

26/06/2023
 ז' תמוז תשפ"ג

פרוטוקול החלטות

ישובה: 1-23-0175 תאריך: 25/06/2023 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	
	עו"ד פרדי בן צור עו"ד שרון אלזסר	מזכיר ועדת בניין עיר מרכזת הועדה	
	רחלי קריספל	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	

#	בקשה	תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	עמוד
1	23-0409	0800-149	דרך נמיר מרדכי 149	סמינר הקיבוצים המכללה לחינוך לטכנולוגיה ולאמנויות	ציבורי חדשה / תוספת מבנה ציבורי גדול (בתי אבות/ספורט/תאטרון)	1
2	רישוי כללי	2248-005	דולצ'ין אריה 1		רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין	5
3	רישוי כללי	2254-030	וילנסקי משה 30		רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין	7
4	רישוי כללי	0018-016	שיינקין 16		רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין	8



26/06/2023
ז' תמוז תשפ"ג

פרוטוקול רשות רישוי דרך נמיר מרדכי 149

6648/264	גוש/חלקה	23-0409	בקשה מספר
כוכב הצפון	שכונה	12/03/2023	תאריך הבקשה
ציבורי חדשה /תוספת מבנה ציבורי גדול (בתי אבות/ספורט/תאטרון)	סיווג	0800-149	תיק בניין
11,942.00	שטח	21-02498	בקשת מידע

מבקש הבקשה

סמינר הקיבוצים המכללה לחינוך לטכנולוגיה ולאמנויות
דרך נמיר מרדכי 149, תל אביב - יפו 6250769

עורך הבקשה

מיכל קימל אשכולות
שרעבי 6, תל אביב - יפו 6514752

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 14, שטח הריסה (מ"ר): 1741.45,
מרתפים: מספר מרתפים,
בקומת הקרקע: אולם כניסה, אחר: כיתות, גני ילדים,
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים,
העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

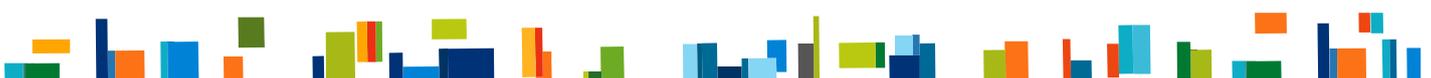
ההחלטה: החלטה מספר: 1

רשות רישוי מספר 1-23-0175 מתאריך 25/06/2023

לאשר את הבקשה עבור הריסת כל הבניה במגרש, מבנה מכללה בן 3 קומות וגג שטוח, מבנה נוסף בן קומה אחת וגג שטוח, משטחי בטון, סככות, מבנים ארעים, מחסנים וגדרות ולאשר הקמת מתחם חדש עבור מכללת סמינר הקיבוצים עבור 5 מבנים אשר משמשים עבור שימושי המכללה כולל גני ילדים פרטיים, מעל 3 קומות מרתף עם עוגנים זמניים לכל החזיתות בהתאם לתוכנית עיצוב תעא/3390(1)
ככפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
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)



#	תנאי
4	הצגת רישום הערת אזהרה לטובת העירייה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין בלשכת המקרקעין ע"פ כתב ההתחייבות והסכם ההקמה.
5	יש לשוב ולקבל את אישור אגף הנכסים לתכניות סופיות הכוללות את אישור המפקח העירוני ויחידות העירייה.
6	אישור איכות הסביבה ביחס לדו"ח מדידות בפועל של חדר הטרפו לאחר ביצוע המיגון.
7	יש לשוב ולקבל את אישור אגף הנכסים כתנאי להוצאת היתר בניה.
8	אישור תכנון מפורט של ניקוז, תיעול ושימור נגר על ידי רשות נחל הירקון ורשות ניקוז הירקון בהתאם להוראות התב"ע 3390.
9	הצגת אישור על הגשת כתב להתחייבות לפינוי מסדרון התשתיות (תא 670 ע"פ תב"ע 3390) או חלק ממנו ושל השטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור (תא שטח 401 ו 403 ע"פ תב"ע 3390) על פי דרישת מהנדס העיר או מי מטעמו.
10	הצגת נטיעת 79 עצים חדשים במגרש כולל בתי גידול בגובה 1.50 מ'.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	הקמת המבנה הציבורי (3 כיתות גני ילדים).
2	השטחים הפתוחים יתוחזקו בהתאם לחוזה האחזקה שיחתם בין היזם לעירייה.
3	מילוי דרישות הסכם ההקמה בנוגע להקמת שטחי הציבור והמטלות בהתאם להוראות התב"ע.
4	תיאום מול אדריכל העיר לפני ביצוע חומרי הגמר ופיתוח שטח בהתאם להנחיותיו.
5	1)הקמת המבנה הציבורי. 2)השטחים הפתוחים יתוחזקו בהתאם לחוזה האחזקה שיחתם בין היזם לעירייה. 3) מילוי דרישות הסכם ההקמה בנוגע להקמת שטחי הציבור והמטלות בהתאם להוראות התב"ע.
6	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.
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 778,569 ₪.
8	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	המצאת ביטוח עבודות קבלניות בהתאם לחוזה הקמה.
2	הפקדת ערבות ביצוע.
3	הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים וקבלת הסכמת אגף הנכסים לכך.
4	הנחיות בנושא אתר התארגנות, במידה ויידרש שטח התארגנות בשטח שייעודו שצ"פ ו/או במגרש למבני ציבור יש לקבל את אישור אגף הנכסים.
5	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
6	במידה ומבוקש ביצוע בשלבים - יש להגיש את תכנית ופרטי השלכיות כחלק ממסמכי הבקשה לקבלת אישור לתחילת עבודות או מייד לאחר מכן.
7	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
8	יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
9	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף



#	תנאי
10	1) המצאת ביטוח עבודות קבלניות בהתאם לחוזה הקמה. 2) הפקדת ערבות ביצוע. 3) הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים וקבלת הסכמת אגף הנכסים לכך. 4) הנחיות בנושא אתר התארגנות במידה ויידרש שטח התארגנות בשטח שייעודו שצ"פ ו/או במגרש למבני ציבור יש לקבל את אישור אגף הנכסים.
11	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרות יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
12	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
13	הגשת אישור אגף שפ"ע לקליטת 2 עצים שיועד להעתקה לשטח ציבורי
14	הצגת אישור סופי של חיים גבריאלי, אגרונום אגף שפ"ע לייעוד כל העצים במגרש ובסביבותיו ע"ג תכנית היתר הבניה.

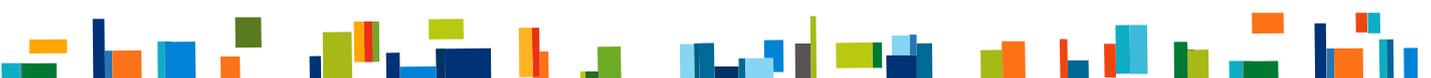
תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	יש להעביר למפקח לאישור - תכנית סופר פוזיציה של כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנ"צ, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנ"צ, לרבות שטחי חניות העירייה.
2	ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם להוראות התב"ע והסכם ההקמה.
3	אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של המבנה הציבורי.
4	הקמת המבנה הציבורי וחניות העירייה ומסירתם לידי העירייה לאחר שיתוקנו כל הליקויים בהתאם לדרישות שיינתנו בסיורי המסירה.
5	ביצוע פיתוח של השטחים הציבוריים בהתאם להסכם פיתוח שנחתם באגף להכנסות מבניה ופיתוח.
6	אישור עו"ד החברה בנוגע להוראת דמי ניהול ואחזקה בהתאם להוראות חוזה ההקמה.
7	רישום והקמה בפועל של זיקות ההנאה ושטחי הציבור בפרויקט בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין.
8	הצגת אישור על הריסת כל המבנים המסומנים להריסה ע"פ נספח שלבי הביצוע בתב"ע 3390 וכמופיע במפרט הבקשה והצגת אישור יועץ נגישות למבנה החדש.
9	פינוי בפועל של מסדרון התשתיות (תא 670 ע"פ תב"ע 3390) או חלק ממנו ושל השטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור (תא שטח 401 ו 403 ע"פ תב"ע 3390) ואישור אדריכל העיר ביצוע הנ"ל.
10	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
11	אישור אדריכל העיר על ביצוע חומרי הגמר ופיתוח שטח בהתאם להנחיותיו.
12	אישור בניה ירוקה
13	אישור משרד הבריאות
14	1) יש להעביר למפקח לאישור - תכנית סופר פוזיציה של כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנ"צ, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנ"צ, לרבות שטחי חניות העירייה. 2) ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם להוראות התב"ע והסכם ההקמה. 3) אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של המבנה הציבורי. 4) הקמת המבנה הציבורי וחניות העירייה ומסירתם לידי העירייה לאחר שיתוקנו כל הליקויים בהתאם לדרישות שיינתנו בסיורי המסירה. 5) ביצוע פיתוח של השטחים הציבוריים בהתאם להסכם פיתוח שנחתם באגף להכנסות מבניה ופיתוח. 6) אישור עו"ד החברה בנוגע להוראת דמי ניהול ואחזקה בהתאם להוראות חוזה ההקמה. 7) רישום והקמה בפועל של זיקות ההנאה ושטחי הציבור בפרויקט



#	תנאי
	בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין. (8 אישור איכות הסביבה ביחס לדו"ח מדידות בפועל של חדר הטרפו לאחר ביצוע המיגון.
15	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
16	קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
17	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 79 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.
18	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
19	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה



26/06/2023

ז' תמוז תשפ"ג

פרוטוקול רשות רישוי דולצ'ין אריה 1, פרידמן שרגא 5

6630/808	גוש/חלקה		בקשה מספר
נופי ים	שכונה		תאריך הבקשה
	סיווג	2248-005	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

ההחלטה: החלטה מספר: 2
רשות רישוי מספר 1-23-0175 מתאריך 25/06/2023

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 10.01.2023 החתום ע"י אדר' שמעון קידר להיתרי בניה מס' 11-0844 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 31.01.2012, כמפורט להלן:

פרוט אי ההתאמות	חלקת משנה
הגדלת הדירה ע"י הנגשת חלל מסתור כביסה בשטח 7.56 מ"ר	1
הגדלת הדירה ע"י הנגשת חלל מסתור כביסה המוגדל ע"ח חלל אטום בשטח 9.33 מ"ר	2
הגדלת הדירה ע"י הנגשת חלל מסתור כביסה המוגדל ע"ח חלל אטום בשטח 9.30 מ"ר	6
הגדלת הדירה ע"י הנגשת חלל מסתור כביסה המוגדל ע"ח חלל אטום בשטח 9.30 מ"ר	10
הגדלת הדירה ע"י הנגשת חלל מסתור כביסה בשטח 7.55 מ"ר	13
הגדלת הדירה ע"י הנגשת חלל מסתור כביסה המוגדל ע"ח חלל אטום בשטח 9.30 מ"ר	14
הגדלת הדירה ע"י הנגשת חלל מסתור כביסה בשטח 7.55 מ"ר	17
הגדלת הדירה ע"י הנגשת חלל מסתור כביסה המוגדל ע"ח חלל אטום בשטח 9.30 מ"ר	18
הגדלת הדירה ע"י הנגשת חלל מסתור כביסה המוגדל ע"ח חלל אטום בשטח 9.30 מ"ר	26
הגדלת הדירה ע"י הנגשת חלל מסתור כביסה בשטח 4.50 מ"ר	27
הגדלת הדירה ע"י הנגשת חלל מסתור כביסה בשטח 4.50 מ"ר	29
בניית פרגולה בשטח 55.15 מ"ר ללא נסיגה מקו מעקה של מרפסת גג	30
תוספת בנייה בשטח 19.4 מ"ר	31
הגדלת הדירה ע"י הנגשת חלל מסתור כביסה בשטח 3.25 מ"ר	
תוספת בנייה בשטח 22.85 מ"ר	32
הגדלת הדירה ע"י הנגשת חלל מסתור כביסה בשטח 3.10 מ"ר	





26/06/2023
 ז' תמוז תשפ"ג

פרוטוקול רשות רישוי וילנסקי משה 30

6332/181	גוש/חלקה		בקשה מספר
המשתלה	שכונה		תאריך הבקשה
	סיווג	2254-030	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

ההחלטה: החלטה מספר: 3
רשות רישוי מספר 1-23-0175 מתאריך 25/06/2023

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 21.02.2023 החתום ע"י אינג' אביר אברהם להיתרי בניה מס' 15-1157 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 24.01.2016 ואחרים, כמפורט להלן:

פרוט אי ההתאמות	חלקת משנה
תוספת בנייה בחלל עובר בשטח 33.32 מ"ר	3
בניית סככה בשטח 33.30 מ"ר	6



26/06/2023
 ז' תמוז תשפ"ג

פרוטוקול רשות רישוי שיינקין 16

6933/65	גוש/חלקה		בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה		תאריך הבקשה
	סיווג	0018-016	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

ההחלטה: החלטה מספר: 4
רשות רישוי מספר 1-23-0175 מתאריך 25/06/2023

מבוקש לרשום הערה בדבר אי התאמת הבניין (מבנה לשימור) המתואר בתשריט הרישום מיום 05.04.23 החתום ע"י אינג' אביר אברהם להיתרי בניה מס' 16-1062 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 25.12.2016, כמפורט להלן:

פרוט אי ההתאמות	חלקת משנה
הצבת מבנה קל בשטח 2.25 מ"ר בתחום הצמדה 18א (מרפסת גג)	18
בניית מדרגות ויציע (גלריה) בשטח 15.0 מ"ר	19
בניית מדרגות ויציע (גלריה) בשטח 61.0 מ"ר	20
בניית סככה בשטח 6.58 מ"ר	21

