

13/07/2023

כ"ד תמוז תשפ"ג

פרוטוקול החלטות

ישיבה: 1-23-0191 תאריך: 12/07/2023 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	ע"י מ"מ, עו"ד אושרת שפי
	אדר' מאיר אלואיל	סגן מנהל אגף ומנהל מחלקת רישוי בניה	
	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	22-1968	0492-004	פינלס 4	צמרות אביב הורדים גבעתיים בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	1
2	23-0259	0541-020	רמברנדט 20	אוחנה קסטיאל ניהול ויזום פרוייקטים בע"מ	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	4
3	23-0251	3039-017	השחף 16	ניצן רונן	שינויים פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	6
4	רישוי כללי	0008-001	שדרות רוטשילד 1		רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין	7
5	רישוי כללי	3348-002	המלך חירם 6		רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין	8



13/07/2023
כ"ד תמוז תשפ"ג

פרוטוקול רשות רישוי פינלס 4

6212/168	גוש/חלקה	22-1968	בקשה מספר
הצפון החדש - החלק הצפוני	שכונה	05/12/2022	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0492-004	תיק בניין
753.00	שטח	22-00005	בקשת מידע

מבקש הבקשה

צמרות אביב הורדים גבעתיים בע"מ
ביל"ו 58, תל אביב - יפו 6425610

עורך הבקשה

אברהם שמשו מנדל
בגין מנחם 17, גבעת שמואל 54421

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 6, שטח הריסה (מ"ר): 1438.68, במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, אחר: חניה, בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, אחר: מגורים, בקומות: כמות קומות מגורים: 8, כמות יח"ד מבוקשות: 30, על הגג: חדר מכונות ומעלית, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה, אחר: גנרטור, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה: 29, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.8,

נפח חפירה (מ"ק): 5,645.00, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

ההחלטה: החלטה מספר: 1

רשות רישוי מספר 1-23-0191 מתאריך 12/07/2023

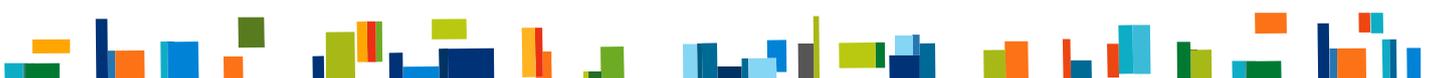
לאשר את הבקשה ל:

- הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות וחדר יציאה לגג מעל קומת קרקע חלקית ומרתף המכיל 15 יח"ד שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.
- הקמת בניין מגורים חדש בן 8 קומות (2 קומות עליונות חלקיות), מעל 2 קומות מרתף, המכיל 29 יח"ד.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג 4400).



#	תנאי
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
4	מילוי דרישות וקבלת אישורם הסופי של רשות נחל הירקון לתכנון המוצע.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
3	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן.
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	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 שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4	אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה.

תנאים לתעודת גמר

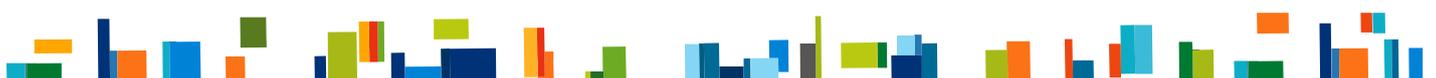
#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין. ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא. ג.המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית 3729א' (בבניה חדשה). ד.כפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית 3729א'.
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
3	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבניה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
4	יש לבצע 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 - עיריית תל אביב יפו.
5	כאשר בוצע מתקן חניה מכאני - יש להגיש אישור בודק מוסמך למכונות ואביזרי הרמה לבדיקת כל המתקנים והתאמתם לדרישות תקן אירופאי EN14010 2003E ולתקן ישראלי 5437.
6	כאשר בוצע מתקן חניה מכאני - יש להגיש תסקיר בדיקת מכונות ואביזרי הרמה עבור כל מתקן בנפרד.



הערות

תנאי	#
קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.	1

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה



13/07/2023
כ"ד תמוז תשפ"ג

פרוטוקול רשות רישוי רמברנדט 20

6217/317	גוש/חלקה	23-0259	בקשה מספר
הצפון החדש-החלק הדרומי	שכונה	14/02/2023	תאריך הבקשה
שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	סיווג	0541-020	תיק בניין
619.00	שטח	21-01377	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אוחנה קסטיאל ניהול וייזום פרויקטים בע"מ
מנורת המאור 8, תל אביב - יפו 6744835

עורך הבקשה

גידי בר אורין
בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

אחר: ביטול מרתף 4-
העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

ההחלטה: החלטה מספר: 2

רשות רישוי מספר 1-23-0191 מתאריך 12/07/2023

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מספר 20-0380 מתאריך 17.09.2020 להריסת בניין מגורים בן 3 קומות וחדר על הגג שחזיקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות ושתי קומות גג חלקיות מעל 2 מפלסי מרתף עבור סה"כ 24 יח"ד, כוללים:
בקומות המרתף: הגבהת מפלס קומת מרתף תחתונה של מתקן החניה מ 10.95 - 9.95, הזזת קו דיפון צפוני, הורדת קירות מיגון ושינויים פנימיים.
בקומת קרקע: צמצום פתח למסתור כביסה בחזית דרומית ושינויים פנימיים.
קומות 1-6: שינויים במיקום פתחים בחזיתות ושינויים פנימיים.
קומה 7: שינויים בשטחים בין דירות, שינויים במיקום פתחים במעטפת ושינויים פנימיים בכל הקומות: שינויים במיקום מערכות בגרעין.

בכפוף 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	זוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או



תנאי	#
הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים	
עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכנ ע"י מהנדס הוועדה)	3
תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.	4

הערות

תנאי	#
ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.	1
ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם מספר 20-0380 מתאריך 17.09.2020 לרבות תוקפו.	2

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה



13/07/2023

כ"ד תמוז תשפ"ג

פרוטוקול רשות רישוי השחף 16, הצדף 17

9005/16	גוש/חלקה	23-0251	בקשה מספר
עג'מי וגבעת עליה	שכונה	14/02/2023	תאריך הבקשה
שינויים פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	סיווג	3039-017	תיק בניין
437.00	שטח	20-02096	בקשת מידע

מבקש הבקשה

ניצן רונן
הצדף 17, תל אביב - יפו 6803439

עורך הבקשה

קרן חשפיה
רבין יצחק 16, קרית אונו 55510

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

אחר: איחוד 2 יח"ד (דו מפלסיות בקומות קרקע וראשונה) ליחידה אחת בקרקע וראשונה, קומה בה מתבצעת התוספת: 1,0, מבוקשים שינויים פנימיים: איחוד 2 דירות ליחידה אחת, שינויים פנימיים, שינויים בחזיתות, תוספת אחרת: תוספת מחסנים, שימוש המקום כיום: בהיתר קיימות היום 2 דירות בהתאם להיתר, השינויים המבוקשים לא בוצעו.
העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים, גן ילדים: קיים ממ"ד: כן

ההחלטה: החלטה מספר: 3

רשות רישוי מספר 1-23-0191 מתאריך 12/07/2023

לא ניתן לאשר את הבקשה שכן:

- הבקשה הוגשה כאשר הקומות העליונות מסומנות כ"אינן שייכות לבקשה" אך מבוקש שינוי מיקום לכניסה ראשית לדירה אשר משפיע על הקומות העליונות.
- נוגדת את הוראות התכנית הקובעות כי בקשות בבית משותף ייבחנו בהתאם לחלק היחסי מכלל הזכויות במבנה ובבקשה זו לא צורפו חישובי השטחים לקומות העליונות אשר כאמור סומנו "לא שייכות לבקשה"
- הבקשה הוגשה בצורה לא מדויקת לעניין תנוחת הקומות, החתכים והחזיתות ובכללן אי סימון מהלך המדרגות והמקלט שמתחתם.
- לא ניתן לבחון אופן הגישה למקלט ולא מתוכנן ממ"ד דירתי.
- נוגדת את מדיניות עיצוב יפו לעניין פתחים של חדרי מגורים לחזית לרחוב.
- נוגדת הנחיות מרחביות לעניין מצללה בחצר בית משותף.
- לא צורפו מסמכי מרחבים מוגנים כנדרש.



13/07/2023
 כ"ד תמוז תשפ"ג

פרוטוקול רשות רישוי שדרות רוטשילד 1

7422/116	גוש/חלקה		בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה		תאריך הבקשה
	סיווג	0008-001	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

ההחלטה: החלטה מספר: 4
רשות רישוי מספר 1-23-0191 מתאריך 12/07/2023

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 8.3.23 החתום ע"י הנד' נירה קופרשמיד
 להיתרי בניה מס' 06-0767 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 24.10.06 ואחרים, כמפורט להלן:

פרוט אי ההתאמות	חלקת משנה
לא הוצאה תעודת גמר עבור תוספת בנייה (הגדלת גלריה) אשר בוצעה מכח היתר 14-1025 מתאריך 12.11.14 וזאת בניגוד לדרישות סעיף 6.1(ג) בהוראות תוכנית תא/מק/4009 ולתקנה 27 הרשומה בשטר 51233/2014/1	38



13/07/2023
 כ"ד תמוז תשפ"ג

פרוטוקול רשות רישוי המלך חירם 6, בן יאיר פנחס 2

7071/127	גוש/חלקה		בקשה מספר
צפון יפו	שכונה		תאריך הבקשה
	סיווג	3348-002	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

ההחלטה: החלטה מספר: 5
רשות רישוי מספר 1-23-0191 מתאריך 12/07/2023

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 04.06.2023 החתום ע"י מודד מוסמך יהודה פרוינד להיתרי בניה מס' 10-0586 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 13.09.2010 ואחרים, כמפורט להלן:

פרוט אי ההתאמות	חלקת משנה
התקנת קירוי אטום מעל פרגולה בשטח 18.11 מ"ר	11

