

פרוטוקול החלטות

רשות רישוי - התנגדות ישיבה: 6-24-0033 תאריך: 21/07/2024 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
	ליאור שפירא, עו"ד	מ"מ וסגן ראש העיריה, יו"ר הועדה המקומית ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	
	עו"ד הראלה אברהם-אוזן אדר' מאיר אלואיל	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה מ"מ מהנדס העיר, סגן מנהל אגף לרישוי בניה	
	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	23-1275	0187-235	דיזנגוף 235	לוינגר שמואל	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	1
2	23-0819	0598-012	המשנה 12	י.עז יזמות ובניה והתחדשות עירונית בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	3

פרוטוקול רשות רישוי - התנגדות דיזנגוף 235

6960/133	גוש/חלקה	23-1275	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	16/08/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	0187-235	תיק בניין
426.00	שטח	21-01167	בקשת מידע

מבקש הבקשה

לוינגר שמואל

דיזנגוף 235, תל אביב - יפו 6311608

עורך הבקשה

ארז לוינברג

רדינג 4, תל אביב - יפו 6902215

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: שינוי גרם מדרגות פנימי בדירה. מבוקש תוספת תחנה למעלית בקומה ו, שימוש המקום כיום: בהיתר כיום דירה הכוללת חלדר יציאה לגג 23 מ"ר לפי היתר מספר 3-220265

פירוט המבוקש לתוספת בניה בקומת הגג: כיוון התוספת: אחור, שטח התוספת (מ"ר): 17.00, הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 2001, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, גובה המבנה הקיים (מטר): 23.30, נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר): 2.80, הגורם עבורו מתבצעת העבודה הגורם פרטי,

החלטה: החלטה מספר: 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-24-0033 מתאריך 21/07/2024

- א. לאשר את הבקשה לשינויים בדירת מגורים קיימת עורפית, בדירה העליונה (קומה ה'), בבניין מגורים בן 6 קומות וחדרי יציאה לגג, עם חזית מסחרית בקומת הקרקע, הכוללים:
- שינויים בחלוקת השטחים הפנימית בשטח הדירה ובחזית צד דרומית.
 - הריסת חדר יציאה לגג בהיתר ובנייתו מחדש בצורה מורחבת. הצמדת הבניה המבוקשת על הגג לדירה הנדונה באמצעות גרם מדרגות עליה פנימי.
 - הוספת תחנת מעלית לחדר היציאה לגג - ללא שינוי בגובה הבניין.

ב. לדחות את ההתנגדויות שכן טענות המתנגדת אינן מעלות נימוקים טכנוניים. עם זאת, יובהר כי כל בניה גורמת במידה מסוימת להפרעה, רעש ולכלוך שלא ניתן להמנע מהם ולפיכך המבקש מחוייב לשמירה על סטנדרטים של בניה הכוללים התייחסות כלפי השטחים הגובלים ולשעות העבודה באתר הבניה המותרות בהיתר הבניה.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

תנאי	#
אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק.	1
הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402).	2
עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.	3
תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.	4

תנאים בהיתר

תנאי	#
אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.	1

תנאים לתעודת גמר

תנאי	#
הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. הדירה בקומה עליונה על כל מפלסיה תהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.	1

הערות

תנאי	#
ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.	1

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

פרוטוקול רשות רישוי - התנגדות המשנה 12, שטינמן אליעזר 5

6106/620	גוש/חלקה	23-0819	בקשה מספר
בבלי	שכונה	04/06/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0598-012	תיק בניין
887.00	שטח	22-01072	בקשת מידע

מבקש הבקשה

י.ע.ז יזמות ובניה והתחדשות עירונית בע"מ
הארבעה 8, תל אביב - יפו 6473908

עורך הבקשה

יפתח וקס
לבונטין 3, תל אביב - יפו 6511102

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 5, שטח הריסה (מ"ר): 1688.2, במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, אחר: חניה, בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, אחר: חדר אופניים, בקומות: קומה מפולשת, כמות קומות מגורים: 7, כמות יח"ד מבוקשות: 27, על הגג: חדרי יציאה, חדר מכונות ומעלית, קולטי שמש, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5,

בריכה: קומה: 7, מיקום: גג טכני, נפח (מ"ק): 6.00, גודל: 300/200, שתי בריכות, העבודות המבוקשות בהיתר כן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

החלטה: החלטה מספר: 2

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-24-0033 מתאריך 21/07/2024

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים פינתי קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים בן 12 יח"ד שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות מעל קומת כניסה ו-2 קומות מרתף המכיל:
במרתף 2- : 15 חניות, 3 חניות אופנוע, 9 מחסנים דירתיים, מאגרי מים וחדר משאבות.
במרתף 1- 14 חניות, חניית נכים, 2 חניות אופנוע 8 מחסנים דירתיים.
בקומת הקרקע : חדר אשפה, חדר אופניים, ארון דוודים, לובי כניסה הפונה לרחוב המשנה ו-3 דירות גן עם ממ"ד מסתור כביסה לשתי הדירות העורפיות חצר מוצמדת.
בקומות 1-5 : 4 דירות עם ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה.
בקומה 6 (בנסיגה 3 מ' לשטיינמן ו- 2 מ' למשנה): 2 דירות עם ממ"ד ומרפסות גג ומרפסת גזוזטרה עורפית.

בקומה 7 (בנסיגה) דירה עורפית (דרומית) עם ממ"ד ומסתור כביסה עם גישה מהדירה לגג מוצמד, ומרפסת גזוזטרה ודירת חזית צפונית עם מרפסת גג נסוגה וממנה גישה לגג עליון מוצמד.
בגג העליון : חדר דוודים, פיר מעליות, 18 קולטי שמש ומעבי מזגנים. בגגות המוצמדים ג'קוזי ודק עץ.
בחצר: שביל גישה מרכזי לרח' המשנה מצפון ושביל גישה משני ממזרח מרחוב שטיינמן. צובר גז, פילר חשמל רמפת ירידה לחניון וחצר משותפת רחבה.

לדחות את ההתנגדות שכן התכנון המבוקש תואם את הוראות תוכנית 3729 א', התקנות וההנחיות, כאשר רשות הרישוי עוסקת בנושאים תכנוניים בלבד.

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

#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג 4400).

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	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.
4	יונמכו פני המדרכה עד שפת הכביש. ההנמכה תיעשה עפ"י הנחיות מחלקת דרכים במינהל בת"ש ובאישורה. איסור חניה - חל איסור להחנות רכב לאורך דרך הגישה, באופן החוסם את המעבר של רכב הפינוי. האיסור יסומן בכביש, מול הכניסה, בצבע אדום לבן. פרט זה ירשם בתכנית להיתרי בנייה.

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	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.
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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי

#	תנאי
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 ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. החנייה /חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד. ה. המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות התכנית
2	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.
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 9 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה