

כ"ז סיון תשפ"ב
26 יוני 2022

פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0183 תאריך: 16/06/2022 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	
עיי מ"מ מאיר אלואיל	מהנדס העיר/מזכיר הועדה	אדרי' אודי כרמלי	
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	
	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/חפירה ו/או דיפון	אפריקה ישראל מגורים בע"מ	ז'בוטינסקי 92	0194-090	22-0599	1
6	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	לביץ תמיר	מרכז בעלי מלאכה 8	0019-008	22-0613	2

רשות רישוי

מספר בקשה	22-0599	תאריך הגשה	12/04/2022
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	חפירה ו/או דיפון

כתובת	ז'בוטינסקי 92	שכונה	הצפון החדש-סביבת ככר המדינה
גוש/חלקה	1491/6213	תיק בניין	0194-090
מס' תב"ע	תתל/71, תעא/מק/2988(2), תעא/מק/2988(1), תמא/1, 2988	שטח המגרש	2840

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אפריקה ישראל מגורים בע"מ	רחוב נתניהו יהונתן 1, אור יהודה 6037601
בעל זכות בנכס	רמ-נח בע"מ	רחוב נתניהו יהונתן 1, אור יהודה 6037601
בעל זכות בנכס	אפרים בע"מ	רחוב נתניהו יהונתן 1, אור יהודה 6037601
בעל זכות בנכס	מגדלי סומייל בע"מ	רחוב נתניהו יהונתן 1, אור יהודה 6037601
בעל זכות בנכס	אפריקה ישראל מגורים בע"מ	רחוב נתניהו יהונתן 1, אור יהודה 6037601
עורך ראשי	גת אורי	רחוב נמל תל אביב 36, תל אביב - יפו 6350665
מתכנן שלד	קרגולה טומי	רחוב גוש עציון 7, גבעת שמואל 5403007
מורשה חתימה מטעם המבקש	קליין מיכאל (עודד)	רחוב נתניהו יהונתן 1, אור יהודה 6037601
מורשה חתימה מטעם המבקש	בוקור שלום	רחוב נתניהו יהונתן 1, אור יהודה 6037601

מהות הבקשה: (אדר' הילה גל)

מהות עבודות בניה
חפירה ודיפון בתחום שטח המגרש עד לעומק של כ- 15.4 מ' עם עוגנים וגדרות זמניים, כשלב מקדים לצורך בנייה שהתבקשה במסגרת בקשת רישוי (מס' 20-0975) אשר אושרה בוועדה, עבור הקמת מגדל מגורים ומבנה ציבור בן 50 קומות מעל קומת כניסה בתא שטח 122, מעל 5 קומות מרתף משותפות עם בניין המגורים בתא שטח 123 (רח' בן סרוק 15, בקשת רישוי מס' 20-1033 אשר אושרה בוועדה), הכוללות גישה ממרווח צדי צפון-מזרחי מרחוב בן סרוק באמצעות רמפה.

מצב קיים:

מגרש 122 פנוי לבנייה, בו הוסדרה תכנית מקומית מפורטת 2988 ונספח אליה תכנית עיצוב תעא/מק/2988(2).

תביעות משפטיות	תאריך	פרטים
		צו הריסה מינהלי מספר תיק: 2009-0182-2-42 מספר תביעה: 2009-0332 צו נפתח בפיקוח
	23/07/2008	צו הריסה מינהלי מספר תיק: 2008-0238-2-42 מספר תביעה: 2008-0463 ביצוע הצו אושר
	10/12/2015	צו הריסה מינהלי מספר תיק: 2015-0345-2-62 מספר תביעה: 2015-0498 צו בוטל ע"י בית משפט
	08/03/2021	צו הריסה מינהלי

מספר תיק: 2021-0107-2-62 מספר תביעה: 2021-1214
ביצוע הצו אושר

בעלויות:

הנכס הינו בבעלות קבוצת חג' 'סומייל בע"מ, והבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של הבעלים, נציג חברת אפריקה ישראל מגורים בע"מ. נשלחו הודעות במסגרת בקשה מס' 20-1033 (ר' הערות מטה) לפי תקנה 36ב' ליתרת הבעלים ובוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק, ולא התקבלו התנגדויות.

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית 2988/2988 ב):

סטייה	מוצע	מותר	
	גבול מגרש 9.80-3.80 ~ מ' בנקודה צפונית חלקית 3.80 מ' בנקודה צפונית חלקית 4.30 מ'	גבול מגרש גבול מגרש גבול מגרש גבול מגרש	קווי בניין למרתפים על פי תוכנית 2988 : לרח' ז'בוטינסקי לרח' בן סרוק למערב (תא 121) לדרום
	מרתף מתחת לחלק מהשצ"פים בהתאם להוראות התוכנית		
	5 (לרבות קומת גלריה)	6	קומות
	חניה, חדרי טכניים, חדרי אשפה	חניה/ חדרים טכניים/שטחי שרות למסחר ומגורים/ בשטחים העיקריים יותרו שימושים לרווחת הדיירים כגון מועדונים, בריכת שחיה וכדומה. בקומת מרתף עליונה יותרו שימושי מסחר.	שימוש
			מחסנים
בהתאם לתב"ע 2988 תותר 100% תכסית משטח תא 122 כאשר המבוקש הינו 87%, יתרת התכסית (13%) מיועדת לצורך חלחול מי נגר במגרש. תמ"א 34 דורשת שטח חלחול אשר לא יקטן מ-15% למי נגר. עם זאת, במידה ויש פתרון חלופי שאושר ע"י מהנדס העיר ניתן להקטין שטח חלחול תוך הצגת אישורים למתן פתרון חלופי ובהתאם לסעיף 3.2 בתכנית עיצוב 2988ב, ניתן לאשר בכפוף לתנאים בבקשת רישוי 20-1033 וההיתר המלא אשר ייחתם.	תואם לקווי הבניין 13% ראה הערות, ניתן לאשר.	בהתאם לקווי הבניין למרתפים נדרש חלחול טבעי של 15%	תכסית מרתף לפי תב"ע 2988/2988 לפי תמ"א 34

הערות נוספות:

1. הבקשה לחפירה ודיפון מוגשת לאור פניית עורך הבקשה בנושא ולאחר שניתן לכך אישור עקרוני ב- 28/07/2021 ע"י מנהל מחלקת רישוי בנייה בתאום עם מנהל אגף רו"פ בו סוכם :
 - הבקשה תיפתח על סמך תיק המידע הקיים שהוגש במסגרת בקשה מס' 20-0975.
 - הבקשה תיבחן בהתאם לתכנית העיצוב התקפה ובמידה וצפויים הליכים תכנוניים נוספים שישפיעו על עומק החפירה או היבטים אחרים בבקשה, יש להשלים לפני פתיחת הבקשה להיתר ו/או לכלול אותם בבקשה להיתר.
2. במסגרת הבקשה מוצעת חפירה בעומק של עד כ- 15.4 מ' עם עוגנים וגדרות זמניים בתחום שטחים ציבוריים והתקבלה הסכמה עקרונית לכך מטעם אגף הנכסים ובכפוף לתיאום וביצוע דרישות בטרם הוצאת היתר.
3. בבקשת רישוי מס' 20-0975 לבנייה העל קרקעית בוצע פרסום ושליחת הודעות בגין עוגנים זמניים לחלקות הגבולות בהתאם לנדרש.

חו"ד מכון רישוי

איריס גלאי 22/02/2022

לתשומת לבך : אין לעדכן חוות דעת בשלב תנאי סף משום שמלל זה אינו מוצג לעורך הבקשה. את כל ההערות יש לכתוב במסך ההערות (מוצגים) במערכת.

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
8	ושינגטוניה חסונה	10.0	50.0	2.0	כריתה	3,840
22	ושינגטוניה חסונה	12.0	40.0	2.0	כריתה	3,456
555	ושינגטוניה חסונה	10.0	40.0	2.0	כריתה	2,880
583	ושינגטוניה	8.0	40.0	3.0	כריתה	2,304
584	ושינגטוניה חסונה	12.0	40.0	2.0	כריתה	3,456
595	ברוש מצוי	12.0	60.0	5.0	כריתה	22,789

חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י אדר' הילה גל)

לאשר את הבקשה לחפירה ודיפון בתחום שטח המגרש עד לעומק של כ- 15.4 מ' עם עוגנים וגדרות זמניים, כשלב מקדים לצורך בנייה שהתבקשה במסגרת בקשת רישוי (מס' 20-0975) אשר אושרה בוועדה, עבור הקמת מגדל מגורים ומבנה ציבור בן 50 קומות מעל קומת כניסה בתא שטח 122, מעל 5 קומות מרתף משותפות עם בניין המגורים בתא שטח 123 (רח' בן סרוק 15, בקשת רישוי מס' 20-1033 אשר אושרה בוועדה), הכוללות גישה ממרווח צדי צפון-מזרחי מרחוב בן סרוק באמצעות רמפה.

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

תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4. תשלום אגרות והיטלים.
2. הצגת אישור רשות העתיקות.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
 1. אי גרימת נזקים לתשתית הקיימת פרטית או ציבורית ובבטיחות הנכסים הגובלים, הן לרכוש ולנפש הן בביצוע העבודות והן בעת פינוי הפסולת, לרבות למגרשים הסמוכים.
 2. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה עתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
 3. תחילת עבודות חפירה ודיפון והקמת גדר עבודה בגבול המגרש יותרו רק לאחר אישור האגרונום העירוני לסיום הטיפול בעצים במגרש. יותר גידור מקומי מסביב לעצים בעת הטיפול בהעתקותם, כך שהפגיעה בשימוש בשטח הציבורי תצומצם ככל שניתן בעת העבודות.
 4. תחילת עבודות חפירה ודיפון והקמת גדר עבודה בגבול המגרש יותרו רק לאחר קבלת אישור תיאום הנדסי ואישור מהנדס העיר לתחילת העבודות.
 5. עם סיום עבודות הדיפון יש לתאם עם אדריכל העיר מיקום הגדר הזמנית ועבודות פיתוח זמניות.
3. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 38725 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

1. במידה ומבוקש ביצוע בשלבים - יש להגיש את תכנית ופרטי השלבויות כחלק ממסמכי הבקשה לקבלת אישור לתחילת עבודות או מייד לאחר מכן.
2. יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
3. הצגת רישיון לביצוע כריתה לפני כריתת העצים מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לתעודת גמר

קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 50 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

התחייבויות להוצאת היתר

מתן התחייבות להנחת דעת היועמ"ש החתום על ידי בעל ההיתר, כי אם עבודות הבנייה במגרש יופסקו לתקופה העולה על 12 חודשים, בין אם כתוצאה מהשלמת העבודות לפי היתר לחפירה ודיפון ובין אם כתוצאה מהפסקת עבודות החפירה והדיפון, הוא מתחייב למלא את הבור, שנחפר במגרש על חשבונו, או לאפשר לעירייה, אם היא תחפוץ בכך, לבצע את מילוי הבור על חשבונו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-22-0183 מתאריך 16/06/2022

לאשר את הבקשה לחפירה ודיפון בתחום שטח המגרש עד לעומק של כ- 15.4 מ' עם עוגנים וגדרות זמניים, כשלב מקדים לצורך בנייה שהתבקשה במסגרת בקשת רישוי (מס' 20-0975) אשר אושרה בוועדה, עבור הקמת מגדל מגורים ומבנה ציבור בן 50 קומות מעל קומת כניסה בתא שטח 122, מעל 5 קומות מרתף משותפות עם בניין המגורים בתא שטח 123 (רח' בן סרוק 15, בקשת רישוי מס' 20-1033 אשר אושרה בוועדה), הכוללות גישה ממרווח צדי צפון-מזרחי מרחוב בן סרוק באמצעות רמפה.

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

תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4. תשלום אגרות והיטלים.
2. הצגת אישור רשות העתיקות.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
1. אי גרימת נזקים לתשתית הקיימת פרטית או ציבורית ובבטיחות הנכסים הגובלים, הן לרכוש ולנפש הן בביצוע העבודות והן בעת פינוי הפסולת, לרבות למגרשים הסמוכים.
2. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה עתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
3. תחילת עבודות חפירה ודיפון והקמת גדר עבודה בגבול המגרש יותרו רק לאחר אישור האגרונום העירוני לסיום הטיפול בעצים במגרש. יותר גידור מקומי מסביב לעצים בעת הטיפול בהעתיקותם, כך שהפגיעה בשימוש בשטח הציבורי תצומצם ככל שניתן בעת העבודות.
4. תחילת עבודות חפירה ודיפון והקמת גדר עבודה בגבול המגרש יותרו רק לאחר קבלת אישור תיאום הנדסי ואישור מהנדס העיר לתחילת העבודות.
5. עם סיום עבודות הדיפון יש לתאם עם אדריכל העיר מיקום הגדר הזמנית ועבודות פיתוח זמניות.
3. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 38725 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

1. במידה ומבוקש ביצוע בשלבים - יש להגיש את תכנית ופרטי השלבויות כחלק ממסמכי הבקשה לקבלת אישור לתחילת עבודות או מייד לאחר מכן.
2. יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
3. הצגת רישיון לביצוע כריתה לפני כריתת העצים מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

עמ' 5

0194-090 22-0599 21-02629

תנאים לתעודת גמר

קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 50 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

התחייבויות להוצאת היתר

מתן התחייבות להנחת דעת היועמ"ש החתום על ידי בעל ההיתר, כי אם עבודות הבנייה במגרש יופסקו לתקופה העולה על 12 חודשים, בין אם כתוצאה מהשלמת העבודות לפי היתר לחפירה ודיפון ובין אם כתוצאה מהפסקת עבודות החפירה והדיפון, הוא מתחייב למלא את הבור, שנחפר במגרש על חשבונו, או לאפשר לעירייה, אם היא תחפוץ בכך, לבצע את מילוי הבור על חשבונו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.

רשות רישוי

מספר בקשה	22-0613	תאריך הגשה	14/04/2022
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	מרכז בעלי מלאכה 8	שכונה	לב תל-אביב
גוש/חלקה	35/6933	תיק בניין	0019-008
מס' תב"ע	ע1, ג1, 2710, 2720, 2331	שטח המגרש	546 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	לביץ תמיר	רחוב פרישמן 73, תל אביב - יפו 6416501
בעל זכות בנכס	לביץ תמיר	רחוב פרישמן 73, תל אביב - יפו 6416501
בעל זכות בנכס	שפירא שחר	שדרות דוד המלך 32, תל אביב - יפו 6495433
בעל זכות בנכס	סער ברוך	רחוב שניאור זלמן 11, תל אביב - יפו 6332617
עורך ראשי	בן דב ליאור	רחוב שד"ל 7, תל אביב - יפו 6578111
מתכנן שלד	שילר ערן	רחוב רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235

מהות הבקשה: (יאנה פיצ'וז/קין)

מהות עבודות בניה
שינויים כלפי היתר מס' 19-1191 בבניין קיים בן 3 קומות הכוללים: - בקומות המרתף - שינוי בהיקף, במפלסים והקטנת מספר קומות. - קומת הקרקע - שינוי בגודל החלונות. - קומות רביעית וחמישית (החדשות) - שינויים פנימיים. - בקומת גג חלקית- שינויים פנימיים כולל שינויים במיקום ובגודל החלונות. כמו כן שינוי במיקום דלת כניסה לדירה. - על הגג העליון- שינויים במיקום מערכות. - בתחום המגרש – ביטול מדרגות ירידה ואטימת כניסה למקלט הקיים במפלס המרתף, שינוי מיקום נישת גז, שינוי במדרגות ירידה למרתף בחזית המערבית, שינויים במיקום חניות אופניים ושינוי מיקום חניית אופנוע מחניון רובוטי למקום בתחום המגרש. אין שינויים במספר יח"ד.

מצב קיים:

בניין קיים בן 3 קומות וקומת גג חלקית (10 יח"ד). מבדיקה מול מחלקת הפיקוח נמסר כי הוסדרה גדר סביב המגרש לצורך התחלת בניה.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר מקורי	בניין בן 3 קומות עבור 9 דירות.	03/07/1937	1278
היתר	תוספת קומת גג חלקית עבור דירה אחת. סה"כ 10 דירות.	27/08/1958	257
היתר	סגירת מרפסת בקומת הקרקע.	27/03/1995	4-950287
היתר	חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, בן 3 קומות וקומת גג חלקית המכיל 10 יח"ד, כמפורט: - הקמת מפלס מרתף המכיל: מקלט ומתקן חניה אוטומטי תת קרקעי, בן 5 מפלסים, עבור 8 מקומות חניה ומקום חניה אחד לאופנוע. - בקומות הקיימות (קרקע, 2-1): שינויים בחזיתות, תוספת שטח	31/01/2021	19-1191

	<p>וקירות הקשחה למעטפת הבניין, הקמת מרפסות פתוחות ומקורות בחזית עורפית בכל קומה.</p> <p>- על הגג הקיים: הריסת הבנייה הקיימת והקמת 2 קומות חדשות (3-4) בהיקף קומה טיפוסית מורחבת. בכל קומה: 3 יח"ד עם שיפור מיגון בכל דירה.</p> <p>- קומת גג חלקית חדשה – יחידת דיור אחת עם שיפור מיגון, מרפסות גג בצמוד לבינוי ופרגולות מפלדה מעל מרפסות הגג.</p> <p>- על הגג העליון: מערכות סולאריות ומערכות מיזוג אוויר עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין.</p> <p>- בכל קומות הבניין: הקמת פיר מעלית חיצוני עם מבואה בסמוך לגרעין המדרגות הכללי עם תחנת עצירה בכל קומה והוספת אגפי מסתורי כביסה לדירות בחזיתות צד מערב ומזרח.</p> <p>- בחצר: שינויים בפיתוח שטח, ריצוף, גינון ונטיעות, גדרות בגבולות מגרש וגדרות הפרדה פנימיות, 7 מקומות חניה לאופניים, תוספת פרגולה מעץ, צמודה לחזית עורפית של דירה מערבית, נישות לאצירת אשפה ולתשתיות גז ומים בצמוד לגדר קדמית.</p> <p>סה"כ לאחר השינויים ותוספות- בנין בן 5 קומות וקומת גג חלקית המכיל 16 יח"ד (9 יח"ד קיימות + 7 יח"ד חדשות).</p>		
--	---	--	--

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת של 13 בעלים פרטיים. והבקשה מבוקשת על ידי אחד הבעלים. הודעות נשלחו ולא התקבלו התנגדויות.

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

סטייה	מוצע	מותר	
	בור חניה רובוטית ב-3 מפלסים.	2 קומות+ 4 קומות עבור חניה.	קומות
	חניון רובוטי עבור 9 מכוניות.	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	שימוש
	10.7 מ' – עומק הבור.	4.00 מ' נטו לקומות העליונות. 3.50 מ' נטו לקומות	גובה
	קומת המרתף מתוכננת בשטח של 125.11 מ"ר.	עד 85% משטח המגרש= 464.60 מ"ר.	תכסית לפי תמ"א 34

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
- גודל חדרים	*	
פיתוח שטח	*	

הערות נוספות:

1. הבקשה לא כוללת שינויים בשטחים העל קרקעיים ובמספר יח"ד.
2. תכסית קומת המרתף תואמת את המותר.
3. במסגרת הבקשה סומנה אטימת מדרגות גישה וכניסה למקום שסומן כמקלט בהיתר מס' 19-1191, המוצע אושר ע"י פיקוד העורף.

ח"ד מכון רישוי נדב בר 02/06/2022

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב בר, חוות הדעת היא בהתאם לתכנית העדכנית מתאריך 31/5/2022 שהועלתה לתיקייה 2500

תנועה וחניה

הבקשה כוללת: הפחתת מספר קומות המרתף עבור חניון רובוטי לעומת היתר מס' 19-1191 (בקשה מס' 19-0568). דרישת התקן: 0 מקומות חניה.

חוות דעת :

מספר עמדות חניה במתקן החדש לא השתנה לאומת התר מקורי. מתוכננים 9 מקומות חניה כפי שאושרו בהיתר בניה המקורי.

המלצה :

לאשר את הבקשה מהיבט התנועתי.

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 של עצים כמפורט בטבלה זו. עץ מס' 2 מסוג פיקוס השדרות נדרש לשימור בליווי אגרונום ובהתאם למפרט השימור שהועלה לתיקייה 15002 (מסמכי גנים ונוף).

לא תבוצע חפירה כלשהי או הורדת מיפסל קרקע במרווח הקיים בין עץ מס' 2 לדיפון המבוקש.

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 17937.00 ₪.

יש לנטוע במגרש 2 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 לעץ.

יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 16537.00 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.

המלצה : מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה, כיבוי אש ובקרה הנדסית שלב ב' במסלול של תמ"א 38 יבדקו בהתאם למהות הבקשה).

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	אזדרכת מצויה	11.0	40.0	6.0	כריתה	4,019
2	פיקוס השדרות	13.0	60.0	11.0	שימור	27,130
3	פיקוס השדרות	14.0	40.0	8.0	כריתה	12,058
4	מיש אפריקני	4.0	23.0	3.0	כריתה	1,860
5	פלומריה ריחנית	5.0	19.0	4.0	כריתה	
6	תות שחור	12.0	30.0	8.0	שימור	4,748
7	אזדרכת מצויה	12.0	48.0	9.0	שימור	4,341
8	פיקוס צר-עלים	10.0	18.0	5.0	כריתה	
9	תמר מצוי	8.0	45.0	6.0	שימור	5,040
10	תמר מצוי	8.0	30.0	5.0	שימור	5,040

חו"ד מחלקת פיקוח: ויקטור זמורו 16/02/2022

תכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י יאנה פיצ'וז'קין)

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 1191-19 בבנין קיים בן 3 קומות הכוללים:

- בקומות המרתף - שינוי בהיקף, במפלסים והקטנת מספר קומות.
- קומת הקרקע - שינוי בגודל החלונות.
- קומות רביעית וחמישית (החדשות) - שינויים פנימיים.
- בקומת גג חלקית - שינויים פנימיים כולל שינויים במיקום ובגודל החלונות. כמו כן שינוי במיקום דלת כניסה לדירה.
- על הגג העליון - שינויים במיקום מערכות טכניות.
- בתחום המגרש - ביטול מדרגות ירידה ואטימת כניסה למקלט הקיים במפלס המרתף, שינוי מיקום נישת גז, שינוי במדרגות ירידה למרתף בחזית המערבית, שינויים במיקום חניות אופניים ושינוי מיקום חניית אופנוע מחניון רובוטי למקום בתחום המגרש.

אין שינויים במספר יח"ד.

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

תנאים למתן היתר

תשלום אגרות והיטלים

תנאים בהיתר

1. לא תבוצע חפירה כלשהי או הורדת מיפסלס קרקע במרווח הקיים בין עץ מס' 2 לדיפון המבוקש
2. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
3. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

מפרט שימור עצים בוגרים מתאריך 1/6/2022 של אגרונום נעמן כספי יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.

תנאים להתחלת עבודות

1. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
2. הצגת רישיון לביצוע כריתה (לפני כריתת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לתעודת גמר

1. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור בהתאם למפרט השימור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
2. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
2. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם לרבות תוקפו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 0183-22-1 מתאריך 16/06/2022

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 1191-19 בבניין קיים בן 3 קומות הכוללים:

- בקומות המרתף - שינוי בהיקף, במפלסים והקטנת מספר קומות.
- קומת הקרקע - שינוי בגודל החלונות.
- קומות רביעית וחמישית (החדשות) - שינויים פנימיים.
- בקומת גג חלקית - שינויים פנימיים כולל שינויים במיקום ובגודל החלונות. כמו כן שינוי במיקום דלת כניסה לדירה.
- על הגג העליון-שינויים במיקום מערכות טכניות.
- בתחום המגרש – ביטול מדרגות ירידה ואטימת כניסה למקלט הקיים במפלס המרתף, שינוי מיקום נישת גז, שינוי במדרגות ירידה למרתף בחזית המערבית, שינויים במיקום חניות אופניים ושינוי מיקום חניית אופנוע מחניון רובוטי למקום בתחום המגרש.

אין שינויים במספר יח"ד.

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

תנאים למתן היתר

תשלום אגרות והיטלים

תנאים בהיתר

1. לא תבוצע חפירה כלשהי או הורדת מיפסלס קרקע במרווח הקיים בין עץ מס' 2 לדיפון המבוקש
2. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
3. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

מפרט שימור עצים בוגרים מתאריך 1/6/2022 של אגרונום נעמן כספי יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.

תנאים להתחלת עבודות

1. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
2. הצגת רישיון לביצוע כריתה (לפני כריתת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לתעודת גמר

1. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור בהתאם למפרט השימור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
2. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4"י) במגרש.

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
2. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם לרבות תוקפו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.