

פרוטוקול החלטות

רשות רישוי - התנגדות ישיבה: 6-24-0063 תאריך: 18/09/2024 שעה: 11:30
לשכת יו"ר הועדה המקומית - קומה 11 - חדר 1157, בניין עיריית תל אביב-יפו - אבן
גבירול 69

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 בנייה	ע"י מ"מ, עו"ד אושרת שפי
	עו"ד פרדי בן צור עו"ד שרון אלזסר	מזכיר ועדת בניין עיר מרכזת הועדה	
	רחלי קריספל	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	

#	בקשה	תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	עמוד
1	23-1090	0104-001	ארנון 1	אחוזת בית נדל"ן בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	1

פרוטוקול רשות רישוי - התנגדות ארנון 1

6968/23	גוש/חלקה	23-1090	בקשה מספר
הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	20/07/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0104-001	תיק בניין
765.00	שטח	21-02606	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אחוזת בית נדל"ן בע"מ
הברזל 7, תל אביב - יפו 6971011

עורך הבקשה

עומר רבין
חפץ חיים 10, תל אביב - יפו 6744124

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 4, שטח הריסה (מ"ר): 1563.12, במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז, אחר: יח"ד, בקומות: כמות קומות מגורים: 7, כמות יח"ד מבוקשות: 23, על הגג: חדר מכונות ומעלית, קולטי שמש, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה: 25, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.2, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

ההחלטה: החלטה מספר: 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-24-0063 מתאריך 18/09/2024

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית וקומת מרתף שנדרש חיזוקו נגד רעידות אדמה והקמת בניין מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף, עבור 23 יחידות דיור.

-בכל קומות המרתף: 26 מקומות חניה לרכב עם גישה באמצעות רמפה לרכב ממרווח הצד הצפוני של המגרש וגישה לכל מפלס באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין ו- 5 מקומות חניה לאופנועים.
-בקומת המרתף התחתונה (-3): חדר מאגר מים, חדר משאבות ו- 3 מחסנים דירתיים.
-בקומת מרתף 2:- חדר טרפו ו- 8 מחסנים דירתיים.
-בקומת המרתף העליונה: חדר טרפו ושטח נלווה ליחידת הדיור דרומית מערבית שבקומת הקרקע המכיל: חדר משחקים, ממ"ד וחדר רחצה

- בקומת הקרקע: לובי, גרעין מדרגות, פיר מעלית, חדר אשפה, נישה לגז, חדר אופניים, ו- 3 יחידות דיור עם ממ"ק משותף לדירה הצפונית ודירה דרומית מזרחית (לדירה דרומית מערבית ממ"ד בתחום השטח הנלווה) וחצרות צמודות במרווחי הצד והעורף של המגרש.

- בקומות 1-3: בכל קומה, 4 יחידות דיור עם ממ"ד לכ"א ומרפסות פתוחות ומקורות בחזית ובעורף הבניין.

- בקומות 4-5: בכל קומה, 3 יחידות דיור עם ממ"ד לכ"א ומרפסות פתוחות ומקורות בחזית ובעורף הבניין.

- בקומת הגג החלקית (קומה 6): 2 יח"ד עם ממ"ד לכ"א ומרפסות גג בחזית ובעורף הבניין המקורות ע"י פרגולות מאלומיניום.

- בקומה 7 (קומת גג עליון): שטח מוצמד לדירה הדרומית עם בריכת שחיה (הגישה לגג מפנים הדירה). שטחי משותף לכלל דיירי הבניין: גג טכני לא מקורה עם מערכות סולאריות, מעבים, גנרטור ותשתיות משותפות.

- בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית, מסתורי כביסה לכלל היח"ד, מתקני תשתית משותפים.

- בחצר: פיתוח שטח, גיבון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה לרכב במרווח הצדדי צפוני מזרחי, מתקני תשתית נישה למים וכניסת אויר למרתפים בצמוד לגדר צד דרומית, וגדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
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	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
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.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת

#	תנאי
	אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
2	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
3	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
4	יש להציג את אישור אגרונום העירייה למפרט השימור
5	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
1	אישור פיקוד העורף
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	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.
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	אישור רשות הכבאות

הערות

#	תנאי
1	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה