

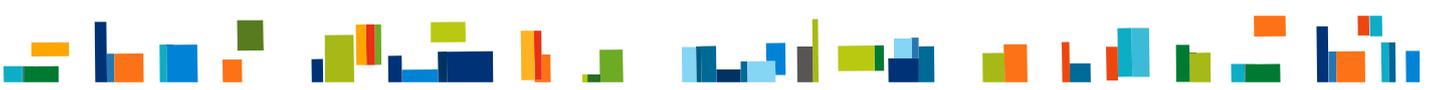
22/03/2023  
 כ"ט אדר תשפ"ג

### פרוטוקול החלטות

רשות רישוי - התנגדות ישיבה: 05/03/2023 שעה: 12:30 תאריך: 6-23-0021  
 בחדר הישיבות של מכון הרישוי, קומת קרקע, בניין מנהל ההנדסה, פילון 5 תל אביב-יפו,  
 הבניין הירוק

השתתפו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
	דורון ספיר - יו"ר	מ"מ וסגן ראש העירייה	
	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
	אדרי' מאיר אלואיל	מנהל מחלקת רישוי בניה	מ"מ מהנדס העיר
	עו"ד פרדי בן צור	מזכיר ועדת בניין עיר	
	עו"ד שרון אלזסר	מרכזת הועדה	
	לימור קנדיל	ע. בכירה למרכזת הועדה	

#	בקשה	תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	עמוד
1	22-2069	0212-022	אלכסנדר ינאי 24	סווארה וצליח- רוטשילד אלכסנדר ינאי בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	<u>1</u>



22/03/2023  
כ"ט אדר תשפ"ג

## פרוטוקול רשות רישוי - התנגדות אלכסנדר ינאי 24

6212/414	גוש/חלקה	22-2069	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	15/12/2022	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0212-022	תיק בניין
544.00	שטח	20-01743	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

סווארה וצליח-רוטשילד ברחוב אלכסנדר ינאי בע"מ  
שדרות שאול המלך 1, תל אביב - יפו 6473301

### עורך הבקשה

יניב פרדו  
בית חורון 117, תל אביב - יפו

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 4,  
במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר,  
בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז, אחר: חדר אופניים, מועדון דיירים,  
בקומות: כמות קומות מגורים: 7, כמות יח"ד מבוקשות: 17,  
על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי,  
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5,  
העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

### ההחלטה: החלטה מספר: 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 05/03/2023 מתאריך 6-23-0021

- לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים, בן 3 קומות מעל קומת עמודים הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל מצפון בכתובת אלכסנדר ינאי 22, שחיזוקו נדרש מפני רעידת אדמה והקמת בניין חדש למגורים, בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 17 יחידות דיור.  
הבניין הנדון מבוקש להיבנות בקיר משותף יחד עם הבניין הגובל מצפון בכתובת אלכסנדר ינאי 22 (להלן חלקה 413), אשר עבורו הוגשה במקביל בקשת רישוי מספר 22-2006.  
ב-2 קומות המרתף: מחסנים דירתיים, חדרי טכניים ו-20 מקומות חנייה לרכב פרטי במרתפי חנייה המשותפים ל-2 המגרשים הסמוכים בכתובת אלכסנדר ינאי 22 ואלכסנדר ינאי 24 (גוש 6212, חלקות 413, 414) עם גישה לרכב באמצעות רמפת ירידה מרחוב אלכסנדר ינאי בצמוד לגבול המגרש הצדדי-דרומי.  
בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישת גז, מועדון דיירים, חדר אופניים ו-2 יחידות דיור עם ממ"ד וחצר פרטית מוצמדת במרווח צידי/אחורי.  
בקומות הטיפוסיות 1-4 (בכל קומה): 3 יחידות דיור עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גוזזות.  
בקומה 5: 2 יחידות עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גוזזות בחזית קדמית ועורפית לרבות פרגולה.  
בקומת הגג החלקית (6): 1 יחידת דיור עם ממ"ד ומרפסות גג מקורות בחלקן על ידי פרגולות.



- על הגג העליון: מערכות סולאריות ומיזוג אויר על שטח גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין.
- בכל קומות הבניין: מסתורי כביסה, גרעין חדר מדרגות ופיר מעלית הכולל תחנות עצירה בכל הקומות, מבואות, מעברים ופירים עבור תשתיות.
- בחצר: פיתוח שטח, ריצוף וגינון, גדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה בתחום המגרש, פירי אוורור מרתפים בגבול מגרש צדדי-דרומי ורמפת ירידה לרכבים בצמוד לגבולל מגרש צדדי-דרומי.
- החדרת עוגנים זמניים לחלקות הגובלות.

2. לדחות את ההתנגדויות שכן הועדה המקומית אינה דנה בנושאים קניינים אלא תכנוניים בלבד כאשר תוכנית הבקשה נמצאה תואמת להוראות התוכניות התקפות החלות/להנחיות מרחביות/תקנות התכנון והבנייה. לנושא העוגנים אין מקום לדון בהתנגדות שכן החדרת עוגנים זמניים למגרשי שכנים הינה מותרת לפי הוראות תוכנית עו אשר גם קבעה בהוראותיה כי תנאי להוצאת היתר בנייה הינו בכפוף להגשת חישובים סטטיים על ידי מהנדס השלד וכן בכפוף להפקדת העתק פוליסת צד ג' (לפני תחילת עבודות הבנייה) על ידי מבקש הבקשה לתיקון כל הנוקים במידה וייגרמו לנכסים הגובלים.

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

#	תנאי
1	מסלול מכוון בקרה: 1.קבלת אישור מכוון 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	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש במרתף משותף עם הבניין בכתובת אלכסנדר ינאי 22

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	מסלול מכוון בקרה: 1.קבלת אישור מכוון 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	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש במרתף משותף עם הבניין בכתובת אלכסנדר ינאי 22

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 29928.00 ₪,
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	עמידה בדרישות רשות העתיקות
4	דמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
5	מסלול מכוון בקרה: ביצוע כל דרישות מכוון הבקרה בהתאם
6	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
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,

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
---	------



#	תנאי
1	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום,
2	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a> ,
3	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a> ,
4	מסלול מכון בקרה: הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע
5	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.
6	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
7	כאשר מבוקשת כריתת עץ במגרש שכן: 1. הצגת רישיון כריתה לעץ 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו') כאשר קיימים עצים לשימור: אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה
8	הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה,

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום בפועל של זיקת הנאה,
2	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,
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש),
4	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. המרתף לרבות הגישה אליו משותפים לבניין הנדון ולבניין בכתובת אלכסנדר ינאי 22.
5	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
6	מסלול מכון בקרה: 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.
7	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב
8	יש לבצע את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה - עיריית תל אביב יפו,

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.

