

פרוטוקול החלטות

ישביה: 1-25-0038 תאריך: 19/02/2025 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 אדרי מאיר אלואיל	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה 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	24-0244	0882-028	רוממה 28	צילי קרן	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	1
2	24-1235	0293-013	בירון 13	רותם שני בירון תל אביב בע"מ	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	4
3	24-1559	0221-021	הושע 19	סירובן אינבסטמנטס בע"מ	תוספות בניה הריסה	7
4	24-0951	3575-012	מימון שלמה 12	עפרי בכר	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	9

23/02/2025
כ"ה שבט תשפ"ה

פרוטוקול רשות רישוי רוממה 28

6624/266	גוש/חלקה	24-0244	בקשה מספר
'נאות אפקה ב	שכונה	15/02/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	0882-028	תיק בניין
700.00	שטח	23-00131	בקשת מידע

מבקש הבקשה

צילי קרן
רוממה 28, תל אביב - יפו 6941928

עורך הבקשה

יעל קוגל
ת.ד. 7142, גן יבנה 70800

מהות הבקשה

הקמת ממ"ד חדש בשטח של 9 מ"ר עם מבואה בשטח של 2 מ"ר עבור דירה מס' 1 בקומת העמודים של בניין קיים למגורים בן 2 קומות עם חדרי יציאה לגג, עבור 4 יח"ד.

הממ"ד מוצע בשטח קומת העמודים הצמוד למבקשים בטאבו, ע"י הנמכת הקרקע הקיימת בכ-0.6 מ' מגובה הקומה, ובצמוד למרתף פרטי שאושר כחלל ללא יעוד במפלס 1.20.-. הכניסה לממ"ד מוצעת דרך מבואת כניסה פרטית הקיימת בהיתר. יש לציין שלצורך הקמת הממ"ד מוצע שינוי מ"ח השייך למבקשים (קיים בהיתר) בשטח קומת העמודים והסדרתו מחדש במרווח הקדמי של המגרש (בשטח המוצמד למבקשים).

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 1
רשות רישוי מספר 1-25-0038 מתאריך 19/02/2025

בהתאם להחלטת ועדת הערר (מתאריך 14/11/2024): לאשר את הבקשה להקמת ממ"ד חדש עם מבואה, (עבור דירה מס' 1 הקיימת בקומה א' ובקומת המרתף) בקומת העמודים של בניין קיים למגורים בן 2 קומות עם חדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים מפולשת, עבור 4 יח"ד.

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



#	תנאי
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
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	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הריסה בפועל של הבניה הקימת ללא היתר במרווח הצדדי (צפוני) והקדמי, כמסומן בצבע צהוב בתכנית ההיתר.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2	תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש

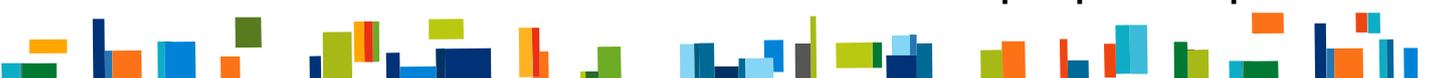
הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.

החלטה: החלטה מספר: 1 רשות רישוי מספר 0082-24-1 מתאריך 06/05/2024

לא לאשר את הבקשה, שכן:

- מוצע ממ"ד לשימוש פרטי בשטח קומת העמודים בניגוד לתוכנית 1740 ותכנית "מ" המתירות שימוש משותף בלבד (וחנייה) בשטח קומת העמודים.
- בניית ממ"ד בקומת העמודים עבור יח"ד הנידונה תפגע בזכויות הדירה השכנה מעל לבנות ממ"ד בעתיד, כמפורט לעיל, ולא ניתן לאשר מאחר וקיים מקום במרווח הצדדי של הבניין המאפשר הקמת ממ"ד באופן שיאפשר בעתיד הקמת ממ"ד ברצף עבור הדירה השכנה מעל.
- תוכנית הבקשה אינה מתייחסת לכניסה חיצונית למרתף הקיימת שלא בהיתר (דרך מבואת כניסה פרטית הקיימת בהיתר בקומת העמודים), וביטול גרם מדרגות לולייני המחבר בין הדירה לשטח הנלווה במרתף (לפי ההיתר המקורי), 2 הנ"ל הם בניגוד לתוכנית ע'1 ולא ניתן לאשר.
- תוכנית הבקשה אינה מתייחסת למצללה (בשטח של כ-15 מ"ר) הקיימת שלא בהיתר במרווח הקדמי, בשטח המוצמד לדירת המבקשים לפי תשריט הבית המשותף, הבולטת כ-3.3 מ' מעבר לקו בניין קדמי מותר של 8 מ' (41.25% המרווח) בניגוד לתקנות החוק ובניגוד להנחיות המרחביות האוסרות הקמת מצללה בחזית הקדמית או במרווח הקדמי של בניין משותף. בנוסף, הבקשה אינה מתייחסת לסככה (בשטח של כ-8 מ"ר) הקיימת שלא בהיתר במרווח הצדדי-צפוני הבולטת כ-3.2 מ' מעבר לקו בניין צדדי מותר של 4 מטרים (80% מהמרווח) המהווה שטח עיקרי מעבר לקו בניין.



הערה: חוות הדעת נשלחה לעורכי הבקשה ולמבקשים.



23/02/2025
כ"ה שבט תשפ"ה

פרוטוקול רשות רישוי בירון 13

7078/21	גוש/חלקה	24-1235	בקשה מספר
הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	08/09/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0293-013	תיק בניין
425.00	שטח	24-00801	בקשת מידע

מבקש הבקשה

רותם שני בירון 13 תל אביב בע"מ
גליל ים 1, גליל ים 4690500

עורך הבקשה

ארי אתגר
קפלן אליעזר 6, תל אביב - יפו 64734

מהות הבקשה

אישור בדיעבד לשינויים ותוספות בבניין קיים, הנמצא בשלבי הבנייה, לאחר פגות התוקף של ההיתר הראשי, בן 5 קומות וקומת גג חלקית, המכיל 9 יח"ד הכוללים:

-בכל קומות המרתף: הרחבת שטחי המרתפים והוספת מבואות כניסה מגרם המדרגות הכללי של הבניין לכל מפלס.

-בקומת הקרקע: שינויים בחלוקת השטחים הפנימית, תוספת יחידת דיור חדשה (המוצגת קיימת) והרחבתה, ביטול עמוד קיים ברצועה המפולשת, סגירת מרפסת צד דרומית ע"י ויטרינה, ביטול מרפסת קיימת בחזית הצד הצפונית.

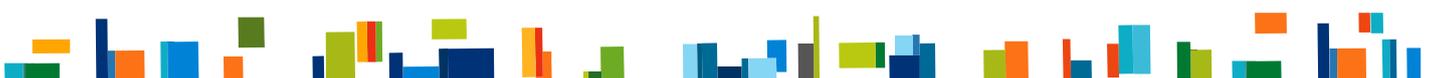
-בקומות הקיימות א'-ג': ביטול קירות קיימים פנימיים והקמת מרפסות סגורות חדשות בחזית הצד הדרומית.

-בקומה ד' קיימת: שינויים בחלוקת השטחים הפנימית הכוללים תוספת 1 יח"ד עם ממ"ד.

-בקומת הגג החלקית (קומה ה'): ביטול חדר היציאה לגג הקיים, שינוי קונטור הקומה והרחבתה עבור הקמת 1 יח"ד חדשה עם ממ"ד ומרפסות גג בחזית ובעורף הבניין ובריכה במרפסת גג קדמית. מרפסת גג קדמית מקורה ע"י פרגולה מאלומיניום.

-על הגג: מערכות סולאריות ומעבי מזגנים בתחום גג משותף עם גישה מגרם המדרגות הכללי של הבניין.

-בפיתוח השטח: שינוי מיקום מעלית הרכב והקמתה במרווח הצד הצפוני של המגרש, הקמת מדרגות פיתוח, שינוי מיקום המתקנים כך שמבוקשים פילר חשמל, נישת אשפה ונישת שחרור עשן בצמוד לגדר צד דרומית ונישה למים בצמוד לגדר צד צפונית.



סה"כ לאחר השינויים יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף, המכיל 12 יח"ד (9 קיימות + 3 חדשות)

ההחלטה: החלטה מספר: 2
רשות רישוי מספר 1-25-0038 מתאריך 19/02/2025

לאשר את הבקשה לאישור בדיעבד לשינויים ותוספות בבניין קיים, הנמצא בשלבי הבנייה, לאחר פגות התוקף של ההיתר הראשי מספר 16-0083, בן 5 קומות וקומת גג חלקית, המכיל 9 יח"ד.

סה"כ לאחר השינויים יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף, המכיל 12 יח"ד (9 קיימות + 3 חדשות).

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	אישור רשות הכבאות

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, ככל 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.

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	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי



#	תנאי
	לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
3	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
4	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות

תנאים לתעודת גמר

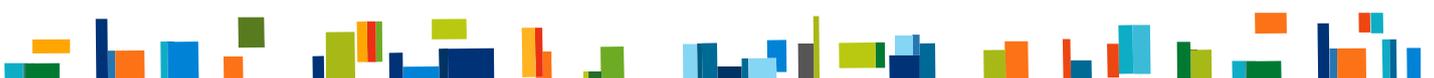
#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה בקומת הקרקע על כל מפלסיה מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע שמספרו 202400801 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
6	אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 וכן דירוג לפי ת"י 5282, ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
7	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
8	השלמת הדרישות כפי שניתנו בתיק המידע. -רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כלטענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. -יש לזמן את מהנדס משה ממן לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
9	הריסה בפועל של כל החורג בגוש 7078 חלקה 185.
10	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.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.



23/02/2025
כ"ה שבט תשפ"ה

פרוטוקול רשות רישוי הושע 19, הושע 21

6962/222	גוש/חלקה	24-1559	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	06/11/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה הריסה	סיווג	0221-021	תיק בניין
1,879.00	שטח	24-00261	בקשת מידע

מבקש הבקשה

סירובן אינבסטמנטס בע"מ
הארבעה 21, תל אביב - יפו 6473921

עורך הבקשה

רחל פללר
בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149

מהות הבקשה

הריסת 2 מבנים, חד קומתיים, בחלקה 222 בגוש 6962.

ההחלטה: החלטה מספר: 3
רשות רישוי מספר 1-25-0038 מתאריך 19/02/2025

לאשר את הבקשה להריסת 2 מבנים, חד קומתיים, בחלקה 222 בגוש 6962.

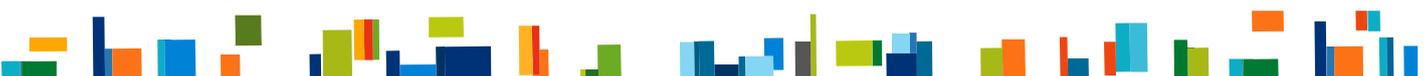
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:
תנאים למתן היתר

#	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	הצגת הסכמת רשות מקרקעי ישראל וחתימת עיריית תל אביב יפו על גבי מפרט הבקשה להיתר.

תנאים בהיתר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה



רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.



23/02/2025
כ"ה שבט תשפ"ה

פרוטוקול רשות רישוי מימון שלמה 12

6974/48	גוש/חלקה	24-0951	בקשה מספר
שפירא	שכונה	07/07/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	3575-012	תיק בניין
502.00	שטח	23-02301	בקשת מידע

מבקש הבקשה

עפרי בכר
מימון שלמה 12, תל אביב - יפו 6687612 גלעד שרון
מימון שלמה 12, תל אביב - יפו 6687612

עורך הבקשה

זויה גרינשפון
ריינס, תל אביב - יפו

מהות הבקשה

הרחבת יחידת דיור קיימת בקומה א (המערבית) לרבות הריסת גג רעפים קיים בקומת קרקע והקמת רצפה חדשה, הקמת חדר מוגן והקמת חדר על הגג עם יציאה למרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה;

החלטה: החלטה מספר: 4
רשות רישוי מספר 1-25-0038 מתאריך 19/02/2025

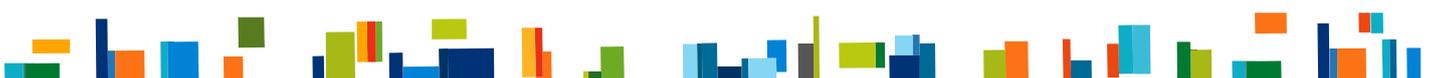
לאשר את הבקשה להרחבת יחידת דיור קיימת בקומה א (המערבית) לרבות הריסת גג רעפים קיים בקומת קרקע והקמת רצפה חדשה, הקמת חדר מוגן והקמת חדר על הגג עם יציאה למרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה;

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים 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	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	1



#	תנאי
	להיתר הבניה

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.

