

פרוטוקול החלטות

ישיבה: 1-24-0002 תאריך: 09/01/2024 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	ע"י מ"מ, עו"ד ליאור שפירא
	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	עמוד
1	23-1814	0801-203	בני אפרים 203	חנה טל אל	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	1
2	23-1852	0930-063	אינשטיין 63	אשדר חברה לבניה בע"מ	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	3
3	23-0585	3960-013	מרון חנה 13	איילון - ס.א.ל ייזום והשקעות בע"מ	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	5
4	23-1476	0938-008	הנחושת 8	בינת נכסים (1985) בע"מ	תעסוקה בניה חדשה מסחר/תעסוקה/משרדים	7
5	רישוי כללי	3340-031	בית אשל 31		לרישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין	9

24/01/2024

י"ד שבט תשפ"ד

פרוטוקול רשות רישוי בני אפרים 203, קדש ברנע 15

6636/814	גוש/חלקה	23-1814	בקשה מספר
מעוז אביב	שכונה	18/12/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	0801-203	תיק בניין
15,463.00	שטח	23-00633	בקשת מידע

מבקש הבקשה

חנה טל אל

חורשה בני אפרים 203, תל אביב - יפוהדס שבת נדיר

בני אפרים 210, תל אביב - יפו 6998512 עמית נדיר

בני אפרים 203, תל אביב - יפו 6998406 מיכל לניאדו

חורשה בני אפרים 203, תל אביב - יפו

עורך הבקשה

ניר חרותי

חצב 13, שילת 7318800

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: הרחבת דיור: מספר יח"ד מורחבות: 3, מספר תכנית הרחבה: 2827 קומה בה מתבצעת התוספת: ראשונה, שנייה, שלישית, שטח התוספת (מ"ר): 32.00, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 120.00, כיוון התוספת: לחזית לאחור, מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: הריסת קירות פנימיים הגורם עבורו מתבצעת העבודה הגורם פרטי,

החלטה: החלטה מספר: 1

רשות רישוי מספר 09/01/2024 מתאריך 1-24-0002

לאשר את הבקשה להרחבה דו-צדדית של 3 דירות בקומות א', ב', ו-ג' מעל עמודים נושאים בקומת הקרקע מפולשת חלקית (שקיימת במרכז הבניין) באגף אמצעי-מערבי בכניסה מס' 3, בבניין טורי בן 4 קומות, 4 כניסות, 30 יח"ד, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:
תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
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

תנאים בהיתר

#	תנאי
---	------

#	תנאי
1	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.
2	מפרט שימור עצים בוגרים של יעקב שפיר מתאריך 08/07/2023 יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
3	ביצוע שיפוץ באגף שלם לפי הנחיות חברת שמ"מ עד גמר עבודות הבניה. שימוש בחומרי גמר בהתאם לקיים כולל צבע משקופים.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
2	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	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.
2	אישור אגף שפ"ע לשימור עץ אחד במגרש ובסביבתו.
3	אישור סופי של חברת שמ"מ על ביצוע שיפוץ באגף שלם.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

24/01/2024

י"ד שבט תשפ"ד

פרוטוקול רשות רישוי אינשטיין 63, אינשטיין 65, אינשטיין 67, בארט אהרון 1

6649/236	גוש/חלקה	23-1852	בקשה מספר
נוה אביבים וסביבתה	שכונה	25/12/2023	תאריך הבקשה
שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	סיווג	0930-063	תיק בניין
1,762.00	שטח	23-01561	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אשדר חברה לבניה בע"מ
בצרון 32, תל אביב - יפו 6789477

עורך הבקשה

אהוד שני
יוסף הנשיא 3, תל אביב - יפו 6523603

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: תוספת קומות: אחר: בקשה ללא תוספת שטח, ללא תוספת יח"ד, ללא תוספת קומות הרחבת דיוור: מספר תכנית הרחבה: 0 קומה בה מתבצעת התוספת: בקשה לא כוללת הרחבות, מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: בקשה ללא תוספת שטח, ללא תוספת יח"ד, ללא תוספת קומות, תוספת אחרת: בקשה כוללת כריתה של עץ בחזית הבניין לטובת גישה לרחבות כיבוי אש, שינוי רצועת 'הפקעה' לרצועת 'זיקת הנאה', שינויים במרתפים בהתאם לדרישות פיקוח, ללא תוספת או שינויים בשטח, שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים צובר גזהעבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש או העתקה של צובר קיים: לא הגורם עבורו מתבצעת העבודההגורם פרטי,

החלטה: החלטה מספר: 2

רשות רישוי מספר 09/01/2024 מתאריך 1-24-0002

- לאשר את הבקשה עבור שינויים כלפי היתר מספר 20-0740 מ-2020, בבניין חדש מכוח תמ"א 3/38 א בן 8 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור 45 יח"ד סך הכל, הכוללים:
- ביטול תנאי מספר 2 לאכלוס: הסדרת הפקעה ברוחב 6.00 מ' בחזית קדמית לרחוב אינשטיין;
 - הוספת תנאי חדש לתעודת גמר: רישום בפועל בספר המקרקעין זיקת הנאה ברוחב 6.00 מ' במרווח קדמי לאינשטיין על שם עיריית תל אביב-יפו.
 - הוספת תנאי חדש לתעודת גמר: רישום בפועל בספר המקרקעין זיקת הנאה החדשה תת קרקעית למעבר כלי רכב בין חלקה 326 הנידונה רחוב אינשטיין 63-67 וחלקה גובלת ממערב מספר 264 ברחוב אינשטיין 57-61;
 - לאשר כריתת עצים מס' 619 ו-613 הסמוכים לרחבת כיבוי האש הדרום-מערבית בהתאם לדרישת נציג שירותי כבאות.
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

תנאי	#
אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק	1
הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)	2
עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה	3
תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק	4

תנאים לתעודת גמר

תנאי	#
רישום בפועל בספר המקרקעין זיקת הנאה ברוחב 6.00 מ' במרווח קדמי לאינשטיין על שם עריית תל אביב .	1
רישום בפועל בספר המקרקעין זיקת הנאה הדדית תת קרקעית למעבר כלי רכב בין חלקה 326 הנידונה רחוב אינשטיין 63-67 וחלקה גובלת ממערב מספר 264 ברחוב אינשטיין 57-61;	2
קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.	3

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

פרוטוקול רשות רישוי מרון חנה 13, מרון חנה 15, מרון חנה 17, מרון חנה 19

6970/96	גוש/חלקה	23-0585	בקשה מספר
קרית שלום	שכונה	23/04/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	3960-013	תיק בניין
3,777.00	שטח	22-02303	בקשת מידע

מבקש הבקשה

איילון - ס.א.ל ייזום והשקעות בע"מ
היצירה 21, רמלה 7255618 קרוון אחזקות בע"מ
מקור חיים 23, תל אביב - יפו 6603725

עורך הבקשה

נר חן
משכית 32, הרצליה 4673332

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 40, שטח הריסה (מ"ר): 4629.7,
מבוקשים שינויים פנימיים: 1. שינויים בחלוקת השטחים במרתף
2. שינויים בחדרים טכניים
3. שינוי חיבורי מים וביוב
4. שינוי מבנה הגרעינים
5. עדכון פיתוח שטח
6. עדכון בפנים הדירות, תוספת אחרת: 1. הגדלת שטחי יח"ד בקומת הגג על חשבון מרפסות גג - תוך שמירה על קונטור 65% משטח קומה מתחת
2. הגדלת שטחי יח"ד בקומת הגג על חשבון הגרעינים
3. שינויים בקונטור המרתפים
4. שינויים בקונטור קומת הקרקע,
העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

החלטה: החלטה מספר: 3

רשות רישוי מספר 1-24-0002 מתאריך 09/01/2024

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מספר 22-0923 שניתן להקמת מבנה המורכב מ- 4 אגפים צמודים בני 8 קומות ובניה חלקית על הגג, מעל 2 קומות מרתף ובהם 93 יח"ד.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ולתנאים הבאים:
תנאים למתן היתר

#	תנאי
---	------

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	ההיתר כפוף לתנאי ההיתר מס' 22-0923 משנת 2022 ואינו מקנה כל אישור להארכת תוקפו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

24/01/2024

י"ד שבט תשפ"ד

פרוטוקול רשות רישוי הנחשת 8

6638/269	גוש/חלקה	23-1476	בקשה מספר
עתידים	שכונה	15/10/2023	תאריך הבקשה
תעסוקה בניה חדשה מסחר/תעסוקה/משרדים	סיווג	0938-008	תיק בניין
2,113.00	שטח	22-03122	בקשת מידע

מבקש הבקשה

בינת נכסים (1985) בע"מ
ולנברג ראול 24, תל אביב - יפו 6971920

עורך הבקשה

אריה קויץ
נחלת יצחק 28, תל אביב - יפו 6744822

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 1, שטח הריסה (מ"ר): 20.28
פירוט המבוקש במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חניות, מלתחות
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, מסעדה, אחר: מבואות, חדר מיחזור
פירוט המבוקש בקומות: קומה מסחרית עבור: הסעדה או מסחר אחר
פירוט המבוקש על הגג: חדרי יציאה, אחר: מערכות טכניות שונות, תאים פוטו-וולטאיים, מתקן ניקוי
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה: 2, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 2.50
הגורם עבורו מתבצעת העבודה: הגורם פרטי,

החלטה: החלטה מספר: 4

רשות רישוי מספר 1-24-0002 מתאריך 09/01/2024

לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

- קיימת חריגה בשטחים עיקריים של 1561.75 מ"ר מעבר למותר, הנ"ל מהווה סטייה ניכרת;
- קיימת חריגה בשטחי שירות בשיעור של 58.23 מ"ר מעבר למותר, הנ"ל מהווה סטייה ניכרת;
- מבוקש מסחר בשיעור של 58 מ"ר בקומה ראשונה בניגוד לשימושים המותרים על פי התב"ע;
- תכסית קומה מעל הקרקע חורגת ב 3% המהווים 74.6 מ"ר מעבר 50% תכסית המותרת ולא מומלץ לאשר.
- לא הוצגו בתי גידול לעצים בוגרים במרפסות ולא הוצג מעקה בטיחות לאדניות מבוקשות דבר שלא ניתן לאשר.
- מבוקשת כניסה למרתפי חנייה בזיקת הנאה עם חלקה גובלת מצפון בגוש 6638 חלקה 616, הנ"ל תואם תוכנית עיצוב אך לא הוצג אישור הבעלים של החלקה הגובלת לנושא זיקת הנאה ולא ניתן לאשר מעבר בין המגרשים ללא הסכמה של כל הבעלים ב 2 החלקות.
- לא סומנו זיקות הנאה על גבי התוכנית בהתאם להוראות התב"ע ותוכנית עיצוב.

8. מיקום גמל מים באמצע במרווח קדמי בניגוד להנחיות מרחביות;
9. שטחי מסחר בקרקע בשיעור של 124 מ"ר בניגוד לתוכנית עיצוב המציגה 150 מ"ר;
10. לא מומלץ לאשר תכנון חניון הכולל כניסה מחלקה גובלת ללא הצגת תמונה מלאה של המרתפים בחלקה גובלת להבנת גישה לחניון.
הערה: חוות דעת שלילית נשלחה לעורך הבקשה ולמבקשים;

פרוטוקול רשות רישוי בית אשל 31

רשות רישוי

בקשה לרישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין
(ניהול ורישום), התשע"ב-2011

פרטי הנכס

גוש/חלקה	חלקת משנה	שטח	מען הנכס
46 / 7072		661 מ"ר	רחוב בית אשל מס' 31

חוו"ד מהנדס העיר (ע"י אינג' אולג כושצ'ר)

מבוקש לרשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 30.05.2023 החתום ע"י הנד' א. שרמן להיתר בניה מס' 5-060704 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 28.06.2006, כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
1	אין ברשות הוועדה היתר בנייה עבור הנכס בצורתו, גודלו וייעודו
2	אין ברשות הוועדה היתר בנייה עבור הנכס בצורתו, גודלו וייעודו
3	אין ברשות הוועדה היתר בנייה עבור הנכס בצורתו, גודלו וייעודו

החלטה: החלטה מספר: 5

רשות רישוי מספר 1-24-0002 מתאריך 09/01/2024

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 30.05.2023 החתום ע"י הנד' א. שרמן להיתר בניה מס' 5-060704 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 28.06.2006, כמפורט להלן:

פרוט אי ההתאמות	חלקת משנה
אין ברשות הוועדה היתר בנייה עבור הנכס בצורתו, גודלו וייעודו	1
אין ברשות הוועדה היתר בנייה עבור הנכס בצורתו, גודלו וייעודו	2
אין ברשות הוועדה היתר בנייה עבור הנכס בצורתו, גודלו וייעודו	3