

פרוטוקול החלטות

רשות רישוי - התנגדות ישיבה: 6-24-0018 תאריך: 10/03/2024 שעה: 12:30
בחדר הישיבות של מכון הרישוי, קומת קרקע, בניין מנהל ההנדסה, פילון 5 תל אביב-יפו, הבניין הירוק

| השתתפו ה"ה: | שם | תיאור | הערה |
|-------------|-----------------------|------------------------------|---------------------------|
| | דורון ספיר - יו"ר | מ"מ וסגן ראש העירייה | ע"י מ"מ, עו"ד ליאור שפירא |
| | 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 | 23-0980 | 0671-018 | בארי 18 | חברת נתנאל גרופ בע"מ | בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') | 1 |

פרוטוקול רשות רישוי - התנגדות בארי 18

| | | | |
|---|----------|------------|-------------|
| 6217/337 | גוש/חלקה | 23-0980 | בקשה מספר |
| הצפון החדש-החלק הדרומי | שכונה | 03/07/2023 | תאריך הבקשה |
| בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') | סיווג | 0671-018 | תיק בניין |
| 558.00 | שטח | 21-00456 | בקשת מידע |

מבקש הבקשה

חברת נתנאל גרופ בע"מ
סוקולוב 48, חולון 5832201

עורך הבקשה

ברד פינצוק
גוטליב 11, תל אביב - יפו 64392

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 6, שטח הריסה (מ"ר): 1009.53
פירוט המבוקש במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חנייה מחסנים וחדרים טכניים
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז, כמות חדרי שירותים: 1
פירוט המבוקש בקומות: כמות קומות מגורים: 8, כמות יח"ד מבוקשות: 15
פירוט המבוקש על הגג: קולטי שמש, אחר: יחידות מ"א, בריכת שחייה ומרפסת גג
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 72.00
פירוט נוסף: הריסת מבנה מגורים קיים ובניית מבנה מגורים חדש בן 8 קומות מעל 3 קומות מרתפי חנייה
משותפים עם בארי 20 ובארי 22 הכוללות חדר טרפו מחסנים ושטחים טכניים. סה"כ 15 יח"ד מבוקשות. הכל
בהתאם לתכנית רובע 4 ותמ"א 38.
הגורם עבורו מתבצעת העבודה הגורם פרטי,

החלטה: החלטה מספר: 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-24-0018 מתאריך 10/03/2024

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות (כולל קומת קרקע חלקית) מעל מקלט במרתף עבור 8 יח"ד והקמת בניין מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף משותפות עם שני המגרשים הסמוכים ממזרח בכתובות בארי 20 ובארי 22 (בקשות רישוי במקביל בבדיקה מרחבית) עבור 15 יחידות דיור בבניין. כניסה למרתף ברמפה מכיוון רח' בארי.

הבקשה כוללת סימון עוגנים פולימרים זמניים אשר חוזרים לחלקות הגובלות כולל לשטחי ציבור.

2. לדחות את ההתנגדות שכן הבקשה נבדקה בדיקה מרחבית ונמצא עומדת בכל ההוראות העיצוביות של התוכנית החלה על הבניין. בנוגע לטענה על הצגת חתימת שווא יש להעלות טענה זו בערכאות המתאימות, נבדק ונמצא כי לבקשה יש תימוכין קנייניים גם בהסרת חתימת המתנגד.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, 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 | הוצאת שלושת ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניינים המבוקשים עם מרתף משותף בכתובות בארי 20 ובארי 22 |
| 5 | עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה. |

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 | פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה |
| 6 | רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין |
| 7 | תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 27,762 ₪. |
| 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 ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. |

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 | 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 |

| # | תנאי |
|---|--|
| | לשימור עם המיגון. |
| 5 | * לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום. |
| 6 | הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה. |
| 7 | הפקדת ערבות בנקאית שיקולית באגף נכסים . |
| 8 | 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 |
| 9 | הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees |

תנאים לתעודת גמר

| # | תנאי |
|---|--|
| 1 | אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון |
| 2 | הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות זוח 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 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה |
| 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. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד. |
| 5 | אישור רשות הכבאות |
| 6 | הצגת רישום זיקת הנאה הדדית בין מגרשים לעניין מרתף חניה משותף |
| 7 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש). |
| 8 | 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. |

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה