

פרוטוקול החלטות

רשות רישוי - התנגדות ישיבה: 6-25-0029 תאריך: 23/07/2025 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 בנייה	
	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	25-0038	0207-005	ישעיהו 5	נוגה התרסי בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	1

27/07/2025
ב' אב תשפ"ה

פרוטוקול רשות רישוי - התנגדות ישעיהו 5, שמעון התרסי 2

6958/57	גוש/חלקה	25-0038	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	06/01/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0207-005	תיק בניין
1,555.00	שטח	24-00576	בקשת מידע

מבקש הבקשה

נוגה התרסי בע"מ
הברזל 11, תל אביב - יפו 6971017

עורך הבקשה

גידי בר אורין
בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604

מהות הבקשה

הריסת בניין קיים למגורים, בן 4 קומות אשר חיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים, בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 3 קומות מרתף עבור 58 יח"ד, כמפורט:

- ב-3 קומות המרתפים: 52 מחסנים דירתיים, 61 מקומות חנייה (מתוכם 2 מקומות חניה עבור נכים), 12 מקומות חניה לאופנועים עם גישה משותפת באמצעות גרעין חדר המדרגות הכללי של הבניין ופירי מעליות. במרתף תחתון (3-): חדר משאבות ומאגר מים ובמרתף עליון (1-): חדר מונים וחדר טרפו, חדר עגלות וחדר ועד.

- בקומת הקרקע: מבואת לובי כניסה הפונה לקרן הרחובות, חדר אשפה, 5 יח"ד (מתוכן 3 דירות עם ממ"ד וממ"ק אחד עבור 2 דירות בקומה המשמש כמרחב מוגן דו-תכליתי עבור חדר אופניים המכיל 28 זוגות אופניים) ובהמשך חדר גלות ואופניים עבור המכיל 12 זוגות אופניים. חצרות פרטיות צמודות ל-2 דירות במרווח צד מזרחי.

- בקומה 1: 10 יח"ד (מתוכן 9 דירות עם ממ"ד וממ"ק עבור דירה אחת נוספת), מרפסות גזזטרה פתוחות ומקורות לחזיתות קדמיות ומרפסת גזזטרה, פתוחה ומקורה בחזית צד מזרחית.

- בקומה 2: 10 יח"ד (מתוכן 8 דירות עם ממ"ד וממ"ק עבור 2 דירות נוספות), מרפסות גזזטרה פתוחות ומקורות לחזיתות קדמיות ומרפסת גזזטרה פתוחה ומקורה בחזית צד מזרחית.

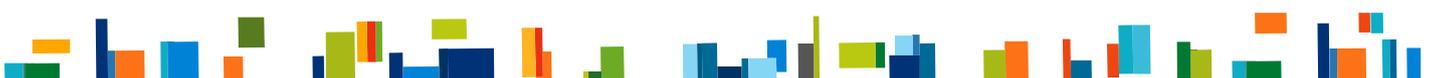
- בקומות 3-5 (בכל קומה): 10 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסות גזזטרה פתוחות ומקורות לחזיתות קדמיות ומרפסת גזזטרה, פתוחה ומקורה בחזית צד מזרחית.

(בקומה 5: פרגולות מבטון ואלומיניום מעל מרפסות גזזטרה פתוחות בחזיתות קדמיות)

- בקומת הגג החלקית (קומה 6): 3 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסות גג צמודות בחזיתות קדמיות, מקורות בחלקן באמצעות מצללות מבטון ואלומיניום ומרפסת גזזטרה, פתוחה בחזית צד מזרחית, מקורה באמצעות פרגולה מבטון ואלומיניום.

- על הגג העליון: גנרטור, מערכות סולאריות ומיזוג אוויר עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין ומרפסת גג פרטית עם בריכת שחייה לא מקורה המוצמדת לדירת גג מערבית באמצעות גרם מדרגות עלייה פנימי.

- בכל קומות הבניין: גרעין מדרגות כללי, 2 פירים עבור 3 מעליות, מעברים, מבואות ופירי תשתיות.



- בחצר: פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גיבון ונטיעות, חצרות משותפות ופרטיות, גדרות הפרדה פנימיות וגדרות בגבולות המגרש, נישה למערכות מים ופירים לשחרור עשן מרתפים בצמוד לגדר צדדית מזרחית ורמפת ירידה למרתפי חניה מקורה במרווח צדדי מזרחי.

החלטה: החלטה מספר: 1
רשות רישוי - התנגדות מספר 6-25-0029 מתאריך 23/07/2025

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים, בן 4 קומות אשר חיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים, בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 3 קומות מרתף עבור 58 יח"ד.

2. לדחות את טענות המתנגדים שהוגשו לבקשה שכן:

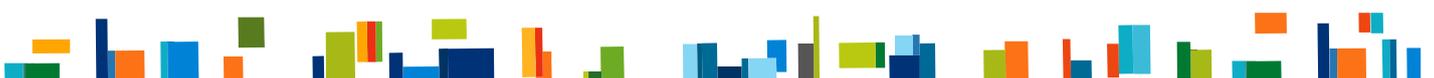
בהתייחס לטענות בדבר אי ביצוע פרסום ומשלוח הודעות כדין למתנגדים, לרבות פגיעה בבניין שלהם כתוצאה מהבינוי המבוקש, יובהר כי הבקשה המוגשת במסלול רשות רישוי, אינה כוללת פרסומי הקלות ועל כן מתייתר הצורך בהליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק לרבות משלוח הודעות לפי תקנה 36' לחלקות גובלות ואין למתנגדים כל זכות להגשת התנגדות זו.
 כך או כך ולמעלה מן הנדרש, יובהר כי הבקשה נבדקה בהתאם להוראות תכניות: 3616 א' ו-ע'1 התקפות, הנחיות מרחביות ותקנות התכנון והבניה ונמצא כי הבינוי המבוקש במגרש הינו תואם למותר.

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
4	העתקת עמוד תאורה - תנא בהיתר: יש לקבל את אישור מח' מאור להעתקת עמוד מאור, אשר נדרשת כדי לממש את הבניה המבוקשת. לשם כך יש לפנות למנהל תחום תכנון במחלקת מאור טלפון 03-7240634, ולהגיש את אישורו למרכזות הרישוי יחד עם התכניות הסופיות למתן היתר.
5	עמוד חשמל: ===== יש לקבל את אישור חברת חשמל להעתקת עמוד/קו מתח, אשר נדרשים כדי לממש את הבניה המבוקשת. לשם כך יש לפנות את חברת החשמל, לפתוח הזמנת עבודה, ולהגיש עותק שלה אל מרכזות הרישוי יחד עם התכניות הסופיות למתן היתר. לתשומת לב: נדרש לשם קבלת היתר הבניה די בהגשת מסמך "בקשה לביצוע עבודה" שמנפיקה חברת חשמל ואשר בפרטיה כתוב במפורש כי מדובר בהזמנת עבודה להעתקת התשתית במקום ואין צורך להציג אישורי תשלום לחברת חשמל.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהברכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.



#	תנאי
3	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין.
4	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	מפרט שימור עצים בוגרים מ 9.5.24 של אדיר יעוץ ופיקוח נופי בע"מ יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 42,675.00 ₪.
8	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.
9	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
10	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	בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
3	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.
4	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	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
6	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
7	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.

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 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 אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5281 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.



#	תנאי
4	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 נכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדות לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד. ד. המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תמ"מ 5/2 וכפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית 3616א'.
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 6 עצים במגרש ובסביבתו.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 10 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
7	ביצועה העתקת עמוד מאור
8	עמוד חשמל: ביצועה העתקת עמוד/קו מתח, אשר נדרשים כדי לממש את הבניה המבוקשת.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

