

פרוטוקול החלטות

ישיבה: 1-24-0134 תאריך: 14/07/2024 שעה: 12:30
לשכת מהנדס העיר

רשות רישוי

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	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
	אדרי' מאיר אלואיל	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	23-1507	0189-018	זמנהוף 18	אריאל בן פורת	שינויים פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	1
2	23-1751	0545-003	אנטוקולסקי 3	בועז גולדמן	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	3
3	24-0852	0566-079	שרת משה 79	יובלים סיטי בוי טאון בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	5
4	23-1478	0623-003	בריינין ראובן 3	כנען התחדשות עירונית בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	6
5	רישוי כללי	0675-003	מודיליאני 3		רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין	9

פרוטוקול רשות רישוי זמנהוף 18, שלמה המלך 12

7092/27	גוש/חלקה	23-1507	בקשה מספר
הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	23/10/2023	תאריך הבקשה
שינויים פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	סיווג	0189-018	תיק בניין
500.00	שטח	22-02210	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אריאל בן פורת
זמנהוף 18, תל אביב - יפו 6437318

עורך הבקשה

שירלי חובב
האר"י 3, רמת גן 5230303

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: תוספת אחרת: איחוד 3 דירות בשני מפלסים לדירה אחת ללא שינויים בחזיתות הגורם עבורו מתבצעת העבודהגורם פרטי,

החלטה: החלטה מספר: 1

רשות רישוי מספר 1-24-0134 מתאריך 14/07/2024

- לאשר את הבקשה לבניין לשימור בהגבלות מחמירות בסגנון בין לאומי, פינתי, בן שלוש קומות מעל קומת מרתף חלקית בעל 7 יח"ד, מבוקש:
 - אישור בדיעבד לאיחוד 4 יח"ד קיימות בשני מפלסים (בקומה ראשונה ובקומה שניה), ליח"ד אחת, בתוספת גרם מדרגות פנימי.
 - שחזור החזיתות ותיקון הנזקים שנגרמו מהשיפוץ שבוצע ללא היתר, ע"פ הנחיות מחלקת שימור.
 - בקשה לפטור ממיגון ליח"ד המתוכננת.
 - שחזור פיתוח השטח ע"פ הנחיות מחלקת שימור.סך הכל לאחר השינויים יתקבל בניין בן שלוש קומות מעל מרתף חלקית המכיל 4 יח"ד.

ב. בקשה לפטור מדרישות בטיחות עבור הפרטים המקוריים שאינם עומדים לדרישות בטיחות עכשוויות מכוח התוספת החמישית לחוק התכנון והבנייה: גדלי הפתחים המקוריים במבנה (גובה ספי החלונות) והאלמנטים המקוריים אחרים, הקיימים במבנה לשימור (כגון רוחב מהלכי המדרגות, מידות המדרגות הקיימות, גובה מעקות במרפסות ובחדרי המדרגות), ללא שינוי עקב ערכים אדריכליים גבוהים של פרטי המבנה בהגבלות מחמירות, בהתאם לתוספת החמישית לחוק התכנון והבניה בנוגע למבנים לשימור.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
3	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) - (מוצג 4402)

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אישור הג"א לפטור ממ"ד

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	ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם מ- 23/05/2023 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

פרוטוקול רשות רישוי אנטוקולסקי 3, אנטוקולסקי 5, אנטוקולסקי 7

6217/678	גוש/חלקה	23-1751	בקשה מספר
הצפון החדש-החלק הדרומי	שכונה	11/12/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	0545-003	תיק בניין
2,011.00	שטח	22-01905	בקשת מידע

מבקש הבקשה

רות טייבר

אנטוקולסקי 7, תל אביב - יפו 6404421 צבי גוטנרג

אנטוקולסקי 3, תל אביב - יפו 6404420 בועז גולדמן

אנטוקולסקי 7, תל אביב - יפו 6404421

עורך הבקשה

אדר ארנון

הכישור 1, תל אביב - יפו 6816711

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: תוספת אחרת: השלמת 8 מרפסות בקומות 2-3 בחזית לרחוב אנטוקולסקי, שימוש

המקום כיום: בהיתר מגורים

הגורם עבורו מתבצעת העבודה הגורם פרטי,

החלטה: החלטה מספר: 2

רשות רישוי מספר 1-24-0134 מתאריך 14/07/2024

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בנייה בבניין מגורים קיים הכוללים: הגדלת המרפסות לרחוב אנטוקולסקי בקומות 2-3 בתחום קורות היקפיות קיימות.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק
3	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
4	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) - (מוצג 4402)
5	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
6	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע שמספרו 202201905 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
3	השלמת 6 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחוות הדעת. *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	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

פרוטוקול רשות רישוי שרת משה 79

6108/544	גוש/חלקה	24-0852	בקשה מספר
הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	19/06/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0566-079	תיק בניין
615.00	שטח	22-02219	בקשת מידע

מבקש הבקשה

יובלים סיטי בוי טאון בע"מ
דרך בגין מנחם 11, רמת גן 5268104

עורך הבקשה

גידי בר אורין
בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 2, שטח הריסה (מ"ר): 451.24
פירוט המבוקש במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חניה
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אחר: חדר גז וחדר אשפה בקומת הרחוב (קומת מרתף -1)
פירוט המבוקש בקומות: קומה מפולשת, כמות קומות מגורים: 7, כמות יח"ד מבוקשות: 11
פירוט המבוקש על הגג: חדר מכונות ומעלית, קולטי שמש, אחר: בריכת שחיה פרטית, מערכות מיזוג אוויר, פירי מערכות
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים
צובר גז העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש או העתקה של צובר קיים: לא
הגורם עכור מתבצעת העבודה הגורם פרטי,

החלטה: החלטה מספר: 3

רשות רישוי מספר 1-24-0134 מתאריך 14/07/2024

מבלי לבצע את הבדיקה המרחבית ולאור המפורט לעיל, לא לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיים ובנייה של בניין חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 11 יחידות דיור, שכן הבנייה המבוקשת אינה תואמת את הוראות תוכנית 3729א3 ומהווה סטייה ניכרת כמפורט בהערות לבקשה.

פרוטוקול רשות רישוי בריינין ראובן 3

6111/111	גוש/חלקה	23-1478	בקשה מספר
הצפון החדש-החלק הדרומי	שכונה	15/10/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0623-003	תיק בניין
750.00	שטח	22-00298	בקשת מידע

מבקש הבקשה

כנען התחדשות עירונית בע"מ
מצדה 7, בני ברק 5126112

עורך הבקשה

צילה זק
בריינין ראובן 3, תל אביב - יפו 6495529

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 5, שטח הריסה (מ"ר): 1472.54
פירוט המבוקש במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה
פירוט המבוקש בקומות: כמות קומות מגורים: 7, כמות יח"ד מבוקשות: 21
פירוט המבוקש על הגג: פרגולה
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 70.00

החלטה: החלטה מספר: 4

רשות רישוי מספר 1-24-0134 מתאריך 14/07/2024

לאשר את הבקשה ל:

- הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.
- הקמת בניין מגורים חדש, בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית (8 קומות סך הכל) ומעל 3 קומות מרתף, עבור 21 יחידות דיור, הכולל:
 - ב-3 קומות המרתף - 25 מקומות חנייה, 1 חניית נכים, 21 חניות לאופניים (חלקם בקרקע), 4 חניות אופנועים, 21 מחסנים דירתיים, מתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות מאגר מים, חדר משאבות, חדר מונים, חדר אופניים וכו'.
 - בנוסף בקומת המרתף העליונה - שטחים נלווים לדירות הקרקע העורפיות עבור חדרי משחקים עם ממ"ד וחצר אנגלית לכל יחידת דיור.
 - בקומת הקרקע (קומה 1) - לובי כניסה לבניין, חדר אשפה, חדר עגלות, חדר אופניים, 2 דירות עם חצר פרטית ושטח נלווה לכל דירה במרתף עליון ו-1 דירה עם ממ"ד וחצר פרטית.
 - בקומות 2-6: בכל קומה 3 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה עבור כל דירה.

- בקומה 7 (קומת גג חלקית תחתונה) - 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסת גג לדירה קדמית ומרפסת גזוזטרה לדירה העורפית.
 - בקומה 8 (קומת גג חלקית עליונה) - 1 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גג.
 - על הגג העליון - גג משותף הכולל מערכות סולאריות ומתקנים טכניים עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין וגג מוצמד לדירה שבקומה העליונה עם בריכה.
 - בכל קומות הבניין - מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעליות ופירי תשתיות משותפים.
 - בחצר - פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, חניות אופניים, מתקני תשתית, צובר גז טמון ורמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי דרומי וגדרות בגבולות המגרש.
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	תנאי
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
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.

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 מיום _____
4	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 27,877.00 ₪.
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. כשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

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	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	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.

#	תנאי
4	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
5	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
6	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
7	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	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.
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3	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. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
5	אישור אגף שפ"ע לשימור עצים במגרש ובסביבתו.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 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

פרוטוקול רשות רישוי מודיליאני 3

רשות רישוי

בקשה לרישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין
(ניהול ורישום), התשע"ב-2011

פרטי הנכס

גוש/חלקה	חלקת משנה	שטח	מען הנכס
208 / 6217		647 מ"ר	רחוב מודיליאני מס' 3

חוו"ד מהנדס העיר (ע"י הנד' אשר פדי)

מבוקש לרשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 28.05.2023 החתום ע"י אינג' אלכס אולמן להיתר בניה מס' 19-1177 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 20.04.2020 כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
20	הצמדת מקום חניה אחד מעל המותר לפי תקן ותקנות
22	יצירת יחידה רישומית עצמאית בניגוד להוראת תכנית ע1 והיתר לפיהם ייעוד תכנוני מאושר הינו "מחסן דירתי"

החלטה: החלטה מספר: 5

רשות רישוי מספר 1-24-0134 מתאריך 14/07/2024

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 28.05.2023 החתום ע"י אינג' אלכס אולמן להיתר בניה מס' 19-1177 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 20.04.2020 כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
20	הצמדת מקום חניה אחד מעל המותר לפי תקן ותקנות

יצירת יחידה רישומית עצמאית בניגוד להוראת תכנית ע1 וההיתר לפיהם ייעוד תכנוני מאושר הינו "מחסן דירתי"	22