

ז' תמוז תשפ"א
17 יוני 2021

פרוטוקול

ישיבה: 6-21-0047 תאריך: 16/06/2021 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל
אביב – יפו

רשות רישוי - התנגדות

	מ"מ וסגן ראש העירייה	דורון ספיר - יו"ר	
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם- אוזן	
מ"מ מהנדס העיר	מנהל מחלקת רישוי בניה	אדר' 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 גבאי התחדשות עירונית בע"מ	הלסינקי 24	0505-024	21-0547	1

רשות רישוי - התנגדות

	21/04/2021	תאריך הגשה	21-0547	מספר בקשה
	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38	בניה חדשה בניה חדשה	בניה חדשה בניה חדשה	מסלול

הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	הלסינקי 24 רחוב ליסין 17	כתובת
0505-024	תיק בניין	156/6108	גוש/חלקה
1166	שטח המגרש	סי-די, ע1, 50, 3729א', תמ"א34ב/4, תמ"א38/א	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קבוצת גבאי התחדשות עירונית בע"מ	רחוב אלון יגאל 62, תל אביב - יפו 6706211
בעל זכות בנכס	כהן מינץ שאול שמואל	רחוב הלסינקי 24, תל אביב - יפו 6299624
בעל זכות בנכס	כהן מינץ מרים	רחוב הלסינקי 24, תל אביב - יפו 6299624
בעל זכות בנכס	נחמני דן	רחוב הלסינקי 24, תל אביב - יפו 6299624
בעל זכות בנכס	לבוק דנה	רחוב הלסינקי 24, תל אביב - יפו 6299624
בעל זכות בנכס	יסעור עידית	רחוב הלסינקי 24, תל אביב - יפו 6299624
בעל זכות בנכס	בר און ליבנה שרי	רחוב הלסינקי 24, תל אביב - יפו 6299624
בעל זכות בנכס	זיסר אילן	רחוב הלסינקי 24, תל אביב - יפו 6299624
בעל זכות בנכס	זמיר רונית	רחוב הלסינקי 24, תל אביב - יפו 6299624
בעל זכות בנכס	גורן גיא	רחוב הלסינקי 24, תל אביב - יפו 6299624
בעל זכות בנכס	שמייע אבלין	רחוב הלסינקי 24, תל אביב - יפו 6299624
בעל זכות בנכס	שיפמן עמית	רחוב הלסינקי 24, תל אביב - יפו 6299624
בעל זכות בנכס	איציקס מרים	רחוב הלסינקי 24, תל אביב - יפו 6299624
בעל זכות בנכס	רקח אריאל	רחוב הלסינקי 24, תל אביב - יפו 6299624
בעל זכות בנכס	ברקאי אשר	רחוב הלסינקי 24, תל אביב - יפו 6299624
בעל זכות בנכס	שחק גיטה	רחוב הלסינקי 24, תל אביב - יפו 6299624
בעל זכות בנכס	מינסקי יעקב	רחוב הלסינקי 24, תל אביב - יפו 6299624
בעל זכות בנכס	גולדשטיין גדעון שאול	רחוב הלסינקי 24, תל אביב - יפו 6299624
בעל זכות בנכס	סעד מיכל	רחוב הלסינקי 24, תל אביב - יפו 6299624
בעל זכות בנכס	ברלנד תמר	רחוב הלסינקי 24, תל אביב - יפו 6299624
עורך ראשי	וסרמן אוהד	רחוב חפץ חיים 8, תל אביב - יפו 6744122
מתכנן שלד	יהודה שרון	רחוב דרך עדן 9, ראשון לציון
מורשה חתימה מטעם המבקש	גבאי אלי	רחוב אלון יגאל 65, תל אביב - יפו 6744316

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

מהות עבודות בניה
הריסת 2 בנייני מגורים בני 3 קומות ו-2 חדרי כביסה על הגג על קומת עמודים ו-2 מקלטים במרתף עבור 19 יח"ד יחד בשני הבניינים, שחיזוקם נדרש עבור רעידות אדמה ובניית בניין אחד בן 8 קומות (כולל קומת קרקע ו-2 קומות

גג חלקיות) מעל 2 קומות מרתף חניה, עבור 42 יח"ד, הכולל:

ב-2 קומות המרתף: חניון קונבנציונלי עבור 46 מכוניות, 3 חניות לאופנועים ו-23 אופניים, מחסנים דירתיים, מתקנים טכניים, חדר טראפּו.

בקומת הקרקע: 3 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה וחצר מוצמדת לכל יח"ד, משרד בשטח 71.18מ"ר, חללים טכניים משותפים.

בקומות 1-5: 6 יחידות דיור בכל קומה עם ממ"ד, מסתור כביסה וגזזטרה לכל דירה, מעברים ומבואות משותפים, המרפסות בקומה 5 מקורות בפרגולות בנויות.

בקומה 6 (קומת הגג החלקית התחתונה): 4 יחידות דיור בקומה. 3 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה בנויה, ויח"ד עם ממ"ד וגזזטרה, מעברים ומבואות משותפים.

בקומה 7 (קומת הגג החלקית העליונה): 4 יחידות דיור בקומה. 3 יח"ד עם ממ"ד ומסתור כביסה, ויח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג מקורה בפרגולה בנויה, מעברים ומבואות משותפים.

במפלס הגג העליון: 2 שטחי גג פרטיים עבור 2 מיחידות הדיור בקומה 7 עם מדרגות עליה פנימיות משטח הדירות ומתקנים טכניים משותפים בשטח גג משותף עם עליה מגרעין המדרגות הכללי של הבניין.

בחצר: חניות אופנועים, חניות אופניים, רמפת ירידה לחניון מרחוב ליסין, חצר קדמית משותפת, חצרות מוצמדות לדירות במרווחי הצד ומאחור.

הבקשה כוללת סימון עוגנים פולימרים זמניים אשר חודרים לחלקות הגובלות לרבות שטחי ציבור.

מצב קיים:

2 בנייני מגורים בני 3 קומות ו-2 חדרי כביסה על הגג על קומת עמודים ו-2 מקלטים במרתף עבור 19 יח"ד יחד בשני הבניינים.

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
2 בנייני מגורים בני 3 קומות ו-2 חדרי כביסה על הגג על קומת עמודים ו-2 מקלטים במרתף עבור 19 יח"ד יחד בשני הבניינים.	1959	248
שינויים במקלט והקמת משרד טכני וח"ש עבור מהנדס. בשטח של 33.34מ"ר	1969	669

בעלויות:

הנכס רשום כנכס משותף של 17 תתי חלקות בבעלות פרטית והבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של 14 מבעלי הזכויות בנכס להם בעלות על 79.6% מהרכוש המשותף. נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' והתקבלו התנגדויות.

התאמה לתכנית 3729א' ברחוב לא ראשי בתחום אזור ההכרזה.

- היתר הבניין המקורי משנת 1959.

- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.

- בקשת המקור כללה ליקויים. לעורך הבקשה ניתנה אפשרות לתיקון הבקשה בהתאם לדרישות ולצורך התאמה

לתכניות התקפות. המפורט בטבלת ההתאמות מתייחס לגרסה מתוקנת מ-05/06/21:

מס' קומות:	מותר	מוצע	סטייה
	6 + ק. גג חלקית	6 + ק. גג חלקית	
קווי בניין			
קדמי לרחוב הלסינקי	6.00 מ'	5.50 מ'	0.50 מ' בחריגה מקו בניין קדמי בהתאם לסעיף 4.1.2 ה. (5) בהוראות התכנית. ניתן לאשר.
קדמי לרחוב ליסין	6.00 מ'	6.00 מ'	
לצדדים	3.00 מ'	3.00 מ'	
קומת הגג החלקית	קומת הגג יבנו בנסיגה שלא תפחת מ-3.00 מ' מאחת החזיתות הקדמיות ו-2.00 מ' מהחזית הקדמית הנותרת.	2.22 מ' בחזית לרחוב הלסינקי 2.00 מ' בחזית לרחוב ליסין.	0.78 מ' בחריגה בחזית לרחוב הלסינקי. הבקשה כוללת ניווד משרד (בשטח של 33.34מ"ר) מקומת המרתף לקומת הקרקע – דהיינו ישנה הגדלה של שטחי הבנייה לבניין בסך השטח הנאמר לעיל. בהתאם לכך, הוגדלו שטחי הבנייה

סטייה	מוצע	מותר	
בקומות הגג החלקיות ע"י הקטנת הנסיגות לרחוב הלסינקי. צורת ניוד השטחים תואמה בפגישת יעוץ טרם הגשת הבקשה. ניתן לאשר.			
	מבוקשת בנייה בתכסית של כ-580מ"ר (על פי מדידה גרפית) בהתאם להוראות התכנית.	זכויות הבנייה המרביות מעל הקרקע יהיו על פי התכסית התחומה בין קווי הבניין. במגרשים בשטח 750מ"ר ומעלה תכסית הבנייה לא תעלה על 50% משטח המגרש. (583 מ"ר = 1166/2 מ"ר)	זכויות בנייה: תכסית
	בהתאם להוראות התכנית. כ- 23.50%	לכל הפחות 20% מסך השטחים הבנויים.	שטחי שירות
ניתן לאשר לשם תפקוד הבניין.	במפלס המרתף העליון מוצעות חניות, חדר טראפו וחדר משאבות.	יותר ניוד שטח עיקרי מהמרתף להיתר שהוגש עד 29.11.2015, מחוץ לאזור הכרזה בתנאים הבאים: - שימוש של מפלס מרתף עליון יהיה חניה בלבד - אופן העברת השטח ייקבע לפי שיקול דעת הועדה המקומית. - היקף שטח הניוד לא יעלה על היקף השטח העיקרי הקיים בהיתר.	ניוד שטחים
השטח המבוקש לתוספת בקומות הגג החלקיות בחזית לרחוב הלסינקי הינו בהתאם לשטח המשרד המנויד מקומות המרתף למעל הקרקע. ניתן לאשר.	מבוקשת הקטנת הנסיגה בחזית לרחוב הלסינקי מ-3.00מ' ל-2.22מ'		
שטח הניוד המבוקש לא עובר את שטח המשרד על פי היתר 669 כמצוין מעלה. ניתן לאשר.	מבוקשת שטח לניוד של כ-32.76 מ"ר.		
	בהתאם להוראות התכנית.	- רצועה מפולשת בעומק 3.00מ' מקו הבניין הקדמי. - אורך החזית המפולשת לא יפחת ממחצית מאורך החזיתות הקדמיות ובלבד שתהיה ברצף ותכלול את פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות.	קומת קרקע: רצועה מפולשת
	בהתאם להוראות התכנית.	לא תותר הצמדת חצר במרווח הקדמי לדירת קרקע וכן לא תותר גישה ישירה מהדירה לחצר הקדמית.	חצרות

סטייה	מוצע	מותר	
	בהתאם להוראות התכנית.	בחזית קדמית יאושרו חלונות בלבד.	
	42 יח"ד	49 יח"ד לפי מקדם 90 מ"ר	צפיפות:
			גובה במטרים: (מפני מפלס עד פני מפלס שמעליו) קומת קרקע קומה טיפוסית קומות גג
	3.30 מ'	3.30 מ'	
	3.30 מ'	3.30 מ'	
	3.30 מ'	3.30 מ'	
	4.50 מ'	4.50 מ' כולל מתקנים טכניים על הגג העליון.	
	4.50 מ'	5.00 מ' יאושר עבור פיר מעלית ומדרגות בלבד.	
	בהתאם להוראות התכנית.	הבלטה של 1.6 מ' מקו בניין קדמי ואחורי.	מרפסות קווי בניין למרפסות
	בהתאם להוראות התכנית.	לא יותרו מרפסות גזוזטרה בהמשך למרפסת גג.	מרפסות גג
	עד 14 מ"ר למרפסת מחוץ לקו בניין בממוצע של כ-7 מ"ר ליח"ד.	עד 14 מ"ר עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים ובלבד ששטחן הממוצע של המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר ליחידת דיור.	שטח
	בהתאם להוראות התכנית.	התקנת מזגנים לכל יח"ד בפיר ייעודי, במרפסת שירות שאינה חורגת מקונטור הבניין או על הגג העליון.	מזגנים:
	בהתאם להוראות התכנית	נדרש לכל יח"ד ובאופן שאינו חורג מקונטור הבניין.	מסתורי כביסה:
	3.00 מ'	3.00 מ' כולל גובה הקורה	מצללות: גובה
	1.20 מ'	1.2 מ' ממעקות מרפסות הגג	נסיגות
לא נראה פרט וחומר המצללות המבוקשות. בחריגה מהוראות התכנית. ניתן תנאי לתיקון.	לא נראה פרט וחומר המצללות המבוקשות.	היתר הבנייה יכלול את פירוט חומרי ופרטי המצללות.	
	בהתאם להוראות התכנית	חזיתות הבניין יוצגו על רקע 2 בניינים סמוכים מכל צד בחזית הפונה לרחוב.	התאמה סביבתית
	- הוגש אישור התקשרות מקדמי.	-אישור לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281	הוראות נוספות למתן היתר:
		-אישור נגישות המבנה	

סטייה	מוצע	מותר	
	- בהתאם לנדרש - יוגש לבדיקה סופית	-נספח יציבות חתום ע"י מתכנן השלד של הפרויקט.	

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

סטייה	מוצע	מותר	
	2 קומות מרתף	2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כלליים	קומות
ניתן לאשר לצורך תפקוד הבניין.	קומה 1 - 4.50 מ' באזור חדר הטראפו קומה 2 - : 2.93 מ'	2 קומות עליונות- 4.00 מ' נטו 4 קומות תחתונות- 3.59 מ' נטו	גובה
	חניה/ מחסנים דירתיים/ חללים טכניים משותפים,	חניה/ מחסנים דירתיים/אחסנה מסחרית/משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	שימוש
	84.88%	85% לפי תמ"א 34 ותכנית 3729 א'	תכסית
	15.12% שטח החלחול מוקם ברובו במרווח הקדמי.	מינימום 15% משטח המגרש, שטחים רציפים הממוקמים בחזית המגרש הפונה לרחוב.	חלחול
	מוצעים עוגנים זמניים, נשלחו הודעות על פי הוראות החוק, לא התקבלו התנגדויות. בוצע תיאום מוקדם אל מול נכסים	בהתאם לסעיף 63 (8) לחוק תותר התקנת עוגני קרקע זמניים.	עוגנים

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	אזורם של חלקי בניין
		+	גדרות
		+	תשתיות
מבוקשות שלוש כניסות בחזית לרחוב הלסינקי. יש לצמצם מספר הכניסות ע"י איחוד שבילים.	+		פיתוח המגרש: - שערים ומחסומים - שטח מגוון קדמי
		+	מפלס כניסה קובעת
		+	מתקנים סולאריים

התנגדויות:

נימוקים	כתובת	שם
התנגדות מס' 1	רחוב לסיין 19, תל אביב - יפו 6299719	1. ברלנד תמר
	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102	2. גבר ירון
	רחוב הלסינקי 24, תל אביב - יפו 6299717	3. כהן מינץ מרים
	רחוב הלסינקי 24, תל אביב - יפו 6299717	5. כהן מינץ שאול

עיקרי ההתנגדויות:

הוגשה התנגדותם של בעלי חלקות 6 ו-11 בבניין המשותף להם בעלות של 14.15% מהרכוש המשותף אשר אינם חתומים על הסכם ייפוי הכח, ומר גבר ירון אשר מייצג את כהן מינץ שאול (בעלי תת חלקה 11). להלן עיקרי ההתנגדותם:
הבקשה להיתר הוגשה על ידי המבקשת לאחר שהתקשרו בהסכם הריסה ובניה רק עם 14 מתוך 17 בעלי הדירות, להם צמודים רק 79.6% מן הרכוש המשותף, ולא 80% כנדרש על פי דין.

לפיכך, לא נתמלאו התנאים לצורך הגשת בקשה להיתר בניה לוועדה המקומית. הודעה בנושא נשלחה למהנדס העיר כבר בתאריך 27.10.2019.

התייחסות להתנגדויות:

הוגשה הסכמה של 14 מבין 17 בעלי החלקות להם בעלות על 79.6% מהרכוש המשותף.. מתנגדים לבקשה שניים משלושת בעלי הזכויות שלא חתמו להם בעלות על 14.15% מהרכוש המשותף בלבד. נוכח האמור אין מניעה לדון בבקשה ונראה כי קיימת היתכנות קניינית. טיעוני ההתנגדות אינם טיעונים תכנוניים.

בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חו"ד מכון רישוי

נדב בר 08/06/2021

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב בר

תנועה וחניה

חוות דעת מתייחסת לנספח תנועה מתוקן שצורף לבקשה במערכת מקוונת ביום 23/05/2021 :
הבקשה כוללת: מבנה חדש בן 7 קומות ובהן 41 יחידות דיור (34 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו-7 יח"ד מעל 120 מ"ר).

דרישת התקן:

44 מקומות חניה לרכב פרטי

2 מקומות חניה לרכב נכים

8 מקומות חניה לאופנועים

41 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

מתוכנן:

44 מקומות חניה לרכב פרטי ב-2 קומות מרתף.

2 מקומות חניה לרכב נכים ב-2 קומות מרתף באישור מורשה נגישות ענבר ינאי- לוי.

8 מקומות חניה לאופנועים- 5 מקומות בקומת קרקע בסמוך לרמפת ירידה למרתף+ 3 מקומות ב-2 קומות מרתף.

41 מקומות חניה לאופניים- 8 מקומות בקומה מפולשת+ 10 מקומות בחדר אופניים בקומת קרקע+ 23 מקומות ב-2

קומות מרתף.

מתכנן תנועה ל. ללצ'וק.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם עגלות

תנאי בהיתר: ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה.

נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.

המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

מבוקשת הריסה ובנייה הכוללת מרתפים .

הוטען סקר ,

והוקלדה טבלת יעוד העצים לבקשה .

מיפוי יעוד העצים מוצג בתכנית ה 100 שהוטענה ב 23/04/2020 .

במגרש ובקרבתו קיימים 19 עצים / שיחים :

מיקום העצים - מס' 18-20 במגרש השכנים ובמדרכה הציבורית ,

שאר העצים במגרש , חלקם לא מוגנים .

לסיכום ,

מס' 18-20 (3 יח') מיועדים לשימור מתוכם מס' 20 בליווי אגרונום .

שאר העצים (16 יח') מיועדים לכריתה ותמורתם ישתלו עצים בערך של 46,407 ש"ח .

שטח החצר כ 508 מ"ר , חלקה מעל מרתף .

המלצה: לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

קונסטרוקציה

עמ' 7

0505-024 21-0547 <ms_meyda>

הוגשו המסמכים הנדרשים לביצוע בקרה הנדסית, 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 וכיבוי אש בהתאם למהות הבקשה). יש לעיין בחוות הדעת המלאות של תחנות מכון הרישוי באמצעות מערכת סטאטוס תיקי רישוי ומידע בקישור: <https://www5.tel-aviv.gov.il/RishuyBniyaToshav/LicensingRequestPages/LicensingRequestLogin.aspx>

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	בוהיניה מגוונת	8.0	30.0	6.0	כריתה	1,356
2	קלינדרה אדומת פרי	5.0	10.0	6.0	כריתה	402
3	הדר הלימון	5.0	15.0	4.0	כריתה	1,243
4	פלומריה ריחנית	4.0	11.0	3.0	כריתה	988
5	רימון מצוי	2.0	0.	1.5	כריתה	
6	סייגרוס רומנזוף	3.0	18.0	4.0	כריתה	1,215
8	קלינדרה אדומת פרי	2.0	10.0	2.0	כריתה	301
9	אלמוגן רחב-עלים	10.0	50.0	7.0	כריתה	16,328
10	תמר קנרי	4.0	50.0	4.0	כריתה	2,160
11	קליסטמון הנצרים	10.0	30.0	6.0	כריתה	5,878
12	קליסטמון הנצרים	10.0	32.0	6.0	כריתה	6,688
13	תמר קנרי	2.5	50.0	5.0	כריתה	1,350
14	בוהיניה מגוונת	7.0	14.0	3.0	כריתה	1,182
15	בוהיניה מגוונת	8.0	16.0	9.0	כריתה	1,158
16	אזדרכת מצויה	8.0	25.0	6.0	כריתה	2,355
17	פיקוס בנימינה	15.0	29.0	7.0	כריתה	3,803
18	מיש בונגה	3.0	5.0	2.0	שימור	314
19	מיש בונגה	4.0	7.0	2.0	שימור	615
20	ברוש מצוי	11.0	18.0	2.5	שימור	3,459

חו"ד נוספות:

נכסים - ענת איבגי 04/03/2021

חלקה 156 בגוש 6108 בבעלות פרטית.

הוטען כתב התחייבות לשחרור עוגנים פולימרים זמניים והועבר מקור חתום לאגף הנכסים.

תנאי לתחילת עבודות:

הפקדת ערבות בנקאית בגין שחרור עוגנים פולימריים זמניים.
הוטען כתב התחייבות לזיקת הנאה במדרכה.

תנאי לאכלוס:

רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר בלבד.

תאום הנדסי - אורן רחמים 02/02/2021

נבדק, הוסדר נושא מי התהום.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

לאשר את הבקשה להריסת 2 בנייני מגורים בני 3 קומות ו-2 חדרי כביסה על הגג על קומת עמודים ו-2 מקלטים במרתף עבור 19 יח"ד יחד בשני הבניינים, שחיזוקם נדרש עבור רעידות אדמה ובניית בניין אחד בן 8 קומות (כולל קומת קרקע ו-2 קומות גג חלקיות) מעל 2 קומות מרתף חניה, עבור 42 יח"ד ולדחות את ההתנגדויות שאינן מעלות טענות תכנוניים אלא קנייניות.

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

תנאים למתן היתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

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
3. רמת הקרינה מחדר הטראפו תהה על פי דין.
4. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המטפל המלווה. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5. החפירה לבניית ביסוס הגדר המזרחית במקביל לעץ מס' 20, תבוצע באופן ידני בלבד לאורך 5 מטר מפינת המגרש ובליווי אגרונום.
6. ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

תנאים להתחלת עבודות

1. קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבנייה.
2. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק, במידה וייגרם, מהצבת עוגגי הקרקע הזמניים, והחזרת המצב לקדמותו.
3. יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגש לפני כניסה לביצוע, איש הקשר: אסף נחשון, snachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il, טל. 03-7240662.
4. לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
5. יש להציג תיאום הנדסי מאושר בתוקף
6. הפקדת ערבות בנראית בגין שחרור עוגנים פולימריים זמניים.

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. רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
4. יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור רכז עצים באגף שפ"ע כי כפיצוי נופי תמורת העצים המיועדים לכריתה נשתלו 66 עצים מאוקלמים בגודל 10 לפחות (" 4) בערך של 46,407 ש"ח, מתוכם לפחות 10 יח' במגרש. עצים שלא ניתן לשתול במגרש ישתלו בשטח ציבורי בתיאום עם אגף שפ"ע.
5. 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.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

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
3. רמת הקרינה מחדר הטראפו תהה על פי דין.
4. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המטפל המלווה. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

5. החפירה לבניית ביסוס הגדר המזרחית במקביל לעץ מס' 20, תבוצע באופן ידני בלבד לאורך 5 מטר מפינת המגרש ובליווי אגרונום.
6. ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

תנאים להתחלת עבודות

1. קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבנייה.
2. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק, במידה וייגרם, מהצבת עוגני הקרקע הזמניים, והחזרת המצב לקדמותו.
3. יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגש לפני כניסה לביצוע, איש הקשר : אסף נחשון, snachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il, טל: 03-7240662.
4. לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
5. יש להציג תיאום הנדסי מאושר בתוקף
6. הפקדת ערבות בנראית בגין שחרור עוגנים פולימריים זמניים.

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. רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
4. יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור רכז עצים באגף שפ"ע כי כפיצוי נופי תמורת העצים המיועדים לכרייתה נשתלו 66 עצים מאוקלמים בגודל 10 לפחות (" 4) בערך של 46,407 ש"ח, מתוכם לפחות 10 יח' במגרש. עצים שלא ניתן לשתול במגרש ישתלו בשטח ציבורי בתיאום עם אגף שפ"ע.
5. 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.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 0047-21-6 מתאריך 16/06/2021

לאשר את הבקשה להריסת 2 בנייני מגורים בני 3 קומות ו-2 חדרי כביסה על הגג על קומת עמודים ו-2 מקלטים במרתף עבור 19 יח"ד יחד בשני הבניינים, שחיזוקם נדרש עבור רעידות אדמה ובניית בניין אחד בן 8 קומות (כולל קומת קרקע ו-2 קומות גג חלקיות) מעל 2 קומות מרתף חניה, עבור 42 יח"ד ולדחות את ההתנגדויות שאינן מעלות טענות תכנוניים אלא קנייניות.

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

תנאים למתן היתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

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
3. רמת הקרינה מחדר הטראפו תהה על פי דין.
4. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המטפל המלווה. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5. החפירה לבניית ביסוס הגדר המזרחית במקביל לעץ מס' 20, תבוצע באופן ידני בלבד לאורך 5 מטר מפינת המגרש ובליווי אגרונום.
6. ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

תנאים להתחלת עבודות

1. קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבנייה.
2. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק, במידה וייגרם, מהצבת עוגני הקרקע הזמניים, והחזרת המצב לקדמותו.
3. יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגש לפני כניסה לביצוע, איש הקשר : אסף נחשון, nachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il, טל. 03-7240662.
4. לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
5. יש להציג תיאום הנדסי מאושר בתוקף
6. הפקדת ערבות בנראית בגין שחרור עוגנים פולימריים זמניים.

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. רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
4. יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור רכז עצים באגף שפ"ע כי כפיצוי נופי תמורת העצים המיועדים לכרייתה נשתלו 66 עצים מאוקלמים בגודל 10 לפחות (" 4) בערך של 46,407 ש"ח, מתוכם לפחות 10 יח' במגרש. עצים שלא ניתן לשתול במגרש ישתלו בשטח ציבורי בתיאום עם אגף שפ"ע.
5. 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.

הערה : טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה