

פרוטוקול החלטות

רשות רישוי - התנגדות ישיבה: 6-24-0016 תאריך: 24/06/2024 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 אדר' 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	18-1534	0597-001	הכנסת הגדולה 1	אשדן בבבלי על הפארק בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	1

פרוטוקול רשות רישוי - התנגדות הכנסת הגדולה 1, בבלי 40

6106/300	גוש/חלקה	18-1534	בקשה מספר
בבלי	שכונה	23/10/2018	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0597-001	תיק בניין
4,063.02	שטח	17-02390	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אשדן בבבלי על הפארק בע"מ
ת.ד. 48032, תל אביב - יפו 6148001

עורך הבקשה

אוהד וסרמן
כצנלסון 45, גבעתיים 5321611

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה: 4, שטח הריסה (מ"ר): 1,037.82,
במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, אחר: חניות,
בקומת הקרקע: חדר אשפה, אחר: מגורים,
בקומות: כמות קומות מגורים: 8, כמות יח"ד מבוקשות: 35,
על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, אחר: 2 בריכות,
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים,
העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-24-0016 מתאריך 24/06/2024

בהתאם להצעה שהוצגה בדיון שהתקיים היום 09.05.24, מבקשי ההיתר יגישו תוך 30 יום בקשה מתוקנת עם כניסה מרחוב קוסובסקי לבניינים בבבלי 44 והכנסת הגדולה 3, תישלח הודעה לכל בעלי הזכויות במגרש בדבר הבקשה המתוקנת לפי תקנה 36 בתקנות רישוי בנייה, רשות הרישוי תשוב ותדון לאחר פרסום כדין ומתן זמן להגשת התנגדויות.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-22-0084 מתאריך 08/01/2023

ההחלטה (דיון נוסף): החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-22-0084 מתאריך 08/01/2023

בהמשך לדיון שנערך מתאריך 12/12/2021 (ראה מטה) ולהחלטות רשות רישוי מספר 6-21-0076 ומספר 6-22-0051 מתאריך 17/08/2022 - עורך הבקשה תיקן את התכנית הראשית והציג פתרון תכנוני הנגזר ומתייחס לכלל שטח החלקה הקיימת המאושרת (חלקה 300 - 4063 מ"ר) אשר עולה בקנה אחד עם הוראות התכניות התקפות החלות על המקום כמו כן נשלחו הודעות לפי תקנה 36 לכלל בעלי הזכות בנכס אשר לא חתמו על הבקשה תוך מתן 15 יום מענה להתנגדויות, בהתאם לעיל הבקשה מובאת לדיון נוסף לאחר בחינתה המחודשת של מכון הרישוי ומחלקת הרישוי לצורך אישורה מחדש.

תנאים למתן היתר

1. מסלול מכון בקרה:
1. קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400 ותכנית מאושרת במוצג 4401).
 2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
 3. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
2. ארובת גנרטור חירום תסומן בהגשה בחתך ובתכנית כך שהיא מובילה מהגנרטור דרך המבנה ועד לגובה של 2 מטר מעל גג הבניין.

תנאים בהיתר

1. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
2. רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
3. במהלך עבודות הבניה חובה להגן על העצים המיועדים לשימור ולדאוג לשמירה על יציבותם.
4. 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.
5. תוכניות האוורור ושאלון יהיו נספחים להיתר בניה.
6. פליטת גנרטור על הגג
7. חו"ד אקוסטית של אלטר תכנון ופיתוח נוף ובניה ירוקה בע"מ תהיה נספח להיתר בניה.
8. מערכות מיזוג/מכאניות בכפוף להנחיות חו"ד אקוסטית.
9. מפלס הרעש שמקורו בפעילויות שיערכו במבנה וממתקנים ומכשירים שיופעלו בו יהיה בהתאם למותר בתקנות למניעת מפגעים [רעש בלתי סביר] התש"ן - 1990, [מניעת רעש] התשנ"ג - 1992 וחוק העזר העירוני.
10. רישום רמת השרות 2 של חניון בהיתר הבניה בהתאם להחלטות הועדה המקומית מס' 34 ישיבה מס' 2-3068 מתאריך 18/01/06 ומס' 28 ישיבה מס' 2006-004 מתאריך 15/03/06.

תנאים להתחלת עבודות

1. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו
2. כאשר מבוקשת כריתת עץ במגרש שכן:
1. הצגת רישיון כריתה לעץ
2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו')
3. כאשר קיימים עצים לשימור:
אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה 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.

4. לאחר קבלת היתר ולפני כריתת/העתקת עצים חובה להגיש בקשה לקבלת רשיון מתאים מפקיד היערות, בהליך המפורט באתר העירוני בקישור:
<http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
5. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6. העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש / לשטח ציבורי, בליווי אגרונום בכל שלבי ההעתקה, עד לקליטתם.
7. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
8. הגשת אישור אגף שפ"ע לקליטת עץ מספר 18 שיועד להעתקה לשטח ציבורי
9. 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

1. על עורך הבקשה להגיש אל היחידה לאיכות הבניה של מכון הרישוי תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש. את טופס ההצהרה יש להדפיס מתוך נספח מספר 3 במסמך רשות הכבאות "תהליך אישור היתר וגמר בניה של מבנים ברמת סיכון נמוכה - מסמך רשות הכבאות שאותו ניתן להוריד מדף האינטרנט של תחנת כיבוי אש במכון הרישוי בקישור <http://www.tel-aviv.gov.il/FireSafety>.
2. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא, המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית 3729א', דירת הדופלקס בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
3. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4. מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב
5. יש לוודא ולדאוג ליציבות העצים שיועודו לשימור ובמסגרת המסמכים שיצורפו לבקשה לגמר יש להגיש מכתב חתום על ידי אגרונום מטעם בעל ההיתר ובו משפט אחד בנוסח: "בהתייחס לעצים שנקבעו לשימור בהיתר בניה מספר : העצים יציבים".
6. יש לסיים נטיעת עצים בגודל 10 לפחות (4") בערך חליפי של 42,109 ש"ח הכולל נטיעה של לפחות 12 עצים במגרש, וזאת לפני וכתנאי להוצאת תעודת גמר. יש להגיש מכתב של אגרונום/אדריכל נוף/מתכנן פיתוח מטעם בעל ההיתר המפרט את סך הערך החליפי של נטיעה שבוצעה במגרש ולגבי כל עץ חדש שניטע יש לציין מין, גודל, מיקום נטיעה וערך בש"ח.
7. אם בוצעו נטיעות בשטח ציבורי - יש להגיש את אישורה של מחלקת גנים ונוף באגף שיפור פני עיר כי בוצעו נטיעות בשטח ציבורי ביתרת סך הערך החליפי. ישתלו במגרש 12 עצים חדשים בגודל 10 (4") לפחות . ישתלו עצים לפי מפתח של לפחות 1 עץ לכל 50 מ"ר מגרש לא מקורה, כאשר כל עץ בגודל 10 (4") לפחות .
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
9. יש להציג היתר רעלים/פטור לאחראי חומרים מסוכנים ברשות לאיכות הסביבה בנושא בריכות השחיה.
10. בעת מתן תעודת אכלוס/גמר, יחתום יועץ האוורור שמערכת האוורור בוצעה לפי תכנונו
11. תבוצע מדידת רעש בפועל ע"י היועץ האקוסטי, לאחר התקנת כל המערכות בבניין, כולל דו"ח אקוסטי, על מנת לאמת את תנאי ההיתר, ההנחות, מסקנות והנחיות חו"ד אקוסטית ואשר יאשר

- כי כל האמצעים להפחתת רעש ננקטו ואין חריגה ממפלסי הרעש המותרים למבנה עצמו ולסביבה עפ"י החוקים, התקנות וחוקי העזר.
12. תנאי לאיכלוס: הצגת היתר רעלים/פטור לכריכת שחיה לאחראי חומרים מסוכנים ברשות לאיכות הסביבה.
13. אישור תמרור 820 (אסורה חניה בתוך השטח המסומן) ע"י רשות תמרור באגף התנועה - על בעל ההיתר להגיש למכון הרישוי העירוני תכנית קומת קרקע הכוללת הסדרי תנועה, וזאת לפחות תשעה חודשים לפני גמר הבניה, וזאת כדי שניתן יהיה להגיש את החומר בזמן לאישור רשות התמרור. לשם כך יש להגיש לבוחן תנועה במכון הרישוי פניה באמצעות מערכת רישוי מקוון של עיריית תל אביב.
14. הצגת רישום הערה בספרי מקרקעין לעניין - הפתרון החניה שבמבנה הוא ברמת שירות 2 ורישום זה על גבי ההיתר הנו בהתאם להחלטות הועדה המקומית מס' 34 ישיבה מס' 2-3068 מתאריך 18/01/06 ומס' 28 ישיבה מס' 2006-004 מתאריך 15/03/06.
15. התקנת מערכת רמזורים בחניון.

הערות

קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 1
רשות רישוי - התנגדות מספר 6-22-0051 מתאריך 17/08/2022

ההחלטה (דיון נוסף): החלטה מספר 1
רשות רישוי - התנגדות מספר 6-22-0051 מתאריך 17/08/2022

להאריך את תוקף החלטת רשות רישוי מיום 11.08.22 לעד 90 יום מיום מתן החלטה לצורך סיום הגשת הפתרון התכנוני לרבות שליחת הודעות לפי תקנה 36ב'.

תנאים להיתר

- ביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
- הגשת כתב התחייבות לאי תביעה בגין הצפות העלולות להיגרם במגרש בתחום פשט ההצפה ונקיטה באמצעים הנדרשים למיגון הבניין בפני הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו.
- הנמכת גובה מפלס הגג בתחום חדר המדרגות והמעלית בהתאם להוראות התב"ע.
- התאמת המרפסת הקדמית והפינתית הקדמית לבליטות המותרות בהתאם להוראות התכנית.
- פתיחת קרן הרחובות אשר נסגרה ברצועה מפולשת והתאמתה להוראות התכנית.
- ביטול חצר פרטית קדמית ליח"ד בקומת הקרקע והחלפת ויטרינה לחלון בהתאם להוראות התב"ע.
- התאמת מתקני האוורור ושחרור העשן לגבול מגרש צדדי או אחורי בלבד בהתאם למדיניות אדר' העיר.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

- הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא, המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית 3729א', דירת הדופלקס בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה

ניתנת לפיצול.

2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים (במקרה שלא מתוכננים עוגנים זמניים לצרכי חפירה)
3. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 1
רשות רישוי - התנגדות מספר 6-22-0018 מתאריך 11/05/2022

ההחלטה (דיון נוסף): החלטה מספר 1
רשות רישוי - התנגדות מספר 6-22-0018 מתאריך 11/05/2022

להאריך את תוקף ההחלטה מיום 12.12.21 לעד 90 יום מיום מתן החלטה לצורך קבלת החומר התכנוני לרבות בדיקתו.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 1
רשות רישוי - התנגדות מספר 6-21-0076 מתאריך 12/12/2021

ההחלטה (דיון נוסף): החלטה מספר 1
רשות רישוי - התנגדות מספר 6-21-0076 מתאריך 12/12/2021

לשוב ולדון לאחר 30 יום, לאחר בדיקת פתרון תכנוני.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 1
רשות רישוי - התנגדות מספר 6-20-0030 מתאריך 20/07/2020

ההחלטה (דיון נוסף): החלטה מספר 1
רשות רישוי - התנגדות מספר 6-20-0030 מתאריך 20/07/2020

הוספת תנאי למתן היתר להחלטה שניתנה ב- 22/09/2019 ע"י רשות הרישוי, כמפורט:
1. קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה.

2. קבלת אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות התכנון והבניה. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת.

תנאים להיתר

1. ביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הגשת כתב התחייבות לאי תביעה בגין הצפות העלולות להיגרם במגרש בתחום פשט ההצפה ונקיטה באמצעים הנדרשים למיגון הבניין בפני הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו.
3. הנמכת גובה מפלס הגג בתחום חדר המדרגות והמעלית בהתאם להוראות התב"ע.
4. התאמת המרפסת הקדמית והפינתית הקדמית לבליטות המותרות בהתאם להוראות התכנית.
5. פתיחת קרן הרחובות אשר נסגרה ברצועה מפולשת והתאמתה להוראות התכנית.
6. ביטול חצר פרטית קדמית ליח"ד בקומת הקרקע והחלפת ויטרינה לחלון בהתאם להוראות התב"ע.
7. התאמת מתקני האוורור ושחרור העשן לגבול מגרש צדדי או אחורי בלבד בהתאם למדיניות אדר' העיר.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא, המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית 3729 א', דירת הדופלקס בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים (במקרה שלא מתוכננים עוגנים זמניים לצרכי חפירה)
3. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.

ההחלטה: החלטה מספר: 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-19-0022 מתאריך 22/09/2019

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-19-0022 מתאריך 22/09/2019

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים במגרש שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים בעל 2 כניסות עם שני גרעיני מדרגות, בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל קומת קרקע חלקית ו-2 קומות מרתף, סה"כ 35 יח"ד, 37 מקומות חניה, 2 מקומות חניה לרכב נכים, 7 מקומות לאופנועים, 30 חניות אופניים, 13 מחסנים דירתיים.

2. לדחות את טענות המתנגדים שכן:
הטענות נוגעות לנושאים תכנוניים שנבדקו במסגרת בחינת הבקשה בהתאם להוראות תכנית 3729 א'
כפי שמפורט בבדיקה המרחבית, כ"כ הבקשה נבדקה ע"י התחנות הרלוונטיות במכון רישוי בהתאם
לנדרש.
בנוסף, התקבל תצהיר מעורך הבקשה ולפיו אין בביצוע העבודה במבנה או באגף כדי לפגוע בזכויותיו
של בעל דירה במבנה או באגף אחר בבית המורכב.
3. לקבל את ההתנגדות לעניין גובה הבניין, שכן:
יש צדק בדברי המתנגדים שכן הגובה המבוקש חורג מהוראות התב"ע, דבר הקיבל התייחסות מלאה
בבדיקת הבקשה - ר' טבלת התאמות.

תנאים להיתר

1. ביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הגשת כתב התחייבות לאי תביעה בגין הצפות העלולות להיגרם במגרש בתחום פשט ההצפה ונקיטה
באמצעים הנדרשים למיגון הבניין בפני הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו.
3. הנמכת גובה מפלס הגג בתחום חדר המדרגות והמעלית בהתאם להוראות התב"ע.
4. התאמת המרפסת הקדמית והפינתית הקדמית לבליטות המותרות בהתאם להוראות התכנית.
5. פתיחת קרן הרחובות אשר נסגרה ברצועה מפולשת והתאמתה להוראות התכנית.
6. ביטול חצר פרטית קדמית ליח"ד בקומת הקרקע והחלפת ויטרינה לחלון בהתאם להוראות התב"ע.
7. התאמת מתקני האוורור ושחרור העשן לגבול מגרש צדדי או אחורי בלבד בהתאם למדיניות אדר' העיר.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש
משותף לכל
דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא, המגרש בתחום פשט ההצפה
בהתאם להוראות
תכנית 3729 א', דירת הדופלקס בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה
ניתנת לפיצול.
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים (במקרה שלא מתוכננים עוגנים זמניים
לצרכי חפירה)
3. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד
שלישי לכיסוי נזק,
במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.