

ו' תמוז תשפ"ב
05 יולי 2022

פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0204 תאריך: 30/06/2022 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	
	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')	ק. אופק החזקות - התחדשות עירונית בע"מ	זיבוטינסקי 107	0194-107	22-0710	1
12	רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין		לבונטין 30	0045-030		2

רשות רישוי (דיון נוסף)

מספר בקשה	22-0710	תאריך הגשה	08/05/2022	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	ז'בוטינסקי 107	שכונה	הצפון החדש-סביבת ככר המדינה
גוש/חלקה	847/6213	תיק בניין	0194-107
מס' תב"ע	תמא/1, תמ"א 38/3, א, ע, 1, 512, 50, א3729	שטח המגרש	700

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ק. אופק החזקות - התחדשות עירונית בע"מ	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	נגר אברהם	רחוב ז'בוטינסקי 107, תל אביב - יפו 6219103
בעל זכות בנכס	רונקין עמוס	רחוב ז'בוטינסקי 107, תל אביב - יפו 6219103
בעל זכות בנכס	לבקוביץ גדעון	רחוב ז'בוטינסקי 107, תל אביב - יפו 6219103
בעל זכות בנכס	סטלה נתן	רחוב ז'בוטינסקי 107, תל אביב - יפו 6219103
בעל זכות בנכס	הפטול אסף	רחוב ז'בוטינסקי 107, תל אביב - יפו 6219103
בעל זכות בנכס	הפטול עידית	רחוב ז'בוטינסקי 107, תל אביב - יפו 6219103
בעל זכות בנכס	סלומון אורן	רחוב ז'בוטינסקי 107, תל אביב - יפו 6219103
בעל זכות בנכס	נחמיאס עדית	רחוב ז'בוטינסקי 107, תל אביב - יפו 6219103
בעל זכות בנכס	אהליאב זהר	רחוב ז'בוטינסקי 107, תל אביב - יפו 6219103
בעל זכות בנכס	נגר נילי	רחוב ז'בוטינסקי 107, תל אביב - יפו 6219103
בעל זכות בנכס	בורנשטיין צפורה אורה	רחוב ז'בוטינסקי 107, תל אביב - יפו 6219103
בעל זכות בנכס	אהליאב דרור	רחוב ז'בוטינסקי 107, תל אביב - יפו 6219103
בעל זכות בנכס	טולמץ אברהם נחמן	רחוב ז'בוטינסקי 107, תל אביב - יפו 6219103
בעל זכות בנכס	רחמן שושנה	רחוב ז'בוטינסקי 107, תל אביב - יפו 6219103
בעל זכות בנכס	גודר בנימין	רחוב ז'בוטינסקי 107, תל אביב - יפו 6219103
בעל זכות בנכס	סלומון אילנה מישל בוטח	רחוב ז'בוטינסקי 107, תל אביב - יפו 6219103
בעל זכות בנכס	חברת מגדל צופית בע"מ	רחוב ז'בוטינסקי 107, תל אביב - יפו 6219103
עורך ראשי	קימל אשכולות מיכל	רחוב שרעבי 6, תל אביב - יפו 6514752
מתכנן שלד	שילר ערן	רחוב רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 69512
מורשה חתימה מטעם המבקש	אופק דניאל	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102

מהות הבקשה: (אדר' חן קורלנדסקי)

מהות עבודות בניה
<p>1. הריסת בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה</p> <p>2. הקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע חלקית (סה"כ 9 קומות) ו-3 קומות מרתף עבור 27 יח"ד הכוללים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - בכל קומות המרתף: 28 מקומות חניה, 1 מקום חניה לרכב נכה, 5 מקומות חנייה לאופנועים, 27 מקומות חנייה לאופניים, 14 מחסנים דירתיים, חדרים טכניים לרבות: מאגר מים, חדר משאבות, חדר מונים, חדר טרפו וכו' - בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, חדר גז, 3 יח"ד הכוללות ממ"ד וחצר צמודה.

- בקומה 1: 4 דירות עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לכל דירה.
- בקומות 2-7: בכל קומה 3 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לכל דירה.
- בקומת הגג החלקית (קומה 8): 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסות גג צמודות בחזית ובעורף הבניין.
- על הגג העליון: גנרטור, מעבים ומערכות סולאריות בתחום גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין.
- בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, גרעין חדר מדרגות, פירים טכניים ו-2 פירי מעליות הכוללים תחנות עצירה בכל הקומות.
- בחצר: ריצוף, גינון ונטיעות, הקמת גדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה בין החצרות הפרטיות, רמפת ירידה לחניה תת קרקעית במרווח צדדי דרומי מערבי ונישות תשתיות.

מצב קיים:

בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומקלט במרתף, עבור 12 יח"ד

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר חתום	להקמת בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומקלט במרתף, עבור 12 יח"ד.	23.6.1959	376

בעלויות:

לפי רישום בנסח הטאבו הנכס רשום כבית משותף בן 13 תתי חלקות כולן בבעלות פרטית. על מפרט הבקשה חתומה המבקשת - ק. אופק החזקות - התחדשות עירונית בע"מ" באמצעות מורשה חתימה מטעמה (אופק דניאל) וחותמת החברה לפי פרוטוקול חתום וכן ע"י מיופת כוחם של 10 מבעלי הזכויות בנכס, עו"ד אפרת רשף בהתאם לייפוי כוח תכנוני שנחתם בין הצדדים.
נשלחו הודעות לפי תקנה 336 לבעלי הזכויות בנכס שאינם חתומים ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתכנית 3729א (רובע 4) - המגרש נמצא ברחוב ראשי - ז'בוטינסקי, מחוץ לאזור ההכרזה

- ההיתר המקורי להקמת הבניין הינו משנת 1959
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.
- הבדיקה המרחבית נעשתה לגבי תכנית ראשית מתוקנת לאחר שניתנה אפשרות לתיקון הבקשה, גרסה 1 מתאריך 8.5.2022

סטייה	מוצע	מותר	
	+ 8 קומת גג חלקית	+ 8 קומת גג חלקית	מספר קומות: (ברחובות ראשיים)
			קווי בניין:
	4.00 מ'	4.00 מ'	קדמי לז'בוטינסקי
	3.00 מ'	3.00 מ'	צדדי
	5.00 מ'	5.00 מ'	אחורי
	בהתאם למותר	תכסית התחומה בקווי הבניין המותרים ובמסגרת מס' הקומות המותר (למעט הנסיגות הנדרשות בקומת הקרקע וקומות הגג החלקיות)	זכויות בנייה: (תכנית נפחית)
	בהתאם למותר	מינימום 20% מסך השטחים הכוללים המתוכננים (786 מ"ר)	שטחי שירות:
	27 יחידות דיור	במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90 3115/90 מ"ר = 35 יח"ד	צפיפות:
	3.30 מ'	3.30 מ' ברוטו	גובה קומה:

	<p>בהתאם למותר</p> <p>בהתאם למותר</p> <p>בהתאם למותר, אושר ע"י תחנת תנועה וחניה</p> <p>מתוכננות חצרות לכיוון המרווחים הצדדיים והאחורי</p>	<p>בינוי מלא/ חלקי של קומת הקרקע לאחר שמירה על רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו בניין קדמי</p> <p>- יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין ואלו ימוקמו בתחום הבניין, לרבות: שטחים טכניים, חדר אשפה, חדר גז וכולי</p> <p>תכנון חניית אופניים לכל יחידת דיור בתחום המגרש</p> <p>תותר הצמדת חצרות ליחיד בקומת הקרקע במרווחים הצדדיים והאחורי</p>	<p><u>בינוי ופיתוח בקומת הקרקע:</u></p>
	<p>3.00 מ'</p> <p>2.00 מ'</p> <p>4.50 מ'</p> <p>5.00 מ'</p>	<p>3.00 מ' - מקו החזית הקדמית</p> <p>2.00 מ' - מקו החזית האחורית</p> <p>כולל מעקה הגג העליון - 4.50 מ'</p> <p>כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'</p>	<p><u>קומות גג חלקיות:</u></p> <p>נסיגות ממעקה הגג</p> <p>גובה הבניה על הגג</p> <p>גובה המתקנים הטכניים</p>
	<p>1.60 מ'</p> <p>שטחי המרפסות בהתאם למותר עד 14 מ"ר וממוצע לא עולה על 12 מ"ר</p> <p>בהתאם למותר</p> <p>בהתאם למותר</p>	<p>1.60 מ'</p> <p>14 מ"ר למרפסת הבולטת מקירות הבניין החיצוניים ובלבד שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע לסך המרפסות בבניין = 324 מ"ר</p> <p>לא יותרו מרפסות לסירוגין (מרפסות קופצות)</p> <p>חומרי גמר מרפסות אחיד</p>	<p><u>מרפסות:</u></p> <p>הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי</p> <p>שטח</p> <p>עיצוב המרפסות</p>
	<p>בהתאם למותר</p>	<p>בקונטור הקומה העליונה לא כולל מרפסות גזוזטרה ובלטות</p>	<p><u>מרפסות גג:</u></p>
	<p>בהתאם למותר</p>	<p>התקנת מזגנים לכל יחיד בפיר ייעודי, במרפסת שירות שאינה חורגת מקונטור הבניין או על הגג העליון.</p>	<p><u>מזגנים:</u></p>
	<p>בהתאם למותר</p> <p>בהתאם למותר</p> <p>בהתאם למותר</p>	<p>נדרש לכל יחיד ובאופן שאינו חורג מקונטור הבניין. ביחיד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת הקדמית.</p> <p>בהתאם להנחיות המרחביות - עומק 0.60 מ' / אורך 2.00 מ' - אחידות לכל גובה הבניין</p>	<p><u>מסתורי כביסה:</u></p> <p>עיצוב המסתורים</p>
			<p><u>מתקנים טכניים על גג הבניין:</u></p>

	מתוכננים מתקנים טכניים על גג עליון וגישה דרך גרם המדרגות הכללי של הבניין.	על-הגג העליון מתקנים טכניים לשירות הבניין והבטחת גישה למתקנים דרך השטחים המשותפים	שימושים וגישה
	מתוכנן חניון תת קרקעי שהגישה אליו דרך רמפה במרווח הדרומי מערבי בצמוד לגבול המגרש. *תכנון החניה מאושר ע"י בוחנת התנועה במכון הרישוי - ראה חוות דעת בהמשך.	החניה תהיה תת קרקעית והנגישות אליה תהיה אחת ותוצמד ככל הניתן לדופן הצדית של המגרש. באם נדרש אזור המתנה הוא ימוקם בתחום המגרש. *כל זאת בכפוף לאישור תחנת תנועה וחניה	חניה:
	- הוגש אישור התקשרות מקדמי -בהתאם לנדרש -יוגש אחרי ועדה	-אישור לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 -אישור נגישות המבנה (נספח+ טופס נלווה) -נספח יציבות חתום ע"י מתכנן השלד של הפרויקט	הוראות נוספות למתן היתר:

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

סטייה	מוצע	מותר	
	3 קומות מרתף	2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור חניה ושטחי שירות כלליים	מס' קומות:
	בהתאם למותר	2 קומות עליונות- 4.00 מ' נטו קומות תחתונות- 3.50 מ' נטו	גובה קומות:
	חניות, חניית נכים, חניות לאופניים ולאופנועים, שטחי שירות משותפים, חדרים טכניים, מאגרי מים, חדר משאבות וכולי	חניה/ מחסנים דירתיים / משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים	שימושים:
	בהתאם למותר	- מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר למחסן וכמספר יח"ד בבניין	מחסנים:
	מוצע כ- 106 מ"ר שטח מחלחל המהווה 15% משטח המגרש. שטחי החלחול מחולקים בין המרווח הקדמי למרווח הצדדי מזרחי	85% לפי תמ"א 34 ותכנית 3729 = 595 מ"ר (15% שטח מחלחל = 105 מ"ר)	תכסית:

התאמה לתקנות התכנון והבניה ומדיניות אדריכל העיר/ הנחיות מרחביות:

הערות	לא	כן	
		+	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 שיתיר 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/ עץ באישור FSC (תקן ירוק מטעם המועצה לניהול יערות) -יותר חיפוי דקורטיבי לשם הדגשות עיצוביות בלבד -לא יאושר חיפוי בחומרים הבאים : קרמיקה, פסיפס, פורצלן, עץ איפאה ועץ קומרו.
		+	מתקני תשתית וטכניים -ימוקמו בצמוד לגבול המגרש הצדדי ובניצב לרחוב -יש להרחיק את הנישות ב-1.00 מ' מהגדר הקדמית - מתקני אוורור ושחרור עשן ממרתפים יוצמדו לגבול המגרש הצדדי או האחורי בלבד. יש להפנות את פתחי האוורור לכיוון פנים המגרש.
תוכננו מערכות סולריות לכל יחידות הדיור בפרויקט		+	מערכות סולריות מערכת סולריות לכל יחיד
מתוכננים דוודים בתחום מסתורי הכביסה		+	דוודים דודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום שטחי הדיורות/ קומות

הערות נוספות:

רשות העתיקות- בהתאם להתראה בתיק המידע הוגש מכתב מטעם רשות העתיקות מיום 20.10.2021 הכולל התחייבות לפעול בהתאם להוראות והנחיות רשות העתיקות מיום 20.10.2021 שכן, המקרקעין שבנדון נמצא בתחום אתר עתיקות. ניתן אישור למתן היתר בכפוף למילוי תנאי רשות העתיקות שניתנו למבקש ההיתר.

חו"ד מכון רישוי**נדב פרסקו 28/03/2022**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב פרסקו לאחר הטענת נספח תנועה מתקן ב-22.3.22 ותכנית אדריכלית במגירה 2500 ב-23.3.22

תנועה וחניה

הבקשה כוללת : מבנה החדש עם 27 יחידות דיור (26 יחידות בשטח עד 120 מ"ר ו - 1 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן :

28 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

5 מקומות חניה לאופנועים

27 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן :

28 מקומות חניה לרכב פרטי במרתפי חניה

1 מקום חניה לרכב נכים

5 מקומות חניה לאופנועים במרתף

27 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובמרתף

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.

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

כל העצים לכריתה אינם עצים בוגרים או עצי שער (2 עצים).
 ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 6898 ₪.
 יש לנטוע במגרש 2698 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 לעץ.
 יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 2698 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.
 במגרש וסביבתו קיימים 6 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
 המלצה: לאשר את הבקשה

קונסטרוקציה

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, 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	מיש דרומי	3.0	15.0	4.0	שימור	1,990
2	מיש דרומי	3.0	10.0	4.0	שימור	884
3	מיש דרומי	3.0	10.0	4.0	שימור	884
4	אגוז מקדמיה	4.0	15.0	0.	כריתה	
5	מנגו הודי	4.0	15.0	0.	כריתה	
6	אגוז מקדמיה	3.0	15.0	0.	כריתה	
7	פלומריה ריחנית	2.0	15.0	0.	כריתה	
8	פלומריה ריחנית	2.0	15.0	0.	כריתה	
9	פיקוס בנימינה	3.0	18.0	3.0	כריתה	606
10	גדר חיה - מקבץ	0.	0.	0.	כריתה	
11	יתרופית תמימה	3.0	15.0	0.	כריתה	
12	פיקוס השדרות	3.0	30.0	3.0	כריתה	3,713
13	פיקוס השדרות	2.0	25.0	3.0	כריתה	2,579
14	אראוקריה רמה	5.0	20.0	3.0	שימור	2,934
15	בראסיה מקרינה	6.0	15.0	0.	שימור	
16	דקל וושינגטוניה חוטית	8.0	30.0	3.0	שימור	1,920
17	בראסיה מקרינה	5.0	10.0	0.	כריתה	

חוו"ד נוספות:

מי אביבים - אחישלום מולאי 20/12/2021
 המלצה לשבץ לוועדה

נכסים - ענת איבגי 17/11/2021

חלקה 847 בגוש 6213 בבעלות פרטית.

הוטען תצהיר מהנדס בגין אי שימוש בעוגנים.
 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.
 לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' חן קורלנדסקי)

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה

ובמקומו הקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע חלקית (סה"כ 9 קומות) עבור 27 יח"ד ומעל 3 קומות מרתף עבור הכוללות:
 28 מקומות חניה, 1 מקום חניה לרכב נכה, 5 מקומות חניה לאופנועים, 27 מקומות חניה לאופניים, 14 מחסנים דירתיים, חדרים טכניים לרבות: מאגר מים, חדר משאבות, חדר מונים, חדר טרפו וכו'

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

תנאים למתן היתר

1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים (מוצג 4402)
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן 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 20.10.2021 בשל מיקומו של המגרש בתחום אתר עתיקות מוכרז.
4. רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין.
5. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
6. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 6898 נח.

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. לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
3. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
4. 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. מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם שיינתן להיתר
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. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (י"י) במגרש.
7. יש לבצע את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבניין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה - עיריית תל אביב יפו.

הערות

קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 1-22-0148 מתאריך 18/05/2022

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה

ובמקומו הקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע חלקית (סה"כ 9 קומות) עבור 27 יח"ד ומעל 3 קומות מרתף עבור הכוללות:

28 מקומות חניה, 1 מקום חניה לרכב נכה, 5 מקומות חניה לאופנועים, 27 מקומות חניה לאופניים, 14 מחסנים דירתיים, חדרים טכניים לרבות: מאגר מים, חדר משאבות, חדר מונים, חדר טרפו וכו'

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

תנאים למתן היתר

1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים (מוצג 4402)
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן 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 20.10.2021 בשל מיקומו של המגרש בתחום אתר עתיקות מוכרז.
4. רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין.
5. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
6. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 6898 נח.

תנאים להתחלת עבודות

1. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרום והחזרת המצב לקדמותו.
2. לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
3. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
4. 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. מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם שיינתן להיתר
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. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
7. יש לבצע את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבניין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה - עיריית תל אביב יפו.

הערות

קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

מהות הדיון הנוסף:

עדכון והוספת תנאים הנדרשים לצורך בדיקת הבקשה במכון הבקרה.

נימוקי הדיון הנוסף:

בשל טעות חישוב ואי הגדרת דירות בחישוב שטחים במערכת הבקשה לא סומנה כנדרש למכון בקרה.

חוות דעת מהנדס הועדה לדיון הנוסף: (ע"י אדר' חן קורלנדסקי)

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה ובמקומו הקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע חלקית (סה"כ 9 קומות) עבור 27 יח"ד ומעל 3 קומות מרתף עבור הכוללות:

28 מקומות חנייה, 1 מקום חנייה לרכב נכה, 5 מקומות חנייה לאופנועים, 27 מקומות חנייה לאופניים, 14 מחסנים דירתיים, חדרים טכניים לרבות: מאגר מים, חדר משאבות, חדר מונים, חדר טרפו וכו'

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

תנאים למתן היתר

1. תשלום אגרות והיטלים.
2. קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה
3. 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:
 - א. חו"ד מסכמת ע"י מכון הבקרה עבור בקרת התכן (מוצג 4400).
 - ב. תכנית מאושרת חתומה ע"י מכון הבקרה (מוצג 4401).
4. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).

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 20.10.2021 בשל מיקומו של המגרש בתחום אתר עתיקות מוכרז.
 4. רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין.
 5. ביצוע כל דרישות מכון הבקרה הנבחר על ידי מבקש ההיתר בהתאם לאישורים לשלב בקרת התכן להיתר
 6. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
 7. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 6898 נח.

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 אישור מכון הבקרה טרם תחילת עבודות הבניה.
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>
5. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקה העצים) מפקיד הערות. 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. קבלת חוות דעת מסכמת לבקרת ביצוע במכון הבקרה
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. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
7. יש לבצע את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבניין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה - עיריית תל אביב יפו.

הערות

קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה (דיון נוסף): החלטה מספר 1
רשות רישוי מספר 1-22-0204 מתאריך 30/06/2022

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה ובמקומו הקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע חלקית (סה"כ 9 קומות) עבור 27 יח"ד ומעל 3 קומות מרתף עבור הכוללות:
 28 מקומות חנייה, 1 מקום חנייה לרכב נכה, 5 מקומות חנייה לאופנועים, 27 מקומות חנייה לאופניים, 14 מחסנים דירתיים, חדרים טכניים לרבות: מאגר מים, חדר משאבות, חדר מונים, חדר טרפו וכו'

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

תנאים למתן היתר

1. תשלום אגרות והיטלים.
2. קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה
3. 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:
 - א. חו"ד מסכמת ע"י מכון הבקרה עבור בקרת התכן (מוצג 4400).
 - ב. תכנית מאושרת חתומה ע"י מכון הבקרה (מוצג 4401).
4. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).

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 20.10.2021 בשל מיקומו של המגרש בתחום אתר עתיקות מוכרז.
 4. רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין.
 5. ביצוע כל דרישות מכון הבקרה הנבחר על ידי מבקש ההיתר בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
 6. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
 7. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
- תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 6898 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

1. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרום והחזרת המצב לקדמותו.
2. קבלת אישור מכון הבקרה טרם תחילת עבודות הבנייה.
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>
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
3. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה

- .4 קבלת חוות דעת מסכמת לבקרת ביצוע במכון הבקרה
- .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 קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
- .7 יש לבצע את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבניין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה - עיריית תל אביב יפו.

הערות

קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש 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
34,5,3 / 7446		2607 מ"ר	רחוב לבונטין מס' 30 ואחרים

חוו"ד מהנדס העיר (ע"י אינג' לב פוטשניקוב)

מבוקש לרשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 27.04.22 החתום ע"י אינג' אלכס אולמן להיתרי בניה מס' 12-0441 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 06.06.2012 ואחרים, כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
122	הצמדת שני מקומות חניה מעל המותר לפי תקן ותקנות

החלטת רשות רישוי מספר 1-22-0204 מתאריך 30.06.2022

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 27.04.22 החתום ע"י אינג' אלכס אולמן להיתרי בניה מס' 12-0441 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 06.06.2012 ואחרים, כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
122	הצמדת שני מקומות חניה מעל המותר לפי תקן ותקנות