

02/07/2023
 י"ג תמוז תשפ"ג

פרוטוקול החלטות

ישובה: 1-23-0179 תאריך: 29/06/2023 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	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
	אדר' מאיר אלואיל	סגן מנהל אגף ומנהל מחלקת רישוי בניה	
	עו"ד פרדי בן צור	מזכיר ועדת בניין עיר	
	עו"ד שרון אלזר	מרכזת הועדה	
	רחלי קריספל	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	

#	בקשה	תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	עמוד
1	23-0315	0194-099	ז'בוטינסקי 99	קבוצת יושפה ג.ע. בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	1
2	23-0468	0597-018	הכנסת הגדולה 18	קבוצת יובלים השקעות בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	4
3	רישוי כללי	0003-132	נחלת בנימין 132		רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין	7
4	רישוי כללי	3017-006	רבי חנינא 11		רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין	8



02/07/2023
י"ג תמוז תשפ"ג

פרוטוקול רשות רישוי ז'בוטינסקי 99

6213/1170	גוש/חלקה	23-0315	בקשה מספר
הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	23/02/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0194-099	תיק בניין
700.00	שטח	22-00166	בקשת מידע

מבקש הבקשה

קבוצת יושפה ג.ע. בע"מ
מפי 5, נתניה 4250489

עורך הבקשה

אדר סקר
הארבעה 18, תל אביב - יפו 6473918

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 6, שטח הריסה (מ"ר): 1087.17, במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, אחר: חניה ושטחי עזר, בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, אחר: דירות מגורים ושטחים טכנים למגורים, בקומות: כמות קומות מגורים: 9, כמות יח"ד מבוקשות: 28, על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה, אחר: מערכות טכניות למגורים, יציאו גרם מדרגות לפנטהאוס, בחצר: גינה, פרגולה, אחר: נישות לתשתיות המבנה ופתיחי איורור מרתפים, כמות מקומות חניה: 29, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5,

נפח חפירה (מ"ק): 5,000.00, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

ההחלטה: החלטה מספר: 1

רשות רישוי מספר 1-23-0179 מתאריך 29/06/2023

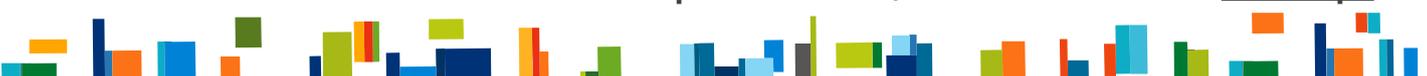
לאשר את הבקשה עבור:

הריסת בניין מגורים קיים בן 5 קומות ומקלט במרתף עבור 12 יח"ד שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים בן 8 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 28 יחידות דיור, הכולל:

בקומות מרתף: חניון קונבנציונלי, מאגר מים וחדר משאבות, חללים טכניים, חדר מונים, חדר שנאים, מ' 4 וכד'

בקומת הקרקע: מבואת כניסה וחללים טכניים משותפים, 2 יחידות דיור עם ממ"ד, וחצר מוצמדת במרווח הצד והאחורי

בקומות 1-3: 4 יחידות דיור עם ממ"ד, וגזזטרה בכל קומה.



בקומות 4-7: 3 יחידות דיור עם ממ"ד, וגזזטרה בכל קומה לרבות מצללות.
בקומת הגג החלקית: 2 יחידות דיור עם ממ"ד, ומרפסות גג לרבות מצללות כאשר יח"ד מזרחית עם גרם מדרגות פנימי לגג עליון.
במפלס הגג העליון: גג עליון פרטי מוצמד לדירה בקומה עליונה הכולל דק עם גישה מגרם מדרגות פנימי, מערכות סולאריות, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.
בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית, מסתורי כביסה לכלל היח"ד, מתקני תשתית משותפים.
בחצר: פיתוח שטח, גיבון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, שביל רמפה לחניון תת קרקעי, מתקני תשתית, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש.

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	מסלול מכון בקרה: 1. קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400 ותכנית מאושרת במוצג 4401). 2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402). 3. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ז) לחוק.
2	אישור רשות הכבאות
3	לא ניתן לאשר למילוי דרישת התקן חניות אופניים במחסנים פרטיים. יש לתכנן כל החניות אופניים בקומת קרקע בהתאם להנחיות מרחביות עיריית תל אביב. יש לתקן תכניות ולהציג לאחר הוועדה.

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	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
4	מסלול מכון בקרה: ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם
5	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
6	יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
7	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
8	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 7693 טו.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	מסלול מכון בקרה: הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	-לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד

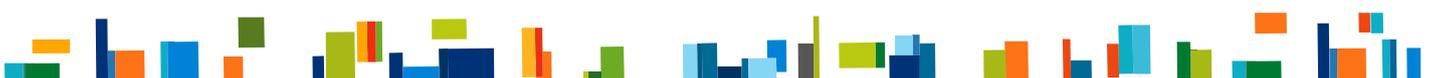


#	תנאי
	שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו. -כאשר מבוקשת כריתת עץ במגרש שכן: 1. הצגת רישיון כריתה לעץ 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו') כאשר קיימים עצים לשימור: אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה
4	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
5	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
6	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
7	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	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
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3	מסלול מכון בקרה: הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
4	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב
5	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.
7	אישור אגף שפ"ע לשימור 10 עצים במגרש ובסביבתו.
8	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה



02/07/2023
י"ג תמוז תשפ"ג

פרוטוקול רשות רישוי הכנסת הגדולה 18

6106/183	גוש/חלקה	23-0468	בקשה מספר
בבלי	שכונה	28/03/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0597-018	תיק בניין
746.00	שטח	22-00618	בקשת מידע

מבקש הבקשה

קבוצת יובלים השקעות בע"מ
דרך בגין מנחם 11, רמת גן 5268104

עורך הבקשה

שחף זית
דיצה 1, תל אביב - יפו 68116

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

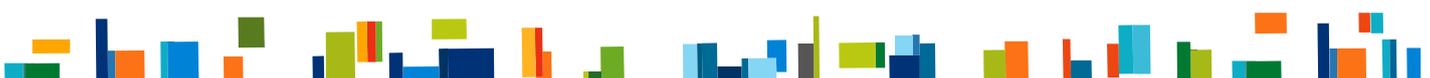
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 5, שטח הריסה (מ"ר): 1446.9, במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חניות, מערכות טכניות, בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז, אחר: חניות אופניים, בקומות: כמות קומות מגורים: 8, כמות יח"ד מבוקשות: 23, על הגג: חדר מכונות ומעלית, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, אחר: מרפסת גג מוצמת לדירת גג, גנרטור חירום, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, פירוט נוסף: הריסת בניין קיים בעל 3 קומות מעל קומת עמודים ובניית בניין חדש בעל ק+5 שתי קומות גג בנסיגה מעל מרתפי חניה משותפים עם הכנסת 16 בזיקת הנאה. הנ"ל בקיר משותף חלקי עם הכנסת 20, בריכה: קומה: גג, מיקום: מרפסת גג מוצמת, נפח (מ"ק): 11.00, גודל: 12, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

ההחלטה: החלטה מספר: 2

רשות רישוי מספר 1-23-0179 מתאריך 29/06/2023

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות כולל קומת קרקע חלקית בן 2 האגפים עבור כתובות הכנסת הגדולה 18 והכנסת הגדולה 16 הבנוי בקיר משותף עם הבניין ממזרח בכתובת הכנסת הגדולה 20 עבור סה"כ 16 יח"ד, 8 בכל אגף. ובניית בניין בן אגף אחד בכתובת הכנסת הגדולה 18 בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות עבור 23 יח"ד מעל 4 קומות מרתף המבוקש במשותף עם הבניין ברח' הכנסת הגדולה 16 (בבדיקת מרחבית בקשת רישוי מספר 23-0470), עם כניסה משותפת לשני המגרשים המוצעת במרווחי הצד הצמודים בין שני המגרשים עם כניסה מרחוב הכנסת הגדולה.

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



תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה
3	אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת
4	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש בכתובת (הכנסת הגדולה 16)
5	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה

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.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 44,997 ₪.
4	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.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 44994 ₪.
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	יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
2	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
3	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
4	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	הגשת אישור אגף שפ"ע לקליטת עץ מספר 31 שיועד להעתקה לשטח ציבורי
6	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
7	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

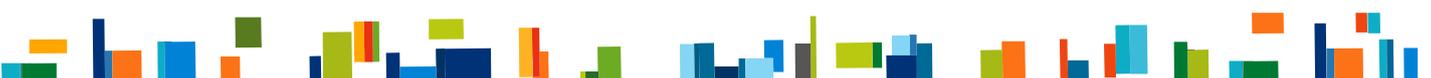
תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה



#	תנאי
	לקבלת תעודת גמר
3	- להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין כתנאי לקבלת תעודת גמר. - הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה כתנאי לקבלת תעודת גמר.
4	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
5	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.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
7	אישור אגף שפ"ע לשימור 11 עצים במגרש ובסביבתו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה



02/07/2023

י"ג תמוז תשפ"ג

פרוטוקול רשות רישוי

נחלת בנימין 132, נחלת בנימין 134

7184/164	גוש/חלקה		בקשה מספר
פלורנטין	שכונה		תאריך הבקשה
	סיווג	0003-132	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

ההחלטה: החלטה מספר: 3
רשות רישוי מספר 1-23-0179 מתאריך 29/06/2023

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 28.08.2022 החתום ע"י הנד' חנה כהנא להיתר בניה מס' 08-0782 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 09.11.2008 כמפורט להלן:

פרוט אי ההתאמות	חלקת משנה
תוספת בנייה בחלל עובר (הגדלת יציע) בשני מקטעים בשטח (14.05+6.14) 20.21 מ"ר	46
תוספת בנייה בחלל עובר (הגדלת יציע) בשטח 1.66 מ"ר	47
תוספת בנייה בחלל עובר (הגדלת יציע) בשטח 9.09 מ"ר	48
תוספת בנייה בחלל עובר (הגדלת יציע) בשטח 22.33 מ"ר	51
תוספת בנייה בחלל עובר (הגדלת יציע) בשטח 21.96 מ"ר	52
תוספת בנייה בחלל עובר (הגדלת יציע) בשטח 24.83 מ"ר	56
תוספת בנייה בחלל עובר (הגדלת יציע) בשני מקטעים בשטח (5.58+2.32) 7.90 מ"ר	57



02/07/2023
 י"ג תמוז תשפ"ג

פרוטוקול רשות רישוי
רבי חנינא 11, יהודה מרגוזה 14

7018/1	גוש/חלקה		בקשה מספר
צפון יפו	שכונה		תאריך הבקשה
	סיווג	3017-006	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

ההחלטה: החלטה מספר: 4
רשות רישוי מספר 1-23-0179 מתאריך 29/06/2023

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 17.04.2023 החתום ע"י אדר' אלכוויראת פורסאן להיתר בניה מס' 09-0324 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 13.06.2009, כמפורט להלן:

פרוט אי ההתאמות	חלקת משנה
בניית סככה בשטח 19.7 מ"ר	6

