

פרוטוקול החלטות

ישיבה: 1-24-0241 תאריך: 14/01/2025 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	24-1229	0870-122	ולנברג ראול 32	עד 120 רמת החיל שותפות מוגבלת	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	1
2	24-0526	0905-002	מרכוס דוד 2	שרון נעים	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	3
3	23-1621	0187-135	דיזנגוף 135	אודט דבש	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	5
4	24-1155	3675-087	תשרי 87	אושרי לאטי	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	9

פרוטוקול רשות רישוי

ולנברג ראול 32, דבורה הנביאה 122, דבורה הנביאה 124

6338/60	גוש/חלקה	24-1229	בקשה מספר
עתידים	שכונה	05/09/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	0870-122	תיק בניין
14,618.00	שטח	24-00691	בקשת מידע

מבקש הבקשה

עד 120 רמת החיל שותפות מוגבלת
דבורה הנביאה 122, תל אביב - יפו 6944019

עורך הבקשה

אבנר ישר
טשרניחובסקי 18, תל אביב - יפו 63291

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

- פירוט המבוקש לתוספת: מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: 1. שינויים פנימיים ע"פ מצב קיים לטובת טופס 4
 - עדכון גדלי דירות
 - עדכון בשיפור מיגון ובמ"מ
 - ביטול ניסור מעלית בקרקע ובקומה ראשונה, תוספת אחרת: 1. ביטול ניסור (הריסה) של מעקה היקפי בקומה 8
 1. בגביטול פרוק שיפועים בגג עליון (קומה 8)
 1. הגבהה מפלס קומה 8 ב כ 1 מ'
 1. הגבהה מפלס אבסלוטי מ +65.11 ל +65.83
 2. סגירת מרפסות בתוספת הדירות בק' 1
 3. שינוי במעטפת/חזית- התאמת החזית להגבהת הקומה ולסגירת המרפסות בקומה 1
 4. הוספת מרפסות בקומה 8-9
- 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 1-24-0241 מתאריך 14/01/2025

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מספר 19-1060 מתאריך 22.12.2022 (עדיין בתוקף עד 23.02.2026) שהוצא לשינויים ותוספות בנייה בבניין המזרחי הקיים "עד 120 רמת החייל" המשמש עבור מסחר, מבנה ציבורי ודיוור מוגן בן 10 קומות, 241 יח"ד במתחם המורכב מ 2- בניינים נפרדים מחוברים, מגדל משרדים בן 18 קומות וקומת הגג טכני מגדל "ויתניה" ודיוור מוגן בן 8 קומות מעל 3 מרתפי חנייה (משותפים) המפורטות בתוכן הבקשה,

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

תנאי	#
רישום התצ"ר המאושר.	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

תנאים בהיתר

תנאי	#
מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה	1
ההיתר בכפוף לתנאי ההיתר מס' 19-1060 מתאריך 22.12.2022.	2
השטחים הפתוחים יתוחזקו בהתאם לחוזה שנחתם בין בעל ההיתר לעירייה	3

תנאים לתעודת גמר

תנאי	#
רישום שטחי העירייה בבית המשותף.	1

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

פרוטוקול רשות רישוי מרכוס דוד 2, לויטה 23

6638/121	גוש/חלקה	24-0526	בקשה מספר
רמת החייל	שכונה	10/04/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	0905-002	תיק בניין
881.00	שטח	23-02216	בקשת מידע

מבקש הבקשה

איתן נעים אדלסבורג
מרכוס דוד 2, תל אביב - יפו 6986069 שרון נעים אדלסבורג
מרכוס דוד 2, תל אביב - יפו 6986069

עורך הבקשה

רון גבעתי
עלומים 23, תל אביב - יפו 63324

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש במרתפים: ללא מרתף
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אחר: בריכת שחיה
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.60
פירוט נוסף: הבקשה לתוספת בריכת שחיה וחיזוש גדר בלבד.
הגורם עבורו מתבצעת העבודה הגורם פרטי,

החלטה: החלטה מספר: 2

רשות רישוי מספר 1-24-0241 מתאריך 14/01/2025

לאשר את הבקשה לשינויים בפיתוח שטח המגרש והקמת בריכת שחיה לא מקורה בשטח של כ-33 מ"ר וחדר מכונות תת קרקעי (הכולל תא איזון) בשטח של כ-20 מ"ר, בתחום המרווח הקדמי (לרח' מרכוס דוד) במחצית המזרחית של החלקה, בה קיים בניין בן קומה אחת עם גג רעפים (ללא ניצול חלל הגג) - קוטג' בקיר משותף.

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)

#	תנאי
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	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. העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
2	לא יותרו כל בינוי זמני או קבוע או כל עבודה לרבות התקנת עוגנים והנחת תשתיות וכד' מתחת למפלס אבסולוטי +22.23 מ'.
3	כל שינוי בבינוי המוצע בתחום המטרו וכל מבנה עתידי המוצע בתחום ההיתר יידרש בתיאום ואישור הגורם המוסמך לעניין המטרו.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הריסה בפועל של החורג לחלקות העירייה, לרבות רמפה, מדרגות חיצוניות, גדר ושער.
2	העברת סט תכניות קונסטרוקציה לביצוע, לרבות תכנית עוגנים, תכנית חפירה ודיפון לאישור נת"ע.
3	תאום מול נת"ע בהמשך לדרישותיהם
4	אטימת בפועל של המעברים לשצ"פ.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	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. אישור אגף שפ"ע לשימור 20 עצים במגרש ובסביבתו.

הערות

#	תנאי
1	קבלת אישור נטע בתוך 18 חודשים ממועד מתן ההחלטה.
2	ההיתר אינו מהווה כל אישור לבניה, הקיימת בתחום המגרש ו/או הבניין, שאינה כלולה בהיתר זה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

פרוטוקול רשות רישוי דיזנגוף 135

7078/220	גוש/חלקה	23-1621	בקשה מספר
הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	15/11/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	0187-135	תיק בניין
428.00	שטח	23-00240	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אודט דבש

ארנון 8, תל אביב - יפו 6345510

עורך הבקשה

אלישע רובין

דרך בן גוריון דוד 1, רמת גן 5231347

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: הגדלת מרפסות. שינויים תכנוניים בדירות+לובי קומתי הגורם עבורו מתבצעת העבודה הגורם פרטי,

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 3
רשות רישוי מספר 1-24-0241 מתאריך 14/01/2025

למחוק בהחלטת רשות רישוי מספר 1-24-0128 מיום 04/07/2024 את המשפט "בקומה 6 קומת הגג - איחוד 2 דירות לדירה אחת" מספר יח"ד - 18 ללא שינוי (כפי שאושר בהיתר המקורי).
תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
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	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש בקיר משותף בכתובת דיזנגוף 137
6	הצגת נספח יציבות וחישובים סטטיים חתומים ע"י מתכנן השלד של הפרויקט
7	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
---	------

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	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.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	1. רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים. 2. רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בכתובת דיזנגוף 135 הכוללים: מעברים, מרתפים וחניות, חדר מדרגות ומעלית וגג עליון.
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/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול. ה. החניה /חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד
3	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה .
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 ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי
2	ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם לרבות תוקפו

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

<p>ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 2 רשות רישוי מספר 1-24-0224 מתאריך 05/12/2024</p>
--

לאשר הבקשה כלפי היתר 2019-1137 שנמסר ב- 13/02/2020 ושהוארך בהיתר 2023-0422.

<p>ההחלטה: החלטה מספר: 2 רשות רישוי מספר 1-24-0128 מתאריך 04/07/2024</p>
--

לאשר את הבקשה להיתר שינויים כלפי היתר מס. 19-1137 להריסת הבניין הקיים במגרש שחיזוקו נדרש לרעידות אדמה והקמת בניין חדש בקיר משותף עם המגרש הסמוך מצפון (דיזנגוף 135) הכולל גרם מדרגות ולובאים משותפים ל-2 הבניינים ו-2 קומות מרתף משותף ל-2 המגרשים עבור חנייה תת קרקעית (ניתנה הארכת תוקף בהיתר 23-422 וחידוש היתר 23-1621), סה"כ יתקבל בניין בן 6 קומות עם חזית מסחרית וקומת גג חלקית עבור 18 יחידות דיור, הכוללים:
במרתפים: הקטנת שטחי מרתפים, שינוי מפלסי המרתף, שינויים פנימיים.

בקומת קרקע: שינוי מפלס כניסה קובעת, הגדלת מבואת כניסה ראשית, שינוי מיקום פירי אזור. בקומות טיפוסיות: שינויים פנימיים בכל הקומות הכוללים הגדלת שטח עיקרי בקומות ע"ח שטחי לובי. בקומת הגג קומה 6: איחוד 2 דירות לדירה אחת. שינוי קונטור הקומה ללא תוספת שטחים. בקומת הגג עליון: שינויים פנימיים, שינוי תוואי מצללות. שינויים בחזיתות בכל הקומות: הגדלת שטח מרפסות בחזית מזרחית ומערבית ביטול חלונות פנימיים בצפון מזרח, שינוי בפתחים בכל החזיתות.

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

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
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	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש בקיר משותף בכתובת דיזנגוף 137
6	הצגת נספח יציבות וחישובים סטטיים חתומים ע"י מתכנן השלד של הפרויקט
7	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	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.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	1. רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים. 2. רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בכתובת דיזינגוף 135 הכוללים: מעברים, מרתפים וחניות, חדר מדרגות ומעלית וגג עליון.
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/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול. ה. החניה /חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד
3	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה .
4	אישור רשות הכבאות

הערות

#	תנאי
---	------

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

פרוטוקול רשות רישוי תשרי 87, פלג 17

6034/23	גוש/חלקה	24-1155	בקשה מספר
עזרא והארגזים	שכונה	26/08/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	סיווג	3675-087	תיק בניין
541.00	שטח	23-02339	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אושרי לאטי

תשרי 87, תל אביב - יפו 6345323

עורך הבקשה

אליאב זכרוביץ

הירקון 165, תל אביב - יפו 63451

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 7, שטח הריסה (מ"ר): 253.65

פירוט המבוקש במרתפים: מרתף אחד בלבד, אחר: חדר משחקים, חדר כושר

פירוט נוסף: הריסת מבנה קיים העשוי מחומרים שונים ובניה חדשה של בית למגורים ע"פ תב"ע

החלטה: החלטה מספר: 4

רשות רישוי מספר 1-24-0241 מתאריך 14/01/2025

לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה להריסת מבנה קיים בן קומה אחת בחלק המערבי של המגרש והקמת אגף מערבי חדש, בן 2 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף המכיל יח"ד אחת, שכן:

- התכנית שהוגשה לא תואמת את נספח הבינוי לפי הוראות התכנית 4393 ואת מפת המדידה לפי הוראות התכנית 2215 ג.
- לפי הוראות התכנית לא ניתן לממש זכויות ללא הריסת המבנים הקיימים החורגים מקווי הבניין.
- חריגה בקו בניין קדמי לרחוב תשרי בבנייה של 2 מ' לעומת 3 מ' המותרים בתכנית.