

פרוטוקול החלטות

ישביה: 1-24-0040 תאריך: 21/02/2024 שעה: 12:30
לשכת מהנדס העיר

רשות רישוי

השתתפו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
	דורון ספיר, עו"ד	מ"מ ראש העירייה ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	
	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
	אדר' מאיר אלואיל	סגן מנהל אגף לרישוי	
	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	23-0680	0202-098	אויסקין 98	י.ע.ז יזמות ובניה והתחדשות עירונית בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	1
2	23-0681	0202-096	אויסקין 96	יעז יזמות ובניה	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	4
3	23-0753	0027-152	הירקון 152	חיזוק ובינוי הירקון 152 תל אביב בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	5

21/02/2024

י"ב אדר תשפ"ד

פרוטוקול רשות רישוי אוסישקין 98

6212/472	גוש/חלקה	23-0680	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	07/05/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0202-098	תיק בניין
546.00	שטח	21-00369	בקשת מידע

מבקש הבקשה

י.ע.ז יזמות ובניה והתחדשות עירונית בע"מ
הארבעה 8, תל אביב - יפו 6473908

עורך הבקשה

שחף זית
דיצה 1, תל אביב - יפו 68116

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 4, שטח הריסה (מ"ר): 932.74
פירוט המבוקש במרתפים: מספר מרתפים, חדרי עזר, אחר: מתקן חניה אוטומטי
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אחר: מחסן
פירוט המבוקש על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, אחר: גנרטור חירום, מעבי מז"א
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים
פירוט נוסף: מדרגות טכניות לירידת טכנאי חברת חשמל לחדר שנאים + לטיפול במתקן חניה אוטומטי וחדרים טכניים.
הגורם עבורו מתבצעת העבודה הגורם פרטי,

החלטה: החלטה מספר: 1

רשות רישוי מספר 1-24-0040 מתאריך 21/02/2024

לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 3 קומות בקיר משותף על קומת עמודים חלקית ומרתף ובו משרד אומן בן 121 מ"ר המכיל 12 יח"ד, והקמת בניין מגורים חדש בקיר משותף בן 7 קומות המכיל 25 יח"ד ומשרד וכולל:

בקומת המרתף 2- : 30 חניות רכבים במתקן חניה אוטומטי, מאגרי מים .
בקומת המרתף 1- : 27 חניות רכבים במתקן אוטומטי חדר מונים, חדר טרפו, חדר טכני. 6 חניות אופנועים
בקומת הקרקע: כניסה ללובי משותף עם אוסישקין 96 השכן, חדר אופניים (14 יח') חדר אשפה, חדר גז, דירת גן ומשרד עם חצרות מוצמדות, מחסן , וגרעין מעליות מדרגות .
בקומה 1 : 4 דירות עם מסתור כביסה, ממ"ד ומרפסת גזוזטרה .
בקומות 2-5 : 4 דירות עם מסתור כביסה, ממ"ד ומרפסת גזוזטרה .
בקומה 6 (בנסיגה) : 2 דירות עם ממ"ד ומסתורי כביסה ומרפסות גג קדמית ועורפית .
בקומה 7 (ניוד שטחים ממרתף) : דירת גג אחת . ממ"ד ומרפסת . וגג טכני במפלס תחתון (+23.10)- מערכת סולארית משותפת עבור 25 יח"ד ו- 9 מעבי מזגנים.

בקומת הגג הטכני (עליון): (מחולק לשני מפלסים) . במפלס עליון (+26.40) 13 קולטי שמש ומעבי מזגנים .

בחצר: שביל כניסה משותף עם אוסישקין 96, חניית אופניים, שטח מגוון משותף בחזית, עם גמל מים ופיר שחרור עשן, בצד ובעורף גינות פרטיות צמודות למשרד ולדירת הגן .

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק.
2	. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 472)) - (מוצג 4402)
3	. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	מילוי דרישות וקבלת אישורם הסופי של רשות נחל הירקון לתכנון המוצע.
5	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש בקיר משותף בכתובת (לפרט את הכתובת)
6	תנאי למתן היתר הוא הסכמת רשות מקרקעי ישראל כנדרש בתקנה 36(ה).

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
3	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 24205.30 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	-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 היתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, 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')
4	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
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.

#	תנאי
	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. המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית 3616 א' בבניה חדשה ו. כפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית 3616 א'
3	רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בכתובת אוסישקין 96
4	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
5	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
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 8 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
7	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

21/02/2024

י"ב אדר תשפ"ד

פרוטוקול רשות רישוי אוסישקין 96

6212/471	גוש/חלקה	23-0681	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	07/05/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0202-096	תיק בניין
526.00	שטח	21-00370	בקשת מידע

מבקש הבקשה

יעז יזמות ובניה
הארבעה 8, תל אביב - יפו 6473908

עורך הבקשה

שחף זית
דיצה 1, תל אביב - יפו 68116

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 4, שטח הריסה (מ"ר): 899.45
פירוט המבוקש במרתפים: מספר מרתפים, חדרי עזר, אחר: מתקן חניה אוטומטי
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אחר: מחסן
פירוט המבוקש על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, אחר: גנרטור חירום, מעבי מז"א
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים
פירוט נוסף: מדרגות טכניות לירידת טכנאי חברת חשמל לחדר שנאים + לטיפול במתקן חניה אוטומטי וחדרים טכניים.
הגורם עבורו מתבצעת העבודתהגורם פרטי,

21/02/2024
י"ב אדר תשפ"ד

פרוטוקול רשות רישוי הירקון 152

6968/11	גוש/חלקה	23-0753	בקשה מספר
הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	22/05/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0027-152	תיק בניין
527.00	שטח	21-02062	בקשת מידע

מבקש הבקשה

חיזוק ובינוי הירקון 152 תל אביב בע"מ
החשמל 7, תל אביב - יפו 6618709

עורך הבקשה

תומר הררי
החשמל 11, תל אביב - יפו 6618905

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 4, שטח הריסה (מ"ר): 1137.96
פירוט המבוקש במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, אחר: חניה
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, אחר: דירות
פירוט המבוקש בקומות: כמות קומות מגורים: 5, כמות יח"ד מבוקשות: 16
פירוט המבוקש על הגג: חדרי יציאה
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה: 16, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.50
הגורם עבורו מתבצעת העבודה: הגורם פרטי,

החלטה: החלטה מספר: 3

רשות רישוי מספר 1-24-0040 מתאריך 21/02/2024

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומרתף, עבור 10 יח"ד שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 3 קומות מרתף, עבור סה"כ 16 דירות.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
3	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג

#	תנאי
	4400).
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
5	אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת

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.
4	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
5	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 49748 מ ² .
7	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
8	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	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	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.
4	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
5	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
6	יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
7	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
8	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
9	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 אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
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 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
4	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.
5	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
6	1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. 2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
7	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
8	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
9	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו. (2,3)
10	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.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה