

01/08/2023
 י"ד אב תשפ"ג

פרוטוקול

ישובה: 1-23-0203 תאריך: 30/07/2023 שעה: 12:30
 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 אדר' מאיר אלואיל	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה סגן מנהל אגף ומנהל מחלקת רישוי בניה	ע"י מ"מ, עו"ד אושרת שפי
	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	עמו ד
1	22-2154	0085-032	בר כוכבא 32	דניאל עדקי	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	1
2	22-1980	0206-007	הבשן 7	מיקי חזות	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	4



01/08/2023
י"ד אב תשפ"ג

פרוטוקול רשות רישוי בר כוכבא 32

7092/121	גוש/חלקה	22-2154	בקשה מספר
הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	28/12/2022	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0085-032	תיק בניין
414.00	שטח	21-01637	בקשת מידע

מבקש הבקשה

דניאל עדקי
החרוב 15, מבשרת ציון 9070515

עורך הבקשה

גרי אלון שפיר
מגן דוד 63, הרצליה 4634763

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

כמות קומות לתוספת: 2, כמות יח"ד לתוספת: 4, מספר יח"ד מורחבות: 9, קומה בה מתבצעת התוספת: 0,1,2,3, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, בקומת הגג: חומר הפרגולה: בטון ועץ, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים,

בריכה: קומה: 6, מיקום: חוץ, בגג, נפח (מ"ק): 20.67, גודל: 6.5x2.65x1.2, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י אריאל אברהם)

לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

- מוצעת תוספת שטח לקומות הקיימות מעבר לקווי הבניין המותרים.
- כתוצאה מחריגה מעבר לקווי הבניין המותרים בקומות הקיימות, לא ניתן לאשר את קונטור קומת התוספת החדשה.
- בקומת התוספת מוצעת בנייה קשיחה מעבר לקו בניין קדמי וקווי בניין צדדים, מעל מרפסות קיימות בהיתר שנסגרו, אף הן בבנייה קשיחה, בניגוד להוראות תכנית 3616 א'.
- הבנייה בקומת הקרקע מוצעת ללא שטח מפולש כנדרש בהוראות תכנית 3616 א'.
- מבוקשת הסדרת דירה בקומת הקרקע (לאישור בדיעבד) בשטח הקטן מ- 35 מ"ר בניגוד להוראות תכנית 3616 א'.
- גובה קומת התוספת החדשה הינו חורג ב-0.16 מ' מעבר לגובה קומה טיפוסית בהיתר (בין רצפות) בניגוד להוראות תכנית 3616 א'.
- תכסית הבנייה על הגג מוצעת בחריגה של כ- 9% מעבר לתכסית הבנייה המותרת.
- גובה הבנייה על הגג הינו מעבר למותר ונוגד את הוראות תכנית 3616 א'.
- גובה מצללה על הגג הינו מעבר למותר ונוגד את הוראות תכנית 3616 א'.
- גובה גדר המוצעת בגבול המגרש הקדמי הינו עולה על 0.70 מ' ממפלס המדרכה בניגוד למותר בהנחיות המרחביות



11. גובה גדר בגבול מגרש צדדי דרומי הינו עולה על 1.50 מ' בניגוד למותר בתקנות התכנון והבניה והנחיות מרחביות.
12. הבקשה כפי שהוצגה, ערוכה בצורה חסרה ואינה כוללת את כל המידע הדרוש לבדיקה שכן:
1. לא הוצגו כל השינויים ביחס למאשר בהיתרים קודמים.
 2. קווי בניין הוצגו בצורה שגויה.
13. תיקון הבקשה לצורך התאמתה לדרישות תכנית 3616א' התקפה, תקנות תכנון והבניה לרבות בנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה, תגרום לשינויים מהותיים בתכנית הבקשה ולכן מומלץ לא לאשר את הבקשה
- הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה למבקש ולעורך הבקשה.

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
2	זוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
2	בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 5126 ש.
3	יש לתכנן 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 (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
2	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

#	התנאי
1	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו. 1,11
3	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה



ההחלטה: החלטה מספר: 1
רשות רישוי מספר 1-23-0203 מתאריך 30/07/2023:

בהתאם לנאמר לעיל מתבקשת רשות הרישוי לבטל את תנאי מס' 1 למתן היתר ובמקומו לתת תנאי במסלול מכון בקרה: קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג 4400)
תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג 4400).
2	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4	תשלום אגרות והיטלים.
5	יש לכלול בתכנית הראשית (מוצג 100) תכנון פרט גדר שאינו פוגע בשורשי העצים לשימור

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	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.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 3,042
5	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	קבלת אישור מכון הבקרה טרם תחילת עבודות הבניה.
3	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	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.

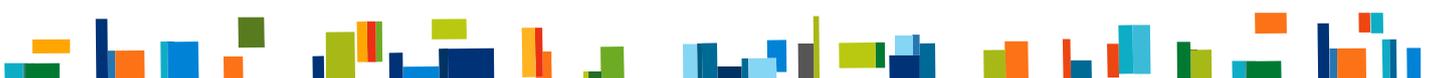


#	תנאי
	הדירה בקומת הקרקע על כל מפלסיה יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4	קבלת חוות דעת מסכמת לבקרת ביצוע במכון הבקרה
5	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.
7	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
8	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה



01/08/2023
י"ד אב תשפ"ג

פרוטוקול רשות רישוי הבשן 7

6212/634	גוש/חלקה	22-1980	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	05/12/2022	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	0206-007	תיק בניין
1,806.00	שטח	20-02117	בקשת מידע

מבקש הבקשה

מיקי חזות
הבשן 7, תל אביב - יפו 6203409 ורד חזות
הבשן 7, תל אביב - יפו 6203409

עורך הבקשה

דבורה הורביץ
חובבי ציון 61, תל אביב - יפו 63346

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

כמות קומות לתוספת: 1, מספר יח"ד מורחבות: 1, קומה בה מתבצעת התוספת: גג, שטח התוספת (מ"ר): 39.3, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 101.46, כיוון התוספת: לצד, בקומת הגג: כיוון התוספת: לצד, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות תוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים, גן ילדים: קיים ממ"ד: לא

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י פאני רז)

לאשר את הבקשה לבניית חדר יציאה לגג והצמדת הבנייה לדירת המבקשים שבקומה עליונה (קומה ד'), באמצעות גרם מדרגות ספירלה פנימי, לרבות הסדרת פתרון מיגון פנימי בשטח דירת המבקשים בקומה העליונה הנדונה, באגף הצפון מזרחי של בניין מגורים, בן 4 קומות וחדרי יציאה לגג.

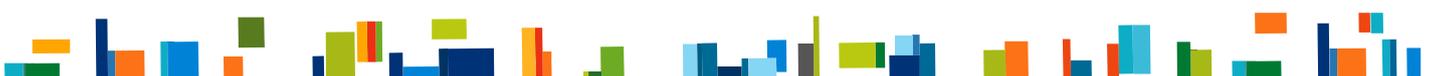
בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

- | # | התנאי |
|---|--|
| 1 | 1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק. |
| 2 | 2. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 472)) - (מוצג 4402 |
| 3 | 3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה. |
| 4 | 4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק. |

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
---	-------



#	התנאי
1	הצגת אישור הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לפיה הדירה הנדונה בקומה העליונה (על כל מפלסיה) מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות ביק המידע מיום 9.12.2020 שמספרו 202992117 וסיומן עד גמר העבודה.

הערות

#	התנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת בבניין ו/או בשטח המגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 2
רשות רישוי מספר 1-23-0203 מתאריך 30/07/2023

בהתאם לנאמר לעיל מתבקשת רשות הרישוי לבטל את תנאי מס' 1 למתן היתר ובמקומו לתת תנאי במסלול מכון בקרה: קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג 4400) תנאים למתן היתר

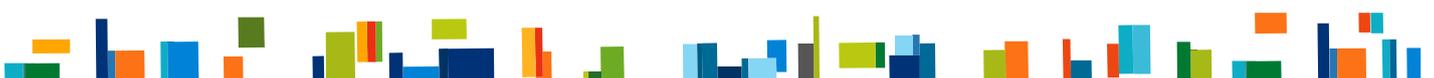
#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג 4400).
2	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4	תשלום אגרות והיטלים.
5	יש לכלול בתכנית הראשית (מוצג 100) תכנון פרט גדר שאינו פוגע בשורשי העצים לשימור

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	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.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 3,042
5	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

תנאים להתחלת עבודות

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



#	תנאי
2	קבלת אישור מכון הבקרה טרם תחילת עבודות הבנייה.
3	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
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	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	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 בקומת הקרקע על כל מפלסיה יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4	קבלת חוות דעת מסכמת לבקרת ביצוע במכון הבקרה
5	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
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
7	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
8	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

