ט״ז טבת תשפ״ג
09 ינואר 2023

פרוטוקול

רשות רישוי - התנגדות

ישיבה : 6-22-0078 תאריך : 08/01/2023 שעה : 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה , רח׳ אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

	דורון ספיר - יו״ר	מ״מ וסגן ראש העירייה	
	עו״ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
	אדר׳ מאיר אלואיל	מנהל מחלקת רישוי בניה	מ״מ מהנדס העיר
	עו״ד פרדי בן צור	מזכיר ועדת בניין עיר	
	עו״ד שרון אלזסר	מרכזת הועדה	
	רחלי קריספל	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	

מס׳ החלטה	מספר בקשה	מספר תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	מס׳ דף
1	22-1691	1190-011	ליפסקי לואי 11	קבוצת יושפה ג.ע. בע״מ	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ׳)	1

רשות רישוי - התנגדות

מספר בקשה	22-1691	**תאריך הגשה**	24/10/2022	
מסלול	**בניה חדשה** **בניה חדשה**	**בניה חדשה** **בניה חדשה**	**בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')** **בנייה חדשה תמ"א 38**	

כתובת	**ליפסקי לואי 11**	**שכונה**	הצפון החדש-סביבת ככר המדינה
גוש/חלקה	701/6213	**תיק בניין**	1190-011
מס' תב"ע	תמ"א38/3/א, תמ"א/1, ע1, בי, 50, 3729א, 203	**שטח המגרש**	903

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קבוצת יושפה ג.ע. בע"מ	רחוב מפי 5, נתניה 4250489
בעל זכות בנכס	בן ארי גור	רחוב ליפסקי לואי 11, תל אביב - יפו 6219511
בעל זכות בנכס	אמיר ראובן	רחוב צה"ל 18, נס ציונה 7407718
בעל זכות בנכס	גולדברג ברכה	רחוב ליפסקי לואי 11, תל אביב - יפו 6219511
בעל זכות בנכס	גולן נעמי	רחוב ליפסקי לואי 11, תל אביב - יפו 6219511
בעל זכות בנכס	אופנהיים עמליה	רחוב המרגנית 20, רמת גן 5258425
בעל זכות בנכס	אריאל אליהו	רחוב ליפסקי לואי 11, תל אביב - יפו 6219511
בעל זכות בנכס	דחיס אילונה	רחוב ליפסקי לואי 11, תל אביב - יפו 6219511
בעל זכות בנכס	ברקל וינוגרד אילונה	רחוב אינשטיין 36, תל אביב - יפו 6910201
בעל זכות בנכס	בן חמו רונן	רחוב בלפור 1, רמת השרון 4726001
בעל זכות בנכס	דוקלר דן	רחוב הנורית 27, חגור 4587000
בעל זכות בנכס	ברג שאולה	רחוב ליפסקי לואי 11, תל אביב - יפו 6219511
בעל זכות בנכס	קמרה ישראלה	רחוב ליפסקי לואי 11, תל אביב - יפו 6219511
בעל זכות בנכס	וליש מוריה	רחוב רותם 55, כפר ורדים 2514700
בעל זכות בנכס	ביק דורית	רחוב ליפסקי לואי 11, תל אביב - יפו 6219511
בעל זכות בנכס	כץ יחזקאל	רחוב הר סיני 10, רעננה 4330712
בעל זכות בנכס	קדץ רחל אסתר	רחוב ליפסקי לואי 11, תל אביב - יפו 6219511
בעל זכות בנכס	צרטקוב אסתר	רחוב ליפסקי לואי 11, תל אביב - יפו 6219511
בעל זכות בנכס	פרל שרה	רחוב ליפסקי לואי 11, תל אביב - יפו 6219511
בעל זכות בנכס	ניב אלי - שמואל	רחוב ליפסקי לואי 11, תל אביב - יפו 6219511
בעל זכות בנכס	מור גיל	רחוב ליפסקי לואי 11, תל אביב - יפו 6219511
בעל זכות בנכס	קמרה רון יצחק	רחוב עלית הנוער 12, תל אביב - יפו 6745008
עורך ראשי	בראז שורץ רבקה	רחוב לינקולן 20, תל אביב - יפו 6713412
מתכנן שלד	קלע רועי	ת.ד. 202, בית הלוי 4287000
מיופה כח מטעם המבקש	עו"ד גרומן ושות בע"מ	רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5640351
מורשה חתימה מטעם המבקש	יושפה אורן	רחוב בזל 3, תל אביב - יפו 6228502

מהות הבקשה: (אדר' רוני רבנר)

מהות עבודות בניה
הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות וחדר כביסה על הגג מעל קומת עמודים ומעל מקלט במרתף עבור 14 יח"ד שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה. והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף עבור 27 יח"ד, הכולל: **1. ב-2 קומות המרתף: 29 מקומות חנייה לרכב פרטי ו-1 מקום חנייה לרכב נכים, חניות לאופניים ואופנועים, 18 מחסנים דירתיים, חדרים טכניים לרבות חדר טרפו ומתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות מאגר מים, חדר משאבות וכול'.** **2. בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, חדר אופנים, 3 יחידות דיור עם ממ"ד ומסתור כביסה בחצר פרטית.** **3. בקומות 1,2,3,4,5: 4 יח"ד בקומה, עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה לכל יח"ד.** **4. בקומה 6 (קומת גג חלקית תחתונה): 2 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג בחזית הקדמית מקורה במצללה בבנייה קלה , ומרפסת גזוזטרה בחזית האחורית מקורה במצללה בבניה קלה.** **5. בקומה 7 (חלקית עליונה): 2 יח"ד עם ממ"ד, ומרפסת גג בחזית האחורית מקורה חלקית במצללה בבנייה קלה.** **6. על הגג העליון: מערכות סולאריות, מעבי מזגנים, מתקנים טכניים בשטח גג משותף עם גישה בהמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.** **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, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי צפוני, 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 וחדר כביסה על הגג מעל קומת עמודים ומעל מקלט במרתף עבור 14 יח"ד

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
108	1959	בניין בן 3 קומות וחדר כביסה על הגג מעל קומת עמודים ומעל מקלט במרתף עבור 14 יח"ד

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 15 תתי חלקות, בבעלות פרטית. ע"ג מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת "קבוצת יושפה ג.ע בע"מ" באמצעות מורשה החתימה מטעמה. וכן, בשם רוב בעלי הזכויות בנכס חתום עו"ד רועי שובל בהתאם לייפוי כוח בלתי חוזר שנחתם בין הצדדים. **נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב לבעלי הזכויות בנכס שאינם חתומים וכן, הודעות בהתאם לסעיף 149 ליידוע החלקות הגובלות לעניין התקנת עוגני קרקע זמניים והתקבלו התנגדויות.**

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

- ההיתר המקורי להקמת הבניין הינו 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-06/12/22 :

	מותר	מוצע	סטייה
מספר קומות:	6 + 2 קומות גג חלקיות	6 + 2 קומות גג חלקיות	
קווי בניין:			
קדמי	6.00 מ'	5.80 מ'	**0.20מ' בחריגה מקו בניין קדמי בהתאם לסעיף 4.1.2 .ה (5) בהוראות התכנית. ניתן לאשר.**
צדדי	3.00 מ'	3.00 מ'	
אחורי	5.00 מ'	5.00מ'	
זכויות בנייה: (תכנית נפחית)	במגרשים בשטח 750 מ"ר ויותר, תכסית הבניה לא תעלה על 50%	תכסית בהתאם להוראות	

	משטח המגרש במספר הקומות המותר (כולל הנסיגות הנדרשות בקומת הקרקע וקומת הגג החלקית) **903מ"רX0.5= 451.50מ"ר**	התוכנית כ- 445מ"ר	
שטחי שירות:	מינימום 20% מסך השטחים הכוללים המתוכננים	בהתאם להוראות התוכנית.	
צפיפות:	במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90 **38 יח"ד**	27יח"ד	
גובה קומה:	3.30 מ' ברוטו	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 הצדדיים והאחורי	בהתאם להוראות התוכנית. בהתאם להוראות התוכנית. בהתאם להוראות התוכנית.	
קומות גג חלקיות: **נסיגות ממעקה הגג** **גובה הבניה על הגג** **גובה המתקנים הטכניים**	3.00 מ'- מקו החזית הקדמית ב- 2 קומות הגג החלקיות 2.00 מ'- מקו החזית האחורית בקומת הגג החלקית העליונה כולל מעקה הגג העליון- 4.50 מ' כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'	3.00 מ' 2.00 מ' 4.00 מ' 4.80 מ'	
מרפסות: **הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי** **שטח** **עיצוב המרפסות**	1.60 מ' 14 מ"ר למרפסת הבולטת מקירות הבניין החיצוניים ובלבד שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע לסך המרפסות בבניין= **324 מ"ר** -לא יותרו מרפסות לסירוגין (מרפסות קופצות) -חומרי גמר מרפסות אחיד	בהתאם להוראות התוכנית. כ-12 מ"ר למרפסת בממוצע תואם את הוראות התוכנית. בהתאם להוראות התוכנית.	
מרפסות גג:	בקונטור הקומה העליונה לא כולל מרפסות גזוזטרה ובליטות	בהתאם להוראות התוכנית.	
מזגנים:	התקנת מזגנים לכל יח"ד בפיר ייעודי, במרפסת שירות שאינה חורגת מקונטור הבניין או על הגג העליון.	בהתאם להוראות התוכנית.	
מסתורי כביסה:	נדרש לכל יח"ד ובאופן שאינו		

	חורג מקונטור הבניין. ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת הקדמית.	בהתאם להוראות התוכנית.	
עיצוב המסתורים	בהתאם למדיניות אדריכל העיר- עומק 0.60 מ' אורך 2.00 מ' -חפיפה ואחידות לכל גובה הבניין לרבות חומרי הגמר	בהתאם להוראות התוכנית. בהתאם להוראות התוכנית.	
<u>מצללות :</u> **שטח**	בהתאם לתקנות התכנון והבניה- 50 מ"ר או 1/4 משטח הגג, הכל לפי הגדול י	בהתאם להוראות התוכנית.	
בינוי ומיקום	ללא סגירה בקירות ובצמוד לדירת הגג/ חדר היציאה לגג	בהתאם להוראות התוכנית.	
נסיגות ממעקה הגג	1.20 מ' ממעקה קדמי או אחורי	בהתאם להוראות התוכנית.	
גובה	לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות	3.00 מ'	
מרווחי קורות המצללה	לפי הנחיות מרחביות - המרווח הפתוח בין חלקי הפרגולה האטומים יהיה לפחות 40% משטחה, מחולק שווה בכל השטח המקורה פירוט חומרי ופרטי המצללה.	בהתאם להוראות התוכנית. בהתאם להוראות התוכנית.	
<u>מתקנים טכניים על גג הבניין:</u> **שימושים וגישה**	-על הגג העליון מתקנים טכניים לשירות הבניין והבטחת גישה למתקנים דרך השטחים המשותפים.	בהתאם להוראות התוכנית.	
<u>הוראות נוספות למתן היתר:</u>	-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 השלד של הפרויקט	הוגש אישור התקשרות מקדמי בהתאם לנדרש יוגש לבדיקה סופית	

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

	מותר	מוצע	סטייה
<u>מס' קומות:</u>	2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור חניה ושטחי שירות כלליים	2 קומות מרתף	

גובה קומות:	2 קומות עליונות- 4.00 מ' נטו קומות תחתונות- 3.50 מ' נטו	קומה 1- :4.00מ' קומה 2- : 3.03מ'	
שימושים:	חניה/ מחסנים דירתיים / משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים	חניה/ מחסנים דירתיים / חללים טכניים	
מחסנים:	- מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר למחסן וכמספר יח"ד בבניין	בהתאם להוראות התוכנית.	
תכסית:	85% לפי תמ"א 34 ותכנית 3729א	80%	

התאמה לתקנות התכנון והבניה ומדיניות אדריכל העיר/ הנחיות מרחביות:

	כן	לא	הערות
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 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 -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		+	**מוצעים 21 פנלים סולאריים עבור 27 יח"ד. לא צורפה חו"ד יועץ אינסטלציה כי המוצג מספק את צרכי הבניין כולו. ניתן תנאי לתיקון.**
דוודים דודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום שטחי הדירות/ קומות	+		

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. בת אל עובדיה עו"ד	רחוב מצדה 7, בני ברק 5126112	התנגדות מס' 1
3. חברת הבית בבלטימור 14	רחוב מצדה 7, בני ברק 5126112	

עיקרי ההתנגדויות:

התנגדות מס' 1 :

הוגשה התנגדותה של חברת הבית בבילטמור 14 תל אביב בע"מ שהינה הבעלים של הבניין בכתובת זו, במגרש השכן של הבניית נשוא הבקשה וקיבל היתר בנייה חדש זה מכבר באמצעות עו"ד בת אל עובדיה. להלן עיקרי התנגדותם :
החברה מתנגדת לחדירת עוגנים זמניים שכן :

1. יהוו מפגע והפרעה לביצוע עבודות החפירה והקמת החניון בפרויקט.
2. הדבר מהווה פגיעה בזכויות הקניין
3. קיימות אלטרנטיבות ביסוסיות שאינן מחייבות החזרת עוגנים.

התייחסות להתנגדויות:

התנגדות מס' 1 :
משיחה עם עורך הבקשה הובן נמסר כי על אף שהתבקשו ונעשו תיאומים בעת פתיחת הבקשה להיתר עבור עוגני קרקע זמניים הנ"ל לא ימומש לבסוף ודיפון המרתפים יעשה ללא שימוש בעוגני קרקע זמניים. על כן ההתנגדות אינה רלוונטית.
הוגשה הצהרת מבקש הבקשה לעניין. ניתן תנאי כי תוכניות הבקשה יתוקנו בהתאם לאחר דיון בוועדה.

בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חו"ד מכון רישוי

נדב בר 28/11/2022
להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב בר

תנועה וחניה
חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 24.1.22 ותכנית אדריכלית מ - 31.7.22
הבקשה כוללת : מבנה החדש עם 27 יחידות דיור (23 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 4 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר)
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן :
29 מקומות חניה לרכב פרטי
1 מקום חניה לרכב נכים
6 מקומות חניה לאופנועים
27 מקומות חניה לאופניים
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן :
29 מקומות חניה לרכב פרטי במרתפי חניה
1 מקום חניה לרכב נכים במרתף
6 מקומות חניה לאופנועים במרתף
27 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע
מתכנן תנועה ללציוק הנדסה

המלצה : להעביר לוועדה לאישור

אצירת אשפה
מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : חדר אשפה עם מכלים
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/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 14,983 ₪.
יש לנטוע במגרש 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4), בערך של לפחות 700₪ לעץ.
יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 13,583 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.

בסקר 11 עצים : 6 מבוקשים ומאושרים לכריתה מתוכם 3 בוגרים בתחום מרתף חניה.
המלצה : לאשר את הבקשה

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
2	שסק יפני	4.0	11.0	4.0	כריתה	
5	בוקיציה קטנת עלים	4.0	11.0	3.0	שימור	1,064
10	מייש גשר הזיו	7.0	11.0	5.0	כריתה	
11	בוקיציה קטנת עלים	4.0	12.0	4.0	שימור	1,266
12	בוקיציה קטנת עלים	3.0	10.0	3.0	כריתה	879
31	מייש גשר הזיו	8.0	22.0	4.0	שימור	2,918
58	פלפלון דמוי אלה	7.0	70.0	10.0	שימור	11,078
76	וושינגטוניה חסונה	10.0	32.0	3.0	כריתה	3,240
83	מייש גשר הזיו	11.0	31.0	6.0	כריתה	5,794
86	מייש גשר הזיו	10.0	29.0	5.0	כריתה	5,070
110	סיסם הודי	13.0	48.0	10.0	שימור	21,704

חו"ד נוספות:
נכסים - מירי גלברט 31/07/2022
חלקה 701 בגוש 6213 בבעלות פרטית.

- המבקש תכנן גדר מפרידה לשצ"פ לחלקה 717 בגוש 6213.

- המבקש חתם על כתב התחייבות לעניין העוגנים + סימן ע"ג התוכנית בהתאם, במידה ותוגשנה תכניות לא תואמות במערכת המקוונת ובתאום הנדסי לנושא חפירה ודיפון עם עוגנים פולימרים/בלי עוגנים פולימרים הבקשות תדחנה.
יש לשוב לרישוי בניה ולבקש מחדש היתר לחפירה ודיפון ולהגיש תכניות תואמות בשתי המערכות.

תנאי לתחילת עבודות :
הפקדת ערבות להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.

תנאי לתעודת גמר:
אישור סופי של אגף הנכסים ובדיקה שהגדר אכן נבנתה בגבול עם השצ"פ.
לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר בלבד.

תאום הנדסי - אילנית הדסי 28/07/2022
יש עוגנים - הוצע הליך תיאום הנדסי
דוח קרקע (לא מגיעים למי תהום)
חוו"ד הידרולוג (מיותר)
תוכנית תנועתית חתומה ומאושרת ע"י אגף התנועה ומח' דרכים.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות וחדר כביסה על הגג מעל קומת עמודים ומעל מקלט במרתף עבור 14 יח"ד שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה. והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף עבור 27 יח"ד

נוכח הצהרת מבקש הבקשה כי דיפון המרתפים יעשה ללא שימוש בעוגני קרקע זמניים והבקשה תתוקן בהתאם, ההתנגדות שהוגשה בנוגע לעוגנים הזמניים לא רלוונטית.

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

תנאים למתן היתר

1. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
3. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
4. אישור רשות הכבאות.

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. 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 יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 14,983 ₪.
6. ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

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. אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה
4. יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
5. 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.
6. 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

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. קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
4. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
5. אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1
רשות רישוי - התנגדות מספר 0078-22-6 מתאריך 08/01/2023

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות וחדר כביסה על הגג מעל קומת עמודים ומעל מקלט במרתף עבור 14 יח"ד שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה. והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף עבור 27 יח"ד

נוכח הצהרת מבקש הבקשה כי דיפון המרתפים יעשה ללא שימוש בעוגני קרקע זמניים והבקשה תתוקן בהתאם, ההתנגדות שהוגשה בנוגע לעוגנים הזמניים לא רלוונטית.

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

תנאים למתן היתר

1. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

2. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
3. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
4. אישור רשות הכבאות.

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. 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 יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 14,983 ₪.
6. ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

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. אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה
4. יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
5. 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.
6. 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

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. קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
4. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
5. אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה