

14/11/2023

א' כסלו תשפ"ד

פרוטוקול החלטות

ישיבה: 1-23-0287 תאריך: 12/11/2023 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	
	אדרי' 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	עמוד
1	23-1205	2243-014	דולצ'ין אריה 16	גדעון רוזנברג	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	1
2	23-0011	0240-015	שדרות מוצקין 15	שרבט כהן בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	3
3	23-0324	0210-016	שמעון התרסי 16	נתנאל תל דן בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	6
4	רישוי כללי	3088-021	הקברניט 12		רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין	9



14/11/2023

א' כסלו תשפ"ד

פרוטוקול רשות רישוי דולצ'ין אריה 16, רודנסקי שמואל 6

6630/742	גוש/חלקה	23-1205	בקשה מספר
נופי ים	שכונה	08/08/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	2243-014	תיק בניין
3,624.00	שטח	22-02073	בקשת מידע

מבקש הבקשה

פראג רוני רוזנברג
ת.ד. 46521, תל אביב - יפו 7644427 גזעון רוזנברג
דולצ'ין אריה 16, תל אביב - יפו 6936049

עורך הבקשה

משה נעם
טלר 24, רחובות 7644427

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

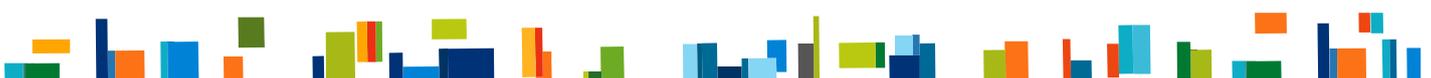
פירוט המבוקש לתוספת: הרחבת דיור: מספר יח"ד מורחבות: 1 קומה בה מתבצעת התוספת: 8, שטח התוספת (מ"ר): 33.49, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 245.00, מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: תוספת חדר על מרפסת, שימוש המקום כיום: לא בהיתר טרם נבנתה התוספת
פירוט המבוקש לתוספת בניה בקומת הגג: כיוון התוספת: אחור, שטח התוספת (מ"ר): 33.49, שטח פרגולה (מ"ר): 23.00, חומר הפרגולה: עץ, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 0.73, נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר): 3.10, הגורם עבורו מתבצעת העבודה הגורם פרטי,

החלטה: החלטה מספר: 1

רשות רישוי מספר 1-23-0287 מתאריך 12/11/2023

לא לאשר את הבקשה שכן:

- מזובר בתוספת בניה מעבר לשטחים המותרים לפי תכ"ע והנ"ל מהווה סטייה ניכרת.
- לפי הוראות התוכנית כל בקשה לשינוי בתשריט העיצוב הארכיטקטוני תחייב הגשת תוכנית המבנן כולו לאישור הועדה המקומית, דבר אשר לא נעשה.
- חומרי הגמר לתוספות הבנייה אינן תואמות את תוכנית העיצוב.
- פרגולה מוצגת בנסיגה של 0.7 מ' מחזית הבניין הקדמית ולא כפי שנדרש בהנחיות מרחביות (1.2 מ') ולא הוצג פרט פרגולה.
- מפרט הבקשה הוצג בצורה לקויה, הוצג חתך אחד בלבד ואינו מייצג את התוספות המבוקשות בצבע, וכן חזיתות, קומות בהן אין התייחסות בבקשה מופיעות בצבע שלא כנדרש, לא הוצג סימן הצפון, הרחוב, קווי הבניין וגבול המגרש, דבר המקשה על הבנת הנקרא.





14/11/2023
א' כסלו תשפ"ד

פרוטוקול רשות רישוי שדרות מוצקין 15

6960/104	גוש/חלקה	23-0011	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	01/01/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0240-015	תיק בניין
434.00	שטח	22-02615	בקשת מידע

מבקש הבקשה

שרבט כהן בע"מ
קרן היסוד 2, הרצליה 4666302

עורך הבקשה

מיכל שרבט
גבורות 3, כפר סבא 4420951

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 4, שטח הריסה (מ"ר): 917.08, במרתפים: מרתף אחד בלבד, מחסן, אחר: משרד ומרתף דירתי, בקומת הקרקע: חדר אשפה, חדר גז, כמות חדרי שירותים: 3, בקומות: כמות קומות מגורים: 7, כמות יח"ד מבוקשות: 15, על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.2, 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 1-23-0287 מתאריך 12/11/2023

לבטל את החלטת רשות רישוי בישיבה התנגדות מספר 6-23-0047 מתאריך 18/07/2023, ולהעביר את הבקשה לדיון בוועדה המקומית.

החלטה: החלטה מספר: 1
רשות רישוי - התנגדות מספר 6-23-0047 מתאריך 18/07/2023

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים בן 4 קומות שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף, עבור סה"כ: 15 יח"ד הכוללים: בקומת המרתף (-1): 15 מחסנים, חדר משאבות, מאגר מים, וחלקי מרתף הצמודים לדירה העורפית המבוקשת בקומת הקרקע באמצעות גרם מדרגות פנימי לשימוש חדרי משחקים.



- בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, חדר לגז, חדר אופניים וחנית אופניים ברצועה המפולשת, 2 יחידת דיור עם ממ"ד וחצר צמודה בצד ובעורף הבניין.
 - בקומות א-ה: בקומה א' 3 יח"ד עם ממ"ד, בקומות ב', ג', ד', ה' 2 יח"ד בכל קומה עם ממ"ד ומרפסות גזזטרה בחזית קדמית ועורפית.
 - בקומת הגג החלקית: 2 יחידת דיור עם ממ"ד, מרפסות גג צמודות בחזית ובעורף.
 - על הגג העליון: קולטי שמש עם גישה באמצעות גרעין מדרגות הכללי של הבניין בחלקו הקדמי של הבניין, ובחלקו האחורי מרפסת גג המוצמד לדירה העורפית בקומה ה' עם גרם מדרגות פנימי וג'קוזי. בכל קומות הבניין: גרעין חדר מדרגות ופיר מעלית, מעברים, מבואות ופירי תשתיות.
 - בחצר: פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גיבון ונטיעות, חצרות אנגליות בצד ובעורף הבניין, גדרות בגבולות מגרש וגדרות הפרדה פנימיות, 2 מקומות חניה לאופנועים, נישה לתשתית מים בצמוד לגדר צדדית דרומית, ופירי שחרור עשן בצמוד לגדר צדדית מערבית ומזרחית.
2. לדחות את ההתנגדות שכן הבניה מתוכננת בהתאם למותר בתכנית רובע 3 ומדיניות הועדה המקומית/הנחיות מרחביות, ובכל הנוגע לטענות קנייניות ולחוזים והסכמים בין היזם לבעלי הזכות בנכס ניתן לפנות לערכאות המתאימות.
3. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 15 מקומות חניה החסרים למילוי זרישת התקן.

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 מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400 ותכנית מאושרת במוצג 4401).
3	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
4	מילוי דרישות וקבלת אישורם הסופי של רשות נחל הירקון לתכנון המוצע.

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	מסלול מכון בקרה: ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן.
4	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.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 8963.00 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	מסלול מכון בקרה: הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון



#	תנאי
	בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
3	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
4	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
5	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.
6	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
7	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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	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
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
4	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
5	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
6	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
8	אישור אגף שפ"ע לשימור 6 עצים במגרש ובסביבתו.

הערות

#	תנאי
1	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
2	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 15 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה



14/11/2023
א' כסלו תשפ"ד

פרוטוקול רשות רישוי שמעון התרסי 16

6958/113	גוש/חלקה	23-0324	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	23/02/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0210-016	תיק בניין
715.00	שטח	20-02480	בקשת מידע

מבקש הבקשה

נתנאל תל דן בע"מ
אלון יגאל 62, תל אביב - יפו 6706211

עורך הבקשה

אוהד וסרמן
חפץ חיים 8, תל אביב - יפו 6744122

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 3, שטח הריסה (מ"ר): 1264.58, במרתפים: מספר מרתפים, חדרי עזר, אחר: חניה, מחסנים, חדר טרפז, בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז, אחר: לובי, דירה, טכני, על הגג: חדר מכונות ומעלית, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, אחר: גנרטור, הצמדת מרפסת גג, בריכה, מעבי מזגנים, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

החלטה: החלטה מספר: 3

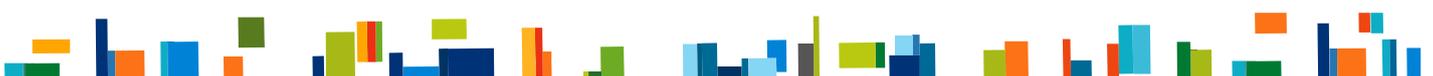
רשות רישוי מספר 1-23-0287 מתאריך 12/11/2023

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים, בן 3 קומות מעל מרתף שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים, בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 4 קומות מרתף, עבור 34 יח"ד.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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



תנאים בהיתר

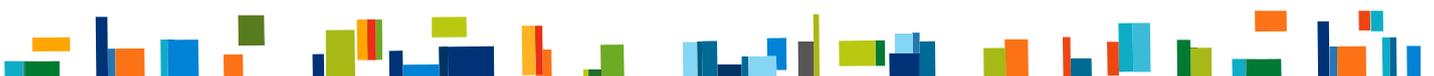
#	תנאי
1	עמידה בדרישות רשות העתיקות בהתאם למכתבם מיום 22/12/2019 בשל מיקומו של המגרש בתחום אתר עתיקות מוכרז.
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
4	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 12124.00 ₪.
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	מפרט שימור עצים בוגרים מתאריך 5.12.22 של גונן עצים וסביבה, יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
3	-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.
4	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
5	אושרה כריתה של עץ מספר 9 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').
6	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
7	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות זוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
3	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



#	תנאי
4	1. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. 2. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
5	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.
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	אישור אגף שפ"ע לשימור 6 עצים במגרש ובסביבתו.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה



14/11/2023

א' כסלו תשפ"ד

פרוטוקול רשות רישוי
הקברניט 12, הקברניט 14, הקברניט 16, רב החובל 15, אבן סינא 19, אבן סינא 21,
אבן סינא 23

9012/37	גוש/חלקה		בקשה מספר
עג'מי וגבעת עליה	שכונה		תאריך הבקשה
	סיווג	3088-021	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

ההחלטה: החלטה מספר: 4
רשות רישוי מספר 1-23-0287 מתאריך 12/11/2023

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 05.09.2023 החתום ע"י מודד מוסמך מוסא גזאוי להיתרי בניה מס' 10-0321 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 28.04.2011 ואחרים, כמפורט להלן:

פרוט אי ההתאמות	חלקת משנה
סככה בשטח 46.3 מ"ר	1
סככה בשטח 4.63 מ"ר	5
סככה בשטח 4.16 מ"ר	6

