

פרוטוקול החלטות

רשות רישוי - התנגדות ישיבה: 6-24-0035 תאריך: 12/05/2024 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 בניה	
	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	23-1851	0491-042	שלומציון המלכה 42	יסודות שלומציון המלכה	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	1
2	23-0946	0681-009	שדרות יוצ"ר 9	צוות רובינגרופ (שדרות יוצ"ר 9 תל אביב) בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	4

פרוטוקול רשות רישוי - התנגדות שלומציון המלכה 42

6212/159	גוש/חלקה	23-1851	בקשה מספר
הצפון החדש - החלק הצפוני	שכונה	25/12/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	0491-042	תיק בניין
750.00	שטח	23-00893	בקשת מידע

מבקש הבקשה

יסודות שלומציון המלכה
זכריה 4, תל אביב - יפו 6259208

עורך הבקשה

מוטי כהן
עמיאל 18, תל אביב - יפו 62263

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: תוספת קומות: כמות יח"ד לתוספת: 2, אחר: פיצול דירה ל- 2 דירות בקומה ד ובקומה ה הגורם עבורו מתבצעת העבודהגורם פרטי,

החלטה: החלטה מספר: 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-24-0035 מתאריך 12/05/2024

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר 19-1023 מ- 09.03.2020 שתוקפו הוארך בהיתר 23-0361 עד ל- 17.5.2026, שניתן לבניין מגורים להרחבת 15 הדירות הקיימות, הריסת חדר כביסה על הגג והקמת קומה רביעית חדשה, המכילה 3 יחידות דיור, ובנוסף - קומת גג חלקית המכילה יחידת דיור 1 (סה"כ 4 יחידות דיור חדשות), הכוללים את השינויים הבאים:

בכל הקומות: שינויים פנימיים

בקומת המרתף: ביטול מתקן חנייה אוטומטי והקמת מרתף חנייה עם רמפת ירידה עבור 19 מקומות חנייה. בקומת הקרקע: סגירת רצועה מפולש לטובת מתקני גז ופתיחת דלת מהרצועה לדירה קיימת בקומת הקרקע- לא ניתן לאשר

בקומה ד: פיצול יחידת דיור לשניים ותוספת ממ"ד לדירה החדשה

בקומת הגג: פיצול יח"ד ל 2 יחידות עם ממ"ד לכל אחת מהן

על הגג העליון: תוספת 2 בריכות המוצמדות לדירות בקומה שמתחת עם גישה ע"י מעלית

לאחר השינויים יתקבל בניין המכיל 21 יח"ד.

לקבל בחלקה את ההתנגדות לביטול שביל הגישה לגן הילדים, ולדחות את שאר ההתנגדויות שכן הבקשה תואמת להיתר 19-1023, והשינויים המבוקשים בהתאם להוראות התכנית וההנחיות המרחביות. יצוין שהבקשה הוגשה עם הסכמת המתנגדים, בצירוף ייפוי כח בלתי חוזרים, לכן בחינת ההתנגדויות נעשתה לפנים משורת הדין.

**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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 12,991.00 ₪.
4	מפרט שימור עצים בוגרים היה חלק בלתי נפרד מההיתר.
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 הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
2	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
3	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	אושרה כריתה של עץ במגרש השכן לצורך הבניה. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון ולהציג: 1. רישיון כריתה לעץ 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, התשע"ב 2011, בלשכת רישום המקרקעין בגין מיקום המגרש בתחום פשט הצפה
2	הצגת מפרט צבוע לרישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
3	קבלת אישור מכון הרישוי לביצוע המיגון.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.

הערות

#	תנאי
1	ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם (היתר 19-1023 מ- 09.03.2020 שתוקפו הוארך בהיתר 23-0361 עד ל- 17.5.2026 ,) לרבות תוקפו.
2	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

פרוטוקול רשות רישוי - התנגדות שדרות יוצ"ר 9

6214/378	גוש/חלקה	23-0946	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	26/06/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0681-009	תיק בניין
538.00	שטח	22-01413	בקשת מידע

מבקש הבקשה

צוות רובינגרופ (שדרות יוצ"ר 9 תל אביב) בע"מ
ת.ד. 12040, הרצליה

עורך הבקשה

אייל קובי מושלין
אנגל 10, תל אביב - יפו 6522418

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 5, שטח הריסה (מ"ר): 890.55, במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חניית רכבים, בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז, אחר: חדר אופניים, מגורים, כמות חדרי שירותים: 3, בקומות: קומה מפולשת, כמות קומות מגורים: 7, כמות יח"ד מבוקשות: 23, על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה, אחר: מעבי מזגנים גנרטור, בריכה ושטח מוצמד לדירת הגג, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה: 25, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5, פירוט נוסף: הריסת מבנה קיים בן 4 קומות וחדר יציאה לגג עליון. בניית מבנה מגורים חדש בן 7 קומות ושתי קומות מרתף, בריכה: קומה: 7, מיקום: גג עליון, נפח (מ"ק): 10.90, גודל: 10.9, נפח חפירה (מ"ק): 3,815.60, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

החלטה: החלטה מספר: 2

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-24-0035 מתאריך 12/05/2024

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים בן 4 קומות שחזיקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 מפלסי מרתף, עבור סה"כ 23 יח"ד.

2. לדחות את טענות המתנגדת שהוגשו לבקשה שכן הבקשה תואמת את הוראות תכנית 3616א', הנחיות מרחביות ואף קיבלה את אישור הגורמים המקצועיים הנדרשים, הכל כמפורט בהתייחסות להתנגדות בתוכן הדראפט.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	1. קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות- (מוצג 4400). 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.
3	הצגת חוות דעת מטעם יועץ אינסטלציה לנושא כמות קולטי שמש על הגג ביחס למספר הדירות המתוכננות בפרויקט הבקשה.
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
2	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה
3	מפרט שימור עץ מספר 1 מ 5.7.22 של רז מיכלוביץ יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
4	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.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 55751 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	טרם תחילת העבודות, יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
3	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
4	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.
5	שלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
6	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.

#	תנאי
3	הצגת אישור ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 כנדרש לפי סעיף 6.5 (ז') בהוראות תכנית 3616א' ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא.
4	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות במבנה. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בכל צורה שהיא. ג. חניות המיועדות לנכים במרתפי החניה, לא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
5	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
6	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.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
8	אישור אגף שפ"ע לשימור 7 עצים במגרש ובסביבתו. עצים: 1,8,10,12,15,16,17
9	אישור רשות הכבאות

הערות

#	תנאי
1	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה