

פרוטוקול החלטות

ישיבה: 1-24-0050 תאריך: 10/03/2024 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	24-0048	0903-081	ק"ם 81	משרד הביטחון	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	1
2	23-0207	0293-013	בירון 13	רותם שני בירון תל אביב בע"מ	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	3
3	23-1387	3223-016	שדרות חב"ד 25	מייקל מזאוי	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	5
4	22-1992	0414-044	דרך שלמה 44	יובלים בלינקיס מגורים בע"מ	בניה חדשה חפירה ו/או דיפון	7
5	23-1063	3535-036	ישראל מסלנט 36	יוסף סיסו	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	10

13/03/2024

ג' אדר ב תשפ"ד

פרוטוקול רשות רישוי ק"ם 81

6336/583	גוש/חלקה	24-0048	בקשה מספר
רמת החייל	שכונה	14/01/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	0903-081	תיק בניין
1,114.00	שטח	23-00501	בקשת מידע

מבקש הבקשה

משרד הביטחון

קפלן אליעזר 17, תל אביב - יפו 6473418

עורך הבקשה

שירי פרץ מלעי

דרך בגין מנחם 156, תל אביב - יפו 6492108

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: הרחבת דיוור: מספר יח"ד מורחבות: 1, מספר תכנית הרחבה: 2421 קומה בה מתבצעת התוספת: קרקע, שטח התוספת (מ"ר): 38.45, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 94.21, כיוון התוספת: לחזית לאחור, תוספת אחרת: תוספת בניה בקומת קרקע לדירה קיימת בגבולות קומה א' המורחבת בהיתר הגורם עבורו מתבצעת העבודה/משרד ממשלתי,

החלטה: החלטה מספר: 1

רשות רישוי מספר 1-24-0050 מתאריך 10/03/2024

לאשר את הבקשה להריסה חלקית של הדירה הקיצונית-דרומית הקיימת בקומת הקרקע והרחבתה דו-צדדית כולל בניית ממ"ד, ע"י בניה בין עמודים ומעטפת שנבנו בעת הרחבת הדירה בקומה א' שמעליה, בניית גדר חדשה בגבול המגרש הקדמי כולל מסתור אשפה, בבניין מגורים טורי בן 2 קומות מעל קומה תחתונה חלקית, 3 כניסות, 17 יחידות, 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
1	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות.

#	תנאי
	בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2	יש להרוס את כל החריגות בתוך שצ"פ מס' 242 גוש 6171, כאמור בסעיף 2.3 בתיק המידע, בסמוך לתת החלקה המבוקשת.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

13/03/2024

ג' אדר ב תשפ"ד

פרוטוקול רשות רישוי בירון 13

7078/21	גוש/חלקה	23-0207	בקשה מספר
הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	29/01/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	0293-013	תיק בניין
425.00	שטח	21-02156	בקשת מידע

מבקש הבקשה

רותם שני בירון 13 תל אביב בע"מ
גליל ים 1, גליל ים 4690500

עורך הבקשה

מוטי כהן
עמיאל 18, תל אביב - יפו 62263

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

כמות יח"ד לתוספת: 2,
בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, חומר הפרגולה: פלדה ועץ, הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 2015, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, גובה המבנה הקיים (מטר): 22.35, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 4.81, נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר): 4.03,

ברכה: קומה: 5, מיקום: מרפסת גג, נפח (מ"ק): 17.31, גודל: 17.85, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

החלטה: החלטה מספר: 2

רשות רישוי מספר 1-24-0050 מתאריך 10/03/2024

לא לאשר את הבקשה לאישור בדיעבד לשינויים ותוספות בבניין קיים, הנמצא בשלבי הבנייה, לאחר פגות התוקף של ההיתר הראשי, בן 6 קומות וקומת גג חלקית, המכיל 32 יח"ד, שכן:

1. מבוקשת בניה על הגג בשטח העולה על 65% משטח קומה טיפוסית מורחבת המהווה סטייה ניכרת לתכנית 3616 א' (סעיף 4.1.3 ב' (9) א').

2. מבוקשת הרחבת המרפסות הקדמיות וסגירתן בקו ההרחבה בניגוד למוצג בהיתר משנת 2016 המהווה סטייה ניכרת להוראות תכנית 3616 א', סעיף 4.1.3 ט' (1) א'.

3. מבוקשת הוספת יח"ד בקומת הקרקע, שלא אושרה במסגרת היתרים קודמים (מופיעה כלא שייכת לבקשה בהיתר משנת 2016), בשטח של כ- 15 מ"ר בניגוד לתקנות התכנון והבניה לעניין שטח מינימלי ליח"ד וללא פתרון מיון כנדרש. בניגוד להוראות תכנית 3616 א' ותקנות התכנון והבניה.

4. מבוקשת חריגה מקו בניין צדדי צפוני וצדדי דרומי לאור הבלטת קירות שאינם עוטפים את הקירות הקיימים, בניגוד להוראות תכנית 3616 א' סעיף 4.1.3 ב' (10).

5. מבוקשת בניה בתחום הרצועה המפולשת, בניגוד להוראות תכנית 3616 א' סעיף 4.1.3 ח'.

6. מוצגת סגירת מרפסות הצד והעורף ע"י קיר קיים, בניגוד למאושר בהיתר המקורי ובניגוד להוראות תכנית 3616 א' סעיף 4.1.3 י'.

7. מבוקשת בניית הגג בקונטור מרפסות הגזוזטרה, בניגוד להוראות תכנית 3616 א' סעיף 4.1.3 ב' (3) והנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה סעיף 5.2.

8. מבוקשת מצללה על הגג בנסיגה הקטנה מהנדרש, בניגוד להוראות תכנית 3616 א' סעיף 6.1 ג'.

9. מבוקשים פתחים בקומת הגג החלקית ובחזיתות הצד של הבניין שאינם תואמים את הפתחים בקומות הקיימות, בניגוד להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.

10. מבוקשים חללים רטובים ללא פתרון אוורור כנדרש, בניגוד לתקנות התכנון והבניה.

11. מבוקש ביטול מדרג העורף הקיים בחצר ויצירת קירות בגובה העולה על 3.00 מ', בניגוד לתקנות התכנון והבניה (בנייה במרווחים).

12. מבוקשת גדר קדמי בגובה העולה על 0.70 מ', בניגוד להנחיות מרחביות. כמו כן, פריסת הגדרות הוצגה באופן לא ברור. לא הוצגו קווי הבניין, גוון החומר המבוקש, מפלסים ביחס ל0.00, קו קרקע טבעי, קו קרקע מתוכנן וקו קרקע במגרש שכן כנדרש.

13. מבוקש פילר חשמל בגדר הקדמית ונישה למים בתחום המרווח הקדמי, בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.

14. מבוקשים מסתורי כביסה בבליטה העולה על 0.60 מ' מקו החיזוק בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות ובבליטה העולה על 0.75 מ' מקו הבניין בניגוד לתקנות התכנון והבניה. כמו כן, מבוקשים 2 מסתורי כביסה לדירה עורפית בקומה ד' ללא הצדקה תכנונית.

15. לא הוצגו פרטי המצללה לצורך בדיקה והתאמה לנדרש בתקנות התכנון והבניה.

טיוטת חו"ד נמסרה במייל למבקש ועורך הבקשה.

13/03/2024

ג' אדר ב תשפ"ד

פרוטוקול רשות רישוי שדרות חב"ד 25

7047/140	גוש/חלקה	23-1387	בקשה מספר
צהלון ושיכוני חסכון	שכונה	12/09/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	3223-016	תיק בניין
4,715.00	שטח	22-02749	בקשת מידע

מבקש הבקשה

מייקל מזאוי
ישראל מריז'ין 21, תל אביב - יפו 6808029

עורך הבקשה

איאד סואלחי
שארית ישראל 2, תל אביב - יפו 6811230

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

בקומת הגג: כיוון התוספת: לאחור, שטח התוספת (מ"ר): 38.79, שטח ניצול חלל הגג (מ"ר): 38.79, שטח פרגולה (מ"ר): 14.88, חומר הפרגולה: עץ טבעי, הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 1966, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, גובה המבנה הקיים (מטר): 9.5, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 338, נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר): 90,

החלטה: החלטה מספר: 3

רשות רישוי מספר 1-24-0050 מתאריך 10/03/2024

לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים בדירה הצפונית קיצונית בקומה השלישית (העליונה) כולל סידור חדר מחוזה בתוך הדירה, הוספת בנייה חלקית על הגג מעליה כמפלס עליון של הדירה עם מדרגות פנימיות ופרגולת עץ מעל מרפסת הגג.

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	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	הדירה וחדר היציאה לגג המוצמד אליה מהווים יחידת דיור אחת שאינה ניתנת להפרדה.
3	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

13/03/2024

ג' אדר ב תשפ"ד

פרוטוקול רשות רישוי דרך שלמה 44, הרא"ש 2, אברבנאל 55

7052/56	גוש/חלקה	22-1992	בקשה מספר
גבעת הרצל, אזור המלאכה-יפו	שכונה	06/12/2022	תאריך הבקשה
בניה חדשה חפירה ו/או דיפון	סיווג	0414-044	תיק בניין
4,599.00	שטח	21-02236	בקשת מידע

מבקש הבקשה

יובלים בלינקיס מגורים בע"מ
דרך בגין מנחם 11, רמת גן 5268104

עורך הבקשה

אבנר ישר
טשרניחובסקי 18, תל אביב - יפו 63291

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

במרתפים: ללא מרתף,
פירוט נוסף: חפירה, דיפון וביסוס. לפי סיכום עם מחלקת רישוי במקביל מוגשת בקשה לפרויקט מלא,
נפח חפירה (מ"ק): 43,481.00, העבודות המבוקשות בהיתר כן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר
קיים

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 4
רשות רישוי מספר 1-24-0050 מתאריך 10/03/2024

לתקן את החלטת רשות הרישוי מתאריך 28/12/2023 כדלקמן:
לאשר את הבקשה לחפירה דיפון ועבודות ביסוס עבור מרתפים עתידיים לפי תכנית 4531 תוך שימוש
בעוגנים זמניים והעתקת העץ המסומן לשימור למיקום אחר לשטח השפ"פ במגרש.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובאותם תנאים שאושרו בעבר במסגרת אותה בקשת רישוי.
תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42(ג) (1) לחוק.
2	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק
5	מתן התחייבות לאי גרימת נזיקין בעת ביצוע עבודות החפירה והחזרת המצב לקדמותו
6	מתן התחייבות מבקש ההיתר לעמוד בדרישות הרשות והמשרד לאיכות הסביבה להפחתת מטרדים בעת עבודות החפירה והדיפון.

#	תנאי
7	במידה והעבודה בתת-הקרקע מחייבת שאיבת מי תהום, יהיה ניצול המים או השבתם לתת הקרקע או כל פתרון אחר, הכל בכפוף לקבלת אישור מנהל רשות המים, בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים, התשט"ו - 1955. השבת מי תהום, שנשאבו בנסיבות המפורטת לעיל, לתת-הקרקע תעשה לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	כל התנאים בגנים ונוף בבקשה מקוונת 23684 תקפים גם בבקשה זו.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי http://www.tel-aviv.gov.il/Trees : בקישור העירוני באתר המפורט ההליך
2	מבקש היתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
3	לא יחלו עבודות הבניה לרבות עבודות חפירה וביסוס בטרם יתקבל אישור מהיחידה הסביבתית/המשרד להגנת הסביבה על סיום הטיפול בקרקע המזוהמת.
4	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף.
5	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
6	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר http://www.tel-aviv.gov.il/Trees : בקישור העירוני.
7	(1) הפקדת ערבות לשחרור העוגנים מחלקות העירייה. (2) חתימה על הסכם מכר מול עיריית תל אביב

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

החלטה: החלטה מספר: 4 רשות רישוי מספר 1-23-0325 מתאריך 28/12/2023

לאשר את הבקשה לחפירה ודיפון עבור מרתפים העתידים לפי תכנית 4531 תוך שימוש בעוגנים זמניים והעתקת העץ המסומן לשימור למיקום אחר לשטח השפ"פ במגרש,

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	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)

#	תנאי
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק
5	מתן התחייבות לאי גרימת נזיקין בעת ביצוע עבודות החפירה והחזרת המצב לקדמותו
6	מתן התחייבות מבקש ההיתר לעמוד בדרישות הרשות והמשרד לאיכות הסביבה להפחתת מטרדים בעת עבודות החפירה והדיפון.
7	במידה והעבודה בתת-הקרקע מחייבת שאיבת מי תהום, יהיה ניצול המים או השבתם לתת הקרקע או כל פתרון אחר, הכל בכפוף לקבלת אישור מנהל רשות המים, בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים, התשט"ו - 1955. השבת מי תהום, שנשאבו בנסיבות המפורטת לעיל, לתת-הקרקע תעשה לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	כל התנאים בגנים ונוף בבקשה מקוונת 23684 תקפים גם בבקשה זו.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי http://www.tel-aviv.gov.il/Trees : בקישור העירוני באתר המפורט ההליך
2	מבקש היתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
3	לא יחלו עבודות הבניה לרבות עבודות חפירה וביסוס בטרם יתקבל אישור מהיחידה הסביבתית/המשרד להגנת הסביבה על סיום הטיפול בקרקע המזוהמת.
4	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף.
5	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
6	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר http://www.tel-aviv.gov.il/Trees : בקישור העירוני.
7	(1) הפקדת ערבות לשחרור העוגנים מחלקות העירייה. (2) חתימה על הסכם מכר מול עיריית תל אביב

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

פרוטוקול רשות רישוי ישראל מסלנט 36

7066/104	גוש/חלקה	23-1063	בקשה מספר
שפירא	שכונה	17/07/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	3535-036	תיק בניין
487.00	שטח	22-02593	בקשת מידע

מבקש הבקשה

שיר סבר סיסו
ישראל מסלנט 36, תל אביב - יפו 6617227 יוסף סיסו
ישראל מסלנט 36, תל אביב - יפו 6617227

עורך הבקשה

אירינה ארליך
רוטשילד 61, בת ים 5934422

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: קומה בה מתבצעת התוספת: א, שטח התוספת (מ"ר): 70.00, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 50.00, כיוון התוספת: לחזית לאחור, מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: הריסת קירות פנימיים, שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים הגורם עבורו מתבצעת העבודתהגורם פרטי,

החלטה: החלטה מספר: 5

רשות רישוי מספר 1-24-0050 מתאריך 10/03/2024

- לא לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת הדירה הצפונית בקומה הראשונה מעל העמודים, שכן:
- הוגשה על בסיס מפת מדידה לא תקנה שלא תוקנה בהתאם לנמסר בתיק המידע לרבות סימון גבולות המגרש וקווי בניין המותרים בהתאם לתצ"ר והתב"ע התקפה והנ"ל לא מאפשר בחינה מרחבית.
 - הבינוי המבוקש חורג מהתחום המותר להרחבה ומנספח הבינוי המאושר נכון לטיפוס מבנה ב/72 ללא התייחסות לכך במפרט.
 - הוגשה ללא הכללת כל השטחים המקורים בחישוב לרבות שטחי המרפסות ומהווה הגדלת שטח הדירות מעבר למותר.
 - הוגשה ללא התייחסות להבלטת המרפסות מקו הבניין המותר והחריגה לא פורסמה כהקלה.
 - מהווה צירוף חלק משטח של חדר המדרגות המשותף לשטח העיקרי של הדירה ללא הסכמת בעלי העניין הנוגעים בדבר.
 - התכנון עם המשך קירות ממ"ד למפלס הקומה המפולשת אינו מיטבי וגורם להגדלת השטח הבנוי באותה קומה נגדו מתנהל תהליך משפטי בגין איסור שימוש למגורים.