02/04/2024
כ"ג אדר ב תשפ"ד

פרוטוקול החלטות

רשות רישוי - התנגדות

ישיבה: 6-24-0011 תאריך: 01/04/2024 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	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
	אדר' מאיר אלואיל	סגן מנהל אגף לרישוי	
	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	23-0573	0472-071	ויצמן 71	שרת 45 ת"א רייק 38 בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	1

02/04/2024
כ"ג אדר ב תשפ"ד

פרוטוקול רשות רישוי - התנגדות
ויצמן 71, שרת משה 45

בקשה מספר	23-0573	**גוש/חלקה**	6213/1191
תאריך הבקשה	20/04/2023	**שכונה**	הצפון החדש-סביבת ככר המדינה
תיק בניין	0472-071	**סיווג**	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')
בקשת מידע	21-00897	**שטח**	710.00

מבקש הבקשה
שרת 45 ת"א רייק 38 בע"מ
דרך בגין מנחם 11, רמת גן 5268104

עורך הבקשה
אורית פנחס
מיזאן 23א, תל אביב - יפו 6901885

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
הריסה: מספר קומות להריסה: 5, שטח הריסה (מ"ר): 1497.60
פירוט המבוקש במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חניה, חדר חשמל, מאגרים ומשאבות
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, אחר: בית כנסת ומשרד
פירוט המבוקש בקומות: כמות קומות מגורים: 10, כמות יח"ד מבוקשות: 27
פירוט המבוקש על הגג: קולטי שמש, אחר: גנרטור חירום, קולטי שמש,מזגנים
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים
הגורם עבורו מתבצעת העבודהגורם פרטי,

ההחלטה: החלטה מספר: 1
רשות רישוי - התנגדות מספר 6-24-0011 מתאריך 01/04/2024

1. לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים המכיל 12 יח"ד בית כנסת בקומת הכניסה ומשרד ומקלט במרתף. והקמת בניין חדש בן 9 קומות על גבי קומת עמודים המכיל 27 יח"ד, משרד שנויד לעל הקרקע ובית כנסת. הבניין החדש יכלול :

במרתף 3- : 13 חניות וחניית אופנוע .
במרתף 2- : 10 חניות ו-2 חניות אופנוע, מאגר מים, וחדר משאבות .
במרתף 1- : 8 חניות וחניית נכים ו-2 חניות אופנוע, חדר שנאים, חלל טכני וחדר מונים.
בקומת הכניסה דירת גן עם חצר צמודה וממ"ד, משרד עם ממ"מ ובית כנסת עם ממ"מ חדר אופניים, חדר אשפה, רצועה מפולשת מבואה, מעלית וחדר מדרגות.
בחצר - רמפת ירידה לחניון, צובר גז ומעצרה, שביל נגיש לבית כנסת שטחי גינון וחלחול .
קומות 1-3 : 4 דירות עם ממ"ד ומסתור כביסה ל- 3 מהן מרפסת גזוזטרה .
קומות 4-7 : 3 דירות עם מרפסת גזוזטרה ממ"ד ומסתור .
קומה 8 : 2 דירות גג עם מרפסות גג וממ"ד ומסתור. הדירה המזרחית עם גישה פנימית לחדר על הגג.

קומת גג 9 : חדר על הגג עם גישה פנימית לדירה ויציאה לגג מוצמד ובו מרפסת ובריכה . וכן גג משותף ובו 16 קולטי שמש, גנרטור וחופה לגנרטור וגישה לגג עליון
בגג עליון - 7 קולטי שמש .

2. לדחות את ההתנגדויות שהוגשו להריסת בית הכנסת הקיים שכן הן אינן תכנוניות. הוועדה המקומית דנה בנושאים תכנוניים בלבד. באשר להתנגדות המועצה לשימור אתרים משהמבנה לא קבוע לשימור ואין פרסום של תנאים מגבילים בעניין אין מניעה חוקית להוציא את היתר הבניה המבוקש.

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 472)) – (מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
4	.עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.

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	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
6	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 10,013 ₪.
8	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.
9	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

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 הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	* לשלב ב` (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
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

#	תנאי
5	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 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. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
3	.רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
4	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
5	ה. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. ו. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
6	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 8 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
8	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.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה