

פרוטוקול החלטות

רשות רישוי - התנגדות ישיבה: 6-24-0066 תאריך: 18/09/2024 שעה: 12:30
 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	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	23-1403	0210-021	שמעון התרסי 21	מולטילנד שמעון התרסי בע"מ	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	1

פרוטוקול רשות רישוי - התנגדות שמעון התרסי 21, אגריפס 5

6958/183	גוש/חלקה	23-1403	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	14/09/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0210-021	תיק בניין
470.00	שטח	21-02404	בקשת מידע

מבקש הבקשה

מולטילנד שמעון התרסי בע"מ
דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102

עורך הבקשה

דן פרייס
כפר יונה 23, תל אביב - יפו 6997416

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

כמות קומות לתוספת: 2, כמות יח"ד לתוספת: 7, קומה בה מתבצעת התוספת: 3, שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים, בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

החלטה: החלטה מספר: 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-24-0066 מתאריך 18/09/2024

- חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, בן 3 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים מפולשת ומקלט וחדר הסקה במרתף, עבור 9 יח"ד, הכוללים:
 - הקמת 2 קומות מרתף חדשות הכוללות פתרון חנייה המוצע ע"י מתקן חנייה אוטומטי בן 2 מפלסים בעומק של 8.85 מ' עבור 18 מקומות חנייה.
 - קומת מרתף 2- (חדשה): מאגר מים, חדר משאבות וחללים טכניים.
 - קומת מרתף 1-: הגדלת מקלט וחדר הסקה קיימים, והוספת מחסנים דירתיים.
 - בקומת הקרקע: הריסת החדרים הטכניים הקיימים וסגירת קומת העמודים הקיימת ע"י הוספת 2 יח"ד חדשות עם ממ"דים וחצרות פרטיות, שינויים בחזיתות, הרחבת לובי כניסה, תוספת חדר אופניים, חדר אשפה, חדר גז ו-2 מקומות חנייה הקיימים בהיתר. הרחבת הקומה עד לקונטור קומות טיפוסיות שמעל.
 - בקומות הקיימות 1-3 (בכל קומה): שינויים בחזיתות הכוללים: סגירת מרפסות קיימות בחזיתות קדמיות ועורפיות באמצעות ויטרינות, ושינויים פנימיים בתוך הדירות הכוללים: הוספת ממ"דים ל-2 מתוך 3 יחידות הדיור בכל קומה.
 - בקומה 4: הריסת חדרי יציאה קיימים לגג, ובניית קומה חדשה בהיקף קומה טיפוסית מורחבת, המכילה: 2 יח"ד עם ממ"ד לכל יח"ד.

7. בקומה 5: קומה חדשה בהיקף קומה טיפוסית מורחבת, המכילה: ממ"ק, יח"ד אחת, ו-2 דירות דופלקס המהוות מפלס תחתון עבור 2 יח"ד שבקומת הגג החלקית עם גישה באמצעות גרם מדרגות פנימי בין מפלסי הדירות, ומרפסת גג נסוגה לחזית סמטת אגריפס.
 8. קומת גג חלקית חדשה (קומה 6) המכילה: 2 דירות דופלקס עם מדרגות עליה מתוך הדירה, עם ממ"ד בקומה 6 עבור אחת הדירות ומרפסות גג צמודות בחזיתות קדמיות, מקורות בחלקן באמצעות פרגולה מבטון.
 9. על הגג העליון: מערכות סולאריות מעבי מזגנים בתחום גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין.
 10. בכל קומות הבניין: הוספת פיר מעלית פנימי ופירי תשתיות בתחום שטח גרעין המדרגות הכללי הכולל תחנות עצירה בכל קומה.
 11. בחצר: שינויים בפיתוח שטח, ריצוף, גיבון ונטיעות, הריסת גדרות קיימות והקמת גדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, נישות למערכות מים בצמוד לגדר צדדית מערבית.
- סה"כ לאחר שינויים ותוספות - יתקבל בניין מגורים, בן 6 קומות וקומת גג חלקית, המכיל 16 יח"ד (9 יח"ד קיימות + 7 יח"ד חדשות).

2. לדחות את טענות המתנגדים שהוגשו שכן:
 - 1,2,10,11. בהתייחס לטענות המועלות בסעיפים 1,2,10,11 לעיקרי ההתנגדות באשר להסכמים שנערכו בין הזים לבין בעלי דירות בבניין, יובהר כי הוועדה המקומית אינה נוקטת צד בהסכמים קניינים ודנה בשיקולים תכנוניים בלבד. לדיון בנושאים קנייניים ניתן לפנות לערכאות המתאימות לכך.
 - 3-4. בהתייחס לטענות המועלות בסעיפים 3-4 לעיקרי ההתנגדות, לבקשה צורף תצהיר מתכנן שלד כי העבודה המבוקשת עומדת בכל דרישות ת"י סעיף 413.
 5. בהתייחס לטענות המועלות בסעיף 5 לעיקרי ההתנגדות, יצויין כי בתשריט הבקשה העדכני לא מופיעים קירות החיזוק במקום בהם הוצגו בהתנגדות, ומכל מקום, לבקשה צורף תצהיר מתכנן שלד כי העבודה המבוקשת עומדת בכל דרישות ת"י סעיף 413, וכתנאי להוצאת היתר תידרש הצגת חישובים סטטיים ע"י מתכנן השלד.
 - 6-7. בהתייחס לטענות המועלות בסעיפים 6-7 לעיקרי ההתנגדות, הבקשה כוללת שינויים בחלוקת השטחים הפנימית בין הדירות הקיימות אשר אינן נוגעות לדירת המתנגדת, שבה לא הוצגו שינויים.
 8. בהתייחס לטענות המועלות בסעיף 8 לעיקרי ההתנגדות, יצויין כי דירת המתנגדים הינה דירה הכלואה בין 2 חזיתות ראשיות וככזו אין בה מסתור כביסה חיצוני. משום שאין לדירה מרפסת חיצונית ופתוחה הפתרון במקרה זה הינו הגדרת מקום בתוך יחידת הדיור המוגדר לתליית כביסה, אשר בפועל לא משפיעה על הדירה.
 9. בהתייחס לטענות המועלות בסעיף 9 לעיקרי ההתנגדות, יצויין כי תוכנית רובע 3 מתירה הצמדת שטחים בגג העליון ליחידות הדיור בקומת הגג החלקית. סעיף 9.ב.4.1.3.ג: "ותרו יח"ד נפרדות כמפורט בסעיף 4.1.3.ה להלן ו/או שטחים שיוצמדו ליח"ד בקומה שמתחת לקומת הגג ויחברו בגרם מדרגות פנימי." זאת ועוד, הבקשה כוללת שטחים משותפים על הגג המיועדים למתקנים טכניים והגישה אליהם מחדר המדרגות הכללי.

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

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

#	תנאי
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
6	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
3	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה.
4	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 2,041 ט.
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	סקר אסבסט: -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.
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	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
4	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
5	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	הגשת אישור אגף שפ"ע לקליטת עץ מספר 7 שיועד להעתקה לשטח ציבורי
7	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 לאיכלוס

#	תנאי
1	אישור אגף הנכסים

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
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. ג. הדירות בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול. ד. חניית הנכים שאושרה כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
3	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום- 29/12/2021 שמספרו 202102404 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר.
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	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות
7	אישור רשות הכבאות

הערות

#	תנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.
2	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה