

י"ג חשוון תשפ"ג
07 נובמבר 2022

פרוטוקול

ישיבה: 6-22-0068 תאריך: 03/11/2022 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/בנייה חדשה תמ"א 38	אקו סיטי אס אל יזמות ובניה בעמ	שטריקר 13	0494-013	22-1357	1

רשות רישוי - התנגדות

מספר בקשה	22-1357	תאריך הגשה	15/08/2022	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה תוספות ושינויים	בניה חדשה תוספות בניה	בנייה חדשה תמ"א 38 הריסה	

כתובת	שטריקר 13 רחוב ברנדיס 14	שכונה	הצפון החדש - החלק הצפוני
גוש/חלקה	957/6212	תיק בניין	0494-013
מס' תב"ע	תמ"א/38א, ע, 1, 3729א, 211	שטח המגרש	1442

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אקו סיטי - אס.אל יזמות ובניה בע"מ	רחוב האומנים 7, תל אביב - יפו 6789727
בעל זכות בנכס	ורנר אורי	רחוב ברנדיס 14, תל אביב - יפו 6200118
עורך ראשי	וינציגסטר יפעת	רחוב ביל"ו 49, תל אביב - יפו 6425606
מתכנן שלד	שילר ערן	רחוב רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235
מיופה כח מטעם המבקש	רשף דודו	רחוב האומנים 7, תל אביב - יפו 6789727

מהות הבקשה: (אדר' רוני רבנר)

מהות עבודות בניה

הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות ו-3 חדרי כביסה על הגג מעל קומת עמודים עם 3 כניסות ו-3 גרעיני מדרגות עבור סה"כ 22 יח"ד שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה. והקמת 2 בנייני מגורים חדשים, כל אחד בן 6 קומות (כולל קומת קרקע חלקית ו-2 קומות גג חלקיות מעל 3 קומות מרתף משותף עבור 26 יח"ד (סה"כ 52 יח"ד במגרש), הכולל (בכל בניין):

1. ב-3 קומות המרתף: 54 מקומות חניה לרכב פרטי, 2 מקומות חניה לרכב נכים, חניות לאופניים ואופנועים, חדרי טכניים לרבות חדר טרפו ומתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות מאגר מים, חדר משאבות וכול'.
2. בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, חדר גז, חדר אופניים, 3 יחידות דיור עם ממ"ד מסתור כביסה וחצר פרטית לכל יח"ד.
3. בקומות 1,2,3,4,5: 4 יח"ד בכל קומה עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה לכל דירה. בקומה 5 מקורות המרפסות החזיתיות ומרפסות הצד הדרומיות מקורות במצללה בנויה.
4. בקומה 6 (קומת גג חלקית תחתונה): 2 יח"ד בקומה, 1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג בחזית הקדמית, ו-1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה בחזית הצד הצפונית. מרפסת הגזוזטרה בבניין המזרחי מקורה במצללה בנויה.
5. בקומה 7 (קומת גג חלקית עליונה): 1 יח"ד בקומה, עם ממ"ד ומסתור כביסה. יחידת הדיור בבניין המזרחי עם מרפסת גג בחזית הצד הצפונית מקורה במצללה בנויה ובבניין המערבי מרפסת גג מקורה חלקית במצללה בנויה ומרפסת גזוזטרה בחזית הצד הצפונית.
6. על הגג העליון: מערכות סולאריות, מעבי מזגנים, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין בשטח גג משותף.
7. בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעליות ומתקני תשתית משותפים.
8. בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, רמפות ירידה ועליה למרתף במרווח הצדדי צפוני כניסה ממערב מרחוב ברנדיס, מתקני תשתית, וגדרות בגבולות המגרש.

הבקשה כוללת סימון עוגנים פולימרים זמניים אשר חודרים לחלקות הגובלות אך לא לשטחי ציבור.

מצב קיים:

בניין מגורים קיים בן 3 קומות ו-3 חדרי כביסה על הגג מעל קומת עמודים עם 3 כניסות ו-3 גרעיני מדרגות עבור סה"כ 22 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
972	1950	בניין מגורים קיים בן 3 קומות ו-3 חדרי כביסה על הגג מעל קומת עמודים עם 3 כניסות ו-3 גרעיני מדרגות עבור סה"כ 22 יח"ד

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 28 תתי חלקות, בבעלות פרטית ובעלות קרן הקיימת לישראל ובחכירה פרטית. ע"ג מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת "אקו סיטי אל אס יזמות בע"מ" באמצעות מורשה החתימה מטעמה. וכן, בשם 24 מבעלי הזכויות בנכס חתום עו"ד אברהם ללוס בהתאם לייפוי כוח בלתי חוזר שנחתם בין הצדדים.

התאמה לתכנית 3729א (רובע 4) - המגרש נמצא ברחוב שאינו ראשי ומחוץ לאזור ההכרזה

- ההיתר המקורי להקמת הבניין הינו משנת 1950
- 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 לרח' שטריקר	4.00 מ'	4.32 מ'	
קדמי לרח' ברנדיס	4.00 מ'	4.26 מ'	
צדדי צפוני	3.00 מ'	3.00 מ'	
צדדי דרומי	3.00 מ'	3.00 מ'	
מרווח בין בניינים (סטייה ניכרת, תקנות התכנון והבנייה)	המרחק הקצר בין בניינים לא יפחת משישה מטרים.	6.85 מ'	
זכויות בנייה (תכנית נפחית):	במגרשים בשטח 750 מ"ר ויותר, תכנית הבניה לא תעלה על 50% משטח המגרש במספר הקומות המותר (כולל הנסיגות הנדרשות בקומת הקרקע וקומת הגג החלקית) 1442 מ"ר = 0.5X721 מ"ר	מבוקשת בנייה בתכנית של כ- 720 מ"ר לקומה. בהתאם להוראות התכנית.	
שטחי שירות:	מינימום 20% מסך השטחים הכוללים המתוכננים	בהתאם להוראות התכנית.	
צפיפות:	במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90 63 יח"ד	26 יח"ד בבניין 52 יח"ד סה"כ	
גובה קומה:	3.30 מ' ברוטו	קומה טיפוסית 3.25 מ' קומת הגג 3.30 מ'	
בינוי ופיתוח בקומת הקרקע:	- בינוי מלא/ חלקי של קומת הקרקע לאחר שמירה על רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו בניין קדמי - יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין ואלו ימוקמו בתחום הבניין, לרבות: שטחים טכניים, חדר אשפה, חדר גז וכולי -תותר הצמדת חצרות ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים	בניין מזרחי בחזית לרח' שטריקר : בהתאם להוראות התוכנית בניין מערבי בחזית לרח' ברנדיס : בהתאם להוראות התוכנית בניין מזרחי בחזית לרח' שטריקר : בהתאם להוראות התוכנית בניין מערבי בחזית לרח' ברנדיס : בהתאם להוראות התוכנית בניין מזרחי בחזית לרח' שטריקר : בהתאם להוראות	

	התוכנית <u>בניין מערבי בחזית לרח' ברנדיס:</u> בהתאם להוראות התוכנית	הצדדיים והאחורי	
	<u>בניין מזרחי בחזית לרח' שטריקר:</u> 3.00 מ' <u>בניין מערבי בחזית לרח' ברנדיס:</u> 3.00 מ'	3.00 מ' - מקו החזית הקדמית ב- 2 קומות הגג החלקיות	<u>קומות גג חלקיות:</u> נסיגות ממעקה הגג גובה הבניה על הגג גובה המתקנים הטכניים
	4.50 מ' 4.50 מ'	כולל מעקה הגג העליון - 4.50 מ' כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'	
	<u>בניין מזרחי בחזית לרח' שטריקר:</u> 1.60 מ' <u>בניין מערבי בחזית לרח' ברנדיס:</u> 1.60 מ'	1.60 מ'	<u>מרפסות:</u> הבלטה מקו בניין קדמי שטח עיצוב המרפסות
	עד 14 מ"ר למרפסת בממוצע של כ-10 מ"ר ליח"ד. בהתאם להוראות התכנית.	14 מ"ר למרפסת הבולטת מקירות הבניין החיצוניים ובלבד שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע לסך המרפסות בבניין = 312 מ"ר לא יותרו מרפסות לסירוגין (מרפסות קופצות) -חומרי גמר מרפסות אחיד	
	בהתאם להוראות התכנית.	בקונטור הקומה העליונה לא כולל מרפסות גזוזטרה ובלטות	<u>מרפסות גג:</u>
	בהתאם להוראות התכנית.	התקנת מזגנים לכל יח"ד בפיר ייעודי, במרפסת שירות שאינה חורגת מקונטור הבניין או על הגג העליון.	<u>מזגנים:</u>
	בהתאם להוראות התכנית. בהתאם למדיניות אדריכל העיר	נדרש לכל יח"ד ובאופן שאינו חורג מקונטור הבניין. בהתאם למדיניות אדריכל העיר- עומק 0.60 מ' / אורך 2.00 מ' חפיפה ואחידות לכל גובה הבניין לרבות חומרי הגמר	<u>מסתורי כביסה:</u> עיצוב המסתורים
	מוצעים 19 פנלים סולאריים עבור 26 יח"ד בבניין. צורפה חו"ד יועץ אינסטלציה כי הפתרון המוצע מספק את יחידות הדיוור בבניין כולו.	-על הגג העליון מתקנים טכניים לשירות הבניין והבטחת גישה למתקנים דרך השטחים המשותפים.	<u>מתקנים טכניים על גג הבניין:</u> שימושים וגישה
	הוגש אישור התקשרות מקדמי בהתאם לנדרש יוגש לבדיקה סופית	-אישור לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 (אישור התקשרות מקדמי לפני ועדה + אישור מקדמי שלב א עם פרטי הפרויקט המקנים לו את הניקוד המספיק לקבלת תקן בניה ירוקה עם סיום הביצוע) -אישור נגישות המבנה (נספח+ טופס נלווה) -נספח יציבות חתום ע"י מתכנן	<u>הוראות נוספות למתן היתר:</u>

		השלד של הפרויקט	
--	--	-----------------	--

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

מס' קומות:	מותר	מוצע	סטייה
2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור חניה ושטחי שירות כלליים	3 קומות מרתף		
גובה קומות:	2 קומות עליונות- 4.00 מ' נטו קומות תחתונות- 3.50 מ' נטו	קומה 1- : 4.49 מ' קומה 2- : 2.65 מ' קומה 3- : 2.34 מ'	
שימושים:	חניה/ מחסנים דירתיים / משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים	חנייה, חדר טראפו, חדרים טכניים ומתקנים טכניים	
תכסית:	85% לפי תמ"א 34 ותכנית א3729	85%	

התאמה לתקנות התכנון והבניה ומדיניות אדריכל העיר/ הנחיות מרחביות:

הערות	לא	כן	
		+	אזור
		+	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 שיותיר 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
		+	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 -מוקמו בצמוד לגבול המגרש הצדדי ובניצב לרחוב -יש להרחיק את הנישות ב-1.00 מ' מהגדר הקדמית - מתקני אזור ושהרור עשן ממרתפים יוצמדו לגבול המגרש הצדדי או האחורי בלבד. יש להפנות את פתחי האזור לכיוון פנים המגרש.
		+	מערכות סולריות מערכת סולריות לכל יח"ד
		+	דוודים דודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום שטחי הדירות/ קומות

הערות:

1. ביום - 18/10/2021 נמסרו לעורך הבקשה במייל הערות לבקשה ע"י מכון הרישוי. עורך הבקשה תיקן את הליקויים ואין בתיקונים הנ"ל שינוי מהותי ביחס למוצג במפרט הבקשה המקורי. הבדיקה המרחבית נערכה לתכנית המתוקנת שנטענה בתאריך 30/10/22.

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. קליפר יעל	רחוב שטריקר 13א, תל אביב - יפו 6200617	

עיקרי ההתנגדויות:

הוגשה התנגדותה של בעלת זכויות בבניין נשוא הבקשה. להלן עיקרי התנגדותה:
אני מתנגדת לתוכנית מכמה סיבות:

- היום אני גרה בדירה עם ארבעה כיווני אוויר ובתכנון המוצע אקבל דירה בעלת שני כיווני אוויר בלבד
- הדירה עצמה מתוכננת גרוע
- בבניין החדש כמעט יוכפל מספר הדירות ויהפוך את הבניין לצפוף ורועש. אין תשתית לכל כך הרבה משפחות ברחוב הצר ובשכונה.
- היזם הציע תוכנית אחת בלבד, שאינה מתחשבת בסביבה, בעצים הוותיקים שבגינה

התייחסות להתנגדויות:

הבקשה הנדונה נבדקה בדיקה מרחבית ונמצאה תואמת להוראות התוכניות החלות על המקום ולהנחיות המרחביות כמו כן הבקשה נבדקה ואושרה ע"י תחנות מכון הרישוי השונות ובנוסף כחלקת המליך אישור הבקשה תעבור בקרת תכן אשר כולל בין היתר את בדיקת ואישור תחנת איכות סביבה (לזיהום אוויר / אקוסטיקה) בהמשך לנאמר לעיל הועדה המקומית דנה בנושאים תכנוניים בלבד ולא בנושאים קנייניים או הסכמים שבין היזם לדיריים.

בהתאם למפורט לעיל, לזמן/ לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חו"ד מכון רישוי

נדב בר 24/07/2022

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב בר

תנועה וחניה

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 1.7.21 ותכנית אדריכלית מ - 29.11.21:
הבקשה כוללת: מבנה החדש עם 52 יחידות דיור (46 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 8 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

- 54 מקומות חניה לרכב פרטי
- 2 מקומות חניה לרכב נכים
- 10 מקומות חניה לאופנועים
- 52 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

- 54 מקומות חניה לרכב פרטי במרתפי חניה
 - 2 מקומות חניה לרכב נכים במרתף
 - 10 מקומות חניה לאופנועים במרתף
 - 52 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובמרתף
- הוגש נספח תנועה, מתכנן ללציוק הנדסה

המלצה: להעביר לוועדה לאישור

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: 2 חדרי אשפה עם מכלים ועגלות
המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

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

כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה של 17 עצים במגרש כמפורט בטבלה זו. כל העצים במגרשים השכנים לשימור. נדרשת כריתה של העצים עקב אילוצי המגרש והבניה המבוקשת בו. המגרש צר וארוך, בחזית לרחוב שטריקר מתוכנן חדר טרפו, עבור חניון תת קרקע העושה ניצול מיטבי של שטח המגרש אושרו לכריתה עצים 21, 11-1 לאורך הגבול הצפוני של המגרש, דבר שאפשר שימורו של עץ משמעותי בחזית לרחוב ברנדיס מס' 27 עבורו תוכננה נסיגה במרתפים ברדיוס הנדרש לשימורו. טיפול דומה קיבל עץ מס' 22 גם הוא בעל ערך משמעותי וניתן לשמרו מאחר והמרתפים תוכננו סביבו. עצים נוספים לשימור קיבלו גם הם את רדיוסי ההגנה הנדרשים עבור שימורם בהתאם לדרישות אגרונום מכון הרישוי.

עץ מספר 19 אושר לשימור במרחק מהמרתפים הקטן מהמרחק שדרש אגרונום מכון הרישוי. הוטענה חוות דעת מקצועית של אגרונום מומחה מטעם העורך כולל הנחיות שימור. מאחר ובשתיים מפאותיו של העץ אין בניה המגבילה את השורשים ולאור האילוצים של חדר טרפו ורדיוס שימור הניתן לעצים נוספים, ניתן לאשר שימורו בתכנון המוצג. הנחיות השימור של האגרונום מטעם העורך יהיו חלק בלתי נפרד מההיתר. ערך הפיצוי הנופי עבור כלל העצים המיועדים לכריתה הוא 85104 ₪. יש לנטוע במגרש 5 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 לעץ. יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 81604 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.

במגרש קיימים 8 עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים. המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכלות מכון הרישוי

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 למהות הבקשה).

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	קליסטמון הנצרים	7.0	39.0	6.0	כריתה	10,704
2	פיקוס בנימינה	9.0	21.0	5.0	כריתה	2,882
3	קליסטמון הנצרים	9.0	30.0	5.0	כריתה	3,563
4	ברוש מצוי	16.0	37.0	5.0	כריתה	6,193
5	ברוש מצוי	13.0	29.0	4.0	כריתה	3,805
6	ברוש מצוי	13.0	27.0	3.0	כריתה	3,298
7	ברוש מצוי	17.0	47.0	5.0	כריתה	13,324
8	פלפלון דמוי אלה	5.0	33.0	5.0	כריתה	2,668
9	פלפלון דמוי אלה	5.0	52.0	4.0	כריתה	3,313
10	ברוש מצוי	18.0	41.0	3.0	כריתה	10,140
11	ברוש מצוי	17.0	30.0	3.0	כריתה	5,429
12	ברוש מצוי	21.0	56.0	5.0	שימור	18,916
13	ברוש מצוי	12.0	20.0	2.0	שימור	603
14	תבטיה הרדופית	7.0	27.0	4.0	כריתה	1,649
15	ברוש מצוי	25.0	37.0	5.0	שימור	6,193
16	ברוש מצוי	26.0	36.0	5.0	שימור	7,817
17	ברוש מצוי	27.0	54.0	6.0	שימור	23,452
18	קתרוסית מרובעת	10.0	44.0	6.0	כריתה	8,758
19	מיש בונגה	10.0	32.0	10.0	שימור	8,750
20	אזדרכת מצויה	13.0	28.0	7.0	כריתה	1,034
21	מיש בונגה	13.0	31.0	8.0	כריתה	6,159
22	פיקוס מעוקם	15.0	113.0	20.0	שימור	72,207
23	קתרוסית מרובעת	12.0	46.0	5.0	שימור	9,573

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
24	אזדרכת מצויה	2.0	10.0	2.0	כריתה	66
25	גויאבה מצויה	3.0	28.0	1.0	שימור	961
26	מיש בונגה	10.0	21.0	7.0	כריתה	2,120
27	מכנף נאה	16.0	85.0	21.0	שימור	38,133
28	אזדרכת מצויה	12.0	31.0	8.0	שימור	1,902

חו"ד נוספות:

נכסים - מרינה מור 19/10/2022

מבדיקה בתוכנית הבקשה נמצא כי מוחדרים עוגנים רק בשטח הפרטי. כמו כן המבקש הטעין תצהיר כי לא מוחדרים עוגנים לשטחי הציבור.

לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה

תאום הנדסי - אילנית הדסי 28/12/2021

אין עוגנים - הוצג הצהרת מהנדס

דוח קרקע

חו"ד הידרולוג

תוכנית תנועתית מאושרת אגף התנועה ומח' דרכים

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות ו-3 חדרי כביסה על הגג מעל קומת עמודים עם 3 כניסות ו-3 גרעיני מדרגות עבור סה"כ 22 יח"ד שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה. והקמת 2 בנייני מגורים חדשים, כל אחד בן 6 קומות (כולל קומת קרקע חלקית ו-2 קומות גג חלקיות מעל 3 קומות מרתף משותף עבור 26 יח"ד (סה"כ 52 יח"ד במגרש)

הבקשה כוללת סימון עוגנים פולימרים זמניים אשר חודרים לחלקות הגובלות אך לא לשטחי ציבור.

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

תנאים למתן היתר

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

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
5. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
6. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 85104 ש"ח.

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. הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
3. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי

- נוק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
 5. אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה
 6. יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
 7. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר
 העירוני בקישור : <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
 8. 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. 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
3. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות
 המרחביות לנושא זה
4. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
5. 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
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.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

תנאים למתן היתר

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

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
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 85104 ש.
7. הנחיות השימור לעץ מס' 19 של האגרונום מטעם העורך יהיו חלק בלתי נפרד מההיתר.

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. הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
3. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע
 העבודה והוטמן באתר מורשה.
4. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי
 נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
5. אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה
6. יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
7. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר
 העירוני בקישור : <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
8. 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. 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
3. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.
5. 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
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.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 0068-22-6 מתאריך 03/11/2022

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות ו-3 חדרי כביסה על הגג מעל קומת עמודים עם 3 כניסות ו-3 גרעיני מדרגות עבור סה"כ 22 יח"ד שחזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה. והקמת 2 בנייני מגורים חדשים, כל אחד בן 6 קומות (כולל קומת קרקע חלקית ו-2 קומות גג חלקיות מעל 3 קומות מרתף משותף עבור 26 יח"ד (סה"כ 52 יח"ד במגרש)

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

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

תנאים למתן היתר

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

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
5. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
6. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 85104 ש.
8. הנחיות השימור לעץ מס' 19 של האגרונום מטעם העורך יהיו חלק בלתי נפרד מההיתר.

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. הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
3. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
5. אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה
6. יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
7. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור : <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
8. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקה העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי

תנאים לתעודת גמר

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
3. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
5. 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
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.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה