

30/08/2023
 י"ג אלול תשפ"ג

פרוטוקול החלטות

ישביה: 1-23-0237 תאריך: 29/08/2023 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 אלזר	מזכיר ועדת בניין עיר מרכזת הועדה	
	רחלי קריספל	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	

#	בקשה	תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	עמוד
1	22-0969	0210-003	שמעון התרסי 3	רם-מוגריבי-ארדיטי 357 בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	1
2	22-1098	0210-001	שמעון התרסי 1	רם-מוגריבי-ארדיטי 357 בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	8
3	23-0703	0187-097	דיזנגוף 97	ישרוטל יזמות ופיתוח בע"מ	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	14



30/08/2023
י"ג אלול תשפ"ג

פרוטוקול רשות רישוי שמעון התרסי 3

6958/60	גוש/חלקה	22-0969	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	19/06/2022	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0210-003	תיק בניין
1,469.00	שטח	21-02579	בקשת מידע

מבקש הבקשה

רם-מוגריבי-ארדיטי 357 בע"מ
דיזנגוף 61, תל אביב - יפו 6433233

עורך הבקשה

גידי בר אורין
בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 4, שטח הריסה (מ"ר): 2690.32, במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חניה, בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז, אחר: דירות גן, משרד, בקומות: כמות קומות מגורים: 7, כמות יח"ד מבוקשות: 61, על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, אחר: מעבי מזגנים, גנרטור, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, אחר: גינות פרטיות, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים, גן ילדים: קיים ממ"ד: לא

החלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 1
רשות רישוי מספר 1-23-0237 מתאריך 29/08/2023

בהמשך ובכפוף לשאר התנאים המפורטים בהחלטת רשות הרישוי מיום 02/08/2022 ולאור קבלת הבהרה מטעם מנהל התכנון בנושא תכולת מבנים המחויבים בבקרת תכן ובבקרת ביצוע במכון בקרה מיום 27/04/2022

- א. לתקן סעיפים 1-3 (תנאים למתן היתר) בהחלטת רשות הרישוי ולהוסיף תנאי מס' 4, כמפורט:
 1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק, כגון: הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה.
 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.
- ב. לבטל סעיף מס' 2 (תנאי בהיתר) בהחלטת רשות הרישוי: "ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם



לאישורם לשלב בקרת התכן".

ג. לבטל סעיף 2 (תנאי לתחילת עבודות בניה) בהחלטת רשות הרישוי: "הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע".

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק, כגון: הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה.
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

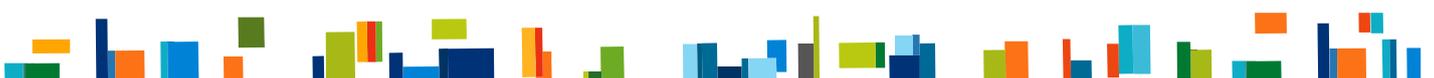
#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 78103.00 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2	אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום
3	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה לפני כריתת העצים מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	אושרה כריתה של עצים מספר 25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,5 במגרש השכן לצורך הבניה. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון ולהציג: 1. רישיון כריתה לעץ 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').

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 3616א'. ד. רישום הערה כי קיימת התחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית 3616א'.



#	תנאי
2	רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בכתובת שמעון התרסי 1.
3	הצגת אישור ממכון מורשה כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
4	- להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. - הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
5	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
6	קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
7	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
8	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 14 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
9	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.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

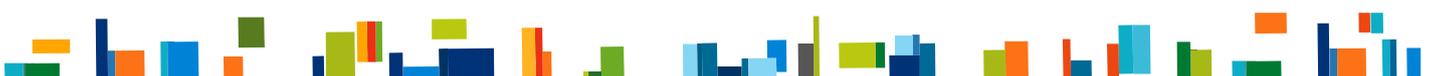
<p>ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 1 רשות רישוי - התנגדות מספר 6-22-0054 מתאריך 31/08/2022</p>
--

<p>ההחלטה (דיון נוסף): החלטה מספר 1 רשות רישוי - התנגדות מספר 6-22-0054 מתאריך 31/08/2022</p>
--

- בהמשך ובכפוף לשאר התנאים המפורטים בהחלטת רשות הרישוי מיום 02/08/2022 ולאור קבלת הבהרה מטעם מנהל התכנון בנושא תכולת מבנים המחויבים בבקרת תכן ובבקרת ביצוע במכון בקרה מיום 27/04/2022:
- א. לתקן סעיפים 1-3 (תנאים למתן היתר) בהחלטת רשות הרישוי ולהוסיף תנאי מס' 4, כמפורט:
 1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
 2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
 3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
 4. תשלום אגרות והיטלים.
 - ב. לבטל סעיף מס' 2 (תנאי בהיתר) בהחלטת רשות הרישוי: "ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן".
 - ג. לבטל סעיף 2 (תנאי לתחילת עבודות בניה) בהחלטת רשות הרישוי: "הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע".

תנאים למתן היתר

1. חו"ד מסכמת ע"י מכון בקרה עבור בקרת התכן (מוצג 4400).



2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402)
3. תשלום אגרות והיטלים.
4. אישור רשות הכבאות.

תנאים בהיתר

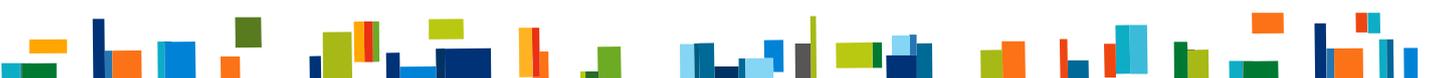
1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2. ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן.
3. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
4. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 78103.00 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

1. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2. הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לועדה המקומית על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
3. אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום
4. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
5. הצגת רישיון לכיבוע כריתה לפני כריתת העצים מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
6. אושרה כריתה של עצים מספר 25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,45 במגרש השכן לצורך הבניה. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון ולהציג:
 1. רישיון כריתה לעץ
 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').

תנאים לתעודת גמר

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 3616 א'.
 - ד. רישום הערה כי קיימת התחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית 3616 א'.
2. רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בכתובת שמעון התרסי 1.
3. הצגת אישור ממכון מורשה כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
4. רישום סופי של התצ"ר בטאבו
5. קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
6. 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
7. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 14 עצים בגודל 10 לפחות ("4" במגרש.
8. 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.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-22-0048 מתאריך 02/08/2022

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-22-0048 מתאריך 02/08/2022

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים בן 4 קומות שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש, בן 6 קומות וקומת גג חלקית עם משרד לבעלי מקצוע חופשיים בקומת הקרקע, מעל 3 קומות מרתף, עבור סה"כ: 61 יח"ד.

2. לדחות את טענות המתנגד שהוגשו שכן:

א. בהתייחס לטענה לעניין היעדר תימוכין קנייני, יובהר כי הבקשה הוגשה בהסכמת 28 מבעלי הזכויות (בשלמות) ולאחר שליחת הודעות לזכאים לפי תקנה 336' לתקנות התקבלה התנגדות אחת של מר אבישי

מובשוביץ (להלן המתנגד אשר נרשמה על שמו הערה על צו ניהול אפוסטרופוס בגין בעלת הזכויות הרשומה בתת

חלקה מס' 10 הגב' מלכה מובשוביץ) שחלקו ברכוש המשותף (לפי רישום בנסח טאבו) מהווה 3% בלבד. נוכח

היקף ההסכמות לבקשה, ניתן לדון בבקשה מבחינה תכנונית.

ב. בהתייחס ליתרת הטענות המועלות בהתנגדות, יצוין כי מדובר בטענות קנייניות אשר לנושאים אלו יובהר כי

הוועדה המקומית הינה גוף תכנוני אשר אינה לוקחת צד בהסכמים בין בעלי העניין שבבקשה ואינה דנה

בשיקולים קנייניים ועל הצדדים לפנות לערכאות המתאימות לכך.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. חו"ד מסכמת ע"י מכון בקרה עבור בקרת התכן (מוצג 4400).

2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402)

3. תשלום אגרות והיטלים.



4. אישור רשות הכבאות.

תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2. ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן.
3. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
4. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 78103.00 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

1. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2. הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לועדה המקומית על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
3. אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום
4. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
5. הצגת רישיון לביצוע כריתה לפני כריתת העצים מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
6. אושרה כריתה של עצים מספר 25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,45 במגרש השכן לצורך הבניה. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון ולהציג:
 1. רישיון כריתה לעץ
 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').

תנאים לתעודת גמר

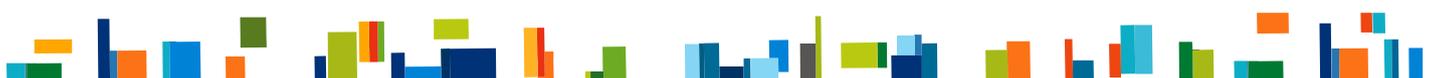
1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
 - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.
 - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
 - ג. המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית 3616 א'.
 - ד. רישום הערה כי קיימת התחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית 3616 א'.
2. רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בכתובת שמעון התרסי 1.
3. הצגת אישור ממכון מורשה כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
4. רישום סופי של התצ"ר בטאבו
5. קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
6. 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
7. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 14 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
8. 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.

הערות

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



הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה



30/08/2023
י"ג אלול תשפ"ג

פרוטוקול רשות רישוי שמעון התרסי 1

6958/23	גוש/חלקה	22-1098	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	10/07/2022	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0210-001	תיק בניין
462.00	שטח	21-01285	בקשת מידע

מבקש הבקשה

רם-מוגרב-ארדיטי 357 בע"מ
דיזנגוף 61, תל אביב - יפו 6433233

עורך הבקשה

גידי בר אורין
בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

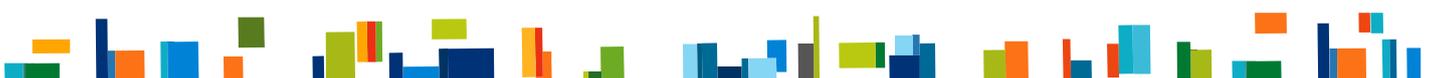
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 4, שטח הריסה (מ"ר): 824.36, במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חניה, בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז, אחר: דירות גן, בקומות: כמות קומות מגורים: 7, כמות יח"ד מבוקשות: 17, על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, אחר: מעבי מזגנים, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, אחר: גינות פרטיות, כמות מקומות חניה: 18, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים, גן ילדים: קיים ממ"ד: לא

החלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 2

רשות רישוי מספר 1-23-0237 מתאריך 29/08/2023

הבקשה מובאת לדיון נוסף לצורך תיקון סעיפים 1-4 לתנאים למתן היתר, ביטול סעיף 2 לתנאי בהיתר וביטול סעיף 2 לתנאי התחלת עבודות הבניה, הכל כמפורט בהחלטת רשות הרישוי מיום 02/08/2022.

1. ביום 27/04/2022 התקבלה הבהרה מטעם מנהל התכנון בנושא תכולת מבנים המחויבים בבקרת תכן ובבקרת ביצוע במכון בקרה לפיו: " במקרים בהם ישנן שתי בקשות נפרדות להיתרי בנייה עבור שני מבנים (היתר לכל מבנה) - כאשר מבנה אחד תואם לתכולת המבנים המחויבים בבקרת תכן ובקרת ביצוע במכון בקרה והמבנה השני אינו תואם (לדוגמא, מבנה עם עירוב שימושים) - במידה ושני המבנים כוללים אלמנטים מבנים משותפים המתפקדים כיחידה תכנונית אחת (כגון מרתף משותף, גג משותף וכיוצ"ב) . במצב זה גם המבנה שלכאורה תואם לתכולת הבקשה המחייבת במכון בקרה



לא יידרש לבקרת תכן ובקרת ביצוע במכון בקרה, עקב המגבלה המוטלת על מכון הבקרה לטפל בחלקי מבנה שאינו תואם את הגדרת המבנים על פי תיקון 122 לחוק. ..

2. ביום 24/08/2022 התקבלה פנייה מקוונת במערכת הרישוי מטעם עורך הבקשה לפיה: "בבקשה זו (להלן בכתובת שמעון התרסי 1) אנו נדרשים למכון בקרה. בבקשה בכתובת שמעון התרסי 3-7 אין דרישה למכון בקרה בגין שימוש המשרד המבוקש בקומת הקרקע ועל כן לא ניתן לקדם בקשה אחת מתוך שתיים המתוכננות מעל מרתף משותף עם מערכות משותפות"

3. מבדיקה חוזרת שנערכה ע"י צוות הרישוי, עולה כי טענת עורך הבקשה אכן מוצדקת וכי בבקשה הנדונה, אין מקום להתנות תנאים לפי מסלול לבדיקת מכון בקרה, בין היתר בגין תכנון של 3 קומות מרתפים המכילים: שטחים משותפים בשימוש מערכות טכניות עם המגרש הגובל ממזרח בכתובת שמעון התרסי 3 (להלן חלקה מס' 60 אשר עבורה הוגשה במקביל בקשת רישוי מס' 22-0969) לרבות גישה לחניה באמצעות רמפת ירידה משותפת לשני המגרשים הממוקמת במרווח צדדי מזרחי של המגרש הגובל ממזרח.

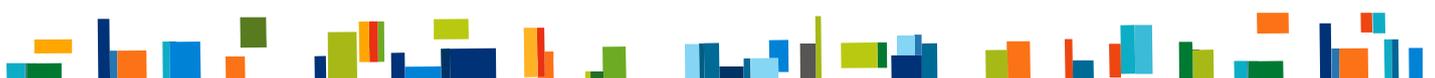
4. נוכח האמור לעיל, ביום 31/08/2022 אישרה רשות הרישוי בהחלטתה לעדכן את החלטת רשות הרישוי מיום 02/08/2022, הכוללת: עדכון סעיפים 1-3 (תנאים למתן היתר) למסלול ללא מכון בקרה, ביטול סעיף תנאי מס' 2 (תנאי בהיתר) וביטול סעיף 2 (תנאי להתחלת עבודות) הנוגעים למסלול של מכון בקרה. בהתאם להחלטת רשות הרישוי ולאור בדיקה שנערכה ע"י צוות הרישוי עולה כי לא עודכנו במערכת הרישוי, תנאים להיתר במסלול ללא מכון בקרה וכן לא בוטלו התנאים הנוגעים למסלול מכון בקרה.

בהמשך ובכפוף לשאר התנאים המפורטים בהחלטת רשות הרישוי מיום 02/08/2022 ולאור קבלת הבהרה מטעם מנהל התכנון בנושא תכולת מבנים המחויבים בבקרת תכן ובבקרת ביצוע במכון בקרה מיום 27/04/2022:

- א. לתקן סעיפים 1-4 (תנאים למתן היתר) בהחלטת רשות הרישוי, כמפורט:
1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (א) (1) לחוק כגון: הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה.
 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.
- ב. לבטל סעיף מס' 2 (תנאי בהיתר) בהחלטת רשות הרישוי: "ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן".
- ג. לבטל סעיף 2 (תנאי לתחילת עבודות בניה) בהחלטת רשות הרישוי: "הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע".

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 1
רשות רישוי מספר 1-22-0280 מתאריך 31/08/2022

ההחלטה (דיון נוסף): החלטה מספר 1
רשות רישוי מספר 1-22-0280 מתאריך 31/08/2022



בהמשך ובכפוף לשאר התנאים המפורטים בהחלטת רשות הרישוי מיום 02/08/2022 ולאור קבלת הבהרה מטעם מנהל התכנון בנושא תכולת מבנים המחויבים בבקרת תכן ובבקרת ביצוע במכון בקרה מיום 27/04/2022:

- א. לתקן סעיפים 1-3 (תנאים למתן היתר) בהחלטת רשות הרישוי, כמפורט:
1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
 2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
 3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
- ב. לבטל סעיף מס' 2 (תנאי בהיתר) בהחלטת רשות הרישוי: "ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן".
- ג. לבטל סעיף 2 (תנאי לתחילת עבודות בניה) בהחלטת רשות הרישוי: "הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע".

תנאים למתן היתר

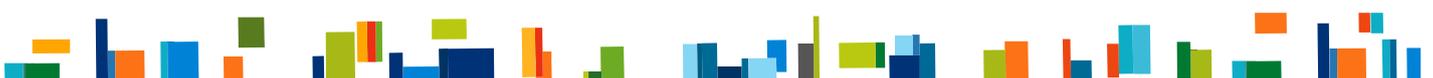
1. חו"ד מסכמת ע"י מכון בקרה עבור בקרת התכן (מוצג 4400).
2. תכנית מאושרת חתומה ע"י מכון הבקרה (מוצג 4401).
3. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402)
4. תשלום אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2. ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן.
3. 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.
4. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 78103.00 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

1. בעל היתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2. הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לוועדה המקומית על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
3. שלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
4. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
5. הצגת רישיון לביצוע כריתה לפני כריתת העצים מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
6. אושרה כריתה של עצים מספר 25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,45 במגרש השכן לצורך הבניה.



על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ
ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון ולהציג:
1. רישיון כריתה לעץ
2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').

תנאים לתעודת גמר

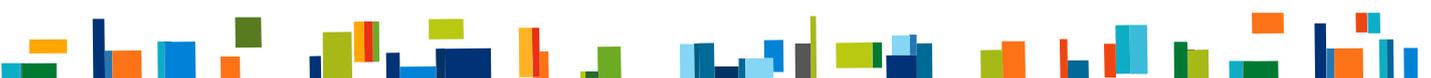
1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
 - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.
 - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
 - ג. המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית 3616 א'.
 - ד. רישום הערה כי קיימת התחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית 3616 א'.
2. רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בכתובת שמעון התרסי 3.
3. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור
4. לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
4. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 14 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
5. על חדר האשפה להכיל: ספרינקלר, מתג תאורה חיצוני, איורור מתאים, ברז שטיפה וניקוז, רוחב פתח נטו של 160 ס"מ לפחות.

יותקן צינור הגנה סביב קירות חדר האשפה למניעת היפגעות חיפויים על ידי כלי האצירה.
מידות מבנה לאחסון אצירת אשפה יאפשרו הצבה ותפעול של כלי האשפה, על פי גודלם
וכמותם, תוך מתן אפשרות גישה והשלכת פסולת אליהם ואפשרות להוצאתם ממבנה האחסון
בלא צורך בהזזת כלים סמוכים.
נדרש קיר הפרדת אש בין מסתור אשפה לבין בלוני גז או מרחק 3.0 מטר ביניהם.
מסלול הוצאה והכנסה של עגלות בנפח 770/1100 ליטר:
שביל הגישה ופתח בגדר יהיו ברוחב נטו של 160 ס"מ לפחות.
יותקן צינור הגנה על העמודים והקירות לכל אורך המסלול עד רכב הפינוי.
יונמכו פני המדרכה עד שפת הכביש. ההנמכה תיעשה עפ"י הנחיות מחלקת דרכים במינהל בת"ש
ובאישורה.
איסור חניה - חל איסור להחנות רכב לאורך דרך הגישה, באופן החוסם את המעבר של רכב
הפינוי. האיסור יסומן בכביש, מול הכניסה, בצבע אדום לבן. פרט זה ירשם בתכנית להיתרי בנייה.
יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות),
התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מהבניין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות
לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.

הערות

קירות המרתף יבוצעו על ידי דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה



החלטה: החלטה מספר: 2
רשות רישוי מספר 0255-22-1 מתאריך 02/08/2022

החלטה : החלטה מספר 2
רשות רישוי מספר 0255-22-1 מתאריך 02/08/2022

לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים בן 4 קומות מעל מרתף שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש, בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ: 17 יח"ד.
ככפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. חו"ד מסכמת ע"י מכון בקרה עבור בקרת התכן (מוצג 4400).
2. תכנית מאושרת חתומה ע"י מכון הבקרה (מוצג 4401).
3. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402)
4. תשלום אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר

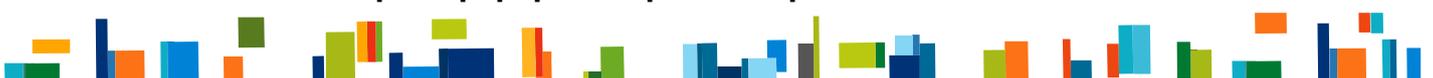
1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2. ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן.
3. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
4. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 78103.00 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

1. בעל היתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2. הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לוועדה המקומית על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
3. שלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
4. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
5. הצגת רישיון לביצוע כריתה לפני כריתת העצים מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
6. אושרה כריתה של עצים מספר 25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,5,4 במגרש השכן לצורך הבניה. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון ולהציג:
 1. רישיון כריתה לעץ
 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:

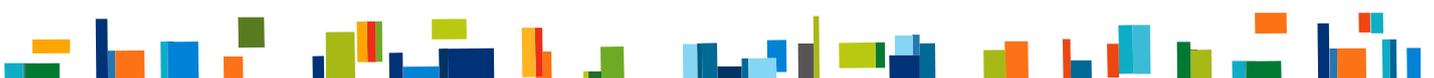


- א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.
 - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
 - ג. המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית 3616 א'.
 - ד. רישום הערה כי קיימת התחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית 3616 א'.
2. רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בכתובת שמעון התרסי 3.
 3. 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 קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 14 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
 4. על חדר האשפה להכיל: ספרינקלר, מתג תאורה חיצוני, איורור מתאים, ברז שטיפה וניקוז, רוחב פתח נטו של 160 ס"מ לפחות.
 5. יותקן צינור הגנה סביב קירות חדר האשפה למניעת היפגעות חיפויים על ידי כלי האצירה. מידות מבנה לאחסון אצירת אשפה יאפשרו הצבה ותפעול של כלי האשפה, על פי גודלם וכמותם, תוך מתן אפשרות גישה והשלכת פסולת אליהם ואפשרות להוצאתם ממבנה האחסון בלא צורך בהזזת כלים סמוכים.
- נדרש קיר הפרדת אש בין מסתור אשפה לבין בלוני גז או מרחק 3.0 מטר ביניהם.
מסלול הוצאה והכנסה של עגלות בנפח 770/1100 ליטר:
שביל הגישה ופתח בגדר יהיו ברוחב נטו של 160 ס"מ לפחות.
יותקן צינור הגנה על העמודים והקירות לכל אורך המסלול עד רכב הפינוי.
יונמכו פני המדרכה עד שפת הכביש. ההנמכה תיעשה עפ"י הנחיות מחלקת דרכים במינהל בת"ש ובאישורה.
- איסור חניה - חל איסור להחנות רכב לאורך דרך הגישה, באופן החוסם את המעבר של רכב הפינוי. האיסור יסומן בכביש, מול הכניסה, בצבע אדום לבן. פרט זה ירשם בתכנית להיתרי בנייה. יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מהבניין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה



30/08/2023
י"ג אלול תשפ"ג

פרוטוקול רשות רישוי דיזנגוף 97, דיזנגוף 99

7091/17	גוש/חלקה	23-0703	בקשה מספר
הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	10/05/2023	תאריך הבקשה
שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	סיווג	0187-097	תיק בניין
1,128.00	שטח	22-03349	בקשת מידע

מבקש הבקשה

ישרוטל יזמות ופיתוח בע"מ
המרד 29, תל אביב - יפו 6812511

עורך הבקשה

גידי בר אורין
בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: שינויים בחלוקה הפנימית של המטבחים במפלס מרתף 1 קדמי ובקומת הקרקע, ושינויים בחלוקה הפנימית של המקלטים במפלס מרתף 1 קדמי. הגורם עבורו מתבצעת העבודה הגורם פרטי,

החלטה: החלטה מספר: 3

רשות רישוי מספר 1-23-0237 מתאריך 29/08/2023

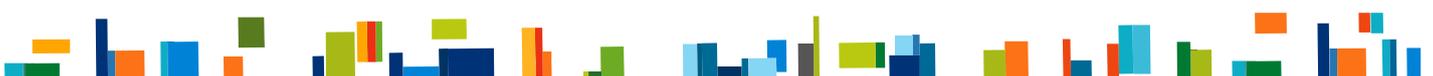
לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר בנייה מס' 18-0759 מ-12/09/2018 והיתר שינויים מס' 22-0683 מ-21/11/2022 הכוללים:

- בקומת מרתף (2-): שינויים במחיצות פנימיות, הסדרת חדר מזוודות בשטח משרד משק בית מבוטל (ללא שינוי בתכליות המותרות).
- בקומת מרתף (1-): שינויים במעטפת חזית עורפית (ללא תוספות שטחים) ושינויים במחיצות פנימיות.
- בקומת הקרקע: שינויים במחיצות פנימיות.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק, כגון: הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות. 2. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 472)) - (מוצג 4402) 3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה. 4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.



תנאים בהיתר

תנאי	#
הבטחת ביצוע השימור והשיפוץ של המבנה לשימור.	1

תנאים לתעודת גמר

תנאי	#
ביצוע כל הנחיות מחלקת שימור באישורם וסיומן עד גמר עבודות הבניה.	1
הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: רישום המלון כולו כיחידה קניינית אחת שלא ניתן לפצל ולרשום חלקים ממנה לגורם מסוים ואי סגירת מרפסות בכל צורה שהיא.	2
רישום רצועת הקרקע בין קו הרחוב לבין חזית הבניין הפונה לרחוב דיזנגוף כזיקת הנאה לציבור .	3

הערות

תנאי	#
ההיתר הינו בכפוף לכל התנאים האמורים בהיתר מס' 18-0759 מ - 12/09/2018 והיתר שינויים מס' 22-0683 מ-21/11/2022 ואינו מהווה הארכת תוקפם.	1
ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת במבנה ו/או בשטח המגרש.	2

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

