14/06/2023
כ"ה סיון תשפ"ג

פרוטוקול החלטות

רשות רישוי - התנגדות

ישיבה: 6-23-0040 תאריך: 13/06/2023 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
	דורון ספיר - יו"ר	מ"מ וסגן ראש העירייה	
	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	ע"י מ"מ, עו"ד אושרת שפי
	אדר' מאיר אלואיל	סגן מנהל אגף ומנהל מחלקת רישוי 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	23-0150	0261-037	ארבע ארצות 37	יגאל אלמי ושות'	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	1

14/06/2023
כ"ה סיון תשפ"ג

פרוטוקול רשות רישוי - התנגדות
ארבע ארצות 37

בקשה מספר	23-0150	**גוש/חלקה**	6214/365
תאריך הבקשה	19/01/2023	**שכונה**	הצפון הישן - החלק הצפוני
תיק בניין	0261-037	**סיווג**	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')
בקשת מידע	21-02551	**שטח**	506.00

מבקש הבקשה
יגאל אלמי ושות'
ת.ד. 174, פארק תעשיות חבל מודי 7319900

עורך הבקשה
אורית מילבואר אייל
שוקן זלמן 27, תל אביב - יפו 6653210

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 4, שטח הריסה (מ"ר): 932.76,
במרתפים: מרתף אחד בלבד, מחסן, חדרי עזר, אחר: מרתפים צמודים לדירות, מרחבים מוגנים, חדר שנאים,
בקומת הקרקע: חדר אשפה, חדר גז, אחר: מבואה, חדר אופניים, מגורים,
בקומות: כמות קומות מגורים: 7, כמות יח"ד מבוקשות: 20,
על הגג: קולטי שמש, אחר: גנרטור, מעבי מ"א, מפוח,
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5,
פירוט נוסף: הריסת בנין מגורים קיים בן 3 קומות על קומת עמודים, בקיר משותף עם בנין מס' 39
הקמת בנין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית, בקיר משותף עם בנין מס' 39, ובו 20 יח"ד
במרתף - מרתפים ומרחבים מוגנים צמודים לדירות בקרקע, מחסנים וכן חדרים ומתקנים טכניים
מגרש ללא גישה לרכב, כופר חניה לפי תקן, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

ההחלטה: החלטה מספר: 1
רשות רישוי - התנגדות מספר 6-23-0040 מתאריך 13/06/2023

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים, בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת עבור 11 יח"ד שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים, בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת מרתף עבור 20 יח"ד.
הבניין הנדון מבוקש להיבנות בקיר משותף יחד עם בניין סמוך בכתובת ארבע ארצות 39 (להלן חלקה מס' 366 הגובלת מצפון) אשר נמצא בשלב הליך הרישוי.
2. לאשר תקן חנייה 0 שכן ניתן להכיר במגרש בכתובת ארבע ארצות 37 כמצוי באזור הסגור לכניסת כלי רכב כהגדרתו בסעיף 2ו בתקנות החנייה ולקבוע תקן חנייה 0 במגרש. מכון הרישוי ממליץ לוועדה לא לקבוע מקומות חנייה כלל (0 מקומות חניה).

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה
2	אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת
3	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400 ותכנית מאושרת במוצג 4401).
4	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
6	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש בקיר משותף בכתובת ארבע ארצות 39
7	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה

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	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר.
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 33,012 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
3	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
5	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
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
7	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
8	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.

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
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3	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.
4	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
5	1. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. 2. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
6	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
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.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה