

י"ח אלול תשפ"ב
14 ספטמבר 2022

פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0290 תאריך: 14/09/2022 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

רשות רישוי

	מ"מ ראש העירייה ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	דורון ספיר, עו"ד	
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	
מ"מ מהנדס העיר	מנהל מחלקת רישוי בניה	אדרי מאיר אלואיל	
	מזכיר ועדת בניין עיר	עו"ד פרדי בן צור	
	מרכזת הועדה	עו"ד שרון אלזסר	
	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	רחלי קריספל	

מס' דף	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	פריד סקלסקי לינדה אליזבת	בירנבוים 4	0559-004	22-0802	1
11	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	מגדלי בראשית דניאל נדלן בעמ	3 1318	1269-012	22-1049	2

רשות רישוי (דיון נוסף)

מספר בקשה	22-0802	תאריך הגשה	22/05/2022
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)

כתובת	בירנבוים 4	שכונה	הצפון החדש - החלק הצפוני
גוש/חלקה	1185/6212	תיק בניין	0559-004
מס' תב"ע	תמ"מ 5, תמ"א 4/18, תמ"א 36/א, תמ"א 34/ב/4, תמ"א 38/א/3, 2650 א, 122	שטח המגרש	305

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	סקלסקי גל	רחוב בירנבוים 4, תל אביב - יפו 6230247
מבקש	פריד סקלסקי לינדה אליזבת	רחוב בירנבוים 4, תל אביב - יפו 6230247
בעל זכות בנכס	רשות מקרקעי ישראל	דרך בגין מנחם 125, תל אביב - יפו 6701201
עורך ראשי	וילדר ענת	רחוב בארי 9, תל אביב - יפו 6468209
מתכנן שלד	בן דוד אילן	רחוב בר כוכבא 16, בני ברק 5126107

מהות הבקשה: (אדר' הילה גל)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים ותוספות בבית מגורים בן 2 קומות עבור 1 יח"ד, הכוללים:</p> <ul style="list-style-type: none">תוספת קומת מרתף חלקית עבור חדר משחקים וממ"ד לרבות חצר אנגלית.בקומת קרקע: הנמכת רצפת הקרקע, הרחבת הדירה צפונה, הריסת חלק מקירות הפנים ושינויים בחלוקת השטחים הפנימיים.בקומה ב': פתיחת פתח ברצפה, הרחבת הקומה מזרחה.בחצר: הריסת מחסנים ניידים שלא בהיתר במרווח צדי ועורפי לרבות סככה קדמית, הוספת גגון לחזית קדמית, חצר אנגלית עורפית, הנמכת מפלס הקרקע הקיימת, נטיעות עצים, הוספת נישת גז, שינויים בפיתוח שטח.תוספת חדר יציאה לגג עם גישה דרך גרם מדרגות פנימי של הדירה, לרבות מרפסת גג קדמית ואחורית ומיקום דוד שמש במסגרתה.גג עליון: מתקנים טכניים הכוללים קולט שמש ומעבים.שינויים בפתחים בחזיתות המבנה לרבות שינויים בחומרי הגמר והחיפויים. <p>לאחר התוספות והשינויים יתקבל קוטג' עבור יחידת דיור אחת בין 2 קומות וחדר יציאה לגג.</p>

מצב קיים:

בית מגורים (קוטג') בן 2 קומות עבור יח"ד 1.
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר מקורי	היתר להקמת בניין בן קומה 1 עבור יח"ד 1.	1959	473
	היתר לקומה ב' עבור 2 חדרים ואמבטיה עם גישה ע"י גרם מדרגות פנימי	1963	328

בעלויות:

לפי הרישום בנסח טאבו הנכס רשום בבעלות קק"ל והבקשה חתומה על ידי החוכרים בנכס להלן המבקשים (סקלסקי גל).

התאמה לתכנית 3729 א', רובע 4, ברחוב לא ראשי מחוץ לתחום אזור ההכרזה, בתחום תכנית 122 לבניה נמוכה.

- ההיתר המקורי משנת 1959.

- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.

סטייה	מוצע	מותר	
			קווי בניין:
	4.00 מ'	4.00 מ'	קדמי
	2.50 מ'	2.50 מ'	צדדי
	0.00 מ'	0.00 מ'	צדדי מזרחי
	5.00 מ'	5.00 מ'	אחורי
	בהתאם.		
	2 קומות וחדר יציאה לגג	2 קומות וחדרי יציאה לגג/ עליית גג	מספר קומות:
	כ- 91.5 מ"ר- שטח ק. קרקע כ- 91.5 מ"ר- שטח קומה א' סה"כ: 183 מ"ר	60% בשתי קומות מקסימום 30% בקומה סה"כ: 183 מ"ר בשתי קומות	זכויות בניה: שטחים עיקריים
	1 יח"ד	1 יח"ד	צפיפות:
	בהתאם למותר	3.30 מ' ברוטו	גובה קומה:
	40 מ"ר- בהתאם תכסית של כ- 42%	40 מ"ר לחדר יציאה ותכסית כוללת שלא תעלה על 65% משטח הגג, לפי הקטן מבניהם.	חדר יציאה לגג:
	בהתאם	בניית חדרי יציאה לגג יותרו מעל קומה עליונה ששטחה לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה לא כולל מרפסות ובליטות.	

	בהתאם	גובה חדר כגובה קומה טיפוסית בבניין (2.90) ולא יעלה על 3.00 מ' נטו	חדר יציאה לגג:
	בהתאם	4.50 מ' גובה מרבי כולל מעקה גג עליון ו- 5.00 מ' כולל מתקנים טכניים ומעלית על הגג העליון (בבנייה עם גג שטוח)	
	בהתאם	3.00 מ' בחזית קדמית	חדר יציאה לגג:
	בהתאם	2.00 מ' בחזית אחורית	
	בהתאם	בקיר משותף לא יותר עירוב של עליות גג וחדרי יציאה לגג וכן, תוצג תכנית עתידית כוללת למבנה בכללותו	חדר יציאה לגג:

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע1):

מספר קומות	מותר	מוצע	סטייה
	1	1	
תכסית	בשטח תכסית המותרת לבניה 85% משטח המגרש ו-15% שטחי חלחול = 257~ מ"ר תכסית מרתף	מוצע שטח מרתף בשטח של כ- 50 מ"ר, בהתאם למותר	
גובה	לא יותר מ- 4.00 מ' נטו	בהתאם למותר	
שימושים	שטחים נלווים (כגון: מחסן, חדר משחקים), משרד לבעל מקצוע חופשי המשרת את בעלי קוטג' בלבד.	חדר משחקים, ממ"ד, שירותים	

התאמה לתקנות התכנון והבניה והנחיות מרחביות:

הערות	לא	כן	
המבנה הקיים הינו בגובה של כ- 0.90 מ' ממפלס הרחוב, בוצע הנמכה של רצפת קומת הקרקע תוך התאמת מילוי הקרקע ביחס למפלסי הרחובות וביחס לקו הקרקע הטבעי למותר, לכיוון המרווח הקדמי, בהתאם.		+	מפלס הכניסה הקובעת עד 0.5 מ' ביחס למפלס המדרכה הסמוכה
		+	גדרות ושערים גדר קדמית בקוטג' ובין מגרשים שכנים 1.50 מ'
בחתך א-א נראה שקיימת התאמה אך בתכנית רשומים מפלסים אחרים למרווח הגינון, יש להתאים בין תכנית לחתך ולהנחיות מרחביות מפלס הגינון יהיה כמפלס הרחוב ועד 0.40 מ' ממפלס		+	פיתוח שטח -מפלס הגינה הקדמית כמפלס הרחוב -רצועת גינון ברוב של לפחות 2.00 מ' לאורך לפחות 50% מאורך גבול המגרש הקדמי -עומק שתילה לבתי גידול לעצים מעל מרתפים בעומק

הרחוב, יידרש כתנאי טכני.		+	1.2 מ' דרכי הגישה לבניין והשטחים המרוצפים יתוכננו באופן שיותיר שטח גינון נרחב ככל הניתן
מתוכננת חצר אנגלית במרווח הקדמי מערבי ברוחב: 1.01 מ' ובשטח: 8.5 מ"ר בהתאם.		+	חצר אנגלית החצר מיועדת לספק אור ואוורור לקומת המרתף -מידות החצר ברוחב של עד 1.50 מ' נטו ושטח של עד 10 מ"ר נטו לא יוקמו גדרות או מעקות בהיקף החצר האנגלית
		+	נשיות ותשתיות בבית פרטי ימוקמו על גדר קדמית, שער הנישות לא ייפתח לשטח ציבורי
		+	גגון מחומרים קלים ועד 2 מטר מקיר המבנה
מבוקשת חזית בחיפוי עץ מעל 50% משטח החזית הקדמית נדרש להתאים להנחיות מרחביות, כתנאי טכני.	+		חומרי גמר הבניין חומר הגמר העיקרי יהיה טיח בגוון בהיר/ בטון חשוף/ לבני סיליקט בהירים וכן, יותר חיפוי דקורטיבי לשם הדגשות עיצוביות של החזית

חו"ד מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 15/06/2022
להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רינת

גנים ונוף

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו. עץ מספר 84 נמצא בצמוד לקו הבניין. ערך הפיצוי הנופי עבור כלל העצים המיועדים לכריתה הוא 3014.00 ₪.

יש לנטוע במגרש 4 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 לעץ.
יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 214.00 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.
הגדר האחורית הקרובה לעץ מספר 1 בחצר שכנים מסומנת לשימור. במהלך הבניה לא תהרס גדר זו ולא תבנה גדר אחרת במקומה או בצמוד לה. נוסף תנאי בהיתר לנושא זה.
שטח לא מקורה במגרש/חלקה: 171.00 כמות עצים חדשים המוצעים לשתילה: 4 המלצה: לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

התחנה מאושרת
המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה, כיבוי אש ובקרה הנדסית שלב ב' במסלול של תמ"א 38 יבדקו בהתאם למהות הבקשה).

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	אזדרכת מצויה	10.0	30.0	8.0	שימור	6,782
84	צאלון נאה	2.0	20.0	2.0	כריתה	3,014

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' הילה גל)

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בבית מגורים בן 2 קומות עבור 1 יח"ד, הכוללים:

- תוספת קומת מרתף חלקית עבור חדר משחקים וממ"ד לרבות חצר אנגלית. בקומת קרקע: הנמכת רצפת הקרקע, הרחבת הדירה צפונה, הריסת חלק מקירות הפנים ושינויים בחלוקת השטחים הפנימיים.
- בקומה ב': פתיחת פתח ברצפה, הרחבת הקומה מזרחה.
- בחצר: הריסת מחסנים ניידים שלא בהיתר במרווח צדי ועורפי לרבות סככה קדמית, הוספת גגון לחזית קדמית, חצר אנגלית עורפית, הנמכת מפלס הקרקע הקיימת, נטיעות עצים, הוספת נישת גז, שינויים בפיתוח שטח.
- תוספת חדר יציאה לגג עם גישה דרך גרם מדרגות פנימי של הדירה, לרבות מרפסת גג קדמית ואחורית ומיקום דוד שמש במסגרתה.
- גג עליון: מתקנים טכניים הכוללים קולט שמש ומעבים.
- שינויים בפתחים בחזיתות המבנה לרבות שינויים בחומרי הגמר והחיפויים.

לאחר התוספות והשינויים יתקבל קוטג' עבור יחידת דיור אחת בין 2 קומות וחדר יציאה לגג.

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

תנאים למתן היתר

1. חו"ד מסכמת ע"י מכון הבקרה עבור בקרת התכן (מוצג 4400).
2. תכנית מאושרת חתומה ע"י מכון הבקרה (מוצג 4401).
3. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
4. תשלום אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר

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. הגדר האחורית הקרובה לעץ מספר 1 בחצר שכנים מסומנת לשימור. במהלך הבניה לא תיהרס גדר זו ולא תבנה גדר אחרת במקומה או בצמוד לה.
4. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות.
5. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 3014.00 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

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>

תנאים לתעודת גמר

1. אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
 2. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
 - א. חלל עובר במרכז הדירה יותר חלל פתוח כאשר לא תבנה תקרה שניתנת לדריכה
 - ב. הדירה על כל מפלסיה תהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
 3. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ
 4. השלמת 8 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד.
- *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש.
- **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
5. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפי"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4"י) במגרש.

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1
רשות רישוי מספר 1-22-0231 מתאריך 14/07/2022

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בבית מגורים בן 2 קומות עבור 1 יח"ד, הכוללים:

- תוספת קומת מרתף חלקית עבור חדר משחקים וממ"ד לרבות חצר אנגלית. בקומת קרקע: הנמכת רצפת הקרקע, הרחבת הדירה צפונה, הריסת חלק מקירות הפנים ושינויים בחלוקת השטחים הפנימיים.
- בקומה ב': פתיחת פתח ברצפה, הרחבת הקומה מזרחה.
- בחצר: הריסת מחסנים ניידים שלא בהיתר במרווח צדי ועורפי לרבות סככה קדמית, הוספת גגון לחזית קדמית, חצר אנגלית עורפית, הנמכת מפלס הקרקע הקיימת, נטיעות עצים, הוספת נישת גז, שינויים בפיתוח שטח.
- תוספת חדר יציאה לגג עם גישה דרך גרם מדרגות פנימי של הדירה, לרבות מרפסת גג קדמית ואחורית ומיקום דוד שמש במסגרתה.
- גג עליון: מתקנים טכניים הכוללים קולט שמש ומעבים.
- שינויים בפתחים בחזיתות המבנה לרבות שינויים בחומרי הגמר והחיפויים.

לאחר התוספות והשינויים יתקבל קוטג' עבור יחידת דיור אחת בין 2 קומות וחדר יציאה לגג.

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

תנאים למתן היתר

1. חו"ד מסכמת ע"י מכון הבקרה עבור בקרת התכן (מוצג 4400).
2. תכנית מאושרת חתומה ע"י מכון הבקרה (מוצג 4401).
3. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
4. תשלום אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר

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. הגדר האחורית הקרובה לעץ מספר 1 בחצר שכנים מסומנת לשימור. במהלך הבניה לא תיהרס גדר זו ולא תבנה גדר אחרת במקומה או בצמוד לה.
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 יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 3014.00 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

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>

תנאים לתעודת גמר

1. אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
 2. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
 - א. חלל עובר במרכז הדירה יותר חלל פתוח כאשר לא תבנה תקרה שניתנת לדריכה
 - ב. הדירה על כל מפלסיה תהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
 3. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ
 4. השלמת 8 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד.
- *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש.
- **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
5. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4"י) במגרש.

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

מהות הדיון הנוסף:

שינוי בתנאים למתן היתר מס' 4-1 בהחלטת רשות רישוי מספר 0231-22-1 מתאריך 14/07/2022 לתנאים במסלול ללא מכון בקרה.

נימוקי הדיון הנוסף:

בהחלטת רשות הרישוי שצוינה לעיל, ניתנו בשוגג תנאים בהיתר לבקשה במסלול מכון בקרה. היות ומדובר בבקשה לתוספות, מסלול זה לא חל על הבקשה הנדונה. לפיכך מבוקש לאשר את הבקשה בתנאים למתן היתר במסלול ללא מכון בקרה.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' הילה גל)

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בבית מגורים בן 2 קומות עבור 1 יח"ד, הכוללים:

- תוספת קומת מרתף חלקית עבור חדר משחקים וממ"ד לרבות חצר אנגלית. בקומת קרקע: הנמכת רצפת הקרקע, הרחבת הדירה צפונה, הריסת חלק מקירות הפנים ושינויים בחלוקת השטחים הפנימיים.
- בקומה ב': פתיחת פתח ברצפה, הרחבת הקומה מזרחה.
- בחצר: הריסת מחסנים ניידים שלא בהיתר במרווח צדי ועורפי לרבות סככה קדמית, הוספת גגון לחזית קדמית, חצר אנגלית עורפית, הנמכת מפלס הקרקע הקיימת, נטיעות עצים, הוספת נישת גז, שינויים בפיתוח שטח.
- תוספת חדר יציאה לגג עם גישה דרך גרם מדרגות פנימי של הדירה, לרבות מרפסת גג קדמית ואחורית ומיקום דוד שמש במסגרתה.
- גג עליון: מתקנים טכניים הכוללים קולט שמש ומעבים.
- שינויים בפתחים בחזיתות המבנה לרבות שינויים בחומרי הגמר והחיפויים.

לאחר התוספות והשינויים יתקבל קוטג' עבור יחידת דיור אחת בין 2 קומות וחדר יציאה לגג.

בכפוף לתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

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. הגדר האחורית הקרובה לעץ מספר 1 בחצר שכנים מסומנת לשימור. במהלך הבניה לא תהרס גדר זו ולא תבנה גדר אחרת במקומה או בצמוד לה.
4. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות.
5. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 3014.00 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

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>

תנאים לתעודת גמר

1. אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון

2. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין :
 - א. חלל עובר במרכז הדירה יותר חלל פתוח כאשר לא תבנה תקרה שניתנת לדריכה
 - ב. הדירה על כל מפלסיה תהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
 3. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ
 4. השלמת 8 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד.
- *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש.
- **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
5. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

תנאים למתן היתר

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

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. הגדר האחורית הקרובה לעץ מספר 1 בחצר שכנים מסומנת לשימור. במהלך הבניה לא תהרס גדר זו ולא תבנה גדר אחרת במקומה או בצמוד לה.
4. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות.
5. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 3014.00 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

1. 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>

תנאים לתעודת גמר

1. אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
 2. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין :
 - א. חלל עובר במרכז הדירה יותר חלל פתוח כאשר לא תבנה תקרה שניתנת לדריכה
 - ב. הדירה על כל מפלסיה תהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
 3. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ
 4. השלמת 8 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד.
- *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש.
- **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
5. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה (דיון נוסף): החלטה מספר 1
רשות רישוי מספר 1-22-0290 מתאריך 14/09/2022

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בבית מגורים בן 2 קומות עבור 1 יח"ד, הכוללים:

- תוספת קומת מרתף חלקית עבור חדר משחקים וממ"ד לרבות חצר אנגלית. בקומת קרקע: הנמכת רצפת הקרקע, הרחבת הדירה צפונה, הריסת חלק מקירות הפנים ושינויים בחלוקת השטחים הפנימיים.
- בקומה ב': פתיחת פתח ברצפה, הרחבת הקומה מזרחה.
- בחצר: הריסת מחסנים ניידים שלא בהיתר במרווח צדי ועורפי לרבות סככה קדמית, הוספת גגון לחזית קדמית, חצר אנגלית עורפית, הנמכת מפלס הקרקע הקיימת, נטיעות עצים, הוספת נישת גז, שינויים בפיתוח שטח.
- תוספת חדר יציאה לגג עם גישה דרך גרם מדרגות פנימי של הדירה, לרבות מרפסת גג קדמית ואחורית ומיקום דוד שמש במסגרתה.
- גג עליון: מתקנים טכניים הכוללים קולט שמש ומעבים.
- שינויים בפתחים בחזיתות המבנה לרבות שינויים בחומרי הגמר והחיפויים.

לאחר התוספות והשינויים יתקבל קוטג' עבור יחידת דיור אחת בין 2 קומות וחדר יציאה לגג.

בכפוף לתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

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. הגדר האחורית הקרובה לעץ מספר 1 בחצר שכנים מסומנת לשימור. במהלך הבניה לא תהרס גדר זו ולא תבנה גדר אחרת במקומה או בצמוד לה.
4. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות.
5. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 3014.00 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

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>

תנאים לתעודת גמר

1. אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
 2. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
 - א. חלל עובר במרכז הדירה יותר חלל פתוח כאשר לא תבנה תקרה שניתנת לדריכה
 - ב. הדירה על כל מפלסיה תהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
 3. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ
 4. השלמת 8 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד.
- *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש.
- **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
5. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

עמ' 10

0559-004 22-0802 <ms_meyda>

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

רשות רישוי

מספר בקשה	22-1049	תאריך הגשה	03/07/2022
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)

כתובת	1318 3 רחוב פעמוני יוסף 12	שכונה	בבלי
גוש/חלקה	29/6107, 30/6107, 50/6107, 51/6107, 56/6107, 290/6107, 293/6107, 296/6107, 472/6107, 476/6107	תיק בניין	1269-012
מס' תב"ע	4402, תעא/1770, א, ע1	שטח המגרש	2859

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	מגדלי בראשית דניאל נדלן בעמ	רחוב בצלאל 54, רמת גן 5252138
בעל זכות בנכס	כוזהינוף יעקב	רחוב דרך אבא הלל 7, רמת גן 5252204
בעל זכות בנכס	כוזהינוף מרדכי	רחוב הרי הגלעד 5, רמת גן 5251505
בעל זכות בנכס	כוזהינוף אורן	רחוב דרך אבא הלל 7, רמת גן 5252204
בעל זכות בנכס	כוזהינוף מורן	רחוב דרך אבא הלל 7, רמת גן 5252204
עורך ראשי	פללר רחל	רחוב בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
מתכנן שלד	דוד ישראל	רחוב גוש עציון 7, גבעת שמואל 5403007
מיופה כח מטעם המבקש	כוזהינוף נורית	רחוב רמבה 8, רמת גן 5258770
מורשה חתימה מטעם המבקש	כוזהינוף נורית	רחוב רמבה 8, רמת גן 5258770

מהות הבקשה: (אדר' הילה גל)

מהות עבודות בניה
<p>תוספות ושינויים כלפיי היתר (מס' 1135-21) במגדל מגורים בן 43 קומות הכוללים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - שינויים בחלוקת שטחי הבנייה הפנימיים בקומות, שינויים בנישות לתשתיות ומחסנים במבואות, תוספת עמודים קונסטרוקטיביים, לרבות שינויים בחלוקה הפנימית בין שטחים עיקריים ושטחי שירות ללא שינוי קונטור קומות הבניין, ללא תוספת שטח, לרבות: - תוספת מרפסות בקומות 3, 6, 15, 23, 40, 35, 29, 34, 27-26 (סה"כ 22 מרפסות חדשות). - בקומה 38 הזזת מיקום בריכות השחייה במרפסת הגג. - בקומה 39 הריסת גרם מדרגות לקומה עליונה ותכנון חלל כפול, ובניית גרם מדרגות לגישה למפלס עליון של הדירה, הרחבת מרפסת. - בקומה 40 תוספת חללים טכניים ותוספת מרפסת לדירת המגורים. - תוספת קומה טכנית (41) הכוללת חללים טכניים, נישות לתשתיות וגישה דרך גם המדרגות הכללי של הבניין. - גג עליון: תוספת של קולטי שמש. - תזוזות ושינויים במפלסי הקומות העליונות תוך הגבהת הגובה האבסולוטי של הבניין. <p style="text-align: right;">לאחר השינויים יתקבל מגדל מגורים בן 43 קומות סה"כ עבור סה"כ 174 יח"ד.</p>

מצב קיים:

הבניין נמצא בתהליכי בנייה בשלב סיום בניית שלד המגדל.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	היתר הריסה לבניינים הקיימים על המגרש.	26/11/2015	15-1259
	ארגון אתר בניה והקמת משרד מכירות זמני (יביל).	01/06/2016	16-0531
	חפירה ודיפון.	23/03/2017	17-0243
	היתר שינויים הכולל שינויים פנימיים, איחוד ופיצול דירות	06/12/2021	21-1135

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת של עיריית תל אביב ומספר בעלים פרטיים. הבקשה חתומה ע"י מיופי כוח כל החברות. נשלחו הודעות ל-10 מבעלי הזכות בנכס לפי סעיף 336ב' ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית מפורטת 4402 – מגדל בראשית – בבלי, אזור רובע 4 מחוץ לאזור ההכרזה, ברחוב שאינו ראשי) ובהתאם לתכנית 5064 ניווד זכויות מביאליק 19 לפעמוני 12 שכונת בבלי.

הערה	מוצע	מותר	
	485 ~ מ"ר לפי מדידה גרפית בהתאם.	בהתאם לתכנית מאושרת 5064 לניוד שטחים: תוספת 510.8 מ"ר עיקרי במגרש מקבל עבור הגדלת מרפסות במסגרת קורות קיימות.	תוספת מרפסות חדשות
עורך הבקשה התחייב לתקן את הגבהים בהתאם כתנאי למתן היתר.	157.80 מ' אבסולוטי בהתאם. קומות 36-37 גובה 3.5 מ' קומות 38 גובה 4.2 מ' קומה 39 גובה 5.4 מ' לא בהתאם.	גובה אבסולוטי של 168 מ' גובה קומה טיפוסית 3.4 מ' ברוטו.	גובה
	40 קומות מגורים, כאשר (כולל מפלס אברמוביץ' וקומה 40 למגורים ולמתקנים טכניים)+ קומה 41 קומה טכנית, מעל מפלס פעמוני ומפלס פנאי. סה"כ 43 קומות. בהתאם.	עד 41 קומות מגורים ועוד קומה טכנית כפולה, ובנוסף 3 קומות לאורך רחוב פעמוני. סה"כ עד 45 קומות מעל רחוב פעמוני.	מס' קומות

הערה: נערכה שיחה עם עורכת הבקשה בה הובהרו התיקונים הדרושים, התאמה לתכנית 4402 וכיו"ב. הוסכם כי תיקונים אלה ייעשו לאחר הדיון בוועדה, היות ואינם מהווים שינוי מהותי לתכנון.

חו"ד מחלקת פיקוח ע"י ויקטוריה ולודרסקי 27/04/2022

תוכנית תואמת את המצב בשטח. שלד של המגדל בנוי. המבוקש בבניה: בונים תוספות למרפסות בקומות עליונות.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' הילה גל)

לאשר את הבקשה ל תוספות ושינויים כלפיי היתר (מס' 1135-21) במגדל מגורים בן 43 קומות הכוללים:

- שינויים בחלוקת שטחי הבנייה הפנימיים בקומות, שינויים בנישות לתשתיות ומחסנים במבואות, תוספת עמודים קונסטרוקטיביים, לרבות שינויים בחלוקה הפנימית בין שטחים עיקריים ושטחי שירות ללא שינוי קונטור קומות הבניין, ללא תוספת שטח, לרבות:
- תוספת מרפסות בקומות 3,6, 15, 23, 40, 29, 34, 27-26 (סה"כ 22 מרפסות חדשות).
- בקומה 38 הזזת מיקום בריכות השחייה במרפסת הגג.
- בקומה 39 הריסת גרם מדרגות לקומה עליונה ותכנון חלל כפול, ובניית גרם מדרגות לגישה למפלס עליון של הדירה, הרחבת מרפסת.
- בקומה 40 תוספת חללים טכניים ותוספת מרפסת לדירת המגורים.
- תוספת קומה טכנית (41) הכוללת חללים טכניים, נישות לתשתיות וגישה דרך גם המדרגות הכללי של הבניין.
- גג עליון: תוספת של קולטי שמש.
- תזוזות ושינויים במפלסי הקומות העליונות תוך הגבהת הגובה האבסולוטי של הבניין.

לאחר השינויים יתקבל מגדל מגורים בן 43 קומות סה"כ עבור סה"כ 174 יח"ד.

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

תנאים למתן היתר

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.
2. תיקון גובה קומה טיפוסית בהתאם להוראות תב"ע 4402 החלה על המקום לגובה ברוטו של עד 3.8 מ' ובהתאם לתיק המידע.

תנאים בהיתר

אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם לרבות תוקפו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 0290-22-1 מתאריך 14/09/2022

לאשר את הבקשה ל תוספות ושינויים כלפיי היתר (מס' 1135-21) במגדל מגורים בן 43 קומות הכוללים:

- שינויים בחלוקת שטחי הבנייה הפנימיים בקומות, שינויים בנישות לתשתיות ומחסנים במבואות, תוספת עמודים קונסטרוקטיביים, לרבות שינויים בחלוקה הפנימית בין שטחים עיקריים ושטחי שירות ללא שינוי קונטור קומות הבניין, ללא תוספת שטח, לרבות:
- תוספת מרפסות בקומות 3,6, 15, 23, 40, 29, 34, 27-26 (סה"כ 22 מרפסות חדשות).
- בקומה 38 הזזת מיקום בריכות השחייה במרפסת הגג.
- בקומה 39 הריסת גרם מדרגות לקומה עליונה ותכנון חלל כפול, ובניית גרם מדרגות לגישה למפלס עליון של הדירה, הרחבת מרפסת.
- בקומה 40 תוספת חללים טכניים ותוספת מרפסת לדירת המגורים.
- תוספת קומה טכנית (41) הכוללת חללים טכניים, נישות לתשתיות וגישה דרך גם המדרגות הכללי של הבניין.
- גג עליון: תוספת של קולטי שמש.
- תזוזות ושינויים במפלסי הקומות העליונות תוך הגבהת הגובה האבסולוטי של הבניין.

לאחר השינויים יתקבל מגדל מגורים בן 43 קומות סה"כ עבור סה"כ 174 יח"ד.

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

תנאים למתן היתר

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.
2. תיקון גובה קומה טיפוסית בהתאם להוראות תב"ע 4402 החלה על המקום לגובה ברוטו של עד 3.8 מ' ובהתאם לתיק המידע.

תנאים בהיתר

אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם לרבות תוקפו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה