

פרוטוקול החלטות

רשות רישוי - התנגדות ישיבה: 6-25-0015 תאריך: 12/03/2025 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 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	24-1128	0552-002	בני משה 13	אקו-סיטי א.ס.אל יזמות ובניה בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	1

22/03/2025
כ"ב אדר תשפ"ה

פרוטוקול רשות רישוי - התנגדות בני משה 13

6212/1258	גוש/חלקה	24-1128	בקשה מספר
הצפון החדש - החלק הצפוני	שכונה	12/08/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0552-002	תיק בניין
1,124.00	שטח	22-02169	בקשת מידע

מבקש הבקשה

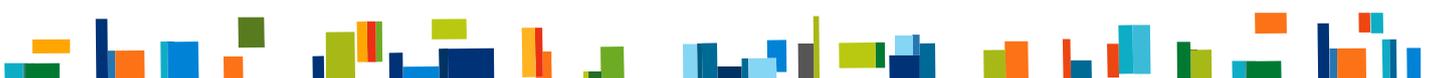
אקו-סיטי א.ס.אל יזמות ובניה בע"מ
התעשייה 3, תל אביב - יפו 6713903

עורך הבקשה

עמי שמלצמן
שמעון בן עזאי 6, תל אביב - יפו 6802334

מהות הבקשה

הריסת 2 בניני מגורים (הבנויים בקיר משותף), בני 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומקלטים במרתפים שחיצוקם נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין חדש למגורים, בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 3 קומות מרתף, עבור סה"כ 37 יח"ד, כמפורט:
- ב-3 קומות המרתף: 41 מקומות חניה, (כולל 2 מקומות חניה לרכב נכים), 6 מקומות חניה לאופנועים וחדרים טכניים.
- בקומת מרתף (3-): מחסנים דירתיים וחדר אופניים.
- בקומת מרתף (2-): מחסנים דירתיים.
- בקומת מרתף (1-): חדר מונים וחדר טרפו, מאגר מים וחדר משאבות.
- בקומת קרקע: 2 מבואות כניסה, חדר אשפה, חדר אופניים, נישת מעבים ו-4 יח"ד עם ממ"דים לכל דירה וחצרות פרטיות צמודות במרווחי עורף וצד מזרח.
- בקומות 1-5 (בכל קומה): 6 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות מקורות פתוחות הפונות לחזית קדמית ועורפית.
- בקומה 6 (חלקית): 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסת גג בחזית קדמית (מקורה בחלקה באמצעות מצללה מבטון ומרפסות גזוזטרה בחזית עורפית).
- בקומה 7 (חלקית): יח"ד אחת עם ממ"ד ומרפסת גג בחזית עורפית (מקורות בחלקן באמצעות פרגולה מבטון).
- על הגג העליון: גנרטור, מתקנים סולאריים ומעבי מזגנים בתחום גג משותף עם גישה באמצעות 2 גרעיני המדרגות המשותפים של הבניין.
- ככל קומות הבניין: 2 גרעיני מדרגות ו-2 פירי מעלית הכולל תחנות עצירה בכל הקומות, מבואות, מעברים ופירים עבור תשתיות.
- בחצר: ריצוף, גיבון ונטיעות, חצרות משותפות ופרטיות, גדרות בגבולות מגרש וגדרות הפרדה פנימיות, 24 מקומות חנייה לאופניים, צובר גז תת-קרקעי כפינת המגרש הצפון מזרחי, נישת למערכות מים ופילר חשמל בצמוד לגדר צדדית מזרחית, פירי אוורור ושחרור עשן מרתפים בצמוד לגדר צדדית מערבית ורמפת ירידה למרתפי חניה במרווח צדדי מערבי.



החלטה: החלטה מספר: 1
רשות רישוי - התנגדות מספר 6-25-0015 מתאריך 12/03/2025

1. לאשר את הבקשה להריסת 2 בנייני מגורים (הבנויים בקיר משותף), בני 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומקלטים במרתפים שחיזוקם נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין חדש למגורים, בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 3 קומות מרתף, עבור סה"כ 37 יח"ד, כמפורט:
- ב-3 קומות המרתף: 41 מקומות חניה, (כולל 2 מקומות חניה לרכב נכים), 6 מקומות חניה לאופנועים וחדרים טכניים.
- בקומת מרתף (3-): מחסנים דירתיים וחדר אופניים.
- בקומת מרתף (2-): מחסנים דירתיים.
- בקומת מרתף (1-): חדר מונים וחדר טרפו, מאגר מים וחדר משאבות.
- בקומת קרקע: 2 מבואות כניסה, חדר אשפה, חדר אופניים, נישת מעבים ו-4 יח"ד עם ממ"דים לכל דירה וחצרות פרטיות צמודות במרווחי עורף וצד מזרח.
- בקומות 1-5 (בכל קומה): 6 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות מקורות פתוחות הפונות לחזית קדמית ועורפית.
- בקומה 6 (חלקית): 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסת גג בחזית קדמית (מקורה בחלקה באמצעות מצללה מבטון ומרפסות גזוזטרה בחזית עורפית).
- בקומה 7 (חלקית): יח"ד אחת עם ממ"ד ומרפסת גג בחזית עורפית (מקורות בחלקן באמצעות פרגולה מבטון).
- על הגג העליון: גנרטור, מתקנים סולאריים ומעבי מזגנים בתחום גג משותף עם גישה באמצעות 2 גרעיני המדרגות המשותפים של הבניין.
- ככל קומות הבניין: 2 גרעיני מדרגות ו-2 פירי מעלית הכולל תחנות עצירה בכל הקומות, מבואות, מעברים ופירים עבור תשתיות.
- בחצר: ריצוף, גיבון ונטיעות, חצרות משותפות ופרטיות, גדרות בגבולות מגרש וגדרות הפרדה פנימיות, 24 מקומות חנייה לאופניים, צובר גז תת-קרקעי בפנינת המגרש הצפון מזרחי, נישת למערכות מים ופילר חשמל בצמוד לגדר צדדית מזרחית, פירי אוורור ושחרור עשן מרתפים בצמוד לגדר צדדית מערבית ורמפת ירידה למרתפי חניה במרווח צדדי מערבי.

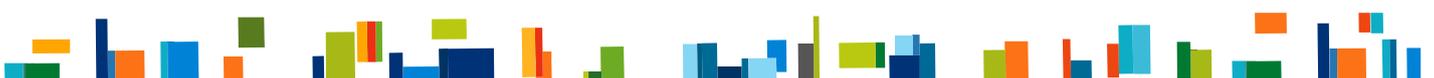
2. לדחות את טענות המתנגדים שהוגשו לבקשה, לאור המפורט בהתייחסות להתנגדויות.

בכפוף לכל דין, 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	שימור העצים הקיימים במגרש.
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.



#	תנאי
3	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר.
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה.
5	עץ מס' 3 להעתקה - העברת העץ תעשה לפני תחילת עבודות הבניה בתאום עם מח' גנים ונוף, שמירה על שאר העצים הקיימים בשטח המגרש בהתאם להנחיות מח' גנים ונוף.
6	מפרט שימור עצים בוגרים היה חלק בלתי נפרד מההיתר.
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 59,434 ₪.
8	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
9	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.

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	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 והוסמן באתר מורשה.
3	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4	יש להציג בתכנית הראשית (מוצג 100) פרט גדר שכלונסאותיה אינם פוגעים בשורשי העצים לשימור הסמוכים אליה. דוגמה לפרט כזה מוצגת בעמוד גנים ונוף שבאתר העירוני.
5	אושרה כריתה של עץ מספר 25+24 במגרש השכן לצורך הבניה. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון ולהציג: 1. רישיון כריתה לעץ 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').
6	* יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגש לפני כניסה לביצוע, איש הקשר: אסף נחשון nachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il, טל: 03-7240662. (תחילת עבודות, מהנדס רישוי, מותנה)
7	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.
8	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
9	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.
10	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
11	הגשת אישור אגף שפ"ע לקליטת עץ מספר _____ שיועד להעתקה לשטח ציבורי
12	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/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 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.חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
3	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.
4	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר.
5	עבור עצים לשימור 9+18 אשר מבוקשת חפירה ועבודות בקרבתם בתחום רדיוס שימור השורשים, תבוצע בדיקת פולי (בדיקת משיכה) בפיקוח האגרונום המלווה וימסר אישור סופי ליציבות העץ
6	אישור אגף שפ"ע לשימור עצים במגרש ובסביבתו.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
8	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבנייה ירוקה
9	אישור של מח' דרכים שבוצע הקצאת מקום בגבולות המגרש להעתקת ארון חשמל
10	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
11	הריסה בפועל של כל החורג
12	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

