

פרוטוקול החלטות

ישיבה: 1-24-0097 תאריך: 03/06/2024 שעה: 12:30
לשכת מהנדס העיר

רשות רישוי

השתתפו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
	ליאור שפירא, עו"ד	מ"מ וסגן ראש העיריה, יו"ר הועדה המקומית ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	
	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
	אדרי מאיר אלואיל	מ"מ מהנדס העיר, סגן מנהל אגף לרישוי בנייה	
	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	23-1075	0067-072	ביל"ו 72	ניסים (סמ"י) טיטו	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	1
2	23-0939	0597-022	הכנסת הגדולה 22	בן שלום יהושע	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	3
3	23-1162	0264-008	וורמיזה 8	י.עז. יזמות ובניה והתחדשות עירונית בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	6
4	23-1427	0566-018	שרת משה 18	קרסו גדלין בעיר בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	7

פרוטוקול רשות רישוי ביל"ו 72, טוסקניני 6

7085/36	גוש/חלקה	23-1075	בקשה מספר
הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	19/07/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	0067-072	תיק בניין
439.00	שטח	22-01756	בקשת מידע

מבקש הבקשה

ניסים (סמי) טיטו

בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149

עורך הבקשה

גבריאל נבון

דיזנגוף 205, תל אביב - יפו 6311504

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: תוספת אחרת: הוספת מעלית

הגורם עבורו מתבצעת העבודה: פרטי,

החלטה: החלטה מספר: 1

רשות רישוי מספר 1-24-0097 מתאריך 03/06/2024

לאשר את הבקשה ל:

1. תוספת מעלית חיצונית בבניין מגורים קיים בתחום אזור ההכרזה, הממוקמת בחזית הצד המזרחית עם

תחנות עצירה בכל הקומות לדירות המזרחיות בלבד עם גישה מקומת עמודים מפולשת.

2. הסדרת פתרון אשפה וכניסה נגישה לבניין מהחזית ברח' ביל"ו 72.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

תנאי	#
תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק	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	5
אישור רשות הכבאות	6

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	לא יותר כל בינוי בתחום התת"ל (זמני או קבוע) ולא תותר הקמת כל תשתיות, גידור, דיפון וכד' בתחום התת"ל, אלא בתיאום עם נת"ע.
3	לא תותר גישה לעבודות מרח' טוסקניני
4	עמידה בדרישות נת"ע בהתאם לאישורם מיום 27/04/23.

תנאים לאיכלוס

#	תנאי
1	יש להנמיך קירות מסתור אשפה ל- 0.7 מ'.
2	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.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: השטחים המשותפים-המעלית ופיתוח השטח.
2	בשלב תעודת גמר: 1. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
3	בשלב תעודת גמר: הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
4	אישור רשות הכבאות

הערות

#	תנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

פרוטוקול רשות רישוי הכנסת הגדולה 22, שטינמן אליעזר 9

6106/636	גוש/חלקה	23-0939	בקשה מספר
בבלי	שכונה	25/06/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0597-022	תיק בניין
654.00	שטח	22-00125	בקשת מידע

מבקש הבקשה

בן שלום יהושע כנסת הגדולה 22 בע"מ
דרויאנוב 5, תל אביב - יפו 6314305

עורך הבקשה

אדר סקר
הארבעה 18, תל אביב - יפו 6473918

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 5, שטח הריסה (מ"ר): 1194.24
פירוט המבוקש במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חניות
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז
פירוט המבוקש בקומות: כמות קומות מגורים: 8, כמות יח"ד מבוקשות: 22
פירוט המבוקש על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, אחר: מרפסת גג מוצמדת לדירה
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה: 25, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 90.74
הגורם עבורו מתבצעת העבודה: פרטי,

החלטה: החלטה מספר: 2

רשות רישוי מספר 1-24-0097 מתאריך 03/06/2024

לאשר את הבקשה ל:

- הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת קרקע חלקית שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.
- הקמת בניין מגורים חדש פינתי ובקיר משותף חלקי עם הבניין הסמוך מדרום, בן 5 קומות ו21 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 3 קומות מרתף, עבור 22 יחידות דיור, הכולל:
 - ב-3 קומות המרתף- 23 מקומות חניה, 1 חנית נכים, 22 חניות לאופניים (מהם 17 בקרקע), 5 חניות אופנועים, 12 מחסנים דירתיים, מתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות מאגר מים, חדר משאבות וחדר טראפו.
 - בקומת הקרקע- לובי כניסה לבניין, חדר אשפה, נישת גז, 2 דירות עם ממ"ק משותף ודירת גן עם ממ"ד וחצר פרטית.
 - בקומות 1-5: בכל קומה 3 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה עבור כל דירה.
 - בקומה 6 (קומת גג חלקית תחתונה)- 2 יח"ד עם ממ"ד לכלל דירה ומרפסת גג ומעליהן פרגולה.
 - בקומה 7 (קומת גג חלקית עליונה)- 2 יח"ד עם ממ"ד לכלל דירה.

- על הגג העליון- גג משותף הכולל מערכות סולאריות ומתקנים טכניים עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין וחלק גג המוצמד לדירה הצפונית בקומה העליונה עם בריכה.
 - בכל קומות הבניין- מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעליות ופירי תשתיות משותפים.
 - בחצר- פיתוח שטח, גיבון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, חניות אופניים, מתקני תשתית ורמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי צפוני מערבי וגדרות בגבולות המגרש.
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:
תנאים למתן היתר

#	תנאי
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	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	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 6075.00 ₪.
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	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
4	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 והוט
5	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
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

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. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד. ד. המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית 3729 א' בכפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות התכנית.
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3	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.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור העצים במגרש ובסביבתו.
5	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.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
7	יש לבצע את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבניין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה - עיריית תל אביב יפו.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

פרוטוקול רשות רישוי וורמיזה 8

6214/348	גוש/חלקה	23-1162	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	31/07/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0264-008	תיק בניין
524.98	שטח	22-00384	בקשת מידע

מבקש הבקשה

י.ע.ז יזמות ובניה והתחדשות עירונית בע"מ
הארבעה 8, תל אביב - יפו 6473908

עורך הבקשה

עופר רוסמן רונן
שדרות יהודית 7, תל אביב - יפו 67016

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 5, שטח הריסה (מ"ר): 493.85
פירוט המבוקש במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז, אחר: חדר אופניים, לובי, חדר עגלות ויחידות דירות
פירוט המבוקש על הגג: חדר מכונות ומעלית, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.30
הגורם עבורו מתבצעת העבודה: פרטי,

החלטה: החלטה מספר: 3

רשות רישוי מספר 1-24-0097 מתאריך 03/06/2024

לא לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים (הבנוי ב-2 חלקות סמוכות), בן 4 קומות שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה ובמקומו הקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ: 19 יח"ד, מבלי לבצע בדיקה מרחבית לבקשה, לאור חוות דעת השירות המשפטי מיום 09/05/2024 לפיה: מאחר וחלקה 582 כלולה בבקשה ובהתאם לתקנה 26 לתקנות רישוי בנייה 2016, מבקש היתר יכול להיות בעל זכות במקרקעין או מי שקיבל הסכמה לכך מבעל זכות במקרקעין, כלומר על מנת להגיש בקשה ביחס למקרקעין, מי שיכול להגיש את הבקשה חייב להיות בעל זכות או מי שקיבל הסכמה מבעל זכות ובמקרה הנדון לא התקבלה הסכמה להגיש בקשה בחלקה 582 על כן לא ניתן לאשר את הבקשה מטעמים אלו.

פרוטוקול רשות רישוי שרת משה, 18, תש"ח 12

6213/180	גוש/חלקה	23-1427	בקשה מספר
הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	20/09/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0566-018	תיק בניין
784.00	שטח	21-02697	בקשת מידע

מבקש הבקשה

קרסו נדל"ן בעיר בע"מ
ריב"ל 24, תל אביב - יפו 6777861

עורך הבקשה

אדר סקר
הארבעה 18, תל אביב - יפו 6473918

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 6, שטח הריסה (מ"ר): 1182.44
פירוט המבוקש במרתפים: ללא מרתף

ההחלטה: החלטה מספר: 4

רשות רישוי מספר 1-24-0097 מתאריך 03/06/2024

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות שחיזוקו נדרש בפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים, בן 8 קומות (2 קומות עליונות חלקיות), מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ 22 יח"ד

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	תנאי
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
4	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח

#	תנאי
	להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
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 ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 20621 מ ² .

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	טרם תחילת העבודות, יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
4	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 והוט
5	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
6	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/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	הצגת 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.
2	הצגת רישום הערה בטאבו פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות במבנה. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בכל צורה שהיא. ג. חניות המיועדות לנכים במרתפי החניה, לא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
4	אישור של מח' דרכים שבוצע הקצאת מקום בגבולות המגרש להעתקת ארון חשמל/תקשורת
5	אישור אגף הנכסים
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 7 עצים במגרש ובסביבתו.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
8	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.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה