד מכון רישוי

12/12/2021

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רן אבן-שושן (עודכן 12/12/21) שימו לב: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

תנועה וחניה

התייחסות לנספח תנועה ותכנית אדריכלית שנטענו ב - 8/12/21

הבקשה כוללת: מבנה מגורים החדש עם 12 יחידות דיור (5 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 7 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר)

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן :

14.1 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

3 מקומות חניה לאופנועים

12 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן :

12 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

3 מקומות חניה לאופנועים בקומת קרקע

12 מקומות חניה לאופניים בחדר אופניים בקומת קרקע

הוגש נספח תנועה, מתכנן משרד דגש הנדסה

חסר :

2.1 מקום חניה לרכב פרטי

המלצה :

1. להעביר לוועדה לאישור

2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 2.1 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית חי מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 4 אשר בו ובמרחק 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים : מס' 9 - מוסך דן(רח' ארלוזורוב 17), מס' 10 - מתחם אסותא(רח' ז'בוטינסקי 62), מס' 11 - בניין המשטרה(דיזנגוף 221א') ועוד חניונים סביב האזור.

המלצה : לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : חדר אשפה עם עגלות

המלצה : לאשר את הבקשה

גנים ונוף

תאום מידע מפורט :

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.

עץ 1 ו 2 בכניסה לחניה ולאשפה, עץ 6 בתחום הבניה ועץ 11 על שביל הכניסה למבנה

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪13,897.

יש לנטוע במגרש 3 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות ₪700 לעץ.

יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס ₪11,797 ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.

במגרש ובסביבתו קיימים 7 עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.

ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.

המלצה : לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

מאושר מבחינת עיצוב אדריכלי מכון רישוי (הוטענה תוכנית מתוקנת במגירה 2500)

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 תכנ תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה, מרחבים מוגנים וכיבוי אש בהתאם למהות הבקשה).

הועברה לעורך הבקשה רשימת תיקונים לפני ועדה. במידה ותיקונים אלו יושלמו עד למועד שנקבע תעודכן חוות דעת זו.

יש לעיין בחוות הדעת המלאות של תחנות מכון הרישוי באמצעות מערכת סטאטוס תיקי רישוי ומידע בקישור :
http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya/login.asp

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	דקל קוקוס	5.0	22.0	5.0	כריתה	2,160
2	פיקוס בנימינה	4.0	31.0	3.0	כריתה	4,345
3	פיקוס בנימינה	4.0	34.0	3.0	שימור	1,415
4	הדר לימון	5.0	16.0	4.0	שימור	
5	הדר לימון	4.0	6.0	3.0	שימור	112
6	אזדרכת מצויה	11.0	36.0	5.0	כריתה	3,662
8	פלפלון דמוי אלה	7.0	42.0	7.0	שימור	2,659
9	ברוש גדול פירות 'לימוני'	7.0	17.0	4.0	שימור	1,089
10	רימון מצוי	2.0	18.0	3.0	שימור	336
11	יוקה פילית	4.0	30.0	1.0	כריתה	3,730
12	אזדרכת מצויה	10.0	14.0	4.0	שימור	369

חו"ד נוספות:

נכסים - מירי גלברט 13/12/2020

חלקה 12 בגוש 6957 בבעלות פרטית.

- המבקש סימן את ההפקעה.

- התקבל תצהיר מהנדס שלא מתוכננים עוגנים, 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.

תנאי לאיכלוס:

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

לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר בלבד.

בקרה הנדסית-יועץ חיצוני - גאינה פוגוסוב 01/12/2020

לכבוד

אדריכל נדב בר

בוחרן רישוי – עיריית ת"א יפו

א.נ.

הנדון: בקשה לאישור הריסה לפי תמ"א 38/2 – עמוס 9

גוש: 6957, חלקה: 12 – אישור לדיון בוועדה

החשובים עבור הבניין הקיים התקבלו בתאריך 19/11/2020.

לא נרשמו שמות המבקשים. המהנדס האחראי על תכנון שלד הבניין הוא מהנדס ערן שילר.

מדובר בבניין קיים בן 3 קומות, כאשר הבקשה מתייחסת לקבלת אישור הריסה לקבלת זכויות בנייה מכוח תמ"א 38/2.

הקבצים שהתקבלו כוללים, דו"ח להערכת העמידות הסיסמית לבניין הקיים לפי תמ"א 413/3, דו"ח מעבדה לשחזור נתוני אלמנטים מבניים מחברת MSI, כמו כן, צורף דו"ח סקירת קרקע ממשרד זליו דיאמנדי.

בדקתי את המסמכים ההנדסיים שהוגשו במסגרת פתיחת בקשה להריסה ובנייה מחדש במסגרת תמ"א 38 ואבקש להודיעכם כי:

1. בחנתי את המסמכים ההנדסיים, חוות הדעת וממצאי בדיקות המעבדה
2. מצאתי כי מולאו הוראות נספח מס' 2 של תמ"א 38 במלואן (בהתייחס לתמ"א 413/3 החדש).
3. הונחה דעתי כי המסמכים ההנדסיים, החשובים הסטטיים והנספחים ההנדסיים שהוגשו ונבדקו על ידי מעידים כי המבנה ורכיביו במצב הנוכחי מצריכים חיזוק.
4. אני ממליץ לאשר פתיחת בקשה להיתר להריסה ובנייה מחדש בהתאם לתמ"א 38.

בכבוד רב,
ישראל דוד

הסדר קרקע - ליטל אגא'ני 11/11/2020

איחוד החלקות יבוצע לאחר הוצאת היתר בנייה.
וזאת מאחר ומדובר על איחוד חלקות בתחום תוכנית הרובעים.
אין מניעה להוצאת היתר בניה

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י הילה חדר)

1. לאשר איחוד חלקות 12 ו- 285 בגוש 6957 בהתאם לסעיף 6.4 בהוראות תוכנית 3616 א'.
2. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בחלקה מס' 12 בכתובת עמוס 9, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף, עבור 12 יח"ד במגרש המאוחד (עמוס 9 ועמוס 7).

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. מילוי דרישות וקבלת אישורם הסופי של רשות נחל הירקון לתכנון המוצע.
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים שונים או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים.
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכ"ן הבניה (בקרת תקן ע"י מהנדס הוועדה).
4. תשלום אגרות והיתלים.

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. עמידה בדרישות רשות העתיקות בהתאם למכתבם מיום 12/11/2020 בשל מיקומו של המגרש בתחום אתר עתיקות מוכרז.
4. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות.
5. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5. ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

תנאים להתחלת עבודות

1. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2. קבלת אישורם של רשות העתיקות למילוי הדרישות שניתנו למבקש ההיתר ובהתאם למכתבם מיום 12/11/2020.
3. * לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
4. הגשת תצ"ר לאחראית הסדרי קרקע, ואישורו ע"י יו"ר הוועדה המקומית.
5. 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>

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, על כל מפלסיה, מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
ד. מיקום המגרש בתחום פשט ההצפה.
3. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
4. הכנת תצ"ר ורישומם הסופי בטאבו.
5. רישום סופי בטאבו (איחוד חלקות והפקעה)
6. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4" 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

תנאים למתן היתר

1. מילוי דרישות וקבלת אישורם הסופי של רשות נחל הירקון לתכנון המוצע.
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים שונים או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים.
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תקן ע"י מהנדס הוועדה).
4. תשלום אגרות והיתלים.

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. עמידה בדרישות רשות העתיקות בהתאם למכתבם מיום 12/11/2020 בשל מיקומו של המגרש בתחום אתר עתיקות מוכרז.
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. ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

תנאים להתחלת עבודות

1. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2. קבלת אישורם של רשות העתיקות למילוי הדרישות שניתנו למבקש ההיתר ובהתאם למכתבם מיום 12/11/2020.
3. * לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
4. הגשת תצ"ר לאחראית הסדרי קרקע, ואישורו ע"י יור הוועדה המקומית.
5. 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>

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, על כל מפלסיה, מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול. ד.מיקום המגרש בתחום פשט ההצפה.
3. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
4. הכנת תצ"ר ורישומם הסופי בטאבו.
5. רישום סופי בטאבו (איחוד חלקות והפקעה)
6. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 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

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0008-22-1 מתאריך 26/01/2022

1. לאשר איחוד חלקות 12 ו- 285 בגוש 6957 בהתאם לסעיף 6.4 בהוראות תוכנית 3616 א'.
2. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בחלקה מס' 12 בכתובת עמוס 9, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף, עבור 12 יח"ד במגרש המאוחד (עמוס 9 ועמוס 7).

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

1. מילוי דרישות וקבלת אישורם הסופי של רשות נחל הירקון לתכנון המוצע.
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים שונים או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים.
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תקן ע"י מהנדס הוועדה).
4. תשלום אגרות והיטלים.

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. עמידה בדרישות רשות העתיקות בהתאם למכתבם מיום 12/11/2020 בשל מיקומו של המגרש בתחום אתר עתיקות מוכרז.
4. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות.
5. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5. ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

תנאים להתחלת עבודות

1. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2. קבלת אישורם של רשות העתיקות למילוי הדרישות שניתנו למבקש ההיתר ובהתאם למכתבם מיום 12/11/2020.
3. * לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
4. הגשת תצ"ר לאחראית הסדרי קרקע, ואישורו ע"י יו"ר הוועדה המקומית.
5. 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>

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, על כל מפלסיה, מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
 - ד. מיקום המגרש בתחום פשט ההצפה.
3. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
4. הכנת תצ"ר ורישומו הסופי בטאבו.
5. רישום סופי בטאבו (איחוד חלקות והפקעה)
6. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 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 הוועדה 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
899 / 6624		2760 מ"ר	רחוב בני אפרים מס' 280

חוו"ד מהנדס העיר (ע"י אדר' ויקטוריה וולודרסקי)

מבוקש לרשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 15.12.2021 החתום ע"י אדר' מוריס גוליאק להיתרי בניה מס' 13-0482 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 01.07.2013 ואחרים, כמפורט להלן:

פרוט אי ההתאמות	חלקת משנה	
הצמדות משותפות (גושי מקומות חניה) "2-6 יא", "2-6 יב", "2-6 יג", "2-6 יד", "2-6 טו" אושרו בהיתר כמקומות חניה לדיירים	2	
	3	
	4	
	5	
	6	

החלטת רשות רישוי מספר 0008-22-1 מתאריך 01/02/2022

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 15.12.2021 החתום ע"י אדר' מוריס גוליאק להיתר בנייה מס' 13-0482 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 01.07.2013 ואחרים, כמפורט להלן:

פרוט אי ההתאמות	חלקת משנה	
הצמדות משותפות (גושי מקומות חניה) "2-6 יא", "2-6 יב", "2-6 יג", "2-6 יד", "2-6 טו" אושרו בהיתר כמקומות חניה לדיירים	2	
	3	
	4	
	5	
	6	

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
147 / 7103		456 מ"ר	רחוב יהודה הלוי מס' 88

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

מבוקש לרשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 26.12.21 החתום ע"י אדר' לימור כץ להיתרי בניה מס' 15-1266 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 17.04.2016 ואחרים, כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
1	הקטנת שטח הדירה כולל העברת שטח 1.23 מ"ר נטו לטובת הצמדה "ו" של ח"מ 15
15	הגדלת שטח נטו של הצמדה "ו" ב- 1.23 מ"ר על חשבון ח"מ 1

החלטת רשות רישוי מספר 0008-22-1 מתאריך 01/02/2022

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 26.12.21 החתום ע"י אדר' לימור כץ להיתרי בניה מס' 15-1266 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 17.04.2016 ואחרים, כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
1	הקטנת שטח הדירה כולל העברת שטח 1.23 מ"ר נטו לטובת הצמדה "ו" של ח"מ 15
15	הגדלת שטח נטו של הצמדה "ו" ב- 1.23 מ"ר על חשבון ח"מ 1