

13/09/2023
כ"ז אלול תשפ"ג

פרוטוקול החלטות

ישיבה: 12:30 שעה: 13/09/2023 תאריך: 1-23-0249
לשכת מהנדס העיר

רשות רישוי

השתתפו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
	דורון ספיר, עו"ד	מ"מ ראש העירייה ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	
	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
	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	23-0949	2287-009	שטרייכמן יחזקאל 9	גד יד נכסיים בע"מ	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	1
2	23-0788	0803-006	ולנברג ראול 6	דרך נכסי החצב בע"מ	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	3
3	23-0102	0674-005	גליצנשטיין 5	בונים בעיר התחדשות עירונית תל אביב (גליצנשטיין 5)	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	5



13/09/2023
 כ"ז אלול תשפ"ג

פרוטוקול רשות רישוי שטרייכמן יחזקאל 9

6884/46	גוש/חלקה	23-0949	בקשה מספר
נופי ים	שכונה	27/06/2023	תאריך הבקשה
שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	סיווג	2287-009	תיק בניין
4,805.00	שטח	22-01698	בקשת מידע

מבקש הבקשה

גד יד נכסיים בע"מ
 גלבוע אמיר 18, תל אביב - יפו 6967108

עורך הבקשה

אורי שגף
 מקוה ישראל 8, תל אביב - יפו 6511403

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

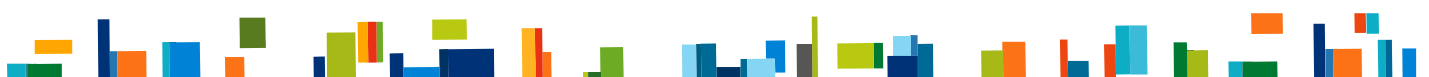
אחר: הרחבת חזית מסחרית והקטנת שטחי שרות בקרקע בהתאמה, קומה בה מתבצעת התוספת: 0, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 99.9, כיוון התוספת: לחזית, מבוקשים שינויים פנימיים: הוספת שטחי שרות למסחר, איחוד חזיתות מסחריות לשני מבנים בקיר משותף באותה החלקה, הוספת מרחב מוגן מוסדי למסחר, שימוש המקום כיום: בהיתר מסחר,

ההחלטה: החלטה מספר: 1

רשות רישוי מספר 1-23-0249 מתאריך 13/09/2023

לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

1. לא הוצגו הסכמות של בעלי הזכויות על ויתור הזכויות לצורך הקמת שטחי מסחר בקרקע במקום שטחים משותפים הקיימים בהיתר.
2. לא מומלץ לאשר הריסת מחסנים משותפים לכל הדיירים לצורך הקמת אחסנה מסחרית כאשר ניתן לאפשר ייעודים משותפים בשטחים הנ"ל לטובת כל הדיירים ולא שטחים פרטיים.
3. לא ניתן לאשר איחוד שטחים בין 2 הבניינים על ידי הריסת קיר משותף, שכן הנ"ל לא תואם הוראות תב"ע ותוכנית עיצוב החלה על המגרש ולא פורסמה הקלה בנושא.
4. הבקשה כוללת הגדלת שטחים נלווים למסחר בקומת המרתף בכ-62 מ"ר על חשבון 2 מחסנים דירתיים ו-4 מחסנים משותפים ולא התקבלה הסכמה מפורשת כל בעלי זכות בנכס.
5. הסדרת קליניקה במרתף בשטח כ-122 מ"ר מהווה הפיכת שטח שירות לשטח עיקרי בניגוד להוראות תכ' עי'1 ומהווה בגדר סטייה נכרת.
6. הסדרת מטבח במרתף בניגוד להוראות תכ' ע/1 לעניין שימוש המותרים.
7. הבקשה כוללת הגדלת שטח מסחר בקומת הקרקע על חשבון מחסנים משותפים בכ-98 מ"ר לעומת 200 מ"ר המותרים לפי התב"ע, הגדלת השטח הנ"ל מוצעת על חשבון שטחים משותפים ולא התקבלה הסכמה מורשת כל בעלי זכות בנכס;





13/09/2023
 כ"ז אלול תשפ"ג

פרוטוקול רשות רישוי ולנברג ראול 6

6638/307	גוש/חלקה	23-0788	בקשה מספר
עתידיים	שכונה	30/05/2023	תאריך הבקשה
שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	סיווג	0803-006	תיק בניין
1,960.00	שטח	21-01569	בקשת מידע

מבקש הבקשה

דרך נכסי החצב בע"מ
 ולנברג ראול 6, תל אביב - יפו 6971905

עורך הבקשה

גבריאלי נבון
 דיזנגוף 205, תל אביב - יפו 6311504

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מבוקשים שינויים פנימיים: ביטול מקום חניה אחד (מאושר בהיתר) בחניון במרתף אמצעי והקמת 5 מקומות חניה (באותו מרתף). מדובר על שינויים בחניות הנמצאות בקומת מרתף אמצעי (בקונטור מרתף הקיים). העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

החלטה: החלטה מספר: 2 רשות רישוי מספר 1-23-0249 מתאריך 13/09/2023

לאשר את הבקשה ביטול מקום חניה אחד ובמקומו הסדרת 5 מקומות חניה חדשים בקומת המרתף 2- של בניין קיים לתעשייה בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה (לפי תקנה 472) – (מוצג 4402)
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק.
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
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



#	תנאי
2	הריסת השער וכן הפולש לשצ"פ (חלקה 622 בגוש 6638) ובמקומם הקמת גדר בנויה בגובה 1.5 מ' כאשר הדבר יידרש ע"י עיריית תל אביב יפו בהתאם לכתב ההתחייבות מתאריך 26/02/2023.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה



13/09/2023
 כ"ז אלול תשפ"ג

פרוטוקול רשות רישוי גליצנשטיין 5

6217/81	גוש/חלקה	23-0102	בקשה מספר
הצפון החדש-החלק הדרומי	שכונה	12/01/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0674-005	תיק בניין
505.00	שטח	22-00661	בקשת מידע

מבקש הבקשה

בונים בעיר התחדשות עירונית תל אביב (גליצנשטיין 5)
 הרוקמים 26, חולון 5885849

עורך הבקשה

אוהד וסרמן
 צנלסון 45, גבעתיים 5321611

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 4, שטח הריסה (מ"ר): 558.1,
 במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חניות, אחסנה, חדרים טכניים, חדר טרפו, מתקן חניה רובוטי,
 בקומת הקרקע: חדר אשפה, אחר: דירות, חדרים טכניים, חדר אופניים, מעלית חניה,
 בקומות: כמות קומות מגורים: 7, כמות יח"ד מבוקשות: 14,
 על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, אחר: גנרטור, מעבי מזגנים,
 בחצר: גינה, כמות מקומות חניה: 17, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5,
 העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

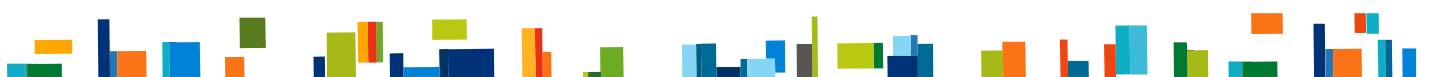
ההחלטה: החלטה מספר: 3

רשות רישוי מספר 1-23-0249 מתאריך 13/09/2023

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומרתף שחיזוקו נדרש
 כנגד רעידות אדמה, והקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל קומת קרקע ו-2
 קומות מרתף, עבור 14 יח"ד, הכולל:
 בקומות המרתף: 16 מקומות חניה לרכב פרטי, מהם 1 רכב נכים, חדר טרפו, 8 מחסנים דירתיים, חדר
 משאבות ומאגר מים, נישות לתשתיות וחללים טכניים, ושטח נלווה לדירת הקרקע עם גישה דרך גרם
 מדרגות פרטי.

בקומת קרקע: מבואת כניסה, חדר אשפה, חדר אופניים, נישת גז, חניות אופניים, ו-1 יח"ד עם ממ"ד, גינה
 פרטית מוצמדת במרווח עורפי/צד, חצרות אנגליות ושטח נלווה במרתף.
 בקומות 5-1: בכל קומה 2 יח"ד הכוללות ממ"ד ומרפסות גזזטרה לכל דירה לרבות מצללה קדמית ואחורית
 מעל קומה 5.

בקומה 6 גג חלקית תחתונה: 2 יח"ד הכוללת ממ"ד, מרפסות גזזטרה עורפית, ומרפסת גג קדמית לרבות
 מצללות.



בקומה 7 גג חלקית עליונה: 1 יח"ד הכוללות ממ"ד ומרפסת גג אחורית לרבות מצללות.
 על הגג העליון: מערכות סולאריות, מעבים, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.
 בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית, מסתורי כביסה לכלל היח"ד, ומתקני תשתית משותפים.
 בחצר: חצרות משותפות, פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גיבון ונטיעות, גדרות בגבולות המגרש, במרווח צדי מערבי מדרגות עבור חדר טרפו, במרווח הצדי מזרחי מעלון לרכב, ומתקני ופירי תשתית בצמוד לגבולות המגרש.

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

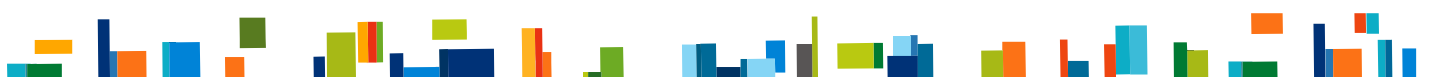
#	תנאי
1	אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת
2	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג 4400).
3	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
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	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	מסלול מכון בקרה: ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
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 ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 15676 ט.
7	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	מסלול מכון בקרה: הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
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	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.



#	תנאי
4	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
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 כריתה/העתקה העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לאיכלוס

#	תנאי
1	הריסת גדר חורגת והקמת גדר חדשה בגבול עם המגרש החום

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	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
3	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	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.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

