

07/02/2023  
ט"ז שבט תשפ"ג

## פרוטוקול החלטות

ישיבה: 1-23-0041 תאריך: 30/01/2023 שעה: 12:30

רשות רישוי

השתתפו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
	דורון ספיר, עו"ד	מ"מ ראש העירייה ויו"ד ועדת המשנה לתכנון ובניה	
	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
	אדרי' מאיר אלואיל	מנהל מחלקת רישוי 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	22-2000	0526-007	גור יהודה 7	אנשי העיר פרויקטים בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	<a href="#">1</a>



07/02/2023  
ט"ז שבט תשפ"ג

## פרוטוקול רשות רישוי גור יהודה 7

6108/276	גוש/חלקה	22-2000	בקשה מספר
הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	07/12/2022	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0526-007	תיק בניין
678.00	שטח	21-01343	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

אנשי העיר פרויקטים בע"מ  
רציף הרברט סמואל 46, תל אביב - יפו 6330303

### עורך הבקשה

אוהד וסרמן  
כצנלסון 45, גבעתיים 5321611

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

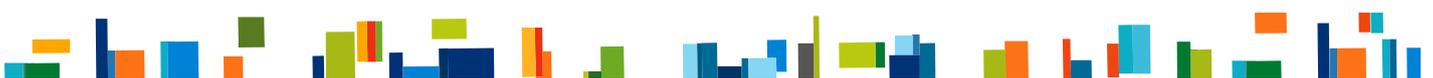
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 4, שטח הריסה (מ"ר): 1007.52, במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, אחר: חניה, מחסנים, חדרים טכניים, בקומת הקרקע: חדר אשפה, חדר גז, אחר: לובי, דירה, משרד, טכני, בקומות: כמות קומות מגורים: 8, כמות יח"ד מבוקשות: 22, על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, אחר: הצמדה לדירה בקומה מתחת, מעבי מזגנים, גנרטור, בריכה, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה: 25, פירוט נוסף: משרד בקומת קרקע ניווד שטח לקומת גג, בריכה: קומה: גג, מיקום: מרפסת גג, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

### ההחלטה: החלטה מספר: 1

רשות רישוי מספר 1-23-0041 מתאריך 30/01/2023

### חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדרי' הילה גל)

- לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 3 קומות מרתף עבור 22 יח"ד ומשרד, הכולל:
- ב-3 קומות המרתף: 23 מקומות חניה לרכבת פרטי, 1 חניית נכים, חניות לאופניים ואופנועים, מחסנים דירתיים ומתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות, חדר טרפו, מאגרי מים, חדר משאבות וכולי.
  - בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישת בלוני גז, חדר אופניים, משרד עם חדר ממוגן, 2 יח"ד עם ממ"ד וחצר מוצמדת במרווח אחורי וצדי.
  - בקומה א-ה טיפוסיות: 3 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוותרה לרבות מצללות קדמיות מעל קומה ה.



- בקומה 1 (חלקית תחתונה): 1 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גוזזטרה ו-1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג לרבות מצללות.
- בקומה 2 (חלקית עליונה): 1 דופלקס עם ממ"ד ומרפסת גג, 1 יח"ד עם מרפסת גג וממ"ד לרבות מצללות.
- על הגג העליון: מפלסה העליון של הדופלקס בקומה עליונה הכוללת מרפסת גג, דק ובריכת שחיה, מערכות סולאריות, מעבים, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.
- בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית, מסתורי כביסה לכלל היח"ד, מתקני תשתית משותפים.
- בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי מזרחי-דרומי, מתקני תשתית, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש.
- הקמת עוגנים זמניים בקומות המרתף החודרים לחלקות הגובלות בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:  
תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	מסלול ללא מכון בקרה: 1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן. 2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402). 3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה. 4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
2	לא ניתן לאשר מקומות לאופניים במחסנים פרטיים במרתף. יש לתכנן מקומות לאופניים בפיתוח בקומת קרקע ובמרתף בחללים משותפים. יש לטעון נספח תנועה ותכנית אדריכלית מתוקנים לאחר הועדה,

#### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים,
3	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין,
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה,
5	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של בקשה יהיה נספח להיתר הבניה,
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע,
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 8474 ש.

#### 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	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	כאשר מבוקשת כריתת עץ במגרש שכן: 1. הצגת רישיון כריתה לעץ 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו') כאשר קיימים עצים לשימור: אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה,
4	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחקת העירייה,
5	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a> ,
6	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקה העצים) מפקיד היעדות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a> ,



#	תנאי
7	א. אושרה כריתה של עץ מספר 52 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').

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. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ,
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה,
3	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב,
4	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות,
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש,

הערה: טיטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

