

פרוטוקול החלטות

ישיבה: 1-24-0084 תאריך: 06/05/2024 שעה: 12:30
לשכת מהנדס העיר

רשות רישוי

| 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 אדרי מאיר אלואיל | המשנה ליועץ המשפטי לעירייה מ"מ מהנדס העיר, סגן מנהל אגף לרישוי בנייה | |
| | 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 | 23-0446 | 0206-006 | הבשן 6 | א.י. ברזילי נכסים - הבשן 6 בע"מ | תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38 | 1 |
| 2 | 23-1619 | 0040-030 | ראש פינה 30 | אמרלד גלילאו נכסים בע"מ | תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק) | 4 |

פרוטוקול רשות רישוי הבשן 6

| | | | |
|------------------------------------|----------|------------|-------------|
| 6214/38 | גוש/חלקה | 23-0446 | בקשה מספר |
| הצפון הישן - החלק הצפוני | שכונה | 16/03/2023 | תאריך הבקשה |
| תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38 | סיווג | 0206-006 | תיק בניין |
| 372.00 | שטח | 21-00440 | בקשת מידע |

מבקש הבקשה

א.י. ברזילי נכסים - הבשן 6 בע"מ
ת.ד. 48296, תל אביב - יפו 6148201

עורך הבקשה

אורי רונן
שרת משה 88, תל אביב - יפו 6250440

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

במרתפים: מספר מרתפים, מקלט, אחר: חניה,
בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז, אחר: מגורים,
בקומות: כמות קומות מגורים: 2, כמות יח"ד מבוקשות: 4,
על הגג: אחר: דירות גג,
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה: 10, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5,

נפח חפירה (מ"ק): 890.00

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 1
רשות רישוי מספר 1-24-0084 מתאריך 06/05/2024

- לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות עבור בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקים ומרתף ובו 8 יח"ד קיימות, כך שיתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל מתקן חנייה עבור סה"כ 11 יח"ד, הכוללים: בקומת המרתף: מתקן חנייה דו קומתי עבור 10 מקומות חנייה, מקלט קיים, תוספת חדר מכונות מעלית. ככל הקומות: עיבוי לקירות המעטפת לחיזוק הקונסטרוקציה בעובי כ 35 ס"מ, שינוי מהלכי המדרגות, מעלית ותוספת מסתורי כביסה
בקומת הקרקע: הגדלת מבואת כניסה, חדר אשפה ותא קליטת רכבים, החלפת חדרי השינה העורפיים בממ"ד חדש בכל אחת מהדירות והגדלת הדירות הקדמיות.
בקומה א': הרחבת הקומה בקונטור הקומה שמתחת
בקומה ב': הרחבת הקומה בקונטור הקומה שמתחת ותוספת ממ"ד לדירה העורפית. איחוד שתי דירות קיימות לאחת.
בקומה ג': הרחבת הקומה בקונטור הקומה שמתחת ותוספת 2 ממ"דים לדירות העורפיות
בקומה ד' חדשה: הריסת הקומה הקיימת והקמת קומה חדשה בקונטור הקומות שתחתיו ובה שתי דירות עם ממ"ד, מסתור כביסה, ומרפסות גזוזטרה.

בקומה ה' חדשה (בנסיגה): 2 דירות גג עם ממ"דים ומרפסות גג.
בקומת הגג העליון: 10 קולטי שמש, 4 מעבי מזגנים, ארון משאבות, גנרטור, מאגר מים.
בחצר: מדרגות גישה חיצוניות למתקן החנייה, שביל היקפי לבניין וגיבון משותף

2. לדחות את ההתנגדויות שכן הבקשה תואמת את התכנית 3616 א והתקנות, וכלל לא היה מקום לפרסם הקלות כפי שנעשה.
תנאים למתן היתר

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | אישור הגורמים הנדרשים לפי דין לשלב בקרת התכן |
| 2 | דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים |
| 3 | עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה) |
| 4 | תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק. |
| 5 | אישור רשות הכבאות |

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 | 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 | 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. |
| 6 | מפרט שימור עצים בוגרים מ-5/12/22 של עוזד יפה שלפי מעבדה חקלאית יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר. |

תנאים להתחלת עבודות

| # | תנאי |
|---|--|
| 1 | 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 הבניה, 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 | יש להציג תוכנית תנועתית חתומה ומאושרת ע"י אגף התנועה במינהל בינוי ותשתית |
| 5 | הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את הצהרה יש להוריד |

| # | תנאי |
|---|--|
| | באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees |
| 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 |
| 7 | ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון. |

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. 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 תכנית 3616א(בבנייה חדשה/בתוספות בנייה) כפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית א3616' ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה |
| 3 | הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה |
| 4 | נדרש להציג את כל פרטי התכנון לרבות אוורור וכיו"ב עבור חדר האשפה. |
| 5 | אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו. |
| 6 | תנאי לתעודת גמר תחנה בודקת 231 (כשיש עצים לשימור) ===== אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו. |
| 7 | 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. |
| 8 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות ("4") במגרש. |
| 9 | יש להציג את כל פרטי התכנון לחדר אשפה כולל איורר תקני. |

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

| |
|--|
| <p>החלטה: החלטה מספר: 35 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0005 מתאריך 03/04/2024</p> |
|--|

לשוב ולדון בבקשה ברשות הרישוי.

פרוטוקול רשות רישוי ראש פינה 30, לבנדה 53

| | | | |
|---|----------|------------|-------------|
| 6977/73 | גוש/חלקה | 23-1619 | בקשה מספר |
| נוה שאנן | שכונה | 15/11/2023 | תאריך הבקשה |
| תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק) | סיווג | 0040-030 | תיק בניין |
| 1,548.00 | שטח | 23-00735 | בקשת מידע |

מבקש הבקשה

אמרלד גלילאו נכסים בע"מ
ת.ד. 2508, נס ציונה

עורך הבקשה

גיא מילוסלבסקי
בן גוריון דוד 59, בני ברק 51401

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: תוספת קומות: כמות קומות לתוספת: 11.00, כמות יח"ד לתוספת: 1 מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: שינויים פנימיים להתאמות לשימושים הנוספים למבנה, שינוי קומות 12-23 למשרדים וקומות 24-28 למגורים, תוספת אחרת: תוספת עשר קומות משרדים, שימוש המקום כיום: בהיתר על פי תיק בניין 0040-030 הגורם עבורו מתבצעת העבודה הגורם פרטי,

החלטה: החלטה מספר: 2

רשות רישוי מספר 1-24-0084 מתאריך 06/05/2024

שינויים כלפי היתר שמספרו 23-0395 מיום 13.6.2023 להקמת מגדל בן 19 קומות מעל קומת קרקע גבוהה (20 קומות סך הכל) ו-5 קומות מרתף חנייה, ביעוד מסחר, משרדים, שטח ציבורי, מלון ל-222 יחידות אכסון מלונאי ו-40 יחידות דיור, כולל תוספת 10 קומות חדשות עבור משרדים בהתאם לתב"ע 5145 לניוד זכויות מבניינים לשימור, כמפורט:

- ב-5 קומות המרתף: שינויים במיקום חלק מהחניות ללא שינוי במספר מקומות החניה כנדרש לפי התקן, שינויים קלים בחלוקת קירות פנים/ עמודים וחדרים טכניים, שינויים בחלוקת שטחי המחסנים הדירתיים
- בקומת הקרקע והביניים: שינויים קלים בקירות הפנים, שינויים בפירי אוורור בצמוד לרמפת הכניסה לחנייה.
- בקומה 1: שינויים בקירות הפנים בשטח הציבורי העירוני ללא שינוי בשטח הנדרש ובחדרים הטכניים בקומה.
- בקומות המלונאות, קומות 11-2: שינויים בחלוקת קירות פנים, בעמודים ובחדרים הטכניים ופירים.
- בקומות המשרדים, קומות 12-23 (קומות 20-23 חדשות): שינויים בחלוקת פנים הקומות והפיכתם לקומות עבור המשרדים לחללי "מעטפת" ובחדרים הטכניים בכל קומה.

6. בקומות המגורים, קומות 24-28 (קומות חדשות): שינוי מיקום קומות המגורים לקומות הגבוהות החדשות עבור 41 יחידות דיור בכל הקומות (תוספת של יחידת דיור ביחס למאושר בהיתר ולפי הצפיפות המותרת). בכל קומה לובי קומתי וחלוקת פנים ליחידות הדיור, ממ"מים, מרפסות לחלק מהדירות וחדרים טכניים.
 7. קומה 29 חדשה, קומה טכנית: המשך גרמי המדרגות של המגדל גישה לגג עליון טכני, חדרים טכניים לרבות: מאגרי מים, חדר משאבות וכיו"ב, מתקנים טכניים וכולי
 8. ברוב קומות המגדל ובקומות התוספת: שינויים קלים בחזיתות/ ויטרינות בשל השינויים המבוקשים בקומות, בעמודים ובחלק המבנה המעוגל, תוספת מעלית והמשך החזיתות, גרעיני המדרגות, המעליות, החדרים והפירים הטכניים בקומות החדשות.
 9. בפיתוח שטח: הוספת צובר גז טמון
- סך הכל לאחר השינויים ותוספת הקומות יתקבל- מגדל בן 30 קומות (29 קומות מעל קומת קרקע גבוהה) מעל 5 קומות מרתפי חנייה עבור: שטחי מסחר, שטח ציבורי, משרדים, מלון ל-222 יחידות אכסון מלונאי ו-41 יחידות דיור.

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

תנאים למתן היתר

| # | תנאי |
|---|--|
| 1 | אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק |
| 2 | הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402) |
| 3 | עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה |
| 4 | תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק |
| 5 | יש לשוב ולקבל את אישור אגף הנכסים לתכניות סופיות הכוללות את אישור המפקח העירוני ויחידות העירייה. |

תנאים בהיתר

| # | תנאי |
|---|--|
| 1 | מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה |
| 2 | עמידה בדרישות רשות התעופה האזרחית לתאום גובה והנחיות סימון ואזהרה לגובה העולה על 60 מ' מעל פני הקרקע בהתאם לאישורם מיום 29.10.2023 |
| 3 | (1) קבלת תעודת אכלוס לפרויקט הינו קיום התחייבויות החברה. (2) הקמת המבנה הציבורי. (3) השטחים הפתוחים יתוחזקו בהתאם לחוזה האחזקה שיחתם בין היזם לעירייה. |

תנאים להתחלת עבודות

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | הגשה וקליטה במערכת המקוונת של תכנית השינויים המאושרת למבנה הציבורי בהתאם לפרוגרמה המבוקשת עבור השימוש שייקבע. |

תנאים לתעודת גמר

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון |
| 2 | (1) ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם להוראות התב"ע והסכם ההקמה. (2) ביצוע ושיקום מצוק הכורכר בפועל ואישור מחלקת שימור. (3) אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם |

| # | תנאי |
|---|--|
| | אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של המבנה הציבורי. (4) ביצוע פיתוח של השטחים הציבוריים בהתאם להסכם תחזוקה שנחתם באגף להכנסות מבניה ופיתוח. (5) אישור עו"ד החברה בנוגע להוראת דמי ניהול ואחזקה בהתאם להוראות חוזה ההקמה. (6) רישום והקמה בפועל של זיקות ההנאה ושטחי הציבור בפרויקט בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין. (7) יש להציג למפקח לאישור – תכנית סופר פוזיציה של כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנה הציבורי, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנה הציבורי, לרבות שטחי חניות העירייה. |
| 3 | הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בהתאם לשינויים ביחס להיתר המקורי לרבות: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. לעניין השימוש במבנה למלון בלבד וכל השטחים לשימוש המלונאי יהוו יחידה קניינית אחת. שטחים לשימוש ציבורי במלון, כגון חדר אוכל, בריכה, מועדון, מקומות חניה לאורחים ואו חנויות לא יוצמדו ליחידות אירוח ספציפיות |
| 4 | רישום סופי של התצ"ר בטאבו |
| 5 | אישור רשות הכבאות |

הערות

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי. |
| 2 | ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם לרבות תוקפו. |

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה