

פרוטוקול החלטות

רשות רישוי - התנגדות
 ישיבה: 6-26-0043 תאריך: 09/09/2026 שעה: 12:30
 לשכת יו"ר הועדה המקומית - קומה 11 - חדר 1157, בניין עיריית תל אביב-יפו - אבן גבירול 69

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	
	אדר' 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	25-0926	0526-005	גור יהודה 5	בולטהאופ וייס ביהודה גור בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	1

10/09/2026
כ"ח אלול תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי - התנגדות גור יהודה 5

6108/458	גוש/חלקה	25-0926	בקשה מספר
הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	13/05/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0526-005	תיק בניין
678.00	שטח	24-00477	בקשת מידע

מבקש הבקשה

בולטהאופ וייס ביהודה גור בע"מ
דיזנגוף 295, תל אביב - יפו 6311814

עורך הבקשה

מעין נחשתאי כהן
הכנסת 35, גבעתיים 5346508

מהות הבקשה

הריסת מבנה מגורים קיים בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים ומרתף, והקמת מבנה חדש בן 6 קומות, 2 קומות גג חלקיות, מעל 3 קומות מרתף.

בקומת המרתף התחתונה 3:- חניה למכוניות ואופנועים, 7 מחסנים דירתיים, מאגר מים, חדר משאבות.
בקומת המרתף האמצעית 2:- חניה למכוניות ואופנועים, 5 מחסנים דירתיים,
בקומת המרתף העליונה 1:- חניה למכוניות ואופנועים, חדר טרפו, 4 מחסנים דירתיים.

בקומת הקרקע: 2 יחידות דיור עם ממ"ד לכל יחידה וחצרות פרטיות מוצמדות במרווחים הצדדיים והאחורי,
חדר אופניים, חדר אשפה, חדר גז, לובי משותף, רצועה מפולשת הכוללת חניית אופניים.
בקומות א'-ה': בכל קומה 3 יחידות דיור עם ממ"ד לכל יחידה ומרפסות גזזטרה בחזיתות הקדמית
והאחורית.

בקומה ו' (חלקית): 3 יחידות דיור, עם ממ"ד בכל יחידה, מרפסת גזזטרה ליחידה העורפית ומרפסת גג
מוצמדת ליחידה הקדמית.
בקומה ז' (חלקית): 2 יחידות דיור עם ממ"ד, ומרפסת גג לכל יחידה, ליחידה הקדמית מדרגות עליה לגג
פנימיות מתוך הדירה למפלס הגג העליון.
בקומת הגג העליון: מדרגות יציאה לגג פרטי, גג טכני משותף עם גישה מחדר המדרגות הכללי, ועליו קולטי
שמש, מעבי מזגנים וגנרטור.

בחצר: חצרות פרטיות מוצמדות לדירות הקרקע במרווחים הצדדיים והאחורי, רמפת ירידה לחניון במרווח
הצדדי המזרחי, פירי אורור צמודים לגבול המגרש המזרחי, מונה מים ראשי צמוד לגבול המגרש הצדדי
המערבי, חניה ל-4 זוגות אופניים במרווח הצדדי המערבי, פיתוח שטח, גיבון ונטיעות במרווח הקדמי.

סה"כ בבניין החדש: 22 יחידות דיור.

ההחלטה: החלטה מספר: 1
 רשות רישוי - התנגדות מספר 0043-26-6 מתאריך 09/09/2026

1. לאשר את הבקשה להריסת מבנה מגורים קיים בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים ומרתף, והקמת מבנה חדש בן 6 קומות, 2 קומות גג חלקיות, מעל 3 קומות מרתף. סה"כ בבניין החדש: 22 יחידות דיור.

2. לדחות את ההתנגדויות שכן:

- א. הוגש תצהיר מהנדס על תכנון הפרוייקט ללא עוגנים זמניים.
- ב. נושא הטיפול בעצים נבדק ואושר ע"י בוחן גנים ונוף במכון הרישוי, לרבות מיקומי העצים, ערכם הנופי וכיו"ב.
- ג. המדידה שהוגשה ע"י המבקשים נבדקה ונמצאה תקינה וניתנת לאישור.
- ד. אין הרשות מתערבת בתכנון המרתפים, כל עוד נמצא כי ההגשה היא תקינה וחוקית כנ"ל.

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

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	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר.
4	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 32,541.50 ₪.
7	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.

עיר ללא הפסקה

#	תנאי
8	יש לבצע את כל הקשור במתקני האשפה בהתאם לאמור בחוות הדעת בנושא זה, שניתנה לפני מתן ההיתר ובהתאם להוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עירית תל-אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
9	יש לספק עמדת טעינה לרכב חשמלי (או כל מקור אנרגיה חלופי אחר שיאושר על ידי משרד התחבורה) ל- 15% לפחות מסך כל מקומות החניה. מקומות החניה יהיו הקרובים ביותר לכניסה לבניין (למעט מקומות לנכים) ויהיו מסומנים או משולטים.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	סקר אסבסט: - 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.
3	אפשרה כריתה של עץ מספר 5 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').
4	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקה העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבניה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
7	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
8	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
9	הפקדת ערבות בנקאית באגף נכסים.
10	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.
11	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.

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. חניית הנכים שאושרה כמקום חניה נגיש מיועדת לשימוש בעל תג נכה ולא תוצמד ליה"ד בבניין בעתיד.
2	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר.
3	אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 6 עצים במגרש ובסביבתו.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

#	תנאי
6	פתרון האשפה יעמוד בכל הוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, ויהיה בהתאם להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עירית תל- אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
7	אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, מגורם רשמי המסמיך לתקן LEED v4 וכן דירוג לפי ת"י 5282 , ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
8	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
9	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

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה