

י"ז אלול תש"פ
06 ספטמבר 2020

פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0243 תאריך: 27/08/2020 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 אילן רוזנבלום	
	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')	בולווארד טרה העיר הלבנה נדל"ן בע"מ	אלכסנדר ינאי 17	0212-015	20-0968	1

עמ' 1
0212-015 20-0968 <ms_meyda>

רשות רישוי

	09/07/2020	תאריך הגשה	20-0968	מספר בקשה
	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	בניה חדשה	בניה חדשה	מסלול

הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	אלכסנדר ינאי 17	כתובת
0212-015	תיק בניין	441/6212	גוש/חלקה
593	שטח המגרש	תמ"א 38/3, א, ע, 1, 3616 א	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604	בולווארד טרה העיר הלבנה נדל"ן בע"מ	מבקש
רחוב אלכסנדר ינאי 17, תל אביב - יפו 6249807	הרשקוביץ אביגיל	בעל זכות בנכס
רחוב אלכסנדר ינאי 15, תל אביב - יפו 6249805	הרשקוביץ שלמה	בעל זכות בנכס
רחוב אלכסנדר ינאי 15, תל אביב - יפו 6249805	קאופמן שלומית	בעל זכות בנכס
רחוב ויצמן 90, תל אביב - יפו 6226412	ידין דן יוסף	בעל זכות בנכס
רחוב אלכסנדר ינאי 15, תל אביב - יפו 6249805	גרוס יואב	בעל זכות בנכס
רחוב אלכסנדר ינאי 15, תל אביב - יפו 6249805	קרונוזון רפאל	בעל זכות בנכס
רחוב אלכסנדר ינאי 15, תל אביב - יפו 6249805	כאהן אביגיל	בעל זכות בנכס
רחוב סוטין 1, תל אביב - יפו 6404501	וולף אדריאן עופרה	בעל זכות בנכס
רחוב אלכסנדר ינאי 15, תל אביב - יפו 6249805	קב יריב	בעל זכות בנכס
רחוב אלכסנדר ינאי 17, תל אביב - יפו 6249807	סלע תמר	בעל זכות בנכס
רחוב אלכסנדר ינאי 15, תל אביב - יפו 6249805	שמיר יריב	בעל זכות בנכס
רחוב אלכסנדר ינאי 15, תל אביב - יפו 6249805	הניק לשם מתת	בעל זכות בנכס
רחוב אלכסנדר ינאי 15, תל אביב - יפו 6249805	מטיאש יאיר	בעל זכות בנכס
רחוב אלכסנדר ינאי 15, תל אביב - יפו 6249805	ורשבסקי רחל	בעל זכות בנכס
רחוב אלכסנדר ינאי 15, תל אביב - יפו 6249805	גרוס אסף	בעל זכות בנכס
רחוב אלכסנדר ינאי 15, תל אביב - יפו 6249805	ברגר גלי	בעל זכות בנכס
רחוב אלכסנדר ינאי 15, תל אביב - יפו 6249805	גרוס עודד	בעל זכות בנכס
רחוב אלכסנדר ינאי 15, תל אביב - יפו 6249805	לבושיץ אור	בעל זכות בנכס
רחוב אלכסנדר ינאי 15, תל אביב - יפו 6249805	מושינסקי אבי	בעל זכות בנכס
רחוב אלכסנדר ינאי 15, תל אביב - יפו 6249805	כוכבא עמליה	בעל זכות בנכס
רחוב אלכסנדר ינאי 15, תל אביב - יפו 6249805	גורביץ שמגר	בעל זכות בנכס
רחוב אלכסנדר ינאי 15, תל אביב - יפו 6249805	מושינסקי גל שרה	בעל זכות בנכס
רחוב אלכסנדר ינאי 17, תל אביב - יפו 6249807	יסעור יניב	בעל זכות בנכס
רחוב אלכסנדר ינאי 17, תל אביב - יפו 6249807	וולקומירסקי כרמלה	בעל זכות בנכס
רחוב אלכסנדר ינאי 15, תל אביב - יפו 6249805	אליאב תמר	בעל זכות בנכס
רחוב בזל 13, תל אביב - יפו 6228512	קאופמן יעקב	בעל זכות בנכס
רחוב אלכסנדר ינאי 15, תל אביב - יפו 6249805	קרונוזון שירה	בעל זכות בנכס
רחוב סוקולוב 90, רמת השרון 4723716	לבושיץ אומר חיים	בעל זכות בנכס
רחוב אלכסנדר ינאי 15, תל אביב - יפו 6249805	כאהן יהושע	בעל זכות בנכס
רחוב אלוני ניסים 1, תל אביב - יפו 6291915	לבושיס בר	בעל זכות בנכס
רחוב אלכסנדר ינאי 15, תל אביב - יפו 6249805	שמיר ונסה	בעל זכות בנכס
רחוב אלכסנדר ינאי 15, תל אביב - יפו 6249805	"שקמה" אגודה שיתופית לשיכון בע"מ	בעל זכות בנכס
רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604	בר אורין גידי	עורך ראשי
רחוב נחלת יצחק 28, תל אביב - יפו 6744822	שטינברג חיים אריה	מתכנן שלד
דרך בגין מנחם 132, תל אביב - יפו 6701101	הלר שלומי	מיופה כח מטעם המבקש

מהות הבקשה: (חדד הילה)

מהות עבודות בניה
הריסת בניין מגורים קיים, בן 3 קומות מעל קומת עמודים הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל מזרוע בכתובת אלכסנדר ינאי 15 (חלקה 440), שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים, בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 20 יח"ד, המוצע בקיר משותף עם הבניין הגובל מזרוע בכתובת אלכסנדר ינאי 15

(חלקה 440).

ב-2 קומות המרתף: שטחים משותפים עם הבניין הגובל מדרום בכתובת אלכסנדר ינאי 15, המכילים 42 מקומות חניה לשני הבניינים עם גישה לרכב באמצעות רמפה מרחוב אלכסנדר ינאי 15.
 -בקומת הקרקע: לובי כניסה המשותף עם הבניין הגובל מדרום (חלקה 440), חדר אשפה, נישה לגז ו-3 יח"ד עם ממ"ד כאשר ליח"ד צפונית מערבית מפלס עליון בקומה הראשונה הכוללת גישה ע"י גרם מדרגות פנימי המחבר בין מפלסי הדירה וחצרות צמודות במרווח צדדי ואחורי.
 -בקומות הטיפוסיות (5-1): 3 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות פתוחות מקורות בחזית הקדמית ובעורף הבניין.
 -בקומת הגג החלקית (6): 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסות גג בחזית ובעורף הבניין ומרפסת פתוחה בחזית הקדמית.
 על הגג העליון: מערכות סולאריות ומיזוג אויר עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין.
 -בכל קומות הבניין: חדר מדרגות ופיר מעלית הכולל תחנות עצירה בכל הקומות, מבואות, מעברים ופירים עבור תשתיות.
 -בחצר: פיתוח שטח, ריצוף, גינון ונטיעות, גדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה בתחום המגרש ונישה למים בצמוד לגבול מגרש צדדי צפוני.

מצב קיים:

בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל מדרום בכתובת אלכסנדר ינאי 15 (חלקה 440).

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
532	31/01/1946	בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים וסככות לכביסה על הגג המכיל 22 יח"ד (11 בכל בניין שכן ההיתר המקורי יצא עבור חלקות 440-441 יחדיו).

בעלויות:

בהתאם לרישום בנסח הטאבו הנכס רשום בבעלות חברת "שקמה" אגודה שיתופית לשיכון בע"מ ובחכירה של 22 חוכרים. מפרט הבקשה חתום ע"י המבקשת חברת בולווארד טרה העיר הלבנה נדל"ן בע"מ באמצעות מורשה חתימה מטעמה, עו"ד שלומי הלר, בהתאם לייפוי כוח שנחתם בין הצדדים וכן חתומים כ-20 מהחוכרים בנסח באמצעות מורשה חתימה, עו"ד אדם שפרוד, בהתאם לייפוי כוח תכנוני שנחתם בין הצדדים.
 נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 3616א'- רובע 3, מחוץ לתחום אזור ההכרזה, הנחיות עיצוב לאיחוד חלקות או בניה בקיר משותף ברובעים 3,4 - מחוץ לאזור ההכרזה)

מספר הקומות:	מותר	מוצע	סטייה
6 קומות + קומת גג חלקית	6 קומות + קומת גג חלקית	6 קומות + קומת גג חלקית	
קווי בניין: קדמי לרחוב אלכסנדר ינאי:	4.00 מ'	4.00 מ'	
צדדי צפוני:	2.50 מ'	2.50 מ'	
צדדי דרומי:	0 קו למעט מגרעת במרווח הקדמי שמידותיו יהיו במידות המרווחים שבוטלו (2.50/5.00)	0.0 מ' ו- 5.95 מ' בהתאם למותר.	
אחורי:	4.50 מ'	4.50 מ'	
זכויות בנייה:	לפי קווי הבניין המותרים ובמסגרת מס' הקומות. סה"כ 2,481 מ"ר	בהתאם לחישוב השטחים שהוצג מבוקשת בנייה בשטח של כ- 2,211.31 בהתאם למותר.	
שטחי שירות:	לפחות 20% מהשטחים	בהתאם לחישוב השטחים	

סטייה	מוצע	מותר	
	מבוקשים שטחי שירות בשטח של כ- 503.21 מ"ר המהווים כ- 22.76%, בהתאם למותר.	המתוכננים יוקצו לשטחי שירות (כ- 442.26 מ"ר)	
	מבוקשת רצועה מפולשת ברוחב של 3.22 מ' בהתאם למותר.	רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו הבניין.	<u>רצועה מפולשת:</u>
	מבוקשות 20 יח"ד. בהתאם למותר.	לפי מקדם צפיפות של 80 מהשטחים הכוללים המותרים (2,481 מ"ר) = 31 יח"ד בהתאם לחישוב השטחים מבוקשים 2,211.31 מ"ר = 28 יח"ד	<u>צפיפות:</u>
	מבוקשת מבואת כניסה, חדר אשפה, נישה לגז ויח"ד בהתאם למותר.	תחום הבניין בלבד יוקצו שטחים הנדרשים לשירות הבניין: מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז.	<u>שימושים בקומת הקרקע:</u>
	מבוקשת הצמדת שטחי חוץ במרווח הצד הצפוני ובעורף המגרש בהתאם למותר.	תותר הצמדת שטחי חוץ מגוננים ליח"ד במרווחים צדדיים ואחורי בלבד.	<u>הצמדת שטחי חוץ מגוננים:</u>
	3.30 מ'	עד 3.30 מ'	<u>גובה קומה (בין רצפות):</u>
	בהתאם למותר 3.00 מ' 2.00 מ' 4.50 מ'	בקונטור קומה טיפוסית לא כולל מרפסות ובליטות, למעט הנסיגות הנדרשות. 3.00 מ' 2.00 מ' 4.50 מ' 5.00 מ'	<u>קומות גג חלקית:</u> <u>שטח:</u> <u>נסיגה ממעקה הגג:</u> חזית קדמית: חזית אחורית: <u>גובה:</u> גובה הבנייה ברוטו, כולל מתקנים טכניים:
	1.60 מ' 1.60 מ' מבוקשות מרפסות בשטח שאינן עולה על 14 מ"ר כ"א. בהתאם למותר. מבוקשות מרפסות בשטח של כ- 195.91 מ"ר. בהתאם למותר.	1.60 מ' 1.60 מ' עד 14 מ"ר למרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים. סך שטח המרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר (240 מ"ר)	<u>מרפסות:</u> <u>קו בניין קדמי לרחוב א. ינאי:</u> <u>קו בניין אחורי:</u> <u>שטח:</u> <u>ממוצע שטח:</u>
	מבוקשים 20 מעבי מזגנים ע"ג הגג העליון.	ניתן להתקין במקומות הבאים:	<u>מזגנים:</u>

סטייה	מוצע	מותר	
	בהתאם למותר.	בפיר ייעודי במרפסת שירות אשר לא חורגת מקווי בניין. על הגג העליון.	
לא הוצג פתרון לתליית כביסה עבור יח"ד צפונית מערבית בקומת הקרקע. בניגוד להוראות תכנית 3616א'. לא ניתן לאשר.	לא הוצג פתרון לתליית כביסה עבור יח"ד צפונית מערבית בקומת הקרקע.	כל יח"ד חדשה תחויב במסתור כביסה במישור חזיתות הבניין. מסתורי כביסה לא יוצבו בחזית הקדמית.	<u>מסתורי כביסה:</u>
	מבוקשת מבואת כניסה משותפת. חדר גז ואשפה לכל אחד מהבניינים בנפרד. בהתאם למותר.	בבנייה בקיר משותף יתוכנן קיר פיסי מעל הקרקע המפריד בין שני הבניינים ותשמר העצמאות התפקודית של כל בניין. עם זאת, תותר מבואת כניסה משותפת בקומת הקרקע ללא חלוקה פיסית.	<u>התאמה לעיצוב לאיחוד חלקות או בניה בקיר משותף ברובעים 3,4 - מחוץ לאזור ההכרזה).</u> <u>בניה בקיר משותף:</u> <u>עצמאות תפקודית:</u>
	2.50 מ'	2.50 מ' (סה"כ מרווח מינימלי של 5.00 מ')	<u>חלוקה נפחית:</u> שקע אנכי בחזית הפונה לרחוב א. ינאי <u>רוחב:</u>
	5.00 מ'	5.00 מ' מקו הבניין הקדמי לא כולל בליטות	<u>עומק:</u>
בהתאם למותר	בהתאם למותר	לכל גובה הבניין וללא קירוי	<u>גובה:</u>
בהתאם למותר	בהתאם למותר	במרכז מרווחי הצד שבוטלו	<u>מיקום במגרש:</u>
בהתאם למותר	בהתאם למותר	שילוב פתחים חזית השקע הפונה לרחוב.	<u>עיצוב החזית הפונה לרחוב א. ינאי:</u> <u>פתחים:</u>
בהתאם למותר.	בהתאם למותר.	לא יותרו גוזזטראות בתחום השקע.	<u>גוזזטראות:</u>
בהתאם למותר.	בהתאם למותר.	שטח השקע במפלס הקרקע ישמש לגינון ולנטיעות	<u>שטח השקע:</u>
מבוקש פתרון חניה תת קרקעי עם כניסה מרחוב אלכסנדר ינאי 15 ומשותף עם הבניין הגובל מדרום ובנוי בקיר משותף בחלקה 440. בהתאם למותר.	מבוקש פתרון חניה תת קרקעי ומשותף. הגישה לחניה תתוכנן באחד ממרווחי המגרש הצדדיים (לא בתחום השקע).		<u>חניה:</u>

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

קומות:	מותר	מוצע	סטייה
2 קומות עליונות + 4 קומות תחתונות עבור שטחי שירות כלליים.	2 קומות.		
גובה קומות:	עד 4.00 מ' נטו. ניתן להתיר גובה קומת מרתף העולה על 4.00 מ' אם הנ"ל נדרש לצורך תפקוד הבניין.	קומה עליונה : 4.13 מ' קומה תחתונה : 2.55 מ' גובה 4.13 מ' הינו לצורך תפקוד חניה- ניתן לאשר.	
שימושים:	חניה/מחסנים דירתיים/ חדרים טכניים/משרד לבעלי מקצוע חופשיים/חדר משחקים.	חניה.	
תכסית:	80% משטח המגרש לפי הוראות תכנית ע'1. בהתאם להוראות תכנית 3616 א' ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש (544) = 504.05 מ"ר	בהתאם למדידה גרפית מבוקשת תכסית מרתף בשטח של כ- 501 מ"ר המהווה 84.48% משטח המגרש, בהתאם למותר.	
	בהתאם להנחיות עיצוב לבניה בקיר משותף תשמר תכסית מינימלית של 85% משטח החלקות (1,190 מ"ר) כלומר עד 1,011.50 מ"ר בשני המגרשים.	בהתאם למדידה גרפית מבוקשת תכסית מרתפים בשני המגרשים בשטח של כ- 994 מ"ר. בהתאם למותר.	

התאמות:

הערות	לא	כן	
אזור: מבוקשים חדרי שירותים ללא פתרון אוורור כנדרש בתקנות התכנון והבניה.	+		
חיפוי מעטפת הבניין: מבוקש חיפוי בטיח לבן, והדגשות עיצוביות ע"י קורות בגוון כהה במרפסות בהתאם למותר במדיניות/הנחיות מרחביות.		+	
חלונות ופתחים: מבוקשים פתחים בשטח של כ- 60.85% משטח החזית, בהתאם למותר במדיניות/הנחיות מרחביות.		+	
מסתורי כביסה: מבוקשים מסתורי כביסה ברוחב הקטן מ- 2.00 מ' מינימלי נדרש בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.	+		
מתקני תשתיות ומסתורים: מבוקשת נישה למים בגבול מגרש צדדי צפוני במרחק של 1.20 מ' מגבול המגרש הקדמי בהתאם למותר.		+	
חדר אשפה: הצגת פירוט חומרי הגמר המוצעים עבור דלת חדר אשפה והתאמתה לעיצוב הבניין בחזית הקדמית.	+		
גובה גדרות: גדר צפונית : מבוקשת גדר בגובה 0.55 מ' מגובה המפלס הגובה הנמוך מהגובה המינימלי הנדרש (1.05 מ') לפי תקנות התכנון והבניה. גדר מערבית : מפלסי הפיתוח המופיעים במגרש השכן אינם תואמים את המדידה שצורפה למפרט הבקשה.	+		
פיתוח שטח- המרווח הקדמי: מבוקשת רצועת גינון ברוחב 4.82 מ' הכוללת חלחול עד		+	

הערות	לא	כן	
תת הקרקע. בהתאם לסכמת החלחול שצורפה למפרט הבקשה, מבוקשים כ- 7.19% חלחול בשני המגרשים בקדמת המגרש. וכ- 16.13% חלחול בשטח המגרשים בהתאם למותר.	+		<u>פיתוח שטח- שטחי חלחול:</u>
		+	<u>דודי אגירה:</u>
מבוקשים 20 מתקנים סולאריים על גבי הגג העליון בהתאם למותר.		+	<u>מתקנים סולאריים:</u>
מבוקשת הגבהת מפלס הכניסה הקובעת בכ- 0.35 מ' ממפלס המדרכה בהתאם למדיניות/הנחיות מרחביות.		+	<u>מפלס הכניסה הקובעת:</u>

הערות:

1. במקביל לבקשה הנ"ל, הוגשה בקשה נוספת בתכנון דומה בכתובת אלכסנדר ינאי 15, בקשת רישוי 20-0969, לבנייה בקיר משותף עם הבניין נשוא הבקשה בכתובת אלכסנדר ינאי 17.
2. במסגרת הבקשה מוצעת התקנת עוגני קרקע זמניים בכל היקף החלקה לרבות לכיוון הרחוב. הוגש כתב התחייבות לשחרור עוגנים ונספח מיקום עוגנים ע"ג המדידה/מפרט הבקשה. כמו כן בוצע משלוח הודעות לצורך יידוע החלקות הגובלות.
3. מפרט הבקשה צורף אישור מטעם איגודן למתן היתר במגרש נשוא הבקשה.
4. למפרט הבקשה צורף אישור לעמידה בדרישות ת.י. 5281 (כשלב מקדמי) לבנייה ירוקה מטעם חב' "IQC" כנדרש בהוראות סעיף 6.5 ז' בתכנית 3616 א'.

חו"ד מכון רישוי

רינת ברקוביץ' 20/08/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רינת ברקוביץ' שימו לב: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".
חוות הדעת משותפת לבקשות 14766 ו-14168 למעט אשפה

תנועה וחניה

הבקשה כוללת: מבנה החדש בן 7 קומות ובהן 20 יחידות דיור(19 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר + 1 יח"ד מעל 120 מ"ר) כחלק ממבנה חדש בקיר משותף בכתובת אלכסנדר ינאי 15 (בקשה מקבילה מס' 20-0969), בן 7 קומות גם ובהן 19 יחידות דיור(18 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר + 1 יח"ד מעל 120 מ"ר).

דרישת התקן עבור 39 יחידות דיור ב-2 הבקשות:
40 מקומות חניה לרכב פרטי,
2 מקומות חניה לרכב נכים,
8 מקומות חניה לאופנועים,
39 מקומות חניה לאופניים.

מתוכנן:

40 מקומות חניה לרכב פרטי ב-2 קומות מרתף משותף.
2 מקומות חניה לרכב נכים ב-2 קומות מרתף משותף באישורה של מורשה נגישות אורנה פדר.
8 מקומות חניה לאופנועים ב-2 קומות מרתף משותף.
38 מקומות חניה לאופניים ב-2 קומות מרתף משותף.
מתכנן תנועה ל.ללצ'וק.

חסר: 1 מקום חניה לאופניים.

חוות דעת:

יש להציג חנית לאופניים מס' 39.
יש לתקן חשובים בטבלת מאזן חניה.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים בהתאם לחוות דעת.
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

כיבוי אש

יש להציג נספח בטיחות אש אחרי ועדה
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם עגלות
יש לעדכן את שער הכניסה.
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים: אוורור מרתפים
התווספו תנאים בהיתר לנושאים: אקוסטיקה וחדר טרפו.
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

גנים ונוף

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי.
כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה של עצים כמפורט בטבלה זו.

מתוך העצים המיועדים לכריתה, עצים מספר 11-13, 15-16, 18-25, 27, 29, 35-37 ו-39 אינם עצים ברי הגנה.
עצים 14, 26, 28, 30, 32 ו-40 נמצאים בשטח הבנייה או בסמיכות שאינה מאפשרת את שימורם.

לגבי כריתת עץ מס' 26: במכון הרישוי דנו ארוכות בנוגע לעץ מס' 10 ועץ מס' 26, שני עצי צאלון נאה שקוטר גזעם 50 ס"מ ו-56 ס"מ ושוויים 20,000 ו-25,000 ש"ח בהתאמה. עצים אלו ממוקמים בשתי פינות בחזית המגרש, פינות המיועדות לכניסת כלי רכב. כדי לאפשר כניסה לחניה היה צורך לאשר כריתה של אחד מהם. אישרנו לכרות את עץ מס' 26, הן בשל ערכו הנמוך יותר והן בשל מצבו הפיזי. הבנייה הורחקה מעץ מס' 10 בהתאם להנחיות המכון וכעת הוא מיועד לשימור בליווי אגרונום.

עצים 7, 10, 33, 34, 45, 50 ו-51 מיועדים לשימור בליווי אגרונום.

עבור עצים 7, 33, 34 ו-45 יש להציג פרט גדר המראה שאין פגיעה בשורשי העצים. התווסף תנאי לבדיקת תחנת אדריכלות.

עצים 11 ו-13 סומנו בתוכנית 100 במגרש השכן. להתאים את סימונם למיקומם על פי תוכנית המדידה ועל פי המצב בשטח - בתוך המגרש. התווסף תנאי לבדיקה בתחנת אדריכלות.

ערך הפיצוי הנופי עבור עצים ברי הגנה המיועדים לכריתה הוא 36,534 ₪.
יש לנטוע במגרש 4 עצים בערך של 700 ₪ לעץ.
יתרת ערך הפיצוי הנופי עבור העצים המיועדים לכריתה ע"ס 51,376 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך פיתוח גנים ונוף ברחבי העיר.

שטח לא מקורה במגרש/חלקה: 233.00 כמות עצים חדשים המוצעים לשתילה: 5

ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.
המלצה: לאשר את הבקשה

מקלט

יש לאשר את הפתרון בפקוד העורף לאחר ועדה
המלצה: לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

יש להסיר מתקנים טכניים מתחום הרצועה הקדמית, להציג נטיעות בכל הרצועה (גם בבתי הגידול), יש להציג פרטי גדר ליד עצים לשימור ולהציג שטח של 15% אחוז בקדמת המגרש עבור גינון.
נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקוני

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 כפוף לתיקונים
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
6	ברכיכטון אדרי	8.0	31.0	5.0	שימור	7,846
7	ברכיכטון אדרי	8.0	29.0	4.0	שימור	6,866
10	צאלון נאה	15.0	56.0	13.0	שימור	25,208
11	פיטוספורום יפני	5.0	5.0	4.0	כריתה	
12	תות לבן	8.0	16.0	6.0	כריתה	675
13	פיטוספורום יפני	3.0	5.0	3.0	כריתה	
14	פיקוס הגימי	8.0	24.0	6.0	כריתה	1,411
15	מייש גשר הזיו	6.0	8.0	2.0	כריתה	683
16	מייש גשר הזיו	6.0	9.0	2.0	כריתה	865
18	פלומריה ריחנית	4.0	16.0	5.0	כריתה	2,058
19	פיקוס בנימינה	3.0	5.0	1.0	כריתה	37
20	מייש גשר הזיו	8.0	18.0	5.0	כריתה	3,459
21	היביסקוס סיני	4.0	8.0	4.0	כריתה	
22	תבטיה הרדופית	3.0	5.0	2.0	כריתה	
23	היביסקוס סיני	3.0	5.0	1.0	כריתה	
24	היביסקוס סיני	3.0	5.0	2.0	כריתה	
25	אראוקריה רמה	11.0	12.0	3.0	כריתה	1,447
26	צאלון נאה	16.0	50.0	10.0	כריתה	20,096
27	היביסקוס סיני	3.0	5.0	1.0	כריתה	
28	תות לבן	12.0	38.0	10.0	כריתה	5,078
29	פיטוספורום יפני	5.0	14.0	4.0	כריתה	
30	מייש גשר הזיו	11.0	25.0	10.0	כריתה	6,673
31	פיקוס השדרות	6.0	17.0	4.0	שימור	1,361
32	מייש גשר הזיו	10.0	22.0	5.0	כריתה	1,033
33	פיקוס השדרות	13.0	29.0	17.0	שימור	7,130
34	פיקוס השדרות	13.0	38.0	15.0	שימור	12,242
35	הדר קומקווט	3.5	5.0	3.0	כריתה	73
36	הדר קומקווט	3.0	5.0	3.0	כריתה	118
37	שפלרה מקרינה	7.0	10.0	3.0	כריתה	
38	פלפלון דמוי אלה	4.0	19.0	5.0	שימור	884
39	פיקוס השדרות	8.0	15.0	7.0	כריתה	1,696
40	אזדרכת מצויה	11.0	27.0	7.0	כריתה	2,243
41	תות לבן	7.0	17.0	7.0	שימור	1,779
45	פיקוס השדרות	14.0	153.0	14.0	שימור	176,410
50	הדר קומקווט	2.0	5.0	2.0	שימור	294
51	הדר קומקווט	2.0	5.0	2.0	שימור	294

חו"ד נוספות:

נכסים - מירי גלברט 07/04/2020
חלקה 441 בגוש 6212 בבעלות פרטית.

- סומן בצהוב להריסה כל החורג לשצ"פ לחלקה 155 בגוש 6958.
- המבקש חתם על כתב התחייבות להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.

תנאי לתחילת עבודות:

- הריסת כל החורג לשצ"פ לחלקה 155 בגוש 6958 ובניית גדר מפרידה בגובה 1.5 מ'.
- הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.
לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר בלבד.

הסדר קרקע - ליטל אגא'ני 09/12/2019

המפות אושרו ע"י הוועדה המקומית
אין מניעה להוצאת היתר בניה

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י הילה חדד)

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים, בן 3 קומות מעל קומת עמודים הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל מדרום בכתובת אלכסנדר ינאי 15 (חלקה 440), שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים, בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 20 יח"ד, המוצע בקיר משותף עם הבניין הגובל מדרום בכתובת אלכסנדר ינאי 15 (חלקה 440).

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

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.
3. הצגת אישור מטעם רשות העתיקות למתן היתר במגרש נשוא הבקשה.
4. הצגת אישור מלא מטעם מורשה מתו"ס עבור התכנון המוצע.
5. הוצאת שני ההיתרים עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש בקיר משותף מדרום באלכסנדר ינאי 15 בו זמנית.

תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
2. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
3. רמת הקרינה בחדר הטראפו תהיה עפ"י הדין.

תנאים להתחלת עבודות

לפני תחילת עבודות הבנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מחלקת פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה וייגרם והחזרת המצב לקדמותו.

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא, הדירה בקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול, רישום זיקת הנאה למרתף החניה ולובי הבניין לבניין השכן מדרום הבנוי בקיר משותף בכתובת אלכסנדר ינאי 15 (חלקה 440).
2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
3. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0243-20-1 מתאריך 27/08/2020

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים, בן 3 קומות מעל קומת עמודים הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל מדרום בכתובת אלכסנדר ינאי 15 (חלקה 440), שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים, בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 20 יח"ד, המוצע בקיר משותף עם הבניין הגובל מדרום בכתובת אלכסנדר ינאי 15 (חלקה 440).

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

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.
3. הצגת אישור מטעם רשות העתיקות למתן היתר במגרש נשוא הבקשה.
4. הצגת אישור מלא מטעם מורשה מתו"ס עבור התכנון המוצע.
5. הוצאת שני ההיתרים עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש בקיר משותף מדרום באלכסנדר ינאי 15 בו זמנית.

תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
2. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
3. רמת הקרינה בחדר הטראפו תהיה עפ"י הדין.

תנאים להתחלת עבודות

- לפני תחילת עבודות הבנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מחלקת פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה וייגרם והחזרת המצב לקדמותו.

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא, הדירה בקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול, רישום זיקת הנאה למרתף החניה ולובי הבניין לבניין השכן מדרום הבנוי בקיר משותף בכתובת אלכסנדר ינאי 15 (חלקה 440).
2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
3. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה