

ז' כסלו תשפ"ג
01 דצמבר 2022

פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0393 תאריך: 30/11/2022 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל
אביב – יפו

רשות רישוי

	מ"מ ראש העירייה ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	דורון ספיר, עו"ד	
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	
מ"מ מהנדס העיר	מנהל מחלקת רישוי בניה	אדרי' מאיר אלואיל	
	מזכיר ועדת בניין עיר	עו"ד פרדי בן צור	
	מרכזת הועדה	עו"ד שרון אלזסר	
	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	רחלי קריספל	

מס' דף	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	קבוצת יושפה ג.ע. בע"מ	בצלאל 21	0546-010	22-1656	1

רשות רישוי

מספר בקשה	22-1656	תאריך הגשה	03/10/2022	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה בניה חדשה	בניה חדשה בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	בצלאל 21 רחוב סוטין 10	שכונה	הצפון החדש-החלק הדרומי
גוש/חלקה	591/6217	תיק בניין	0546-010
מס' תב"ע	תמ"א/38/א, תמ"א/1, ע"א, 1, אי"י, 50, 120, 3729, א	שטח המגרש	752

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קבוצת יושפה ג.ע. בע"מ	רחוב מפי 5, נתניה 4250489
בעל זכות בנכס	אילני רחל	רחוב סוטין 10, תל אביב - יפו 6468402
בעל זכות בנכס	איזנבך צבי	רחוב האגסים 10, בנימינה-גבעת עדה 3054510
בעל זכות בנכס	סמוטני דבורה	רחוב מסקיין 27, פתח תקווה 4965170
בעל זכות בנכס	שחורי דוד	רחוב סוטין 10, תל אביב - יפו 6468402
בעל זכות בנכס	שפירו רחל	רחוב הברזל 11, תל אביב - יפו 6971017
בעל זכות בנכס	קויפמן אמיל	רחוב ויסוצקי 10, תל אביב - יפו 6233803
בעל זכות בנכס	קויפמן בלה	רחוב ויסוצקי 10, תל אביב - יפו 6233803
בעל זכות בנכס	דנקר איתי ברוך	רחוב הנביאים 10, תל אביב - יפו 6435612
בעל זכות בנכס	סביר מיה	רחוב סוטין 10, תל אביב - יפו 6468402
בעל זכות בנכס	ארליך אביגיל	רחוב סוטין 10, תל אביב - יפו 6468402
בעל זכות בנכס	דנקר אורה	רחוב הנביאים 10, תל אביב - יפו 6435612
בעל זכות בנכס	מאירי מיכל	רחוב סוטין 10, תל אביב - יפו 6468402
בעל זכות בנכס	קריין שחר בנימין	רחוב סוטין 10, תל אביב - יפו 6468402
בעל זכות בנכס	אלשיקביץ דבורה	רחוב הר נבו 8, רמת השרון 4722508
בעל זכות בנכס	רייכמן כפיר	רחוב שנק 10, יבנה 8151145
בעל זכות בנכס	קדמון נועם	רחוב סוטין 10, תל אביב - יפו 6468402
בעל זכות בנכס	בר לידיה	רחוב סוטין 10, תל אביב - יפו 6468402
בעל זכות בנכס	סדן גליה	רחוב שנק 10, יבנה 8151145
עורך ראשי	סקר אדר	רחוב הארבעה 18, תל אביב - יפו 6473918
מתכנן שלד	שילר ערן	רחוב רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235
מורשה חתימה מטעם המבקש	יושפה אורן	רחוב בזל 3, תל אביב - יפו 6228502

מהות הבקשה: (אדר' רוני רבנר)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת בניין קיים למגורים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים) ומעל ומקלט וחדר הסקה במרתף. עבור 9 יח"ד, אשר חיזוקו נדרש בפני רעידות אדמה, והקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל 2 קומות מרתף עבור 22 יח"ד, הכולל:</p> <p>1. <u>ב-2 קומות המרתף</u>: 28 מקומות חניה (כולל 1 חנית נכים), חניות לאופניים ואופנועים, 14 מחסנים דירתיים ומתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות חדר טראפו.</p>

2. **בקומת הקרקע:** מבואה משותפת, חדר מדרגות ומעלית, 3 יח"ד עם ממ"ד וחצר פרטית צמודה לכל יח"ד, חדר אשפה, נישת גז.
3. **בקומות 1-5:** בכל קומה, 3 יח"ד. 2 יח"ד עם ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה ויחידת דיור אחת עם ממ"ד ו-2 מרפסות גזוזטרה. בקומה 5 מקורות 3 ממרפסות הגזוזטרה בקומה בפרגולה בנויה.
4. **בקומה 6 (גג חלקית תחתונה):** 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה בנויה.
5. **בקומה 7 (גג חלקית עליונה):** 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג מקורה.
6. **על הגג העליון:** שטח גג פרטי המוצמד ליחידת הדיור המזרחית בקומה 7 עם גישה במדרגות עליה פנימיות משטח הדירה ומערכות סולאריות, מעבי מזגנים בשטח הגג המשותף עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין.
7. **בכל קומות הבניין:** מבואה קומתית, חדר מדרגות, מעלית ומתקני תשתית וטכניים משותפים.
8. **בחצר:** פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצרות משותפות וחצר פרטית, משטחים מרוצפים, חניות אופניים ואופנועים, גמל מים ורמפת ירידה למרתף בצמוד לגבול המגרש הדרומי עם עמדת המתנה וגדרות בגבולות המגרש.

מצב קיים:

בניין בן 4 קומות (כולל קומת עמודים) ומעל ומקלט וחדר הסקה במרתף. עבור 9 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
200	1958	להקמת בניין בן 4 קומות (כולל קומת עמודים) ומעל ומקלט וחדר הסקה במרתף. עבור 9 יח"ד.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 13 תתי חלקות, כולן בבעלות פרטית. ע"ג מפרט הבקשה חתומים החברה המבקשת "קבוצת יושפה ג.ע בע"מ" באמצעות מורשה חתימה מטעמה (וחותמת החברה לפי פרוטוקול חתום, וכן, ע"י מיופה כוחם של כל בעלי הזכויות בנכס, עו"ד זיו גרומן בהתאם לייפוי כוח תכנוני שנחתם בין הצדדים. נשלחו הודעות לפי תקנה 336 ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתכנית 3729א (רובע 4 בפינת רחובות שאינם ראשיים מחוץ לאזור ההכרזה)

- ההיתר המקורי להקמת הבניין הינו משנת 1958
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.

מספר קומות:	מותר	מוצע	סטייה
2 + 6	2 + 6	2 + 6	
קווי בניין:			
קדמי לרחובות בצלאל / סוטין צדדי	4.00 מ' / 3.00 מ'	4.00 מ' לרחוב בצלאל / 3.50 מ' לרחוב סוטין / 3.00 מ'	0.50 מ' בחריגה מקו בניין קדמי בהתאם לסעיף 4.1.2 ה. (5) בהוראות התכנית. ניתן לאשר.
זכויות בנייה: (תכנית נפחית)	במגרשים בשטח 750 מ"ר ויותר, תכסית הבניה לא תעלה על 50% משטח המגרש, (כולל הנסיגות הנדרשות בקומת הקרקע וקומת הגג החלקית) 752 מ"ר - 0.5X = 376 מ"ר	375.5 מ"ר ע"פ חישוב עורך שצורף לתוכנית הבקשה	
שטחי שירות:	מינימום 20% מסך השטחים הכוללים המתוכננים (929 מ"ר)	בהתאם למותר	
צפיפות:	במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90 (ללא שטחי המסחר)	22 יחידות דיור	

		2905/90 מ"ר = 32 יח"ד	
	3.30 מ' ברטו	3.30 מ' ברטו	גובה קומה:
	בקומת הקרקע, בחלק של הבניין המשמש למגורים נשמרת רצועה מפולשת של 3.00 מ', אורך הרצועה בהתאם לנדרש.	ב-בינוי מלא/ חלקי של קומת הקרקע לאחר שמירה על רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו בניין קדמי בבניין פינתי אורך הרצועה המפולשת לא יפחת ממחצית מאורך החזיתות	בינוי ופיתוח בקומת הקרקע:
	תוכננו חדר אשפה ונישה לבלוני גז בתחום הקומה	ב-בקומת הקרקע יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין ואלו ימוקמו בתחום הבניין, לרבות: שטחים טכניים, חדר אשפה, חדר גז וכולי	
	בהתאם למותר, אושר ע"י תחנת תנועה וחנייה	ת-תכנון חניית אופניים לכל יחידת דיור בתחום המגרש	
	בהתאם למותר, מוצמדות חצר פרטית ליח"ד שבקומת הקרקע	ת-תותר הצמדת חצרות ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצדדיים והאחורי	
			קומות גג חלקיות:
	3.06 מ' לכיוון רח' סוטין	במגרשים פינתיים: 3.00 מ' מאחת החזיתות הקדמיות 2.00 מ' מהחזית הנותרת	נסיגות ממעקה הגג
	2.00 מ' לכיוון רח' בצלאל		
	4.50 מ'	כולל מעקה הגג העליון- 4.50 מ'	גובה הבניה על הגג
	4.50 מ'	כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'	גובה המתקנים הטכניים
			מרפסות:
	1.60 מ' מקווי הבניין הקדמיים	1.60 מ'	הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי שטח
	מוצעות מרפסות בשטח של עד 14.00 מ"ר ובהתאם למוצע	14 מ"ר למרפסת הבולטת מקירות הבניין החיצוניים ובלבד שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע לסך המרפסות בבניין = 264 מ"ר	
	המרפסות חופפות ואחידות	ל-לא יותר מרפסות לסירוגין (מרפסות קופצות)	עיצוב המרפסות
	בהתאם למותר	ח-חומרי גמר מרפסות אחיד	
	בהתאם למותר	בקונטור הקומה העליונה לא כולל מרפסות גזוזטרה ובליטות	מרפסות גג:
	מתוכננים 22 מעבי מזגנים על הגג העליון עבור 22 יח"ד	התקנת מזגנים לכל יח"ד בפיר ייעודי, במרפסת שירות שאינה חורגת מקונטור הבניין או על הגג העליון.	מזגנים:
	יש להראות מיקום תליית הכביסה עבור כל יחידות הדיור בבניין. ניתן תנאי לתיקון	נדרש לכל יח"ד ובאופן שאינו חורג מקונטור הבניין. ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת הקדמית.	מסתורי כביסה:

	<p>בהתאם למותר</p> <p>בהתאם למותר</p> <p>בהתאם למותר</p>	<p>בהתאם למדיניות הועדה המקומית-גודל – עומק 0.60 מ' / אורך 2.00 מ' -חפיפה ואחידות לכל גובה הבניין</p>	<p>עיצוב המסתורים</p>
	<p>מוצעת מצללות מעל מרפסות גג בהתאם למותר</p> <p>בהתאם למותר</p> <p>1.20 מ'</p> <p>3.00 מ'</p> <p>בהתאם למותר הוצג פרט פרגולה- פרגולות בטון ואלומיניום.</p>	<p>בהתאם לתקנות התכנון והבניה- 50 מ"ר או 1/4 משטח הגג, הכל לפי הגדול יותר</p> <p>ללא סגירה בקירות ובצמוד לדירת הגג/ חדר היציאה לגג</p> <p>1.20 מ' ממעקה קדמי או אחורי</p> <p>לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות</p> <p>בהתאם למדיניות הועדה המקומית/ הנחיות מרחביות- המרווח הפתוח בין חלקי הפרגולה האטומים יהיה לפחות 40% משטחה, מחולק שווה בכל השטח המקורה</p>	<p>מצללות : שטח</p> <p>בינוי ומיקום</p> <p>נסיגות ממעקה גג</p> <p>גובה</p> <p>מרווחי קורות המצללה</p>
	<p>מתוכננים מתקנים טכניים על גג עליון וגישה דרך גרמי המדרגות הכלליים של הבניין, לרבות מעבי מזגנים ומערכות סולריות.</p> <p>דודי האגירה של המערכות הסולריות בתחום שטחי הקומות, בהתאם למדיניות הועדה המקומית</p>	<p>על הגג העליון מתקנים טכניים לשירות הבניין והבטחת גישה למתקנים דרך השטחים המשותפים.</p>	<p>מתקנים טכניים על גג הבניין: שימושים וגישה</p>
	<p>מתוכנן חניון תת קרקעי שהגישה אליו דרך רמפה דו כיוונית במרווח הצדדי הדרומי בצמוד לגבול המגרש.</p> <p>מתוכננת עמדת המתנה בתחום המגרש בצמוד לרמפה.</p> <p>תכנון החנייה מאושר ע"י בוחנת התנועה במכון הרישוי- ראה חוות דעת בהמשך.</p>	<p>החנייה תהיה תת קרקעית והנגישות אליה תהיה אחת ותוצמד ככל הניתן לדופן הצדית של המגרש.</p> <p>באם נדרש אזור המתנה הוא ימוקם בתחום המגרש.</p> <p>*כל זאת בכפוף לאישור תחנת תנועה וחנייה</p>	<p>חנייה:</p>

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע1):

סטייה	מוצע	מותר	
	2 קומות מרתף	2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כלליים	מס' קומות:
	קומה 1- : 3.96 מ' בחדר החשמל קומה 2- : בהתאם	2 קומות עליונות- 4.00 מ' נטו קומות תחתונות- 3.50 מ' נטו	גובה קומות:
	חניות, חניית נכים, חניות לאופניים ולאופנועים, שטחי שירות משותפים, חדרים טכניים	חניה/ מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה	שימושים:

	141 מחסנים דירתיים	בקומת הקרקע עבור חדר משחקים	
	מוצע כ- 128.60 מ"ר שטח מחלחל המהווה כ-17% משטח המגרש. רוב השטח המחלחל המוצע מתוכנן לכיוון המרווח הקדמי והצדדי מערבי בהתאם למדיניות הועדה המקומית/ הנחיות מרחביות.	80% 85% לפי תמ"א 34 ותכנית 3729 א = 635.20 מ"ר (15% שטח מחלחל = 112.80 מ"ר)	תכסית:

התאמה לתקנות התכנון והבניה ומדיניות אדריכל העיר/ הנחיות מרחביות:

הערות	לא	כן	
		+	אוורור
		+	מפלס הכניסה הקובעת עד 0.5 מ' ביחס למפלס המדרכה הסמוכה
		+	גדרות ושערים גדר קדמית לרחוב בגובה 0.70 מ' גדר בין מגרשים שכנים 1.50 מ'
		+	פיתוח שטח -מפלס רצועת הגינון יהיה כמפלס הרחוב ובכל מקרה, לא יעלה על 0.40 מ' מעל מפלס זה. -רצועת גינון רציפה ככל הניתן וברוחב של לפחות 2.00 מ' מהמרווח הקדמי וכן, דרכי הגישה והשטחים המרוצפים יתוכננו באופן שיותר שטח גינון זה -עומק שתילה לבתי גידול לעצים מעל מרתפים בעומק 1.2 מ' -יש למקם את מדרגות הכניסה לבניין מעבר לרצועת הגינון בחלקו הפנימי של המרווח הקדמי - בכל מיקרה לא יהיה מפלס פני השטח של מילוי הקרקע גבוה ביותר מ-0.50 מ' ממפלס הקרקע הגובלת במילוי.
מוצע מילוי קרקע הגבוה מ-0.50מ'. ניתן תנאי לתיקון.	+		
		+	חומרי גמר הבניין חומר הגמר העיקרי יהיה טיח בגוון בהיר/ בטון חשוף/ לבני סיליקט בהירים וכן, יותר חיפוי דקורטיבי לשם הדגשות עיצוביות של החזית
		+	מתקני תשתית וטכניים -ימוקמו בצמוד לגבול המגרש הצדדי ובניצב לרחוב -יש להרחיק את הנישות ב-1.00 מ' מהגדר הקדמית - מתקני אוורור ושחרור עשן ממרתפים יוצמדו לגבול המגרש הצדדי או האחורי בלבד. יש להפנות את פתחי האוורור לכיוון פנים המגרש.
		+	מערכות סולריות מערכת סולריות לכל יח"ד
		+	דוודים דודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום שטחי הדירות/ קומות

הערות נוספות:

- במסגרת מסמכי הבקשה הוגשו המסמכים הבאים:
 - הצהרת מתכנן השלד כי תכנון המרתף יעשה ללא עוגנים לחלקות הגובלות.
 - תצהיר מתכנן שלד (טופס 9) של הפרויקט.
 - אישור התקשרות מקדמי לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 המכיל את הניקוד הניתן לו (55 נק') המספיקות לו לקבלת תקן בניה ירוקה בהמשך עם סיום הביצוע. יש להציג לאחר ועדה אישור מקדמי שלב א עם פרטי הפרויקט המקנים לו את הנקודות לעמידה בתקן.

חו"ד מכון רישוי

נדב בר 16/11/2022

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב בר

תנועה וחניה

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 13.4.22 ותכנית אדריכלית מ - 31.5.22
הבקשה כוללת : מבנה החדש עם 22 יחידות דיור (11 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 11 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר)
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן :

27 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

4 מקומות חניה לאופנועים

22 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן :

27 מקומות חניה לרכב פרטי במרתפי חניה

1 מקום חניה לרכב נכים במרתף

4 מקומות חניה לאופנועים במרתף

22 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובמרתף

מתכנן תנועה ללציוק הנדסה

המלצה : להעביר לוועדה לאישור

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : חדר אשפה עם מכלים ועגלות

המלצה : לאשר את הבקשה

גנים ונוף

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.

כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה/שימור של עצים כמפורט בטבלה זו.

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 18969 ₪.

יש לנטוע במגרש 6 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.

יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 14769 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.

קיימים 4 עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.

הוצג בתכנית הראשית (מוצג 100) בתי גידול מעל המרתף העליון.

הוצג בתכנית הראשית (מוצג 100) תכנון פרט גדר שאינו פוגע בשורשי העצים לשימור.

המלצה : מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכלות מכון רישוי

המלצה : לאשר את הבקשה

קונסטרוקציה

נבחנה עמידה בדרישות להגשת בקשה לפי תמ"א 38 ונמצא שניתן להגיש את הבקשה לדיון בוועדה במסלול תמ"א 38.

המלצה : לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה : לאשר את הבקשה

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה, כיבוי אש ובקרה הנדסית שלב ב'
במסלול של תמ"א 38 יבדקו בהתאם למ

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פלומריה ריחנית	3.0	26.0	6.0	כריתה	2,208
2	הדר לימון	3.0	17.0	5.0	כריתה	
3	פלומריה ריחנית	5.0	21.0	10.0	כריתה	1,440
4	הדר לימונקווט	3.0	11.0	3.0	כריתה	
5	פלומריה ריחנית	5.0	22.0	5.0	כריתה	2,371
6	פיקוס בנימינה	2.5	21.0	1.0	כריתה	1,329
7	פיקוס בנימינה	2.5	14.0	1.0	כריתה	
8	פלפלון דמוי אלה	9.0	47.0	10.0	כריתה	6,659
9	פיקוס קדוש	13.0	84.0	10.0	שימור	23,928
10	הדר אשכולית	6.0	13.0	5.0	כריתה	
11	פלפלון דמוי אלה	5.0	18.0	4.0	שימור	
12	ברכיכטון אדרי	13.0	26.0	3.0	כריתה	2,802
13	שסק יפני	6.0	9.0	4.0	כריתה	
14	תמר מצוי	4.0	40.0	4.0	כריתה	2,160
15	פיקוס הגומי	8.0	35.0	6.0	שימור	6,001
16	פיקוס הגומי	6.0	14.0	5.0	שימור	720

חו"ד נוספות:**תאום הנדסי - אילנית הדסי 20/07/2022**

אין עוגנים - הוצג הצהרת מהנדס

דוח קרקע

חו"ד הידרולוג

תוכנית תנועתית חתומה ומאושרת ע"י אגף התנועה

נכסים - מירי גלברט 22/05/2022

חלקה 591 בגוש 6217 בבעלות פרטית.

התקבל תצהיר מהנדס שלא מתוכננים עוגנים בשטחים הציבוריים, במידה ותוגשנה תכניות לא תואמות במערכת המקוונת ובתאום הנדסי לנושא חפירה ודיפון עם עוגנים פולימריים/בלי עוגנים פולימריים הבקשות תדחנה. יש לשוב לרישוי בניה ולבקש מחדש היתר לחפירה ודיפון ולהגיש תכניות תואמות בשתי המערכות.

לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רבנר רוני)

לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים) ומעל ומקלט וחדר הסקה במרתף. עבור 9 יח"ד, אשר חיזוקו נדרש בפני רעידות אדמה, והקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל 2 קומות מרתף עבור 22 יח"ד

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

תנאים למתן היתר

1. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
2. קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400 ותכנית מאושרת במוצג 4401).
3. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).

תנאים בהיתר

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. רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
4. ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
5. 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.
6. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 18969 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

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. הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
4. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
5. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקה העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לתעודת גמר

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
2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3. 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.
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 6 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
6. 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.

הערות

1. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים כמסומן במפרט הבקשה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0393-22-1 מתאריך 30/11/2022

לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים) ומעל ומקלט וחדר הסקה במרתף. עבור 9 יח"ד, אשר חיזוקו נדרש בפני רעידות אדמה, והקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל 2 קומות מרתף עבור 22 יח"ד

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

תנאים למתן היתר

1. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
2. קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400 ותכנית מאושרת במוצג 4401).
3. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).

תנאים בהיתר

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. רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
4. ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר

5. 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.
6. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 18969 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

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. 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 "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
5. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לתעודת גמר

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
2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3. 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.
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 6 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
6. 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.

הערות

קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים כמסומן במפרט הבקשה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.