

ד' אב תשע"ה
20 יולי 2015

פרוטוקול

רשות רישוי

ישיבה: 1-15-0070 תאריך: 15/07/2015 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב - יפו

מ"מ וסגן ראש העירייה	דורון ספיר - יו"ר
מהנדס העיר/מזכיר הועדה	אדרי' עודד גבולי
המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן
מזכיר ועדת בניין עיר	עו"ד אילן רוזנבלום
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	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	לדר פרופרטיז בע"מ	פינסקר 46	0088-046	15-0916	1
2	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	מחט שחר	גאולה 14	0112-014	15-0905	2
4	שינויים/פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	זונדי מישל אילנה	בנבנישת 8	3562-008	15-0873	3
5	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	אלוני שרה	הרצוג 8	0584-026	15-1028	4
6	בריכה/בריכת שחיה	מא דן	אויסטרך דויד 10	2360-010	15-0677	5
7	גוזזטרות/תוספת גוזזטרה לבניין קיים	בזל יורי	גלילי ישראל 9	2117-009	15-0796	6
8	בניה על הגג/חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר	זוארץ ישראל	בושם 28	4150-028	15-0929	7
9	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	ברעלי אורי	גלבע אמיר 9	2289-009	15-0734	8
11	תעסוקה/בניה חדשה בתי מלון	הירקון 154 בע"מ	הירקון 154	0027-154	14-2305	9
13	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	אפריקה ישראל נכסים בע"מ	הברזל 22	0902-022	15-0944	10
14	בניה חדשה/בניין רב קומות (מעל 29 מ')	שרותי רכב בעמ	אלון יגאל 82	0644-082	15-0958	11

פרוטוקול החלטות רשות רישוי פינסקר 46

גוש: 7091 חלקה: 102	בקשה מספר: 15-0916
שכונה: הצפון הישן-החלק הדרו	תאריך בקשה: 05/05/2015
סיווג: שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	תיק בניין: 0088-046
שטח: 326.86 מ"ר	בקשת מידע: 0
	תא' מסירת מידע:

מבקש הבקשה: לדר פרופרטיז בע"מ
גובר רבקה 6, רעננה *

עורך הבקשה: כהן מוטי
עמילאל 18, תל אביב - יפו 62263

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה:
שינויים פנימיים הכוללים: עדכון תוכנית פנים. נבנה שלא בהיתר חלק גג גבוה יחרס ויבנה עפ"י ההיתר הקיים
המקום משמש כיום למגורים ומסחר בהיתר

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 15-0070-1 מתאריך 15/07/2015

לאשר את הבקשה לשינויים בבניין קיים, עבורו אושרה בעבר תוספת בנייה מכוח תמ"א 38 לפי היתר מס' 10-391,
הכוללים:

שינוי מיקום ממ"דים ושינויים פנימיים וחיצוניים במבנה, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס
העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים.

הערה:

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מקנה אישור לכל בנייה אחרת בבניין ו/או בשטח המגרש.

תנאים להיתר

הסרת כל בנייה בתחום שטח הקולונדה לרבות מתקנים טכניים וגדרות הנמצאים במרחק 3.00 מ' מגבול המגרש לאחר
ההפקעה, והסדרת מיקומם בתחום המיועד בהתאם להוראות מהנדס העיר וקבלת אישור הפיקוח לכך.

פרוטוקול החלטות רשות רישוי גאולה 14

גוש : 6914 חלקה : 57	15-0905	בקשה מספר :
שכונה : כרם התימנים	04/05/2015	תאריך בקשה :
סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	0112-014	תיק בניין :
שטח : 1873 מ"ר	201400481	בקשת מידע :
	27/04/2014	תא' מסירת מידע :

מבקש הבקשה : מחט שחר
האלה 21 , אילת *
אריאל דורון
זיבוטינסקי 7 , רמת גן *
אריאל פרויקט גאולה 14-18
זיבוטינסקי 7 , רמת גן *

עורך הבקשה : בר אורין גידי
בלפור 44 , תל אביב - יפו 65226

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
הקמת מבנה חדש הכולל : מרתף, מבנה בן 13 קומות מגורים ובהן 53 יחידות דיור.
מבנה בן 9 קומות מגורים ובהן 38 יחידות דיור.
המרתפים כוללים : מרתף אחד משותף לשני המבנים הכולל מחסן וחדר טרפו.
קומת קרקע הכוללת : קומת קרקע משותפת לשני המבנים הכוללת : אולם כניסה חדר אשפה.
על הגג : קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, חדר מכונות מזוג אוויר
בחצר : גינה, שטחים מרוצפים, קומת קרקע משותפת לשני המבנים הכוללת : אולם כניסה חדר אשפה.

ההחלטה : החלטה מספר 2
רשות רישוי מספר 15-0070-1 מתאריך 15/07/2015

לאשר את הבקשה בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

תנאים להיתר

1. ביטול כל הבנייה המוצעת בתחום השפ"פ שאינה לצורכי הציבור לרבות חצרות אנגליות, גדרות ומדרגות הגישה לבניין.
2. תיקון חישובי השטחים בהתאם להערות במפרט הבקשה והכללת כל השטחים המקורים במסגרת חישובי השטחים לרבות שטחים מקורים בקומת הקרקע.
3. הקטנת החצרות האנגליות המוצעות עבור שטחים נלווים ליחידות הדיור בקומת המרתף עד רוחב של 1.5 מ' ולאורך החלון בלבד.
4. הצגת פתרון לחלול המאושר על ידי הגורמים הרלוונטיים או לחילופין הקטנת שטח המרתף עד 85% משטח המגרש.
5. אישור אגף נכסי העירייה בעניין הקמת שטחים ציבוריים כנדרש בהוראות התב"ע.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. רישום זיקת הנאה לציבור בשטח הפרטי הפתוח.
2. יינקטו כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3. מבקש היתר הבנייה יפקיד לפני תחילת העבודות בידי הוועדה המקומית העתק פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי נזק כני"ל (במידה וייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
4. הצגת מפות לצרכי רישום (איחוד חלקות) וביצוע הסדר מגרש.
5. המרפסות הפתוחות לא ייסגרו בעתיד בכל צורה שהיא.
6. מתן התחייבות להקמת הגינה הפתוחה לציבור אחזקתה על ידי מבקש ההיתר.

פרוטוקול החלטות רשות רישוי בבניי שתי 8

גוש: 7084 חלקה: 78	בקשה מספר: 15-0873
שכונה: פלורנטיין	תאריך בקשה: 27/04/2015
סיווג: שינויים/פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	תיק בניין: 3562-008
שטח: 308 מ"ר	בקשת מידע: 201400476
	תא' מסירת מידע: 24/04/2014

מבקש הבקשה: דונדי מישל אילנה
יחזקאל 25, תל אביב - יפו 62595

עורך הבקשה: שוורץ אורי
הבנים 6, פתח תקווה *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה:
תוספת בניה בקומה: קרקע
שינויים פנימיים הכוללים: מבקשים אישור בדיעבד למצב קיים
פיצול דירה 87 מ"ר

ההחלטה: החלטה מספר 3
רשות רישוי מספר 15-0070-1 מתאריך 15/07/2015

לא לאשר את הבקשה לחלוקת הדירה, שכן:

- נערכה בצורה שאינה מאפשרת בדיקתה: ללא הצגת התכנון של הדירה נוספת, ללא ציון מספר הדירות הקיימות בבניין, ללא סימון ייעוד החדרים עבור הבניה הקיימת, ללא פתרון למקלוט וכתוצאה מכך לא ניתן לבחון התאמת שטח הדירות לנקבע במדיניות לרבות שמירה על שטח דירה מינימאלי וממוצע.
- נערכה ללא הצגה של פתרון למיגון ופתרון למערכת סולרית על הגג עבור הדירה הנוספת בניגוד לתקנות.

פרוטוקול החלטות רשות רישוי הרצוג 8 הזוהר 26

גוש: 6107 חלקה: 560	בקשה מספר: 15-1028
שכונה: בבלי	תאריך בקשה: 20/05/2015
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	תיק בניין: 0584-026
שטח: 866 מ"ר	בקשת מידע: 201500373
	תא' מסירת מידע: 29/03/2015

מבקש הבקשה: אלוני שרה
הזוהר 38, תל אביב - יפו *
לויך נילי

עורך הבקשה: אלכס זבגורסקי
שבתאי 17, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה:
שינויים פנימיים הכוללים: שינויים פנימיים ללא תוספת שטח בקומת הקרקע
קיים היתר 23-1484 מתאריך 23.5.2004
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

ההחלטה: החלטה מספר 4
רשות רישוי מספר 15-0070-1 מתאריך 15/07/2015

לא לאשר את הבקשה שכן:

- הוגשה כבקשה לשינויים ללא תוספת שטח לבקשה משנת 2002 שלא הוצא עבורה היתר בניה.
- אינה תואמת הוראות תכנית ההרחבות 2543 לעניין אופן וצורת ההרחבה.
- לא הוצג שטח הדירה המורחבת בהתאמה להוראות תכנית 2543.
- לא נמסרה הודעה על הגשת הבקשה לכל הבעלים/יורשים.

פרוטוקול החלטות רשות רישוי אויסטרך דויד 10

גוש: 6883 חלקה: 63	15-0677	בקשה מספר:
שכונה: נופים	24/03/2015	תאריך בקשה:
סיווג: בריכה/בריכת שחיה	2360-010	תיק בניין:
שטח: מ"ר	0	בקשת מידע:
		תא' מסירת מידע:

מבקש הבקשה: מא דן
זלטופולסקי 72, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: מסורי ענת
צייטלין 1, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה:
תוספת בריכת שחיה בחצר לכיוון צפון מערב
תוספת בניה בקומת מרתף - תדר מכוונות לבריכת השחיה המבוקשת

ההחלטה: החלטה מספר 5
רשות רישוי מספר 15-0070-1 מתאריך 15/07/2015

לאשר את הבקשה לשינויים בבנין הקיים הכוללים בין היתר ביטול חצר מונמכת בחזית הקדמית והקמת בריכת שחיה במקומה, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. הצגת פתרון למשטח מונע החלקה בסמוך לבריכת השחיה - בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
2. מיקום הבריכה במרחק של 0.7 מ' מגבול המגרש הקדמי (לרח' אוייסטרך דוד).

הערות

ההיתר אינו מהווה אישור לכל בניה קיימת בבניין הנ"ל ובתחום המגרש אשר אינה כלולה בהיתר זה.

פרוטוקול החלטות רשות רישוי גלילי ישראל 9

גוש: 6798 חלקה: 47	בקשה מספר: 15-0796
שכונה: כוכב הצפון	תאריך בקשה: 16/04/2015
סיווג: גזוזרות/תוספת גזוזטרה לבניין קיים	תיק בניין: 2117-009
שטח: מ"ר	בקשת מידע: 0
	תא' מסירת מידע:

מבקש הבקשה: בזל יורי
גלילי ישראל 9, תל אביב - יפו 69377
צמח סמי
גלילי ישראל 9, תל אביב - יפו 69377

עורך הבקשה: כהן דניאל

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה:
תוספת בניה בקומה: 0, לאחור, לצד
הגדלת 2 מרפסות בשטח של 3.9 מ"ר כל אחת

ההחלטה: החלטה מספר 6

רשות רישוי מספר 15-0070-1 מתאריך 15/07/2015

לא לאשר את הבקשה להגדלת שתי מרפסות קיימות בחזית המערבית (העורפית) של הבניין, כפי שהוגשה, שכן:

- שטחן הכולל של המרפסות לאחר התוספת עולה על המותר על פי תקנות התכנון והבניה, ולא הוצגה כל הוכחה כי נותרו שטחי בניה לא מנוצלים בבניין.
- הגדלת חלק מכלל המרפסות באותה חזית של הבניין הינה בניגוד להנחית קובץ ההנחיות של עיריית ת"א-יפו ומהווה פגיעה בערכיו הארכיטקטוניים והעיצוביים של המבנה.

חוות דעת זו נשלחה במייל לעורך הבקשה.

פרוטוקול החלטות רשות רישוי בושם 28

גוש: 7242 חלקה: 67	בקשה מספר: 15-0929
שכונה: לבנה, ידידיה	תאריך בקשה: 07/05/2015
סיווג: בניה על הגג/חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר	תיק בניין: 4150-028
שטח: מ"ר	בקשת מידע: 0
	תא' מסירת מידע:

מבקש הבקשה: זוארץ ישראל

עורך הבקשה: עובד יניב
המלאכה 45, נתניה *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
תוספת בניה בקומת הגג: לאחור, לצד, בשטח 35.96 מ"ר
הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 0 ומשמשת למגורים למדרגות בדירה לצורך יציאה לגג

ההחלטה: החלטה מספר 7

רשות רישוי מספר 1-15-0070 מתאריך 15/07/2015

לאשר את הבקשה לבניית חדר יציאה לגג עבור הדירה העליונה באגף הקיצוני הדרום- מערבי, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים.

הערה

ההיתר אינו מהווה כל אישור לבנייה הקיימת בתחום המגרש ואו הבניין ואינה כלולה בהיתר זה.

פרוטוקול החלטות רשות רישוי גלבע אמיר 9

בקשה מספר:	15-0734	גוש:	6883 חלקה: 20
תאריך בקשה:	31/03/2015	שכונה:	נופי ים
תיק בניין:	2289-009	סיווג:	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית
בקשת מידע:	0	שטח:	4223 מ"ר
תא' מסירת מידע:			

מבקש הבקשה:
ברעלי אורי
תובל 11, רמת גן *
זמני עמירם
יהודה הימית 70, תל אביב - יפו *
בן שאול יעקב
פיכמן 13, תל אביב - יפו *
גליקסברג שאול אבי
החושלים 6, הרצליה *
מאיר רוט יהודה

הולצמן דן
ענתות 31, תל אביב - יפו *
יחזקאל צאיג
דרך אבא הלל 14, רמת גן *
מאיר אליס
שגאל מרק 8, תל אביב - יפו 69672
הלפרין גבעונה
רפאלי שרגא 12, פתח תקווה 49064

עורך הבקשה:
בלומנטל (כגן) ענת
אבן גבירול 50, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה:
שינויים פנימיים הכוללים: תיקוני בניה ומערכות לפי הבניה שינויים בדירות ומרפסות- במהלך הבניה
אישור מצב קיים
שינויים ותיקוני בניה ומערכות במהלך בניה
המקום משמש כיום למגורים ומסחר בקומת קרקע בהיתר בהיתר

ההחלטה: החלטה מספר 8

רשות רישוי מספר 15-0070-1 מתאריך 15/07/2015

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 1352-13 בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר,
תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר המקורי
2. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדר המכוונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.

הערות

ההיתר לא מקנה אישור לכל בניה שבוצעה בבניה ובפיתוח השטח ומפורטת בהיתר זה

פרוטוקול החלטות רשות רישוי הירקון 154

גוש: 6968 חלקה: 26	בקשה מספר: 14-2305
שכונה: הצפון הישן-החלק הדרו	תאריך בקשה: 17/11/2014
סיווג: תעסוקה/בניה חדשה בתי מלון	תיק בניין: 0027-154
שטח: 1099 מ"ר	בקשת מידע: 201400386
	תא' מסירת מידע: 24/04/2014

מבקש הבקשה: הירקון 154 בע"מ
הגבורים 80, חדרה *
חברת מלון מי עמי בע"מ
המרי 41, גבעתיים *

עורך הבקשה: פייגין יהודה
מעלה הצופים 19, רמת גן *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
פירוט נוסף: בניית בית מלון 5 קומות 90 חדרים מעל קומת כניסה +3 קומות מרתף.

ההחלטה (דיון חוזר): החלטה מספר 9
רשות רישוי מספר 15-0070-1 מתאריך 15/07/2015

לבטל תנאי מס' 5 ברשות הרישוי מ- 11/03/2015 ולאשר הקמת המרתפים בתכנית של 100% משטח המגרש.

ההחלטה: החלטה מספר 12
רשות רישוי מספר 15-0019-1 מתאריך 11/03/2015

לאשר הקמת מבנה בן 5 קומות עבור 72 יחידות מלונאיות, מעל קומת כניסה הכוללת מסחר מעל שלוש קומות מרתף עם קומת גג חלקית למערכות טכניות. בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. ביטול חריגות בניה מקווי הבניין למעט הבלטות המרפסות והכרכובים לפי התקנות.
2. התאמת גובה קומת הקרקע לגובה המותר באזור מגורים (עד 4.5 מ')
3. התאמת גובה הבניה בקומת המרתף העליון לגובה המותר (עד 4 מ') בכל הקומה מלבד באזור בריכת השחייה
4. ביטול קומת הגלריה במרתף העליון מעל חדר הכושר או לחילופין התייחסות לחלק מרתף זה כקומה עליונה של המרתפים והתאמת השימושים לשימושים המותרים לפי תכנית ע1 בהתאם.
5. הקטנת שטח המרתף ל 85% משטח המגרש והצגת פתרון חילחול מי נגר לפי דרישות תכנית ע1 כשטח רציף וככל שניתן בחזית המגרש
6. הצגת טבלת מאזן החניה תוך התייחסות לשטחי המסחר בקומת הקרקע, קבלת אישור נציג התנועה במכון הרישוי והתאמת מספר קומות המרתף לתכנית ע1 בהתאם.
7. התאמת הבניה על הגג לתכנית ג לעניין נסיגת חדר הגנרטור ממעקה הגג, הבלטת הגג העליון מעבר לגרעין הבניין, הצגת מערכות סולריות ומעבי מזגנים על הגג וגובה הבניה בהתאם.
8. ביטול הבלטות המרפסות בקומת הגג מעבר לקונטור הקומה שמתחתיה לפי המלצות ועדה אדריכלית בנושא
9. הצגת פיר מינדוף לכל גובה הבניין לאיוורור המטבח שבקומת המרתף העליון
10. הצגת אופן איוורור מרתפים
11. הצגת תכנית פיתוח ברורה הכוללת מפלסי הרחוב, ריצוף, גינון, נטיעות, בתי גידול וגדרות
12. הצגת אישור סופי של אדריכל העיר
13. הצגת אישור מכון התעדה לנושא עמידה בתקן בניה ירוקה
14. הצגת אישור משרד התיירות

התחייבויות להוצאת היתר

1. רישום הערה לפי תקנה 27, כי המבנה כולו יירשם כיחידה אחת בשימוש מלונאי ולא תתאפשר מכירתו בחלקים.
2. לביצוע ההפקעה בחזית הקדמית לרח' הירקון, ע"פ הוראות תכנית 974 ו-506.
3. להבטחת ביצוע כל השטחים הציבוריים במעטפת הפרוייקט (מדרכות) ע"פ סטנדרט עירוני.
4. לרישום בפועל של המגרש המאוחד
5. כי אם עבודות הבנייה במגרש יופסקו לתקופה העולה על 12 חודשים, בין אם כתוצאה מהשלמת העבודות לפי ההיתר לחפירה ודיפון ובין אם כתוצאה מהפסקת עבודות החפירה והדיפון, הוא מתחייב למלא את הבור שנחפר במגרש על חשבונו או לאפשר לעירייה אם היא תחפוץ בכך לבצע את מילוי הבור על חשבונו.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. בעל היתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי ועדה מקומית פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנייל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים.

פרוטוקול החלטות רשות רישוי הברזל 22

גוש: 6638 חלקה: 259	בקשה מספר: 15-0944
שכונה: עתידים	תאריך בקשה: 10/05/2015
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תיק בניין: 0902-022
שטח: 4619 מ"ר	בקשת מידע: 201202769
	תא' מסירת מידע: 10/02/2013

מבקש הבקשה: אפריקה ישראל נכסים בע"מ
דרך החורש 4, יהוד-מונוסון *

עורך הבקשה: מושלי דגן
בגין מנחם 114, תל אביב - יפו 67013

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה:
תוספת בניה בקומה: 4-בשטח של 179.3 מ"ר
שינויים פנימיים הכוללים: שינוי בגרעין צפוני ודרומי חדרי טרפו וחשמל, מיקום פירים, תוספת מאגרי מים וחדר משאבות.
המקום משמש כיום לבבניה לפי היתר מס' 14-1027 בהיתר

ההחלטה: החלטה מספר 10

רשות רישוי מספר 15-0070-1 מתאריך 15/07/2015

לאשר את הבקשה ל שינויים כלפי היתר מס' 14-1027 להקמת מרתף חניה ציבורית בן 4 קומות ופיתוח בקומת הקרקע בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. הצגת אישור סופי של אגף הנכסים
2. הצגת אישור סופי אדריכל העיר
3. הצגת אישור מכון הרישוי לנושא איכות הסביבה תוך התייחסות לשינויים המבוקשים בפירי האיוורור כלפי ההיתר הקודם.
4. הצגת אישור נציג התנועה במכון הרישוי לשינויים בחניות המבוקשים

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

עמידה בכל דרישות ותנאי היתר המקורי שמספרו 14-1027

פרוטוקול החלטות רשות רישוי אלון יגאל 82

גוש: 7096 חלקה: 69	בקשה מספר: 15-0958
שכונה: ביצרון ורמת ישראל	תאריך בקשה: 11/05/2015
סיווג: בניה חדשה/בניין רב קומות (מעל 29 מ')	תיק בניין: 0644-082
שטח: 4780 מ"ר	בקשת מידע: 201401571
	תא' מסירת מידע: 21/10/2014

מבקש הבקשה: שרותי רכב בעמ
בגין מנחם 74, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: סיוון יוסף
בן גוריון דוד 1, בני ברק *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
שטח להריסה 2791.48
הקמת מבנה חדש הכולל: מרתפים
פירוט נוסף: 4 קומות מרתפים + קומת קרקע-לובי מבנה משרדים + מסחר
מגדל משרדים בן 17 קומות + קומת גג טכני

ההחלטה: החלטה מספר 11
רשות רישוי מספר 15-0070-1 מתאריך 15/07/2015

לאשר את הבקשה בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. הריסה ופינוי של כל המבנים המסומנים להריסה בתשריט בהתאם להנחיית תכנית האב לטיפול בפסולת בניין ותועדף גריסת פסולת באתר
2. ביטול ניתוקים במרפסות מחזיתות המבנה והתאמתן לתכנית העיצוב, חישוב שטח הגזוזטראות בהתאם לחווי"ד היועצת המשפטית של עיריית תל אביב בנושא.
3. הצגת אופן איורור מרתפים וביטול איורור המרתפים לשפ"פ וסבכת מתכת במדרכה
4. הצגת פרטי הפיתוח תוך התייחסות לאופן שתילת העצים במדרכות ובזיקות ההנאה, עומק ותכסית שתילה בשפ"פ.
5. הצגת עמידה בדרישות התב"ע להשארות 1.5-3 מ' מעל לגג המרתף העליון למעבר תשתיות ולנטיעות
6. הצגת אישור הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב תוך התייחסות: א. לנושאים כפי שמפורט בסעיף 1.1 ד בתב"ע. ב. איורור החניונים ומיקום פתחי האיוורור. ג. ביצוע דו"ח אקלימי ואקוסטי ד. שיקום הקרקע במידת הצורך, ע"פ ביצוע סקר קרקעה. ה. בניה מותאמת לאזור מזוהם ו. הצגת תכנית לסילוק מי השפלה מזוהמים. ז. הצגת ניתוח הידרולוגי לבחינת השפעת השפילה על הזיהום האזורי, ובמידת הצורך הצגת תכנית למניעת השפעות אילו. ח. מתן פתרונות למניעת פגיעת ציפורים במבנים בהם קירות מסך.
7. התאמת תכנית הפיתוח לדרישות התב"ע לזיקות הנאה: בשטח זיקת ההנאה ובמפגש עם המדרכה העירונית, לא יותר גדרות, פתחי איורור, ערוגות, רמפות חניה ומכשולים אחרים ויתאפשר בהם מעבר חופשי ורציף לציבור. זיקות ההנאה ירוצפו ויפותחו בתאום וכהמשך למדרכות ולשטחי הציבור.
8. הצגת אישור סופי רמ"י
9. הצגת אישור סופי אדריכל העיר
10. הצגת אישור אגרונום מכון הרישוי ואדריכל אגף שפ"ע לנטיעות ולשתילה בבקשה תוך התייחסות לדרישות התב"ע לעומק שתילה ומרחקים בין העצים (סעיפים 4.1.2 ה' 4.2.2 ה' 6.4 ב')
11. הצגת אישור מכון התעדה או אדריכל העיר או מי מטעמו לעמידה בדרישות בניה ירוקה בהתאם לדרישת תב"ע 3255ב' כי הבניה במתחם תהיה על פי הנחיות תקן 5281 - בנינים שפגיעתם בסביבה פחותה.
12. הצגת פתרונות לאצירת אשפה, הפרדת אשפה, מיחזור כולל שמירה על מעברים אנכיים (פיר) בשטח תתך, לכל גובה הבניין באישור נציג תברואה במכון הרישוי
13. עריכת סקר מי תהום על פי הנחיות רשות המים
14. הצגת אישור רשות התעופה האזרחית
15. מילוי דרישות מכון הרישוי

התחייבויות להוצאת היתר

1. הבטחת רישום זיקת הנאה לציבור בספרי רישום המקרקעין כאמור בסעיף 6.5 בתב"ע להבטחת ביצוע השפ"פ
3. למתן אפשרות להעברת תשתיות בזיקת הנאה לציבור (סעיף 4.2.2 ד תב"ע 3475)
4. תחזוקת השפ"פ תהיה על חשבון הבעלים. העירייה תהיה רשאית להכנס בנעלי היזם בנושא תחזוקת שטחי השפ"פ (סעיף 8.5.1 ד' תב"ע 33255 ב')

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. לא תותר הצמדת מקומות חניה וירשם הערה לפי תקנה 27 לכך לפני חיבור השמל
2. לא יותרו אמצעי תיחום לרבות גדרות או שינוי מפלס בין תחום השפ"פ לתחום המדרכה. השפ"פ יהיה פתוח לשימוש הציבור ותרשם על כולו זיקת הנאה לטובת הציבור. בביצוע השפ"פ ישמר רצף מעברים להולכי רגל. (סעיף 8.5.1 ה' תב"ע 33255 ב')
3. יותר מעבר תשתיות עירוניות בתחום השפ"פ - למטרות התחברות המערכת העירונית עם מערכות הבניין
4. בשטח זיקת ההנאה ובמפגש עם המדרכה העירונית, לא יותרו גדרות, פתחי איוורור, ערוגות, רמפות חניה ומכשולים אחרים ויתאפשר בהם מעבר חופשי ורציף לציבור. זיקות ההנאה ירוצפו ויפותחו בתאום וכהמשך למדרכות ולשטחי הציבור.
5. סגירת המרפסות הפתוחות בצורה כל שהיה יהווה סטיה ניכרת ולא ניתן לאשרה ותרשם תקנה 27 על כך