

פרוטוקול החלטות

ישיבה: 1-24-0219 תאריך: 26/11/2024 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	24-0305	0025-072	בן יהודה 72	אבינו פרויקטים בע"מ	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	1
2	23-1426	0206-007	הבשן 7	דליה בן שושן	תוספות בניה חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר	4
3	23-1562	0566-022	שרת משה 22	משה טבשי	שינויים פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	6
4	24-1092	0192-030	נצח ישראל 30	א.ח. חאלד לבנייה בע"מ	שינויים פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	8
5	23-1339	0037-037	הגדוד העברי 37	מ.מ. קונטיקי השקעות בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	10

פרוטוקול רשות רישוי בן יהודה 72, פרישמן 17

6906/21	גוש/חלקה	24-0305	בקשה מספר
הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	28/02/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0025-072	תיק בניין
654.00	שטח	22-03193	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אבינו פרויקטים בע"מ
אלון יגאל 65, תל אביב - יפו 6744316

עורך הבקשה

ליאת צלליכין ניסן
דגניה 32, תל אביב - יפו 65153

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: תוספת קומות: כמות קומות לתוספת: 2.50, כמות יח"ד לתוספת: 15 הרחבת דיור: מספר יח"ד מורחבות: 6, מספר תכנית הרחבה: 3616 א קומה בה מתבצעת התוספת: א, ב, ג, שימוש המקום כיום: בהיתר מסחר בקומת קרקע ומגורים בקומות עליונות צובר גזהעבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש או העתקה של צובר קיים: לא הגורם עבורו מתבצעת העבודהגורם פרטי,

החלטה: החלטה מספר: 1

רשות רישוי מספר 1-24-0219 מתאריך 26/11/2024

לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בבניין קיים פינתי לרחוב פרישמן ובן יהודה,

למגורים עם חזית מסחרית, בן 4 קומות בעל 8 יח"ד ו-7 יחידות מסחר, הכוללים:

- קומות מרתף 4, -3 חדשות: מתקן חניה אוטומטי וגישה טכנית למתקן.
- קומת מרתף 2- חדשה: מתקן חניה אוטומטי, 2 מחסנים וגישה טכנית למתקן.
- קומת מרתף 1- קיימת חלקית: מתקן חניה אוטומטי, 4 מחסנים וגישה טכנית למתקן.
- קומת קרקע קיימת: 8 יחידות מסחר קיימות (אחת מהן להריסה), חדר גנרטור, שינויים פנימיים בחנויות, בניית אגף אחורי חדש בתוך קווי בניין הכולל חדר אשפה, יח"ד עם ממ"ד וחצר מוצמדת, חדר מדרגות, מעלית רכב למתקן חניה אוטומטי.
- בקומות ראשונה ושנייה קיימות: שינויים פנימיים ותוספת שטח וממ"דים ל-3 יח"ד קיימות, תוספת יח"ד עם ממ"ד ומרפסת באגף אחורי חדש, בכל קומה.
- קומה שלישית חלקית קיימת: השלמת קומה בקונטור הקומה המורחבת, שינויים פנימיים ותוספת שטח וממ"דים ל-3 יח"ד קיימות, תוספת יח"ד עם ממ"ד ומרפסת באגף אחורי חדש.
- קומות רביעית חמישית חדשות: קומות חדשות בקונטור הקומה שמתחת הכוללות 4 יח"ד עם ממ"ד ומרפסות בכל קומה
- קומת גג חלקית: שתי יח"ד חדשות עם ממ"ד, מרפסות גג ושלוש פרגולות.

9. קומת גג עליון: בריכה מוצמדת לדירת הגג, קולטי שמש, מעבי מזגנים.
בחצר:

סה"כ יתקבל בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית הכוללת 7 יחידות מסחר ו-18 יח"ד (8 יח"ד קיימות + 10 יח"ד חדשות).

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)
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
5	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	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
5	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
6	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	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום זיקת הנאה בטאבו: 1. רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.

הערות

#	תנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין / או בשטח המגרש
2	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

פרוטוקול רשות רישוי הבשן 7

6212/634	גוש/חלקה	23-1426	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	20/09/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר	סיווג	0206-007	תיק בניין
1,786.00	שטח	22-00379	בקשת מידע

מבקש הבקשה

דליה בן שושן
תפוח חינוכי 14, הרצליה 4606409

עורך הבקשה

יעקב גומן
הס 4, תל אביב - יפו 6332467

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

כמות קומות לתוספת: 1, שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים, בקומת הגג: כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, שטח התוספת (מ"ר): 32.76, שטח פרגולה (מ"ר): 3.66, חומר הפרגולה: עץ ומתכת, הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 1946, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, גובה המבנה הקיים (מטר): 14.91, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 2.85, נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר): 1.2,

החלטה: החלטה מספר: 2

רשות רישוי מספר 1-24-0219 מתאריך 26/11/2024

לאשר את הבקשה לבניית חדר יציאה לגג והצמדת הבנייה לדירת המבקשים שבקומה עליונה (קומה ד') באמצעות גרם מדרגות פנימי, באגף הצפון מזרחי של בניין מגורים בן 4 קומות וחדרי יציאה לגג. שינויים פנימיים בדירה ופתיחת חלון שנסגר בחזית צפונית. הבקשה כוללת הסדרת פתרון מיגון פנימי בשטח דירת המבקשים בקומה העליונה הנדונה.

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)
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה

תנאים בהיתר

תנאי	#
מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה	1
אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.	2

תנאים לתעודת גמר

תנאי	#
הצגת אישור רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לפיה הדירה הנדונה בוקמה העליונה (על כל מפלסיה) מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.	1

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

פרוטוקול רשות רישוי שרת משה 22

6213/176	גוש/חלקה	23-1562	בקשה מספר
הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	01/11/2023	תאריך הבקשה
שינויים פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	סיווג	0566-022	תיק בניין
758.00	שטח	23-00111	בקשת מידע

מבקש הבקשה

משה טבשי

רבי חייא 7, בני ברק 5139325 פליקס אוסטרובסקי

העוגן 7, נס ציונה 7420831

עורך הבקשה

גלעד אולמן

ההגנה 16, חולון 5827724

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: שינויים פנימיים בדירות

איחוד דירות בקומות 6+7

עדכון קונטור קומה 7, הוספת מדרגות לגג+שטח מוצמד בגג+בריכה על הגג

עדכון במערך המחסנים במרתף 1- וחללים טכניים במרתף 3-

עדכונים בשטחים המשותפים בקומת הקרקע, שימוש המקום כיום: בהיתר פרויקט בביצוע לפי היתר בתוקף

החלטה: החלטה מספר: 3

רשות רישוי מספר 1-24-0219 מתאריך 26/11/2024

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס. 20-0247 שניתן בתאריך 08/11/2020 ותוקפו הוארך ל- 3 שנים

בהיתר מס.

23-0646 עד ל- 08/11/2026 הכוללים:

במרתפים: שינויים בחלוקה פנימית, ביטול מחסן דירתי אחד,

ללא שינוי בתכנית וללא שינוי בקונטור או בגובה ללא שינוי במס. קומות.

בקרע: שינויים בפיתוח שטח ללא שינוי מפלסים. שינויים פנימיים בבניין הכוללים בן היתר שינויים בנישת

גז ובחדר אשפה.

בקומות טיפוסיות: א'- ה' שינויים פנימיים בדירות והגדלת גזוסטראות קדמיות ואחוריות.

בקומת גג תחתונה (קומה ו'): איחוד דירות דרומיות דירה מס. 23 ודירה מס. 24 (להלן דירה 23). ללא ביטול

ממ"ד.

בקומת גג עליונה (קומה ז') איחוד דירות דירה מס. 26 ודירה מס. 27 (להלן דירה 25). ביטול ממ"ד בדירה דרומית. נסיגה וולונטרית בחלק מחזית קדמית (החלק הצפוני) לטובת מרפסת עם קירוי.

בקומת גג עליון: שינויים בסידור מתקנים טכניים והצמדת שטח עם מדרגות מפנים הדירה בקומת גג עליונה (דירה 25). הוספת בריכת שחיה.

שינויים בחזיתות צפון, דרום, מזרח ומערב בכל הקומות.

ככפוף 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)
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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא

הערות

#	תנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.
2	ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם לרבות תוקפו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

פרוטוקול רשות רישוי נצח ישראל 30, אבן גבירול 53

6951/83	גוש/חלקה	24-1092	בקשה מספר
הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	05/08/2024	תאריך הבקשה
שינויים פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	סיווג	0192-030	תיק בניין
438.00	שטח	23-00539	בקשת מידע

מבקש הבקשה

א.ח. חאלד לבנייה בע"מ
ת.ד. 1, אום אל-פחם 3001015

עורך הבקשה

חנן פומגרין
גינת גוטליב 11, תל אביב - יפו

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: תוספת קומות: כמות יח"ד לתוספת: 1 הרחבת דיור: מספר תכנית הרחבה: רובע 3 קומה בה מתבצעת התוספת: קומה שלישית, כיוון התוספת: לצד, מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: תוכנית שינויים הכוללת סימון נכון של קירות לפי מצב קיים. שינויים פנימיים בתוך הדירות. הכל ללא תוספת שטח לעומת ההיתר הקיים. סימון דירה נוספת קיימת בקומה 3 לפי מצב קיים פירוט המבוקש לתוספת בניה בקומת הגג: הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 2020, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, גובה המבנה הקיים (מטר): 21.80 שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): מגורים, שימוש מבוקש: מגורים, למקום אין כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית, צובר גז/העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש או העתקה של צובר קיים: לא, הגורם עבורו מתבצעת העבודה/הגורם פרטי,

החלטה: החלטה מספר: 4

רשות רישוי מספר 1-24-0219 מתאריך 26/11/2024

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 20-0307, הכוללים;

בקומת הקרקע: שינויים קונסטרוקטיביים בעמודים, ובעובי הקירות, שינויים בחלוקה הפנימית, ושינויים בגודל הפתחים ומיקומם.

בקומות המגורים הקיימות (א' עד ג'): שינויים בחלוקת הפנימית, שינויים קונסטרוקטיביים, שינוי בחדר המדרגות המשותף, ושינוי בגודל הפתחים ומיקומם

בקומה ב': איחוד שתי דירות (דירות מס' 4+5) ליחידת דיור אחת.

בקומה ד' ובקומת הגג: שינויים בחלוקה הפנימית, שינויים קונסטרוקטיביים ובחדר המדרגות המשותף ושינוי בגודל הפתחים.

בחצר: מבוקש שינויים בפיתוח לרבות, שינוי במיקום אצירת אשפה וארון מים.

סך הכל הבניין מכיל, 7 דירות קיימות בקומות א, ב' ו-ג' ובקומה ד' ובקומת הגג קיימות 5 יחידות דיור : סה"כ 12 דירות בבניין.

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

תנאי	#
אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק	1
הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)	2
עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה בנושאים : כבוי אש, מרחבים מוגנים ואיכות סביבה.	3
תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק	4

תנאים בהיתר

תנאי	#
מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה	1

הערות

תנאי	#
ההיתר כפוף לכל תנאי ההיתר המקורי 20-0307.	1

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

פרוטוקול רשות רישוי הגדוד העברי 37

6946/78	גוש/חלקה	23-1339	בקשה מספר
נוה שאנן	שכונה	06/09/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	סיווג	0037-037	תיק בניין
472.00	שטח	21-02401	בקשת מידע

מבקש הבקשה

מ.מ. קונטיקי השקעות בע"מ
דוכיפת 32, רעננה 4372032

עורך הבקשה

אורי שלום
ת.ד. 57481, תל אביב - יפו 61574

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש במרתפים: ללא מרתף
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: חדר אשפה, אחר: לובי, מסחר, כמות חנויות: 1, כמות חדרי שירותים: 1
פירוט המבוקש בקומות: כמות קומות מגורים: 6, כמות יח"ד מבוקשות: 22
פירוט המבוקש על הגג: קולטי שמש, פרגולה
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים
הגורם עבורו מתבצעת העבודה: פרטי,

החלטה: החלטה מספר: 5

רשות רישוי מספר 1-24-0219 מתאריך 26/11/2024

לאשר את הבקשה להקמת מבנה בן 6 קומות ובניה חלקית על הגג בקירות משותפים עם המגרשים השכנים לטובת 22 יח"ד.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) - (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק
5	השלמת הדרישות של בניה ירוקה בהתאם לתקן 5281 כמתחייב מסעיף 6.2 בהוראות תכ"ע 4515.

#	תנאי
6	השלמת הדרישות של הרשות לאיכות הסביבה כמפורט בסעיף 6.1 בהוראות תכנית 4515 וכנדרש בתיק המידע.
7	קבלת אישור משרד הבריאות לעניין נקיטת אמצעים למניעת זיהום מים בהתאם להנחיות המשרד.
8	אישור פיקוד העורף וכיבוי אש.
9	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות - הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	שלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
2	יש להגיש הנספח שיתייחס לכלים שיופעלו במהלך העבודות, משך זמן ההפעלה, שלבי ביצוע המתוכננים, אמצעים שינקטו להפחתת הרעש, דרישות תקן DIN 4150 (חלקים 2 ו-3) וכו' על פי סעיף 6.1 (ח)

תנאים לאיכלוס

#	תנאי
1	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום השטחים המשותפים בבניין ובחצר לשימוש של כל בעלי דירות בבניין לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין.
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3	(1) יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים. (2) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העירייה העתידיים ברשם המקרקעין. (3) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה