

07/04/2025

ט' ניסן תשפ"ה

פרוטוקול החלטות

רשות רישוי - התנגדות

ישיבה: 6-25-0008

תאריך: 06/04/2025

שעה: 12:30

לשכת יו"ר הועדה המקומית - קומה 11 - חדר 1157, בניין עיריית תל אביב-יפו - אבן גבירול 69

השתתפו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
	ליאור שפירא, עו"ד	מ"מ וסגן ראש העיריה, יו"ר הועדה המקומית ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	
	עו"ד הראלה אברהם-אוזן אדר' מאיר אלואיל	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה מ"מ מהנדס העיר, סגן מנהל אגף לרישוי בניה	
	עו"ד פרדי בן צור	מזכיר ועדת בניין עיר	
	עו"ד שרון אלזסר	מרכזת הועדה	
	רחלי קריספל	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	

#	בקשה	תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	עמוד
1	24-1202	0671-002	בלוך דוד 44	א.ג אופק החזקות - התחדשות עירונית בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	1

עיר ללא הפסקה

פילון 5 תל-אביב-יפו 6451805 | טלפון: 03-7247777 | אתר אינטרנט: www.tel-aviv.gov.il

07/04/2025
 ט' ניסן תשפ"ה

פרוטוקול רשות רישוי - התנגדות בלוח דוד 44, בארי 2

6217/405	גוש/חלקה	24-1202	בקשה מספר
הצפון החדש-החלק הדרומי	שכונה	01/09/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0671-002	תיק בניין
609.00	שטח	23-00690	בקשת מידע

מבקש הבקשה

א.ג. אופק החזקות - התחדשות עירונית בע"מ
 דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102

עורך הבקשה

עמרי רון
 הרוקמים 26, חולון 5885849

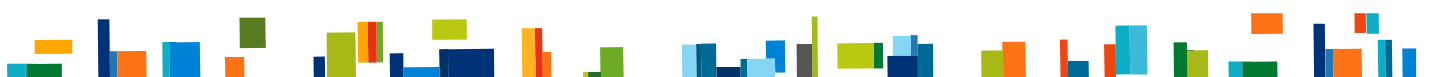
מהות הבקשה

הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים, גרז' ומקלט במרתף עבור 11 יח"ד שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה. והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות (כולל קומת קרקע חלקית) ו-2 קומות גג חלקיות, מעל 3 קומות מרתף עבור 21 יח"ד, הכולל:

1. ב-3 קומות המרתף: 22 מקומות חניה לרכב פרטי, כולל 1 מקום חניה לרכב נכים, 4 מקומות חניה לאופנועים, בנוסף, במרתף 1:- 6 מחסנים דירתיים, חדר שנאים, במרתף 2:- 5 מחסנים דירתיים, בקומה 3:- 8 מחסנים דירתיים, חדר משאבות ומאגר מים. (סה"כ 19 מחסנים דירתיים)
2. בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, חדר אופניים, נישא לבלוני גז, מעלית, גרעין מדרגות משותף, 2 יחידות דיור עם ממ"ד ותליית כביסה בשטח חצר פרטית מוצמדת במרווח צד.
3. בקומות 1,2,3,4,5: 3 יח"ד בקומה, עם ממ"ד, מסתור כביסה ו מרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה לכל יח"ד (בקומה 5 מקורות מרפסות הגזוזטרה בחזיתות הקדמיות בפרגולה בנויה.
4. בקומת 6 (ק' גג חלקית תחתונה): 2 יח"ד בקומה. 1 יח"ד עם עם ממ"ד ומרפסת גג מקורה חלקית במצללה בנויה ו-1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה בנויה.
5. בקומת 7 (ק' גג חלקית עליונה): 2 יח"ד בקומה עם ממ"ד ומרפסת גג מקורה בפרגולה בנויה.
6. על הגג העליון: שטח גג פרטי מוצמד ליח"ד המזרחית בקומה 7 עם גישה במדרגות פנימיות משטח הדירה, 17 מערכות סולאריות, 21 מעבי מזגנים, גנרטור, בשטח גג משותף עם גישה המשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.
7. בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, שביל ורמפה לגישה לבניין, נישות לשחרור עשן בגבול המגרש בדופן הצד המזרחית של רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי צפון-מזרחי עם כניסה מרחוב בארי, נישא לגמל מים במרווח הקדמי לרחוב בלוח.

החלטת: החלטה מספר: 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 0008-25-6 מתאריך 06/04/2025



לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים, גר' ומקלט במרתף עבור 11 יח"ד שחזיקו נדרש כנגד רעידות אדמה. והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות (כולל קומת קרקע חלקית) ו-2 קומות גג חלקיות, מעל 3 קומות מרתף עבור 21 יח"ד, לדחות את ההתנגדויות שכן התכנון המוצע בבקשה אינו עובר על קווי הבניין, גובה הבנייה ומספר הקומות הניתן מתוקף התכנית, טענות ההתנגדות הן קנייניות. יובהר כי הוועדה אינה לוקחת צד בהסכמים קנייניים ודנה בשיקולים תכנוניים בלבד.

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

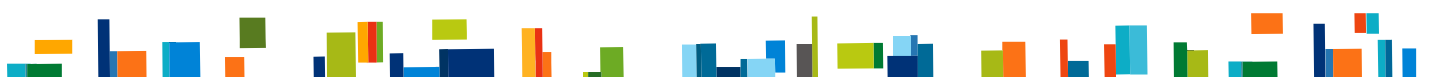
#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

תנאים בהיתר

#	תנאי
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	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
5	האסבסט שפורק יפונה לאתר פסולת המורשה על ידי המשרד להגנת הסביבה לקלוט פסולת שכזו.
6	פירוק ופינוי גג האסבסט יבוצע רק באמצעות חברה בעלת הסמכה מאת המשרד להגנת הסביבה
7	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
8	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 24,478.00 ₪.
9	יש לספק עמדת טעינה לרכב חשמלי (או כל מקור אנרגיה חלופי אחר שיאושר על ידי משרד התחבורה) ל - 15% לפחות מסך כל מקומות החניה. מקומות החניה יהיו הקרובים ביותר לכניסה לבניין (למעט מקומות לנכים) ויהיו מסומנים או משולטים.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4	שלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.



#	תנאי
5	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
6	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
7	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

#	תנאי
1	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
2	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
3	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. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
4	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבנייה ירוקה
5	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

