

פרוטוקול החלטות

רשות רישוי - התנגדות ישיבה: 6-25-0024 תאריך: 27/04/2025 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	24-0321	0547-013	שטרוק 13	עמרם את אטריום יזמות אורבנית בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	1

27/04/2025

כ"ט ניסן תשפ"ה

פרוטוקול רשות רישוי - התנגדות שטרוק 13

6217/225	גוש/חלקה	24-0321	בקשה מספר
הצפון החדש-החלק הדרומי	שכונה	03/03/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0547-013	תיק בניין
594.00	שטח	22-02989	בקשת מידע

מבקש הבקשה

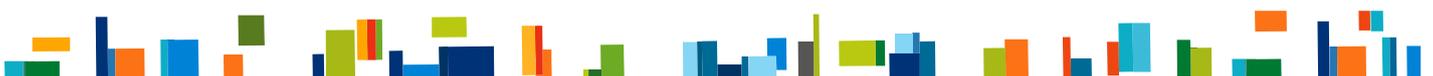
עמרם את אטריום יזמות אורבנית בע"מ
הירקון 5, בני ברק 5120125

עורך הבקשה

מיכאל ישראלי
דרך הגנים 4, כפר שמריהו 4691000

מהות הבקשה

1. הריסת בניין קיים למגורים בן 4 קומות דו מפלסיות מעל קומת עמודים חלקית, קומת מרתף וחדר יציאה לגג, הכולל סה"כ 10 יחידות דיור שחזיקו נדרש מפני רעידת אדמה;
2. הקמת בניין חדש למגורים בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 20 יח"ד סה"כ המכיל:
 - לגובה כל הקומות: גרעין המכיל מבואה, חדר מדרגות ומעלית אחת;
 - בקומת מרתף (-3): 9 מחסנים דירתיים, 8 מקומות חניה לכלי רכב, 2 חניות אופנוע, מאגר מים וחדר משאבות;
 - בקומת מרתף (-2): 7 מקום חניה לכלי רכב, 1 חניה לאופנוע, 5 מחסנים דירתיים, חדר שנאים, וחדר טכני;
 - בקומת מרתף (-1): 6 מקום חניה לכלי רכב, 1 מקום חניה נגיש, 1 חניה לאופנוע, 6 מחסנים דירתיים וחדר טכני;
 - קומת קרקע: רצועה מפולשת ברוחב 3.00 מ', לובי כניסה, חדר אופניים, חדר אשפה, נישה לבלוני גז ו2 דירות גן המכילות:
 - כל דירת גן עם ממ"ד ויציאה לגינות פרטיות לחזיתות צד ועורף;
 - בקומות הטיפוסיות 1-5: 3 יח"ד בקומה (15 יחידות דיור סה"כ) בכל דירה ממ"ד, מסתור כביסה, מרפסות גזזטרה פתוחות ומקורות בחזית קדמית לרח' שטרוק ובחזית אחורית מערבית;
 - בקומת גג חלקית תחתונה (6): 2 יח"ד הכוללות:
 - יח"ד אחת הכוללת ממ"ד, מסתור כביסה ויציאה למרפסת פתוחה ומקורה בחזית אחורית מערבית;
 - יח"ד אחת הכוללת ממ"ד, מרפסת גג צמודה בחזית קדמית לרח' שטרוק;
 - בקומת גג חלקית עליונה (7): 1 יח"ד הכוללת ממ"ד, מרפסת גג צמודה בחזית אחורית מערבית;



- גג עליון: גנרטור, מערכות סולאריות ומעבי מיזוג, בתחום הגג המשותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין;
- על המגרש: פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, משטח דק לדירות הגן, גינון ונטיעת 5 עצים, גדרות בגבולות מגרש וגדרות הפרדה פנימיות, חניות אופניים, רמפת כניסה לרכב מרח' שטרוק בצמוד למרווח הצידי צפוני;

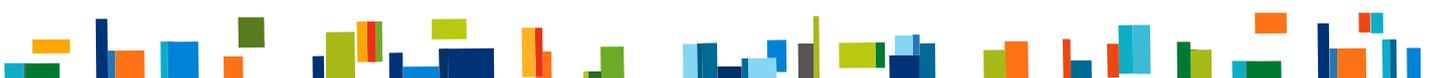
ההחלטה: החלטה מספר: 1
רשות רישוי - התנגדות מספר 6-25-0024 מתאריך 27/04/2025

1. לאשר את הבקשה עבור הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות דו מפלסיות על קומת עמודים חלקית, מעל קומת מרתף, עבור 10 יחידות דיור סה"כ שחיזוקו נדרש מפני רעידת אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 20 יחידות דיור סה"כ;
 2. לדחות את ההתנגדות שכן, מדובר בטענות קנייניות והוועדה אינה דנה בנושאים קנייניים. יש לפנות לערכאות המתאימות.
- בכפוף לכל דין 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
4	יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.

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	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר מיום _____
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
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	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 15,005.00 ₪.
7	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	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.
2	אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה
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	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
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.
6	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 והוט
7	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
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 ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול. ה. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד. ו. המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית _____ (בבניה חדשה/בתוספות בנייה) כפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית א'3616 / 3729א'.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.
5	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
6	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
7	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר בזק
8	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבניה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

