

י"ב כסלו תשפ"ג
06 דצמבר 2022

פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0395 תאריך: 05/12/2022 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)	ב. רחביה ייזום והשקעות בע"מ	נטר קרל 6	0058-006	22-1705	1
6	רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין		שטרן איזק 12	2285-012		2

רשות רישוי

מספר בקשה	22-1705	תאריך הגשה	25/10/2022
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)

כתובת	נטר קרל 6	שכונה	לב תל-אביב
גוש/חלקה	32/7452	תיק בניין	0058-006
מס' תב"ע	44, 4714	שטח המגרש	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ב. רחביה ייזום והשקעות בע"מ	רחוב אבלס ולטר 6, ירושלים 9338553
בעל זכות בנכס	ב. רחביה ייזום והשקעות בע"מ	רחוב אבלס ולטר 6, ירושלים 9338553
עורך ראשי	בר אורין גידי	רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604
מתכנן שלד	אכברט יובל	רחוב שאול המלך 5, הרצליה 4671205
מורשה חתימה מטעם המבקש	גולן אמנון	רחוב אבלס ולטר 6, ירושלים 9338553

מהות הבקשה: (אדר' רוני בודק פרץ)

מהות עבודות בניה
שינויים כלפי היתר מס' 20-0536 מתאריך 12.10.20 שתוקפו הוארך עד לתאריך 12.10.23, בבניין בזמן בנייה בן 6 קומות וקומה חלקית מעל 4 קומות מרתף, עבור סה"כ 12 יח"ד, הכוללים:
1. בקומת המרתף 4-: הגדלת מאגרי מים וחדר משאבות, שינוי מיקום דיפון בצד הדרומי, הוספת פירי מערכות.
2. בקומת מרתף 3-, 2-: שינויים בחלוקת המחסנים, שינוי מיקום דיפון בצד הדרומי, הוספת פירי מערכות.
3. בקומת מרתף 1-: שינויים פנימיים בשטח הנלווה של דירה מס' 1 – שינוי מיקום מדרגות, שינוי מיקום חדרי שירותים, הוספת חדר שירותים נוסף, והריסת קיר דיפון בצד הדרומי.
4. בקומת הקרקע: שינויים פנימיים בדירה מס' 1 – שינוי מיקום גרם המדרגות, שינוי מיקום חדר השינה, שינוי מיקום בריכת נוי, שינוי מיקום מעלון, שינויים בגודל הארונות הטכניים, ושינוי חומר קיר בחזית צפונית מזכוכית לבטון.
5. בקומה ראשונה ושנייה: שינויים פנימיים מינוריים בארונות הטכניים.
6. בקומה שלישית ורביעית: שינויים פנימיים בחלוקת הדירות ללא תוספת שטח, שינויים במיקום הכניסות לדירות, ושינויים פנימיים מינוריים בארונות הטכניים.
7. בקומה חמישית: שינויים פנימיים בחלוקת הדירות – הקטנת שטח דירה 11, עבור הוספת מפלס תחתון לדירה 12. הוספת מדרגות פנימיות במפלס התחתון של דירה 12, העולות עד לקומות הגג.
8. בקומת הגג החלקית – שינויים פנימיים במפלס העליון של דירה 12.
9. בקומת הגג העליון – שינוי גודל ומיקום בריכת שחייה, שינוי מיקום כיור וגז.
10. בחזיתות – שינוי מיקום חלונות.

מצב קיים:

בניין מגורים בשלבי בנייה בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 4 קומות מרתף

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור	מסמך
------------------	-----	-------	------

הריסת הקיים בשני המגרשים (קרל נטר 6 ו-8), והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומה חלקית מעל 4 קומות מרתף, עבור 12 יח"ד סה"כ.	19/10/2020	20-0536
--	------------	---------

בעלויות:

הנכס בבעלות חברת "ב.רחביה ייזום והשקעות בע"מ", והבקשה חתומה ע"י מורשה חתימה מטעם החברה.

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
ע"פ יותרו מסתורי כביסה בשטחי המרפסות המערביות- יש לסמנם בכל הדירות. יידרש כתנאי טכני.	+		מסתורי כביסה:
		+	חצר אנגלית:
מתוכנן חדר דודים בקומת המרתף העליונה.		+	דודי אגירה:
מתוכננים 10 קולטים ל 12 דירות. קיים אישור יועץ אינסטלציה מהבקשה הקודמת.		+	קולטי שמש:
מתוכננת בריכת שחייה בקומת הגג העליון בנסיגה של כ-4 מ' ממעקה הגג.		+	בריכות שחיה:
מתוכננת בריכת נוי בגובה שלא עולה על 0.60 מ'		+	בריכת נוי:
מתוכננת מסגרות לחלונות מחוץ לקו הבניין- ניתן לאשר סף חלון זה אך מעבר לגובה 1.20 מ' ייחשב במניין השטחים העיקריים.		+	בליטה במרווחים:

הערות נוספות:

הבקשה אינה כוללת תוספת שטח ושינוי במספר יחידות דיור המאושרות בהיתר הקודם.

חו"ד מחלקת פיקוח:

אוסקר סילביו קריקון 26/06/2022

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בבניה: מבצעים עבודות שלד בקומה א'.

חו"ד נוספות:

נכסים - מירי גלברט 11/07/2022

חלקה 32 בגוש 7452 בבעלות פרטית.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' רוני בודק פרץ)

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 20-0536 מתאריך 12.10.20 שתוקפו הוארך עד לתאריך 12.10.23, בבניין בזמן בנייה שיהיה בן 6 קומות וקומה חלקית מעל 4 קומות מרתף, עבור סה"כ 12 יח"ד, הכוללים:

1. בקומת המרתף 4- : הגדלת מאגרי מים וחדר משאבות, שינוי מיקום דיפון בצד הדרומי, הוספת פירי מערכות.
2. בקומת מרתף 3-, 2- : שינויים בחלוקת המחסנים, שינוי מיקום דיפון בצד הדרומי, הוספת פירי מערכות.
3. בקומת מרתף 1- : שינויים פנימיים בשטח הנלווה של דירה מס' 1 – שינוי מיקום מדרגות, שינוי מיקום חדרי שירותים, הוספת חדר שירותים נוסף, והריסת קיר דיפון בצד הדרומי.
4. בקומת הקרקע: שינויים פנימיים בדירה מס' 1 – שינוי מיקום גרם המדרגות, שינוי מיקום חדר השינה, שינוי מיקום בריכת נוי, שינוי מיקום מעלון, שינויים בגודל הארונות הטכניים, ושינוי חומר קיר בחזית צפונית מזכוכית לבטון.
5. בקומה ראשונה ושנייה: שינויים פנימיים מינוריים בארונות הטכניים.
6. בקומה שלישית ורביעית: שינויים פנימיים בחלוקת הדירות ללא תוספת שטח, שינויים במיקום הכניסות לדירות, ושינויים פנימיים מינוריים בארונות הטכניים.
7. בקומה חמישית: שינויים פנימיים בחלוקת הדירות – הקטנת שטח דירה 11, עבור הוספת מפלס תחתון לדירה 12. הוספת מדרגות פנימיות במפלס התחתון של דירה 12, העולות עד לקומות הגג.
8. בקומת הגג החלקית – שינויים פנימיים במפלס העליון של דירה 12.
9. בקומת הגג העליון – שינוי גודל ומיקום בריכת שחייה, שינוי מיקום כיור וגז.
10. בחזיתות – שינוי מיקום חלונות.

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

1. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2. אישור פיקוד העורף
3. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים אם נדרש לפי דין
4. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
5. אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3. יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגוס, לביקורת וקבלת הנחיות.
4. 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.

תנאים למתן היתר

1. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2. אישור פיקוד העורף
3. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים אם נדרש לפי דין
4. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
5. אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3. יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגוס, לביקורת וקבלת הנחיות.
4. 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.

תנאים להתחלת עבודות

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. אושרה כריתה של עץ מספר 3 במגרש השכן לצורך הבניה. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטח נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון ולהציג:
 1. רישיון כריתה לעץ
 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').

תנאים לתעודת גמר

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
2. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום- 15.5.22 שמספרו 202200954 וסיומן עד גמר עבודות הבניה.
3. 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.
4. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
5. אישור רשות הכבאות

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0395-22-1 מתאריך 05/12/2022

- לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 20-0536 מתאריך 12.10.20 שתוקפו הוארך עד לתאריך 12.10.23, בבניין בזמן בנייה שיהיה בן 6 קומות וקומה חלקית מעל 4 קומות מרתף, עבור סה"כ 12 יח"ד, הכוללים:
11. בקומת המרתף 4- : הגדלת מאגרי מים וחדר משאבות, שינוי מיקום דיפון בצד הדרומי, הוספת פירי מערכות.
 12. בקומת מרתף 3-, 2- : שינויים בחלוקת המחסנים, שינוי מיקום דיפון בצד הדרומי, הוספת פירי מערכות.
 13. בקומת מרתף 1- : שינויים פנימיים בשטח הנלווה של דירה מס' 1 – שינוי מיקום מדרגות, שינוי מיקום חדרי שירותים, הוספת חדר שירותים נוסף, והריסת קיר דיפון בצד הדרומי.
 14. בקומת הקרקע: שינויים פנימיים בדירה מס' 1 – שינוי מיקום גרם המדרגות, שינוי מיקום חדר השינה, שינוי מיקום בריכת נוי, שינוי מיקום מעלון, שינויים בגודל הארונות הטכניים, ושינוי חומר קיר בחזית צפונית מזכוכית לבטון.
 15. בקומה ראשונה ושנייה: שינויים פנימיים מינוריים בארונות הטכניים.
 16. בקומה שלישית ורביעית: שינויים פנימיים בחלוקת הדירות ללא תוספת שטח, שינויים במיקום הכניסות לדירות, ושינויים פנימיים מינוריים בארונות הטכניים.
 17. בקומה חמישית: שינויים פנימיים בחלוקת הדירות – הקטנת שטח דירה 11, עבור הוספת מפלס תחתון לדירה 12. הוספת מדרגות פנימיות במפלס התחתון של דירה 12, העולות עד לקומות הגג.
 18. בקומת הגג החלקית – שינויים פנימיים במפלס העליון של דירה 12.
 19. בקומת הגג העליון – שינוי גודל ומיקום בריכת שחייה, שינוי מיקום כיור וגז.
 20. בחזיתות – שינוי מיקום חלונות.

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

תנאים למתן היתר

1. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2. אישור פיקוד העורף
3. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים אם נדרש לפי דין
4. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
5. אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3. יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4. 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 שפי"ע.

תנאים למתן היתר

1. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2. אישור פיקוד העורף
3. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים אם נדרש לפי דין
4. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
5. אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3. יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4. 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.

תנאים להתחלת עבודות

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. אושרה כריתה של עץ מספר 3 במגרש השכן לצורך הבניה. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון ולהציג:
 1. רישיון כריתה לעץ
 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').

תנאים לתעודת גמר

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
2. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום- 15.5.22 שמספרו 202200954 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
3. 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.
4. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
5. אישור רשות הכבאות

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

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
8 / 6885		2332 מ"ר	רחוב שטרן אייזק מס' 12, 14

חוו"ד מהנדס העיר (ע"י אינג' אהרון מיכאלי)

מבוקש לרשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 13.11.2022 החתום ע"י אינג' אביר אברהם להיתרי בניה מס' 11-1021 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 07.12.2011 ואחרים, כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
13	סגירת מרפסת בשטח 14.0 מ"ר
19	בניית מבנה (מחסן) בשטח 2.22 מ"ר בניית מבנה מחומרים קלים בשטח 22.8 מ"ר

החלטת רשות רישוי מספר 0395-22-1 מתאריך 05/12/2022

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 13.11.2022 החתום ע"י אינג' אביר אברהם להיתרי בניה מס' 11-1021 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 07.12.2011 ואחרים, כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
13	סגירת מרפסת בשטח 14.0 מ"ר
19	בניית מבנה (מחסן) בשטח 2.22 מ"ר בניית מבנה מחומרים קלים בשטח 22.8 מ"ר