

פרוטוקול החלטות

רשות רישוי - התנגדות ישיבה: 6-24-0041 תאריך: 03/06/2024 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	23-0549	0191-025	שלמה המלך 25	אביב בושינסקי	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	1

פרוטוקול רשות רישוי - התנגדות שלמה המלך 25, יעל 10

6903/118	גוש/חלקה	23-0549	בקשה מספר
הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	18/04/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	0191-025	תיק בניין
365.00	שטח	22-00857	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אביב בושנסקי

דרך בגין מנחם 23, תל אביב - יפו 6618356

עורך הבקשה

יעל בן יהודה

הרצל 16, תל אביב - יפו 6688402

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר יח"ד מורחבות: 1, קומה בה מתבצעת התוספת: 4, שטח התוספת (מ"ר): 116, כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לצד, מבוקשים שינויים פנימיים: השלמת שטח הבניה לקומה מלאה, תוספת אחרת: חדר מחוץ, בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, שטח התוספת (מ"ר): 118, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 3, נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר): 1.2, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

החלטה: החלטה מספר: 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-24-0041 מתאריך 03/06/2024

א. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בניה, בבניין פינתי קיים בן 3 קומות וקומת גג חלקית, המכיל 7 יח"ד הכוללים:

- בכל קומות הבניין: קירות חיזוק במעטפת הבניין, פתיחת מרפסות שנסגרו בחזית הקדמית לרח' יעל, פתיחת מרפסות שקועות למחצה שנסגרו ללא היתר וסגירתן מחדש במישור קיר הבניין בחזית לרחוב יעל, פתיחת מרפסות שירות שנסגרו ללא היתר וסגירתן מחדש בחזית צד הדרומית, תוספת מסתורי כביסה לכל יחידות הדיור בחזית הצד המערבית.
- על הגג הקיים (קומה ג'): הריסת הבנייה על הגג והקמת קומה מלאה חדשה עבור 1 יח"ד עם חדר מחוץ, 2 מרפסות פתוחות בתוואי ושטח המרפסות בקומות הטיפוסיות בחזית הקדמית לרחוב יעל, מסתור כביסה בחזית הצד מערבית ומרפסת סירות בתוואי ושטח מרפסת השירות בחזית הצד הדרומית.
- בקומת הגג החלקית החדשה (קומה ד'): מפלס עליון של הדירה בקומה העליונה ומוצמד ע"י גרם מדרגות פנימי המחבר בין מפלסי הדירה ומרפסת גג פתוחה.
- על הגג העליון: מערכות סולאריות בשטח גג משותף עם גישה באמצעות גרם מדרגות המשותף וגרם מדרגות פרטי משטח מהדירה בקומה העליונה.

סה"כ לאחר השינויים יתקבל בניין בן 4 קומות וקומת גג חלקית המכיל 7 יח"ד.

ב. לדחות את ההתנגדות שכן, חיזוק הבניין לא ימנע הקמת מרתף בעתיד ככל שיתבקש.

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

#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	אישור פיקוד העורף
3	אישור הגורמים הנדרשים לפי דין לשלב בקרת התכן
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
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	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, ככל שלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
5	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה הנדסית. 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.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 2,944.00 ₪.
7	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.
8	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	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	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.
3	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט 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.

#	תנאי
4	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	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
2	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
3	השלמת 27 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחוו"ד. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4	הריסה בפועל של כל החורג.
5	קבלת אישור מכון הרישוי לביצוע המיגון.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
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	אישור רשות הכבאות

הערות

#	תנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה