

פרוטוקול

רשות רישוי

ישיבה: 1-13-0111 תאריך: 02/10/2013 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב - יפו

	מ"מ וסגן ראש העירייה	דורון ספיר - יו"ר	
מ"מ מהנדס העיר	מנהלת אגף רישוי ופיקוח על הבניה	איריס לוין	
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	
	מזכיר ועדת בניין עיר	עו"ד אילן רוזנבלום	
	מרכז הועדה	אייל אסייג	

מס' דף	מחוזת הבקשה	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	תוספות בניה/תוספות בניה שונות	רומנו מרדכי 31	0808-031	13-1410	1
2	תוספות בניה/תוספות בניה שונות	המשמר האזרחי 13	0948-018	13-1480	2
3	מעלית/תוספת מעלית חיצונית/פנימית	יונה הנביא 13	0111-013	13-1691	3
5	בניה חדשה/בניין רב קומות	בגין מנחם 144	0054-144	13-1000	4



פרוטוקול דיון רשות רישוי רומנו מרדכי 31

גוש: 6792 חלקה: 131	בקשה מספר: 13-1410
שכונה: תל ברוך	תאריך בקשה: 22/07/2013
סיווג: תוספות בניה/תוספות בניה שונות	תיק בניין: 0808-031
שטח: 338 מ"ר	בקשת מידע: 201101646
	תא' מסירת מידע: 10/07/2011

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
 בקשה לתוספת בניה:
 תוספת בניה בקומה: 0
 שינויים פנימיים הכוללים: שינוי חלוקת פנים ותוספת שטח ריצפה

ח"ד מהנדס העיר (ע"י ספוקויני שירה)

לאשר את הבקשה בתנאי התאמה לקובץ ההנחיות ומילוי דרישות מהנדס העיר.

תנאים להיתר
אישור רמ"י.

ההחלטה: החלטה מספר 1
רשות רישוי מספר 1-13-0111 מתאריך 02/10/2013

לאשר את הבקשה בתנאי התאמה לקובץ ההנחיות ומילוי דרישות מהנדס העיר, תנאים טכניים ותאום תכנון.

תנאים להיתר
אישור רמ"י.

* * * * *



פרוטוקול דיון רשות רישוי המשמר האזרחי 13

גוש: 6628 חלקה: 85	בקשה מספר: 13-1480
שכונה: אפקה	תאריך בקשה: 29/07/2013
סיווג: תוספות בניה/תוספות בניה שונות	תיק בניין: 0948-018
שטח: 525 מ"ר	בקשת מידע: 201300382
	תא' מסירת מידע: 01/01/1900

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה:

תוספת בניה בקומה: קרקע ו-א', בשטח של 34 מ"ר
שינויים פנימיים הכוללים: תוספת ממ"ד בקומת הקרקע ושינויים פנימיים

ח"ד מהנדס העיר (ע"י ספוקיני שירה)

לא לאשר את הבקשה, שכן:

- א. מוצעת הריסת גג רעפים קיים והבניית תקרת בטון בקומת קרקע בחדר מגורים בגובה 2.40 מ' ובניגוד לתקנות התכנון והבניה. תקרת הבטון המשמשת כרצפת קומה א', מוצעת בחריגה של כ 0.8 מ' מקו בניין קדמי לרח' חיש ומהווה סטיה ניכרת.
- ב. מוצעות גדרות בגבולות מגרש בגובה העולה על המותר (1.5 מ') בתקנות התכנון והבניה.
- ג. מוצעת חניה מקורה באופן שאינו משתלב בסביבה מבחינה תנועתית.

ההחלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 1-13-0111 מתאריך 02/10/2013

לא לאשר את הבקשה, שכן:

- ד. מוצעת הריסת גג רעפים קיים והבניית תקרת בטון בקומת קרקע בחדר מגורים בגובה 2.40 מ' ובניגוד לתקנות התכנון והבניה. תקרת הבטון המשמשת כרצפת קומה א', מוצעת בחריגה של כ 0.8 מ' מקו בניין קדמי לרח' חיש ומהווה סטיה ניכרת.
- ה. מוצעות גדרות בגבולות מגרש בגובה העולה על המותר (1.5 מ') בתקנות התכנון והבניה.
- ו. מוצעת חנייה מקורה באופן שאינו משתלב בסביבה מבחינה תנועתית.

* * * * *



פרוטוקול דיון רשות רישוי יונה הנביא 13

גוש: 6914 חלקה: 87
שכונה: כרם התימנים
סיווג: מעלית/תוספת מעלית חיצונית/פנימית
שטח: 458 מ"ר

בקשה מספר: 13-1691
תאריך בקשה: 28/08/2013
תיק בניין: 0111-013
בקשת מידע: 0
תא' מסירת מידע:

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה:

שינויים פנימיים הכוללים: תוספת מעלית הידראולית פנימית בחלל חדר מדרגות, חדר פקוד ובקרה בק. כניסה מתחת למדרגות.

ח"ד מהנדס העיר

לאשר את הבקשה, בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. סימון רוחב מינימלי של 0.80 ס"מ עבור מהלך המדרגות (נטו בין מעקות) בכל קומה.

תנאים בהיתר

- בעלי ההיתר אחראים לכך שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות.
- מילוי הנחיות מח' כיבוי אש מתאריך 15/9/2013.

הערה:

ההיתר אינו בא לאשר כל בניה שבוצעה בתחום המגרש ובבנין הנ"ל ואשר אינה כלולה בהיתר זה.

ההחלטה: החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 13-0111-1 מתאריך 02/10/2013

לאשר את הבקשה, בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות, תנאים טכניים, תאום תכנון ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

סימון רוחב מינימלי של 0.80 ס"מ עבור מהלך המדרגות (נטו בין מעקות) בכל קומה.

תנאים בהיתר

- בעלי ההיתר אחראים לכך שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות.
- מילוי הנחיות מח' כיבוי אש מתאריך 15/9/2013.

הערה:

ההיתר אינו בא לאשר כל בניה שבוצעה בתחום המגרש ובבנין הנ"ל ואשר אינה כלולה בהיתר זה.

פרוטוקול דיון רשות רישוי בגין מנחם 144

גוש: 6110 חלקה: 366	בקשה מספר: 13-1000
שכונה: מונטיפיורי	תאריך בקשה: 28/05/2013
סיווג: בניה חדשה/בניין רב קומות	תיק בניין: 0054-144
שטח: 13.56 מ"ר	בקשת מידע: 201203020
	תא' מסירת מידע: 21/01/2013

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

הקמת מבנה חדש הכולל: מרתף, קומה מפולשת, קומה מסחרית ל 4 קומות מסחריות הכוללות גני ילדים, 44 קומות מגורים, ובהן 337 יח"ד המרתפים כוללים: מתסן, חדרי עזר, חדרי אשפה קומת קרקע הכוללת: אולם כניסה, חדרי גז על הגג: חדרי מדרגות כללי, חדרי מכונות מעלית בחצר: שטחים מרוצפים, בגבולות המגרש גדר בגובה 1.8 מטר פירוט נוסף: מבנה 7- קומת מרתף 1-, לובי + מסחר, 3 קומות מסחר הכוללות 3 כיתות גן ילדים ובקומה 3-בריכה ציבורית, 44 קומות מגורים ושתי קומות גג, בקומות 42, 43 - דירת פנטהאוז. דירות דופלקס בקומות 42, 43, הכוללות בריכת שחיה. מבני 5.6 קומת קרקע + 1 קומת מסחר גג המשמש חצר לגן

ח"ד מהנדס העיר (ע"י בר לב שושנה)

לאשר את הבקשה בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות, תנאים טכניים, תאום תכנון ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

- הצגת אישור מהנדס העיר ל: א. תכנית שילוט ותאורה. פרטי גמרג. שינוי בחזיתות המבנה
- הצגת אישור סופי צוות מרכז ואדריכל העיר תוך התייחסותם ל: א. תכנית פיתוח כולל חומרי גמר, ריהוט רחוב, תאורה ושילוט, צמחיה, גידור ומעקות, חניית אופניים ורכב דו גלגלי, התאמה לפרטים סטנדרטים של עתי"א, כניסות ויציאות מהחניון הציבורי וכו'. ב. פתרון לגידור ותכנון חצרות והמעברים מגני הילדים לגגות. ג. אופן הסתרת מתקנים טכניים על הגגות וחזית חמישית בכלל. ד. תכנית לזיקות הנאה וחישוב שטח הכולל במגרש כך שיענה לדרישת התב"ע. תכנית שלביות בקני"מ 1: 250 תוך מתן פתרונות פיתוח לנגישות לשלב הבניים עד להשלמת כלל הפרויקט. איורור חניונים ושטחים מסחריים. ז. עמדת כניסה לתחנת הרק"ל וחיבור לתחנה תוך הצגת אופציות ביניים לשלבי הבניה. ח. תכנון חזית חמישית לכל גגות המבנים במגרש.
- התאמת התכנון לנספח מערכות ותשתיות הכולל: יעוד כל המבנים במתחם, מיקום מערכות מים וחשמל, רחבות כיבוי אש ונתיב הגעה אליהן, איורור חניונים וחדרי טרנספורמציה; עצירת ופינוי אשפה, פריקה וטעינה וכל פעולה תיפעולית שתדרש על פי יעוד המבנה וזאת באישור מכון הרישוי ואדריכל העיר.
- הצגת אישור אגף נכסים תוך התייחסות למבני הציבור הנדרשים במגרש הנדון.
- קבלת אישור נתי"ע תוך התייחסות לאופן גישה לתחנת הרק"ל, הצגת פרטי הפיתוח, גדר, עמדת הבידוק וכן שלבי חיבור הבניה לרק"ל והשימוש בדרגנוע ובמעליות עד לביצוע התחנה בפועל
- אישור מנהל החינוך לתכנון הגנים וחצרותיהם על גגות מבנים 5 ו-6 תוך הצגת תכנית הגג ומיקום מתקני משחק והתאמת גדר הגג וגשרי המעבר לתקנות החוק.
- הצגת אישור מנהל החינוך ואגף התנועה לפתרון תנועת העלעת והורדת ילדים לגני הילדים.
- הכללת תכנית פיתוח שטח המאפשרת ע"י מנהלי הפרויקט ואדריכל העיר.
- חתימת הזים על הסכם לדיוור בר השגה והצגת אישור האגף להכנסות מבניה ופיתוח.
- קבלת אישור איכות הסביבה לפי הוראות סעיף 18 בתב"ע 3250 לרבות התייחסות ל: דו"ח אקוסטי, איסוף מי מזגנים להשקיה והדחת אסלות כולל אישור משרד הבריאות לנושא, מניעת אפקט חום עירוני ע"פ ערכי החו"ד הסביבתית שבתכנית העיצוב, בריכות שחיה, שימושים עיקריים עתידיים במרתפים.
- מתן התחייבות להנחת דעת היוע"מ ל: א. ויתור על תביעות כלפי העירייה והועדה המקומית בעניין הכללת דיוור בר השגה בפרויקט. ב. כי השטחים הפתוחים והכיכר הציבורית, יתוחזקו ע"י הזמים ו/או מי מטעמם באמצעות חברת

תנאים להיתר

1. הצגת אישור מהנדס העיר ל: א. תכנית שילוט ותאורה ב. פרטי גמר ג. שינוי בחזיתות המבנה
2. הצגת אישור סופי צוות מרכז ואדריכל העיר תוך התייחסותם ל: א. תכנית פיתוח כולל חומרי גמר, ריהוט רחוב, תאורה ושילוט, צמחיה, גידור ומעקות, חניית אופניים ורכב דו גלגלי, התאמה לפרטים סטנדרטים של עת"א, כניסות ויציאות מהחניון הציבורי וכו'. ב. פתרון לגידור ותכנון חצרות והמעברים מגני הילדים לגנות. ג. אופן הסתרת מתקנים טכניים על הגגות וחזית חמישית בכלל. ד. תכנית לזיקות הנאה וחישוב שטחן הכולל במגרש כך שיענה לדרישת התב"ע ה. תכנית שלביות בקני"מ 1:250 תוך מתן פתרונות פיתוח לנגישות לשלב הבניים עד להשלמת כלל הפרויקט ו. איורור חניונים ושטחים מסחריים. ז. עמדת כניסה לתחנת הרק"ל וחיבור לתחנה תוך הצגת אופציות ביניים לשלבי הבנייה. ח. תכנון חזית חמישית לכל גגות המבנים במגרש.
3. התאמת התכנון לנספח מערכות ותשתיות הכולל: יעוד כל המבנים במתחם, מיקום מערכות מים וחשמל, רחבות כיוי אש ונתיב הגעה אליהן, איורור חניונים וחדרי טרנספורמציה, עצירת ופינוי אשפה, פריקה וטעינה וכל פעולה תיפעולית שתדרש על פי יעוד המבנה וזאת באישור מכון הרישוי ואדריכל העיר.
4. הצגת אישור אגף נכסים תוך התייחסות למבני הציבור הנדרשים במגרש הנדון.
5. קבלת אישור נתי"ע תוך התייחסות לאופן גישה לתחנת הרק"ל, הצגת פרטי הפיתוח, גדר, עמדת הבידוק וכן שלבי חיבור הבניה לרק"ל והשימוש בדרגנוע ובמעליות עד לביצוע התחנה בפועל
6. אישור מנהל החינוך לתכנון הגנים וחצרותיהם על גגות מבנים 5 ו-6 תוך הצגת תכנית הגג ומיקום מתקני משחק והתאמת גדר הגג וגשרי המעבר לתקנות החוק.
7. הצגת אישור מנהל החינוך ואגף התנועה לפתרון תנועתית להעלאת והורדת ילדים לגני הילדים.
8. הכללת תכנית פיתוח שטח המאושרת ע"י מנהלי הפרויקט ואדריכל העיר.
9. חתימת היזם על הסכם לדיוור בר השגה והצגת אישור האגף להכנסות מבניה ופיתוח.
10. קבלת אישור איכות הסביבה לפי הוראות סעיף 18 בתב"ע 3250 לרבות התייחסות ל: דו"ח אקוסטי, איסוף מי מזגנים להשקיה והדחת אסלות כולל אישור משרד הבריאות לנושא, מניעת אפקט חום עירוני ע"פ ערכי החו"ד הסביבתיים שבתכנית העיצוב, בריכות שחיה, שימושים עיקריים עתידיים במרתפים.
11. מתן התחייבות להנחת דעת היוע"מ ל: א. ויתור על תביעות כלפי העירייה והועדה המקומית בעניין הכללת דיוור בר השגה בפרויקט. ב. כי השטחים הפתוחים והכיכר הציבורית, יתוחזקו ע"י היזמים ו/או מי מטעמם באמצעות חברת אחזקה וחברת ניהול כמיקשה אחת. ג. רישום זיקות הנאה לפי הדרוש בתב"ע בסעיף 13 ד. לרישום הערת אזהרה בטאבו, לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין, כי הדירות בשתי קומותיהן מהוות יחידת-דיוור אחת ופיצול דירות הדופלקס ל-2 יחידות דיוור נפרדות (חסימת מעבר החופשי בין שתי קומות של הדירות) יהווה הפרה מהותית של ההיתר ויביא לביטולו ה. לאי עצירה ופינוי אשפה, פריקה וטעינת סחורה וכל פעילות העלולה להפריע לתנועה סדירה במהלך שעות פעילות המתחם (07:00-22:00) על פני הקרקע ומתחתיה ולא על חשבון חניות ציבוריות ו/או מעברים, חניות ואזורי שהייה לכלל הציבור. ו. ביצוע השטחים הפתוחים והכיכר הציבורית על פי דרישות הועדה המקומית ותכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי. ז. הדרכים והשצ"פ הכלול בדרך בתחום התוכנית יירשמו ע"ש העיריה בלשכת רישום המקרקעין ללא תמורה במסגרת רישום איחוד וחלוקה החדשה כשהם פנויים פנוי גמור ומוחלט מכל מבנה אדם או חפץ ומשותררים מכל שיעבוד וחזקה. העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים המיועדים להירשם על שמה כני"ל ללא תמורה. ח. שהשטחים הצבועים בצבע אדם עם רשת בצבע שחור הינו ייעוד משולב לדרך וחניון תת קרקעי (לפי תב"ע 3250) כאשר מפלס פני הקרקע בלבד יירשם ע"ש העיריה ללא תמורה בדרך של בעלות ו/או חכירה במסגרת רישום איחוד וחלוקה החדשה כשהוא פנוי גמור ומוחלט מכל מבנה אדם או חפץ ומשותררים מכל שיעבוד וחזקה. העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים המיועדים להירשם על שמה כני"ל ללא תמורה. ט. הבטחת ביצוע הסדרי הקרקע הדרושים מפורטים בסעיפים: 13, 16, בתב"ע 3250. י. כי כל בקשה להיתר בניה תכלול מימוש הבנייה בשלבים, ובלבד שבכל היתר בנייה יובטח מענה לצרכי הביסוס, הקמה, התפעול, המערכת וכד' של החלקים המיועדים לבנייה לצרכים הציבוריים, בתחום שטח ההיתר שלגביו מוגשת הבקשה, גם אם אינם כלולים בפועל באותו שלב בנייה. כ. כי כל בקשה בשטח התכנית יכול לתכנון שלם ומלא ומפורט של שטחי מבני הציבור הכלולים בו לפי סעיפים 10.2.4

בתב"ע תוך הצגת עצמאות תפעולית שלהם.

12. התייחסות לעיגון וביסוס גשר עמק הברכה

13. הצגת אישור מנהל בת"ש וחברת מי אביבים ביחס להסכם מובל הביוב במתחם.

14. הצגת אישור מכון התעדה לנושא עמידה בתקן בנייה ירוקה

15. הצגת אישור נציג התנועה במכון הרישוי

16. הצגת אישור משרד הבריאות תוך התייחסות לנושא בריכות השחיה ואיסוף מי מזגנים ושימוש בהם.

17. הצגת כל הפרטים הנדרשים לפי תקנות התכנון והבנייה לבריכות שחיה פרטיות וציבוריות. והצגת תצהיר עורך

הבקשה שהתכנון כולל כל הפרטים הנדרשים.

18. הצגת אישור אגרונום לשתילת עצים וצמחיה במגרש תוך התייחסות ל 8 עצי פיקוס גדולים לשימור בדופן המערבית של המתחם

19. הצגת אישור רשות התעופה האזרחית לגובה המגדל וסימון יום ולילה לפי תקן ישראלי מס' 5139 לעגורנים ומנופים

אדריכל מכון הרישוי

הצגת תכנית פיתוח מפורטת לכל המתחם



13-1000 עמ' 8

1. בעל ההיתר יהיה אחרי לכך שהמעלית תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
2. הצגת חוזה חתום עם חברת ניהול הכולל הוראות תדירות, תפעול ושימוש בשטחים שבזיקות הנאה, בתאום אדריכל העיר ואגף שיפור פני העיר של עיריית תל-אביב.
3. השלמת כל התשתיות הנופיות, לכל מתחם בנפרד ובתוכו לתת מתחמים בהתאם לשלבויות הבנייה, לרבות מערכות ההשקיה, שבילים, תאורה וכד' תהיה תנאי לקבלת טופס אכלוס למבנה שבאותו המתחם או בתת המתחם.

אשפה

הגשת נספח תברואה בהתאם לחוות הדעת של תחנת אצירת אשפה

הערות

ההיתר כפוף לכל התנאים בהיתרים הקודמים, היתר מס' 13-0150 והיתר מס' 11-1114.

* * * * *