

29/10/2023
 י"ד חשוון תשפ"ד

פרוטוקול

ישובה: 1-23-0272 תאריך: 24/10/2023 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 לרישוי	
	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	עמו ד
1	23-0476	0354-004	תל חי 4	אלון לוקסנבורג	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	1
2	רישוי כללי	3590-005	כוכבי יצחק 5		רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין	4
3	רישוי כללי	2286-009	נאמן יובל פרופסור 11		רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין	5
4	רישוי כללי	0006-129	יהודה הלוי 129		רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין	6
5	רישוי כללי	2349-009	ברלין אליהו 9		רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין	7



29/10/2023
י"ד חשון תשפ"ד

פרוטוקול רשות רישוי תל חי 4

7092/93	גוש/חלקה	23-0476	בקשה מספר
הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	28/03/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0354-004	תיק בניין
422.00	שטח	21-00952	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אלון לוקסנבורג
דרך בגין מנחם 132, תל אביב - יפו 6701101 מאיר ארד
דרך בגין מנחם 132, תל אביב - יפו 6701101

עורך הבקשה

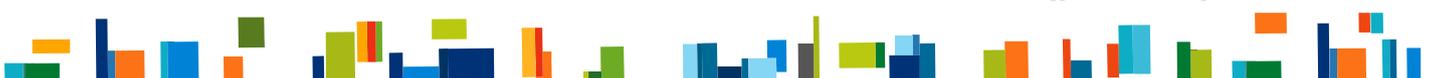
ברד פינצוק
גוטליב 11, תל אביב - יפו 64392

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

כמות קומות לתוספת: 2, כמות יח"ד לתוספת: 3, אחר: חיזוק המבנה הקיים, תוספת מתקן חנייה תת קרקעי תוספת מעלית ושיפוץ המקלט הקיים, מבוקשים שינויים פנימיים: שינוי חדר המדרגות ותוספת מעלית וארונות טכניות, תוספת אחרת: חיזוק המבנה הקיים, תוספת 1.65 קומות חדשות כולל תוספת מעלית בעורף המבנה. בנוסף, מתקן חנייה תת קרקעי אוטומטי בחלק הקדמי של החלקה, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י עידו קויפמן)

- לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין קיים למגורים שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, בן 4 קומות וחדר כביסה על הגג, מעל קומת קרקע חלקית ומקלט במרתף עבור 8 יח"ד, הכוללים:
- בקומת המרתף: קירות יורדים והקמת מתקן חניה אוטומטי תת קרקעי (בן 2 מפלסים), במרווח קדמי, עבור 12 מקומות חניה.
 - בקומת הקרקע: שינויים בחזיתות ובחלוקת השטחים הפנימית, סגירת מרפסות קיימות בהיתר באמצעות ויטרינות הזזה, סגירה חלקית של שטח מקורה פתוח בין עמודים, בחזית לרחוב לצורך: הגדלת לובי כניסה, הוספת חדר אשפה, נישת בלוני גז והרחבת שטח דירות קיימות בהיתר.
 - בקומות הקיימות 1-3 (בכל קומה): שינויים בחזיתות ובחלוקת השטחים הפנימית, הרחבת שטח דירות קיימות בהיתר, סגירת מרפסות קיימות בהיתר באמצעות ויטרינות הזזה.
 - בכל מפלסי הקומות הקיימות: שינויים ברוחב ובמהלכי גרמי מדרגות בגרעין המדרגות הכללי הקיים.
 - על הגג הקיים: הריסת בנייה קיימת והקמת קומה 4 חדשה בהיקף הקומות שמתחת, המכילה: 2 יח"ד עם שיפור מיגון לכל דירה ומרפסות בחזית עורפית (סגורות באמצעות ויטרינות הזזה) מעל קונטור מרפסות קיימות בקומות שמתחת.
 - קומה 5 חלקית חדשה המכילה: יחידת דיור אחת עם שיפור מיגון ומרפסות גג צמודות בחזית קדמית ועורפית, מקורות בחלקן באמצעות מצללות מאלומיניום.



- בכל קומות הבניין: תוספת אגף מסתורי כביסה בחזיתות צדדיות והוספת פיר מעלית חיצוני בחזית עורפית הכולל תחנות עצירה בכל קומה.

סה"כ לאחר השינוי יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, המכיל 11 יח"ד, (8 יח"ד קיימות + 3 יח"ד חדשות).

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	התנאי
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. 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.
2	1. בטבלת מאזן החניה דרוש וחסר הצגת חישוב דרישת התקן עבור הדירות החדשות 2. בנספח תנועה הנמצא במגירה 1500 מסומן איסור חניה בצד אי זוגי של הרחוב תל חי, כאשר בשטח קיימת חניה ציבורית. יש לתקן תמרון בנספח תנועה בהתאם לקיים בשטח.

תנאים בהיתר

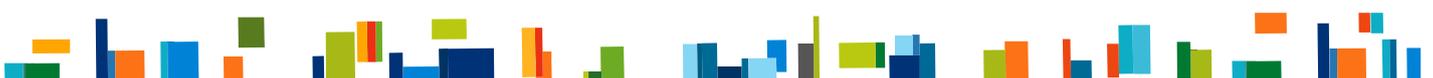
#	התנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	טרם תחילת העבודות, יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
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	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	שיפוץ המבנה בהתאם להנחיות שמ"מ וסיומן עד גמר עבודות הבניה.



#	התנאי
3	הצגת רישום הערה בטאבו פי תקנה 27 לתקנות המרקעין לעניין שטחים משותפים אשר ירשמו כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות במבנה.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת (יש לציין את הערך 'עצים לשתילה') עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.

הערות

#	התנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 1

רשות רישוי מספר 1-23-0272 מתאריך 24/10/2023:

לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין קיים למגורים שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, בן 4 קומות וחדר כביסה על הגג, מעל קומת קרקע חלקית ומקלט במרתף עבור 8 יח"ד, הכוללים:
- בקומת המרתף: קירות יורדים והקמת מתקן חניה אוטומטי תת קרקעי (בן 2 מפלסים), במרווח קדמי, עבור 12 מקומות חניה.

- בקומת הקרקע: שינויים בחזיתות ובחלוקת השטחים הפנימית, סגירת מרפסות קיימות בהיתר באמצעות ויטרינות הזזה, סגירה חלקית של שטח מקורה פתוח בין עמודים, בחזית לרחוב לצורך: הגדלת לובי כניסה, הוספת חדר אשפה, נישת בלוני גז והרחבת שטח דירות קיימות בהיתר.
- בקומות הקיימות 1-3 (בכל קומה): שינויים בחזיתות ובחלוקת השטחים הפנימית, הרחבת שטח דירות קיימות בהיתר, סגירת מרפסות קיימות בהיתר באמצעות ויטרינות הזזה.

- בכל מפלסי הקומות הקיימות: שינויים ברוחב ובמהלכי גרמי מדרגות בגרעין המדרגות הכללי הקיים.
- על הגג הקיים: הריסת בנייה קיימת והקמת קומה 4 חדשה בהיקף הקומות שמתחת, המכילה: 2 יח"ד עם שיפור מיגון לכל דירה ומרפסות בחזית עורפית (סגורות באמצעות ויטרינות הזזה) מעל קונטור מרפסות קיימות בקומות שמתחת.

- קומה 5 חלקית חדשה המכילה: יחידת דיור אחת עם שיפור מיגון ומרפסות גג צמודות בחזית קדמית ועורפית, מקורות בחלקן באמצעות מצללות מאלומיניום.

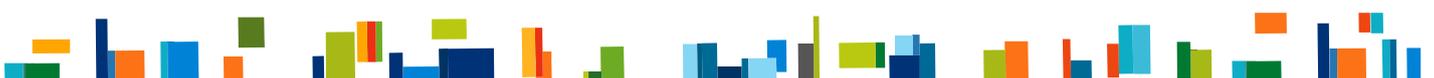
- בכל קומות הבניין: תוספת אגף מסתורי כביסה בחזיתות צדדיות והוספת פיר מעלית חיצוני בחזית עורפית הכולל תחנות עצירה בכל קומה.

סה"כ לאחר השינוי יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, המכיל 11 יח"ד, (8 יח"ד קיימות + 3 יח"ד חדשות).

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. 2. הגשת זוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 472)) - (מוצג 4402) 3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה. 4. תשלום



#	תנאי
	כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
2	1. בטבלת מאזן החניה דרוש וחסר הצגת חישוב דרישת התקן עבור הדירות החדשות 2. בנספח תנועה הנמצא במגירה 1500 מסומן איסור חניה בצד אי זוגי של הרחוב תל חי, כאשר בשטח קיימת חניה ציבורית. יש לתקן תמרון בנספח תנועה בהתאם לקיים בשטח.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	שלב הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	טרם תחילת העבודות, יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
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	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.

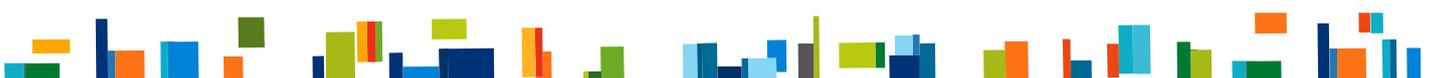
תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	שיפוץ המבנה בהתאם להנחיות שמ"מ וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
3	הצגת רישום הערה בטאבו פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין שטחים משותפים אשר ירשמו כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות במבנה.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת (יש לציין את הערך 'עצים לשתילה') עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.

הערות

#	תנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה



29/10/2023
 י"ד חשון תשפ"ד

פרוטוקול רשות רישוי כוכבי יצחק 5

6981/232	גוש/חלקה		בקשה מספר
שפירא	שכונה		תאריך הבקשה
	סיווג	3590-005	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 2
רשות רישוי מספר 1-23-0272 מתאריך 24/10/2023:

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט לתיקון צו בית משותף מיום 17.05.2023
 החתום ע"י הנד' עליזה מוראד להיתרי בנייה מס' 17-1108 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 28.01.2018
 ואחרים, כמפורט להלן:

פרוט אי ההתאמות	חלקת משנה
<input type="checkbox"/> בניית סככה בשטח 30.0 מ"ר <input type="checkbox"/> הגבהה מעל גדר הבנויה בהיתר באורך 30 מ'	19
<input type="checkbox"/> בניית סככה בשטח 8.5 מ"ר <input type="checkbox"/> הגבהה מעל גדר הבנויה בהיתר באורך 12 מ'	20



29/10/2023
 י"ד חשון תשפ"ד

פרוטוקול רשות רישוי נאמן יובל פרופסור 11

6885/28	גוש/חלקה		בקשה מספר
'תכנית ל	שכונה		תאריך הבקשה
	סיווג	2286-009	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 3
רשות רישוי מספר 1-23-0272 מתאריך 24/10/2023:

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 10.08.2023 החתום ע"י אדר' דניאל מועלם להיתרי בנייה מס' 21-0837 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 11.10.2021 ואחרים, כמפורט להלן:

פרוט אי ההתאמות	חלקת משנה
אי מימוש היתר לבניית תוספת בשטח 5.2 מ"ר	45
אי מימוש היתר לבניית תוספת בשטח 5.2 מ"ר	46
אי מימוש היתר לבניית תוספת בשטח 5.2 מ"ר	65
אי מימוש היתר לבניית תוספת בשטח 5.2 מ"ר	66



29/10/2023
 י"ד חשון תשפ"ד

פרוטוקול רשות רישוי יהודה הלוי 129

7440/26	גוש/חלקה		בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה		תאריך הבקשה
	סיווג	0006-129	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 4
רשות רישוי מספר 1-23-0272 מתאריך 24/10/2023:

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 09.08.2023 החתום ע"י אינג' אביר אברהם להיתרי בניה מס' 17-1088 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 11.01.2018 ואחרים, כמפורט להלן:

פרוט אי ההתאמות	חלקת משנה
תוספת שטח 3.87 מ"ר ע"ח חדר הסקה (רכוש משותף)	19



29/10/2023

י"ד חשון תשפ"ד

פרוטוקול רשות רישוי ברלין אליהו 9, קדושי השואה 4

6632/524	גוש/חלקה		בקשה מספר
צוקי אביב	שכונה		תאריך הבקשה
	סיווג	2349-009	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 5
רשות רישוי מספר 1-23-0272 מתאריך 24/10/2023:

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 3.9.23 החתום ע"י הנד' אילנה אבישי להיתרי בניה מס' 09-1132 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 24.02.2010 ואחרים, כמפורט להלן:

פרוט אי ההתאמות	חלקת משנה
תוספת בשטח 4.0 מ"ר ע"ח מסתור כביסה	11
תוספת בשטח 4.8 מ"ר ע"ח מסתור כביסה	12
תוספת בשטח 1.6 מ"ר ע"ח מסתור כביסה	41
סככה בשטח 33.1 מ"ר	51
קירוי בשטח 5.8 מ"ר והרכבת ויטרינת זכוכית בחצר מזרחית	
שתי תוספות בשטח 4.7 מ"ר כ"א ע"ח מסתורי כביסה	60
תוספת בשטח 1.9 מ"ר ע"ח מסתור כביסה	68
תוספת בשטח 2.0 מ"ר ע"ח מסתור כביסה	82
תוספת בשטח 9.6 מ"ר ע"ח מרפסת	83
תוספת בשטח 6.0 מ"ר ע"ח מבואה קומתית	
תוספות בשטח 2.4 מ"ר ו- 2.1 מ"ר ע"ח מסתורי כביסה	86
תוספת בשטח 5.3 מ"ר ע"ח מבואה קומתית	
סככה בשטח 54.0 מ"ר	89
סככה בשטח 15.5 מ"ר	91
סגירה מתחת לגג קיים בשטח 8.5 מ"ר	92
קירוי וסגירה בשטח 10.5 מ"ר	
סככה בשטח 11.5 מ"ר	
קירוי בשטח 48.5 מ"ר	
תוספת בשטח 2.2 מ"ר ע"ח מסתור כביסה	102
תוספת בשטח 4.7 מ"ר ע"ח מסתור כביסה	110
תוספות בשטח 2.8 מ"ר ו- 2.0 מ"ר ע"ח מסתורי כביסה	113
סככה בשטח 20.7 מ"ר	125



128	תוספת בשטח 1.9 מ"ר ע"ח מסתור כביסה סככה בשטח 17.1 מ"ר
131	תוספת בשטח 4.7 מ"ר ע"ח מסתור כביסה סככה בשטח 14.2 מ"ר סככות בשטח 9.7 מ"ר ו- 24.6 מ"ר בריכת ג'קוזי בשטח 6.9 מ"ר
132	תוספת בשטח 4.7 מ"ר ע"ח מסתור כביסה סככה בשטח 14.2 מ"ר תוספת בשטח 8.6 מ"ר בריכת ג'קוזי בשטח 9.1 מ"ר

