

כ"ד שבט תשפ"ב
26 ינואר 2022

פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0023 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')	קוטלר יעקב	אד"ס הכהן 14	0279-014	21-1700	1
10	רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין		קפקא פרנץ 4			2
11	רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין		מנדלי מוכר ספרים 4	0095-004		3

רשות רישוי

מספר בקשה	21-1700	תאריך הגשה	16/12/2021	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה בניה חדשה	בניה חדשה בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	אד"ם הכהן 14	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	163/6215	תיק בניין	0279-014
מס' תב"ע	תמ"א 34/ב4, תמ"א 38/א1, ע1, 9077, 58, א3616	שטח המגרש	739

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קוטלר יעקב	רחוב פיינשטיין מאיר 10, תל אביב - יפו 6912310
בעל זכות בנכס	ענבר לימור	רחוב אד"ם הכהן 14, תל אביב - יפו 6458520
בעל זכות בנכס	הדרי אדורם	רחוב אד"ם הכהן 14, תל אביב - יפו 6458520
בעל זכות בנכס	מעפיל ורסנו חמוטל	רחוב אד"ם הכהן 14, תל אביב - יפו 6458520
בעל זכות בנכס	צאודרר אלישבע	רחוב אד"ם הכהן 14, תל אביב - יפו 6458520
בעל זכות בנכס	ורסנו דרור	רחוב אד"ם הכהן 14, תל אביב - יפו 6458520
בעל זכות בנכס	מרדלר איל	רחוב אד"ם הכהן 14, תל אביב - יפו 6458520
בעל זכות בנכס	כץ דולב	רחוב אד"ם הכהן 14, תל אביב - יפו 6458520
בעל זכות בנכס	ולדמן זילי	רחוב אד"ם הכהן 14, תל אביב - יפו 6458520
בעל זכות בנכס	צאודרר שי ישראל	רחוב אד"ם הכהן 14, תל אביב - יפו 6458520
בעל זכות בנכס	מיכל רותם	רחוב אד"ם הכהן 14, תל אביב - יפו 6458520
בעל זכות בנכס	ולדמן משה	רחוב אד"ם הכהן 14, תל אביב - יפו 6458520
בעל זכות בנכס	אוחנה דבורה	רחוב אד"ם הכהן 14, תל אביב - יפו 6458520
בעל זכות בנכס	נסים סמאד	רחוב אד"ם הכהן 14, תל אביב - יפו 6458520
בעל זכות בנכס	נסים שרון יונה	רחוב אד"ם הכהן 14, תל אביב - יפו 6458520
עורך ראשי	אליקים צדיק	דרך בגין מנחם 150, תל אביב - יפו 6492105
מתכנן שלד	וינר דני	רחוב שאול המלך 5, הרצליה 4671205

מהות הבקשה: (אדר' אריאל אברהם)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים המכיל 11 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 19 יח"ד הכוללים:</p> <p>- בכל קומות המרתף: 21 מקומות חניה לרכב עם גישה באמצעות מעלית רכב עם גישה לכל מפלס באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין וגישה באמצעות מעלית הרכב הממוקמת בצמוד למרווח הצד הצפוני/קדמי של המגרש מרחוב אד"ם הכהן.</p> <p>- בקומת המרתף התחתונה (קומה 2-): חדר משאבות, חדר גנרטור, 18 מחסנים דירתיים וחנייה.</p> <p>- בקומת המרתף העליונה (קומה 1-): מאגר מים, חדר טכני משאבות וחנייה.</p> <p>- בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, חדר עגלות ו-2 יח"ד עם ממ"ד וחצרות צמודות בעורף ובמרווחי הצד של המגרש, ומעלית רכב.</p> <p>- בקומה 1: 4 יח"ד עם ממ"ד ומרפסות פתוחות ומקורות בחזית ובעורף הבניין.</p> <p>- בקומות הטיפוסיות (2-4): 3 יח"ד עם ממ"ד בכל קומה ומרפסות פתוחות ומקורות בחזית ובעורף הבניין.</p> <p>- בקומה העליונה (קומה 5): 3 יח"ד עם ממ"ד, מרפסות פתוחות בעורף המגרש ומרפסת מקורה חלקית בחזית הבניין.</p> <p>- בקומת הגג החלקית (קומה 6): 1 יח"ד עם ממ"ד מרפסת גג בעורף הבניין ומרפסת גג קדמית המקורה ע"י פרגולה.</p>

-על הגג העליון: מערכות סולאריות בתחום גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין.
-בכל קומות הבניין: מסדרונות ומבואות, גרעין חדר מדרגות עם פירים טכניים, ארונות לדודי אגירה ופיר מעלית
הכולל תחנות עצירה בכל הקומות.
-בחצר: ריצוף, גינון ונטיעות והקמת גדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות.

מצב קיים:

בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים המכיל 11 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר	בניין בן 3 קומות וקומת עמודים המכיל 11 יח"ד.	13/07/1945	156

בעלויות:

בהתאם לרישום בנסח הטאבו הנכס רשום בית משותף בן 12 תתי חלקות כולן בבעלות פרטית. על מפרט הבקשה חתום מבקש הבקשה ובעלי הזכות בנכס באמצעות מיופה כוחם, עו"ד אודי רובנס ווקיל, בהתאם לייפוי כוח תכנוני שנחתם בין הצדדים (על מסמך ייפוי כוח חתומים רוב בעלי הזכויות בנכס למעט בעלי ת.ח.2).
נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 58, 3616א'- רחוב לא ראשי, אזור רובע 3 בתחום אזור ההכרזה)

מספר הקומות:	מותר	מוצע	סטייה
6 קומות + קומת גג חלקית	6 קומות + קומת גג חלקית	6 קומות + קומת גג חלקית	
קווי בניין: <u>קדמי לרחוב אד"ם הכהן:</u>	4.00 מ' תתאפשר בנייה מעבר לקו בניין קדמי של 0.50 מ' ועד 50% מרוחב החזית לכל גובהה, (למעט בקומת הקרקע וקומת הגג) בכפוף לנסיגה מקו בניין קדמי בשטח זהה.	4.00 מ' מבוקשת בנייה מעבר לקו הבניין בבליטה של 0.50 מ' במחצית מאורך החזית ונסיגה של 0.50 מ' בשטח זהה בהתאם למותר.	
<u>צדדי צפוני:</u>	3.00 מ'	3.00 מ'	
<u>צדדי דרומי:</u>	3.00 מ'	3.00 מ'	
<u>אחורי:</u>	5.00	5.00 מ'	
זכויות בנייה:	בקומות הטיפוסיות (למעט קומת קרקע וקומה עליונה חלקית) תכנית נפחית, בתוך קווי הבניין לפי התכנית ובמסגרת מספר הקומות המותר.	בהתאם למותר	
צפיפות:	לפי מקדם צפיפות של 80 מהשטחים הכוללים המותרים בתוך קווי הבניין לרבות נסיגות בקרקע ובגג: (2,521.64 מ"ר) = 32 יח"ד.	מבוקשות 19 יח"ד	
רצועה מפולשת:	בינוי מלא או חלקי של קומת הקרקע ובלבד שתישמר בחזית הבניין	3.00 מ' רצועה מפולשת. בהתאם למותר	

סטייה	מוצע	מותר	
		הפונה לרחוב רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו הבניין.	
	הוצג פתרון לגז בתחום הבניין. מסתור אחד בחזית ומסתור נוסף בצד המבנה. בהתאם למותר.	מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז.	שימושים בקומת הקרקע:
	3.30 מ'	עד 3.30 מ'	גובה קומה בין רצפות:
	5.29 מ'	נסיגה מחזית קדמית של 3.00 מ' מקו הבניין הקדמי המותר.	קומת גג חלקית: <u>נסיגות ממעקה הגג:</u> <u>לחזית קדמית:</u>
	2.00 מ'	נסיגה מחזית אחורית של 2.00 מ' מקו הבניין האחורי המותר.	<u>לאחור:</u>
	4.50 מ'	עד 4.50 מ' ממפלס רצפת קומת הגג ועד למפלס המעקה העליון. 5.00 מ'	<u>גובה הבנייה ברוטו,</u> <u>כולל מתקנים:</u>
	בהתאם לחישוב השטחים מבוקשת בנייה על הגג בשטח 250.69 מ"ר המהווה כ- 63.57% משטח הקומה הטיפוסית, בהתאם למותר.	תכסית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח קומה טיפוסית (394.3 מ"ר לפי חישוב עורך) בבניין.	תכסית:
	1.60 מ'	עד 1.60 מ'	מרפסות: <u>קו בניין קדמי לרחוב אד"ם הכהן:</u>
	1.60 מ'	עד 1.60 מ'	<u>קו בניין אחורי:</u>
	מבוקשות מרפסות קדמיות בשטח של כ- 11 מ"ר כ"א למותר.	עד 14 מ"ר למרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים.	<u>שטח:</u>
	מבוקשות מרפסות קדמיות באורך 6.92 מ', בהתאם למותר.	לא יעלה על 2/3 מאורך החזית (9.16 מ')	<u>אורך המרפסות הקדמיות:</u>
	מבוקשות מרפסות בשטח של כ- 168 מ"ר בהתאם למותר.	סך שטח המרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר (228 מ"ר)	<u>ממוצע שטח:</u>
	מבוקשות מרפסות חופפות בהתאם למותר.	לא יותרו מרפסות בנויות לסירוגין.	<u>הוראות בינוי:</u>
	הוצג פתרון למעבי מזגנים בגג העליון.	ניתן להתקין במקומות הבאים: -בפיר ייעודי -במרפסת שירות אשר לא חורגת מקווי בניין. -על הגג העליון	מזגנים:
	בכל יח"ד בבניין הוצגו מסתורי כביסה, כולל בקומת	כל יח"ד חדשה תחויב במסתור כביסה במישור	מסתורי כביסה:

סטייה	מוצע	מותר	
	שאינו עולה על 12 מ"ר נטו כ"א.	יחידות הדיוור בבניין (19) ובשטח של עד 12 מ"ר	
	בהתאם למדידה גרפית, מבוקשת תכנית מרתפים בשטח של כ- 610.84 מ"ר בהתאם למותר	80% משטח המגרש לפי הוראות תכנית ע'1. לפי הוראות תכנית 3616 א' ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש = 628.15 מ"ר	תכסית:

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	- גודל חדרים - רוחב מסדרון/פודסט - רוחב חדר מדרגות - אוורור
מבוקשת מצללה על הגג בשטח של כ- 17.69 מ"ר בהתאם למותר בתקנות. אלומיניום		+	מצללה על הגג - שטח המצללה - פרט וחומר:
מוצג פתרון במסתורי הכביסה.		+	דודי אגירה
הוצג פתרון על הגג העליון עבור 19 יח"ד.		+	מתקנים סולאריים
הוצג פתרון לתשתיות מים וחשמל בצמוד לקו מגרש קדמי/צדדי עם נסיגה של 1.00 מ' מהגדר הפונה לרחוב. פתחי אוורור מהמרתפים צמודים לגדר צדדי.		+	מתקני תשתיות ומסתורים
פריסות גדרות הוצגו במוצג גנים ונוף. בהתאם למותר.		+	גדרות
מבוקשים נטיעות בקדמת המגרש בהתאם למותר.		+	פיתוח שטח- המרווח הקדמי
סך שטחי חלחול במגרש 17.34% לפי עורך הבקשה. מבדיקה גרפית 16.20% בקדמת המגרש. לא צוין אם הריצוף במגרש מחלחל. יידרש לציין כתנאי טכני.		+	פיתוח שטח- שטחי חלחול
בהתאם לסקר העצים שהוצג, מבוקשת נטיעת עצים בתחום בו אין בניה בתת הקרקע בקדמת המגרש. מבוקשים נטיעות בצד ובעורף המגרש.		+	עומק בתי גידול
מבוקש מפלס כניסה קובעת העולה ב 0.15 מ' ממפלס המדרכה, בהתאם למותר.		+	מפלס הכניסה הקובעת

הערות נוספות:

1. צורף מסמך למפרט הבקשה שהפרויקט יבוצע ללא עוגנים.
2. משטח קליטה לרכב ממוקם בתוך קווי הבניין בהתאם להנחיות המרחביות.
3. הוגש אישור לעמידה בדרישות ת.י. 5281 (כשלב מקדמי) לבנייה ירוקה מטעם חב' "גרין צ'יק בע"מ- בדיקה והתעדה לתקן בנייה ירוקה" כנדרש בהוראות סעיף 6.5 ז' בתכנית 3729 א'.
4. טעות גרפית בחתך ב-ב (קומה 5): המדרגות לא מחוברות (טעויות גרפיות). יידרש כתנאי טכני תיקון המדרגות.

חוו"ד מכון רישוי

שרה לסקה 29/11/2021

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שרה לסקה אדרי

תנועה וחניה

חוות דעת מעודכנת מתייחסת לנספח תנועה מתוקן שצורף לבקשה במערכת מקוונת ביום 21/11/2021: הבקשה כוללת: מבנה החדש בן 7 קומות ובהן 19 יחידות דיור (14 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו-5 יח"ד מעל 120 מ"ר).

דרישת התקן:

21 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים
4 מקומות חניה לאופנועים
19 מקומות חניה לאופניים
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

מתוכנן :

21 מקומות חניה לרכב פרטי ב-2 קומות מרתף שגישה אליהם באמצעות מעלית רכב מאוישת.
1 מקום חניה לרכב נכים בקומת מרתף 1- שגישה אליו באמצעות מעלית רכב מאוישת באישור מורשה נגישות אורנה פדר.
4 מקומות חניה לאופנועים בקומת מרתף 1- שגישה אליו באמצעות מעלית רכב מאוישת.
19 מקומות חניה לאופניים- 10 מקומות בקומה מפולשת+ 9 מקומות בחדר אופניים משותף במרתף 1-1.
מתכנן תנועה ל.ללצ'וק.

חוות דעת : פתרון מתוקן המוצע עונה לדרישות- מאושר.

המלצה : לאשר את הבקשה מהיבט התנועתי.
המלצה : לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : חדר אשפה עם עגלות
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.
לאחר התייעצות עם האגרונום של מכון הרישוי, יוני שרוני, סוכס כי עצים 7 ו-8 יהיו מיועדים לשימור במקומם בליווי אגרונום, שכן הם במרחק מספיק מדופן הבנייה.
עצים 2 + 3 מיועדים להעתקה לחלק הקדמי של המגרש (נדרש לסמן בבירור שהם העצים המועתיקים בתוכנית האדריכלית - התווסף תנאי טכני).

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 20,371 ש"ח.
יש לנטוע במגרש 5 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 לעץ.
יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 16,871 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.

במגרש קיימים 2 עצים המיועדים לשימור בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.

יש להציג בתכנית הראשית (מוצג 100) בתי גידול מעל המרתף העליון. התכנון יהיה בהתאם לקובץ הנחיות מרחביות בנושא עצים (פרק 05 תכנון בתי גידול)

יש לכלול בתכנית הראשית (מוצג 100) תכנון פרט המעיד כי אין פגיעה של הגדר החדשה בשורשי העצים לשימור.

ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.

המלצה : לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.
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 וכיובי אש בהתאם למהות הבקשה).

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	וושנינגטוניה חסונה	8.0	38.0	2.0	כריתה	1,728
2	זית אירופי	5.0	30.0	9.0	העתקה	5,765
4	פיקוס מעוקם	5.0	24.0	4.0	כריתה	2,507
5	פיקוס השדרות	4.0	24.0	2.0	כריתה	4,225
6	פיקוס השדרות	4.0	24.0	2.0	כריתה	4,225
7	זית אירופי	8.0	68.0	7.0	שימור	29,619
9	פיקוס כינורי	8.0	24.0	8.0	כריתה	1,921
10	הדר לימון	2.0	8.0	3.0	כריתה	
11	הדר לימון	3.0	10.0	4.0	כריתה	

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

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים המכיל 11 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 19 יח"ד.

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

תנאים למתן היתר

- קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה
- אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת
- תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
- אישור מכון בקרה כי תוצאות הבקרה תקינות.
- דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שבוצעו בעקבות בקרת התכנון או הצהרה על כך שלא בוצעו שינויים.
- תשלום אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר

- מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
- 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.
- עבור עצים 7 + 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.
- תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 20,371 ש"ח.
- העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש בליווי אגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
- ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה
- רישום רמת השרות 2 של חניון בהיתר הבניה בהתאם להחלטות הועדה המקומית מס' 34 ישיבה מס' 2-3068 מתאריך 18/01/06 ומס' 28 ישיבה מס' 004-2006 מתאריך 15/03/06.

תנאים להתחלת עבודות

- יש להפקיד ערבות בנקאית לשחרור העוגנים הפולימריים.
- בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
- לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
- הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
- 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>
- הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לעניין רישום:
 1. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.
 2. אי סגירת המרפסות הפתוחות בכל צורה שהיא.
2. הצגת אישור מטעם מכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5281 כנדרש לפי סעיף 6.5 ז' בהוראות תכנית 3616א'.
3. יש לנטוע במגרש 5 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 לעץ.
4. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
5. 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
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.

הערות

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 0023-22-1 מתאריך 26/01/2022

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים המכיל 11 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 19 יח"ד.

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

תנאים למתן היתר

1. קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה
2. אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת
3. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
4. אישור מכון בקרה כי תוצאות הבקרה תקינות.
5. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שבוצעו בעקבות בקרת התכנון או הצהרה על כך שלא בוצעו שינויים.
6. 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. 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. עבור עצים 7 + 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.
5. תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 20,371 ש.
6. העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש בליווי אגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
7. ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה
8. רישום רמת השרות 2 של חניון בהיתר הבניה בהתאם להחלטות הועדה המקומית מס' 34 ישיבה מס' 2-3068 מתאריך 18/01/06 ומס' 28 ישיבה מס' 2006-004 מתאריך 15/03/06.

תנאים להתחלת עבודות

1. יש להפקיד ערבות בנקאית לשחרור העוגנים הפולימריים.
2. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
3. לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
4. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר

העירוני בקישור : <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

עמ' 9

0279-014 21-1700 <ms_meyda>

5. 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>
6. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לעניין רישום:
 1. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.
 2. אי סגירת המרפסות הפתוחות בכל צורה שהיא.
2. הצגת אישור מטעם מכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5281 כנדרש לפי סעיף 6.5 ז' בהוראות תכנית א'3616.
3. יש לנטוע במגרש 5 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 לעץ.
4. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
5. 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
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.

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

גוש/חלקה	שטח	מען הנכס
177,178 / 6332	12204 מ"ר	רחוב קפקא פרנץ מס' 4 , רחוב וילנסקי משה מס' 43,45,47,49,51,53,55

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

מבוקש לרשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 30.12.2021 החתום ע"י הנד' אבישי אילנה להיתרי בניה מס' 1630-13 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 29.01.2014 ואחרים, כמפורט להלן :

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
1	בניית מבנה עץ בשטח 6.5 מ"ר בניית סככה בשטח 1.9 מ"ר בניית גגון בשטח 1.8 מ"ר במרווח בין קיר המבנה לתחתית המרפסת של קומה מעל
2	תוספת בנייה (קירוי וסגירה ע"י ויטרינות) בשטח 11.0 מ"ר בניית מחסן פח בשטח 6.0 מ"ר הגבהת גדר (פלסטיק) בגובה 1.03 מ' מעל גדר הבנויה בהיתר
3	התקנת מחסן פלסטיק בשטח 2.4 מ"ר בניית גגון בשטח 1.8 מ"ר במרווח בין קיר המבנה לתחתית המרפסת של קומה מעל הצמדת מקום חניה אחד מעל המותר לפי תקן ותקנות
35	בניית סככה בשטח 4.9 מ"ר בניית גגון בשטח 1.8 מ"ר במרווח בין קיר המבנה לתחתית המרפסת של קומה מעל הגבהת גדר (עץ) בגובה 0.51 מ' מעל גדר הבנויה בהיתר
36	סגירת שטח 14.7 מ"ר מתחת למרפסת של קומה מעל בניית גגון בשטח 1.8 מ"ר במרווח בין קיר המבנה לתחתית המרפסת של קומה מעל סגירת נישה מתחת לתקרה קיימת בשטח 2.1 מ"ר בניית סככה (קירוי) בשטח 8.2 מ"ר
67	סגירת נישה מתחת לתקרה קיימת בשטח 2.1 מ"ר הגבהת גדר (עץ) בגובה משתנה בין 0.6 מ' עד לגובה הקומה מעל גדר הבנויה בהיתר
68	התקנת מחסן פלסטיק בשטח 3.2 מ"ר
69	בניית ביתן עץ בשטח 2.0 מ"ר בניית מחסן פח בשטח 8.5 מ"ר
100	הגבהת גדר (אלומיניום) בגובה משתנה בין 0.4 מ' עד לגובה הקומה מעל גדר הבנויה בהיתר
101	בניית מבנה קל (כלוב) בשטח 2.5 מ"ר
131	סגירת נישה מתחת לתקרה קיימת בשטח 3.0 מ"ר התקנת בריכת ג'קוזי בשטח 6.2 מ"ר
133	הגבהת גדר (עץ) בגובה 0.6 מ' מעל גדר הבנויה בהיתר
134	התקנת שני מחסני פלסטיק בשטח 1.0 + 4.0 מ"ר הגבהת גדר (עץ) בגובה 0.62 מ' מעל גדר הבנויה בהיתר
135	הגבהת גדר (במבוק) בגובה 1.0 מ' מעל גדר הבנויה בהיתר
146	סגירת שטח 4.1 מ"ר (חלל מסתור כביסה) בניית מחסן בשטח 6.5 מ"ר סגירת שטח 14.0 מ"ר מתחת למרפסת של קומה מעל הגבהת גדר (מתכת) בגובה משתנה בין 0.77 מ' עד לגובה הקומה מעל גדר הבנויה בהיתר
148	הגבהת גדרות (עץ) בגובה 0.6 מ' עד 1.6 מ'
154	תוספת בנייה בשטח 2.6 מ"ר בחלל מסתור כביסה סככה (קירוי) בשטח 14.2 מ"ר מעל המרפסת
155	תוספת בנייה בשטח 2.7 מ"ר בחלל מסתור כביסה
159	התקנת מחסן פלסטיק בשטח 3.6 מ"ר
160	התקנת מחסן פלסטיק בשטח 4.2 מ"ר
161	התקנת מחסן פלסטיק בשטח 3.4 מ"ר

החלטת רשות רישוי מספר 0023-22-1 מתאריך 26/01/2022

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 30.12.2021 החתום ע"י הנד' אבישי אילנה להיתרי בניה מס' 13-1630 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 29.01.2014 ואחרים, כמפורט להלן :

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
1	בניית מבנה עץ בשטח 6.5 מ"ר בניית סככה בשטח 1.9 מ"ר בניית גגון בשטח 1.8 מ"ר במרווח בין קיר המבנה לתחתית המרפסת של קומה מעל
2	תוספת בנייה (קירוי וסגירה ע"י ויטרינות) בשטח 11.0 מ"ר בניית מחסן פח בשטח 6.0 מ"ר הגבהת גדר (פלסטיק) בגובה 1.03 מ' מעל גדר הבנויה בהיתר
3	התקנת מחסן פלסטיק בשטח 2.4 מ"ר בניית גגון בשטח 1.8 מ"ר במרווח בין קיר המבנה לתחתית המרפסת של קומה מעל הצמדת מקום חניה אחד מעל המותר לפי תקן ותקנות
35	בניית סככה בשטח 4.9 מ"ר בניית גגון בשטח 1.8 מ"ר במרווח בין קיר המבנה לתחתית המרפסת של קומה מעל הגבהת גדר (עץ) בגובה 0.51 מ' מעל גדר הבנויה בהיתר
36	סגירת שטח 14.7 מ"ר מתחת למרפסת של קומה מעל בניית גגון בשטח 1.8 מ"ר במרווח בין קיר המבנה לתחתית המרפסת של קומה מעל סגירת נישה מתחת לתקרה קיימת בשטח 2.1 מ"ר בניית סככה (קירוי) בשטח 8.2 מ"ר
67	סגירת נישה מתחת לתקרה קיימת בשטח 2.1 מ"ר הגבהת גדר (עץ) בגובה משתנה בין 0.6 מ' עד לגובה הקומה מעל גדר הבנויה בהיתר
68	התקנת מחסן פלסטיק בשטח 3.2 מ"ר
69	בניית ביתן עץ בשטח 2.0 מ"ר בניית מחסן פח בשטח 8.5 מ"ר
100	הגבהת גדר (אלומיניום) בגובה משתנה בין 0.4 מ' עד לגובה הקומה מעל גדר הבנויה בהיתר
101	בניית מבנה קל (כלוב) בשטח 2.5 מ"ר
131	סגירת נישה מתחת לתקרה קיימת בשטח 3.0 מ"ר התקנת בריכת ג'קוזי בשטח 6.2 מ"ר
133	הגבהת גדר (עץ) בגובה 0.6 מ' מעל גדר הבנויה בהיתר
134	התקנת שני מחסני פלסטיק בשטח 1.0 + 4.0 מ"ר הגבהת גדר (עץ) בגובה 0.62 מ' מעל גדר הבנויה בהיתר
135	הגבהת גדר (במבוק) בגובה 1.0 מ' מעל גדר הבנויה בהיתר
146	סגירת שטח 4.1 מ"ר (חלל מסתור כביסה) בניית מחסן בשטח 6.5 מ"ר סגירת שטח 14.0 מ"ר מתחת למרפסת של קומה מעל הגבהת גדר (מתכת) בגובה משתנה בין 0.77 מ' עד לגובה הקומה מעל גדר הבנויה בהיתר
148	הגבהת גדרות (עץ) בגובה 0.6 מ' עד 1.6 מ'
154	תוספת בנייה בשטח 2.6 מ"ר בחלל מסתור כביסה סככה (קירוי) בשטח 14.2 מ"ר מעל המרפסת
155	תוספת בנייה בשטח 2.7 מ"ר בחלל מסתור כביסה
159	התקנת מחסן פלסטיק בשטח 3.6 מ"ר
160	התקנת מחסן פלסטיק בשטח 4.2 מ"ר
161	התקנת מחסן פלסטיק בשטח 3.4 מ"ר

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
133 / 6906	20	702 מ"ר	רחוב מנדלי מוכר ספרים מס' 14 / א

חוו"ד מהנדס העיר (ע"י אינג' חיים זילברמן)

מבוקש לרשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט לתיקון צו בית משותף מיום 03.01.2021 החתום ע"י מודד מוסמך מ. מצארה להיתרי בניה מס' 19-0165 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 28.03.2019 ואחרים, כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
20	אין ברשות הוועדה היתר בנייה עבור מקום חניה המוצג כהצמדה "ד"

החלטת רשות רישוי מספר 0023-22-1 מתאריך 26/01/2022

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט לתיקון צו בית משותף מיום 03.01.2021 החתום ע"י מודד מוסמך מ. מצארה להיתרי בניה מס' 19-0165 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 28.03.2019 ואחרים, כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
20	אין ברשות הוועדה היתר בנייה עבור מקום חניה המוצג כהצמדה "ד"