

פרוטוקול החלטות

רשות רישוי - התנגדות
 ישיבה: 6-25-0020 תאריך: 30/03/2025 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	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
	אדר' מאיר אלואיל	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	24-0475	0190-037	יהושע בן נון 37	א.ג אופק החזקות - התחדשות עירונית בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	1

01/04/2025
 ג' ניסן תשפ"ה

פרוטוקול רשות רישוי - התנגדות יהושע בן נון 37

6214/463	גוש/חלקה	24-0475	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	01/04/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0190-037	תיק בניין
500.00	שטח	22-00673	בקשת מידע

מבקש הבקשה

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

עורך הבקשה

חנן פומגרין
 גינת גוטליב 11, תל אביב - יפו

מהות הבקשה

הריסת בניין קיים בן 3 קומות מכל קומת עמודים מפולשת המכיל 11 יחידות דיור והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף עבור 18 יח"ד, הכוללים:

• ב- 2 קומות המרתף: 20 מקומות חניה לרכב, 1 מהם מקום חניה לנכים, המוצעים ע"י מתקן חניה אוטומטי בעומק 7.70 עם גישה אמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין מתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות מאגרי מים, חדר משאבות וכול' עם גישה מגרם המדרגות הכללי של הבניין.

• בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישת בלוני גז, חדר אופניים ו- 2 יח"ד הכוללות כ"א עם-ממ"ד וחצר פרטית במרווחי - הצד והעורף של המגרש.

• בקומות הטיפוסיות א- ה: בכל קומה, 3 יח"ד עם ממ"ד לכ"א ומרפסת גזזטרה פתוחה ומקורה בחזית ובעורף הבניין.

• בקומת הגג החלקית, קומה ו': יח"ד אחת עם ממ"ד וגרם מדרגות פנימי המוביל לשטח פרטי בגג עליון.

• על הגג העליון: שטח פרטי מוצמד ליחידת הדיור בקומת הגג החלקית הכולל דק ובריכת שחיה, גנרטור, מערכות סולאריות, מעבים, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין בתחום גג משותף פתוח עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין.

• בכל קומות הבניין (בעל הקרקע) : מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין,

מעלית ל- 8 נוסעים, מסתור כביסה לכל הדירות, מתקני תשתית משותפים.



• **בחצר:** פיתוח שטח, גיבון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, גדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות. וגישה חיצונית לרכב מרחוב יהושע בינון המוצעת ע"י מעלית רכב הממוקמת במרווח הצד הדרומי של המגרש.

בצמוד לגדר צדית צפונית: פילר חשמל.

בצמוד לגדר צד דרומית: נישא לגמל מים.

החלטת: החלטה מספר: 1
רשות רישוי - התנגדות מספר 6-25-0020 מתאריך 30/03/2025

לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 3 קומות מכל קומת עמודים מפולשת המכיל 11 יחידות דיור והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 18 יח"ד.

לדחות את ההתנגדויות שכן אינה רלוונטית- הבקשה הוגשה מכח תוכנית הרובע ואינה כוללת הקלות זכות ההתנגדות מוקנית לבעלי הזכויות (מגישי ההתנגדות אינם בעלי זכויות במבוקש).

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

תנאים למתן היתר

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

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	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים
4	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.



#	תנאי
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

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	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
3	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
4	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
5	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.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	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
2	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	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 8 עצים במגרש ובסביבתו.
5	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

