

פרוטוקול החלטות

ישיבה: 0116-24-1 תאריך: 23/06/2024 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 בניה	
	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	24-0611	0812-029	קהילת סופיה 29	נתנאל דזידי	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	1
2	23-1094	0541-004	רמברנדט 4	איוויב התחדשות עירונית רמברנדט 4 תל אביב בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	3
3	23-1106	0582-004	מתתיהו כהן גדול 4	דוד בר-ניב	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	6
4	רישוי כללי	0113-033	הרב קוק 33		רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין	8

פרוטוקול רשות רישוי קהילת סופיה 29

6792/174	גוש/חלקה	24-0611	בקשה מספר
תל ברוך	שכונה	01/05/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	0812-029	תיק בניין
900.00	שטח	23-01240	בקשת מידע

מבקש הבקשה

נתנאל דויד

מילוא יוסף 21, תל אביב - יפו 6964342 קרין דויד

מילוא יוסף 21, תל אביב - יפו 6964342

עורך הבקשה

ערן בינדרמן

ת.ד. 9377, תל אביב - יפו 6109301

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 1, שטח הריסה (מ"ר): 92.06

פירוט המבוקש לתוספת: מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: עדכון חזיתות ביטול חצר חפורה ביטול שטחים

במרתף ביטול מרפסת בקומה ראשונה שינויים פנימיים בקומת החדרים, תוספת אחרת: שינוי מיקום בריכת

השחייה בפיתוח המגרש

בריכה: נפח (מ"ק): 54.00, קומה: קרקע, מיקום: חצר, גודל: 48

חפירה נפח (מ"ק): 631.00

גן ילדים קיים ממ"ד: לא

צובר גז העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש או העתקה של צובר קיים: לא

הגורם עבורו מתבצעת העבודה הגורם פרטי,

החלטה: החלטה מספר: 1

רשות רישוי מספר 1-24-0116 מתאריך 23/06/2024

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 22-0028 מתאריך 9/5/2022 שהוצא להקמת בניין חדש בן 2

קומות עם גג שטוח מעל מרתף עבור יח"ד אחד (קוטג') עם בריכת שחייה לא מקורה בחצר האחורי שנמצא

בבנייה, הכוללים:

-במרתף: ביטול חצר מונמכת בצד המזרחי הגדלת השטח המרתף על חשבון החצר המונמכת

המבוטלת, ביטול מחסן, חדר מכונות וחדר איזון עבור בריכה;

בקומה א': ביטול גישה לרוב מרפסת הגג פרט לחלק ממנה בשטח של כ-5 מ"ר;

במגרש: שינוי מיקום בריכת שחייה במרווח האחורי מצד המזרחי לצד המערבי עם חדר מכונות תת

קרקעי, הקמת ג'קוזי במרווח צדדי-מזרחי, הגבהת והגדלת שטח הפרגולה, שינוי הגדר הבנוי בגבול המגרש

צפוני-האחורי לגדר קלה;
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

הערות

תנאי	#
ההיתר כפוף לכל תנאי היתר מס' 22-0028 מתאריך 9/5/2022	1
ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש.	2

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

פרוטוקול רשות רישוי רמברנדט 4

6217/42	גוש/חלקה	23-1094	בקשה מספר
הצפון החדש-החלק הדרומי	שכונה	20/07/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0541-004	תיק בניין
541.00	שטח	22-00668	בקשת מידע

מבקש הבקשה

איוויב התחדשות עירונית רמברנדט 4 תל אביב בע"מ
אליפלט 26, תל אביב - יפו 6608026

עורך הבקשה

מעוז פרייס
אחד העם 72, תל אביב - יפו 65205

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 4, שטח הריסה (מ"ר): 0.08
פירוט המבוקש במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חניה, חדר טרפו, חדרים טכניים
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, אחר: ח.אפניים, נישת גז
פירוט המבוקש על הגג: חדר מכונות ומעלית, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, אחר: גנרטור, מעבים מ.א, מרפסת
גג מוצמדת
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, אחר: חניות אפניים, נישות למע' טכניות.
הגורם עבורו מתבצעת העבודה: פרטי,

החלטה: החלטה מספר: 2

רשות רישוי מספר 1-24-0116 מתאריך 23/06/2024

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומרתף המכיל 11 יח"ד, והקמת בניין מגורים חדש בן 8 קומות מעל 4 קומות מרתף עבור 19 יח"ד המכיל:

- במרתף 4 - : מאגרי מים .
במרתף 3 - : 8 חניות וחניית נכים, 3 חניות אופנוע וחלל ריק.
במרתף 2 - : 6 חניות, חניית אופנוע 2 חללים כלואים אחד נמוך.
במרתף 1 - : 6 חניות, חדר טרפו, חדר ח"י, פירי שחרור עשן.
בקומת הקרקע : רצועת עמודים מפולשת, לובי כניסה, חדר אשפה חדר גז, חדר אפניים, דירת גן עם ממ"ד ויציאה לחצר פרטית מוצמדת.
בכל הקומות : גרעין מדרגות מעלית ולובי קומתי עם ארונות תשתית.
בקומה 1-5 : 3 דירות עם ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת גזזוטר, בחלוקה משתנה.
בקומה 6 (בנסיגה) : 2 דירות עם ממ"ד ומסתור כביסה. מרפסת גג לדירה חזיתית ומרפסת קונזולית לדירה עורפית.

קומה 7 (בנסיגה) : דירת פנטהאוז עם ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת גג עורפית וגישה פנימית מהדירה לגג מוצמד מעל.

קומת הגג : חלק גג פרטי מוצמד לדירה שתחתיו בגישה פרטית. חלק גג משותף למערכות - 16 קולטי שמש, 19 מעבי מזגנים, גנרטור, ראש פיר המעלית.

בחצר הבניין: רמפת ירידה לחניון, חניית אופניים ברצועה המפולשת, פתח הכנסת ציוד לחדר טרפו, שטח גיבון משותף בחזית, שטח גיבון פרטי בצד ובעורף פילר שחרור עשן ואיוורור חדר טרפו, שבילי גישה לבניין.

הערה: הקמת עוגנים זמניים.
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	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
3	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 11456 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	-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 והוסמן באתר מורשה.
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	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
5	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
6	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
7	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים
8	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
9	אושרה כריתה של עץ מספר 53 במגרש השכן לצורך הבניה. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת

#	תנאי
	הרישיון ולהציג: 1. רישיון כריתה לעץ 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').

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. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ו. החנייה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד. ז. המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית 3729 אבבניה חדשה/בתוספות בנייה) כפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית 3729 א'. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

פרוטוקול רשות רישוי מתתיהו כהן גדול 4

6212/250	גוש/חלקה	23-1106	בקשה מספר
הצפון החדש - החלק הצפוני	שכונה	23/07/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0582-004	תיק בניין
269.00	שטח	21-01164	בקשת מידע

מבקש הבקשה

דוד בר-ניב

מתתיהו כהן גדול 4, תל אביב - יפו 6226804

עורך הבקשה

דניאל מסטר

בית עובד 9, תל אביב - יפו 6721109

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 1, שטח הריסה (מ"ר): 106.80

פירוט המבוקש במרתפים: מרתף אחד בלבד, אחר: שטח נלווה למגורים, חדר משאבות ומאגר מים, אחסנת אופניים ומבואות

פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, אחר: מגורים

פירוט המבוקש בקומות: כמות קומות מגורים: 6, כמות יח"ד מבוקשות: 9

פירוט המבוקש על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש, פרגולה

פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 100.00

פירוט נוסף: הריסת הבניין הקיים והקמת מבנה חדש למגורים. הכולל קומת קרקע, 5 קומות למגורים וקומת גג

חלקית - סה"כ 9 יח"ד. בקומת הקרקע יהיו מבואה, מתקנים טכניים ודירת מגורים בנוסף קומת מרתף אחת

הכוללת מתקנים טכניים, שטחי שירות ושטח מוצמד לדירה בקומת הקרקע.

החלטה: החלטה מספר: 3

רשות רישוי מספר 1-24-0116 מתאריך 23/06/2024

לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

- מוצעת בנייה מעבר לחפיפה עם קיר הבניין הקיים הגובל מדרום בלי שהתקבלה לכך הסכמת הבעלים בחלקה הגובלת וביצוע פרסום לפי סעיף 149 לחוק כנדרש בהוראות תכנית 3729 א'.
- ממוצע שטח כל מרפסות הגזוזטרה המתוכננות, הינו חורג מעבר ל-12 מ"ר ליח"ד, בניגוד למותר בהוראות תכנית 3729 א'.
- לפי המוצג ע"ג מפרט הבקשה, מוצעת הריסת גדר קיימת ובנייתה מחדש (בחלקה) בתחום מגרש שכן סמוך (להלן חלקה מס' 252) שלא ניתן לאשר.
- נסיגת מצללה ממעקה גג קדמי הינה קטנה מהמותר (1.20 מ') בהוראות תכנית 3729 א'.

5. במרווח אחורי, מוצעת חצר אנגלית בשטח של 15 מ"ר (נטו) בניגוד למותר (10 מ"ר) בהנחיות המרחביות.
 6. הבקשה כפי שהוצגה, ערוכה בצורה חסרה ואינה כוללת את כל המידע הדרוש לבדיקתה שכן:
 - א. בקומת מרתף לא צוין שימוש שטח נלווה לדירת קרקע מתוכננת, לצורך בדיקה והתאמה להוראות תכנית ע'1.
 - ב. לא הוצג פתרון אוורור לחדרי שירותים בדירות מתוכננות בקומות: מרתף, קרקע, 1-2, לצורך בדיקה והתאמה למותר לפי תקנות התכנון והבנייה.
 - ג. תוכננו 5 מתקנים סולאריים לכל 9 יח"ד מבלי שהוצגה חוות דעת מטעם יועץ מוסמך לכך.
 7. הודעה על נימוקי דחיית הבקשה נשלחה במייל למבקש ולעורך הבקשה.
- חוות הדעת נמסרה למבקש ולעורך הבקשה.

פרוטוקול רשות רישוי הרב קוק 33

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
52 / 6915		570 מ"ר	רחוב הרב קוק מס' 33

חוו"ד מהנדס העיר (ע"י אדר' ויקטוריה וולודרסקי)

מבוקש לרשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 05.02.2024 החתום ע"י מודד מוסמך נתן שלסינגר להיתרי בניה מס' 20-0052 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 23.04.2020 ואחרים, כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
12	הגדלת שטח הדירה ב- (0.84*5.73) 4.8 מ"ר ע"ח סגירה וצירוף חלק מהמרפסת 12א

החלטה: החלטה מספר: 4
רשות רישוי מספר 1-24-0116 מתאריך 23/06/2024

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 05.02.2024 החתום ע"י מודד מוסמך נתן שלסינגר להיתרי בניה מס' 20-0052 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 23.04.2020 ואחרים, כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
12	הגדלת שטח הדירה ב- (0.84*5.73) 4.8 מ"ר ע"ח סגירה וצירוף חלק



עיריית תל-אביב-יפו

מינהל הנדסה

עמ' 9

מהמרפסת 12א	
-------------	--