

פרוטוקול החלטות

רשות רישוי

ישיבה: 1-25-0070

תאריך: 06/04/2025

שעה: 12:30

לשכת מהנדס העיר

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	24-0201	0194-061	ז'בוטינסקי 61	בונים בעיר התחדשות עירונית תל אביב (ז'בוטינסקי 61)	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	1
2	24-1030	0537-024	שדרות המעפילים 24	יורם משולם	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	4
3	24-1639	3734-013	מגן אברהם 13	קן התור התחדשות עירונית יהודה הימית 14 תל אביב בע"מ	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	6

07/04/2025
 ט' ניסן תשפ"ה

פרוטוקול רשות רישוי ז'בוטינסקי 61, אשתורי הפרחי 1, שדרות יוצ"ר 14

6214/389	גוש/חלקה	24-0201	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	08/02/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0194-061	תיק בניין
557.00	שטח	22-00071	בקשת מידע

מבקש הבקשה

בונים בעיר התחדשות עירונית תל אביב (ז'בוטינסקי 61)
 הרוקמים 26, חולון 5885849

עורך הבקשה

אוהד וסרמן
 כצנלסון 45, גבעתיים 5321611

מהות הבקשה

הריסת בניין למגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומרתף עבור סה"כ 8 יח"ד.
 1. הקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית, ומעל ל 2 קומות מרתף עבור סה"כ 17 יחידות דיור, המכיל:

- בקומת מרתף (2-): 11 מקומות חניה לכלי רכב, מאגר מים, חדר משאבות;
 - בקומת מרתף (1-): שטח נלווה ליחידת הדיור הצפונית שבקומת הקרקע, 8 מקומות חניה לכלי רכב, חדר טרפו, חללים טכניים;
 - בקומת הקרקע: לובי כניסה לבניין, חדר אשפה, חדר גז, חדר אופניים, דירת גן המכילה ממ"ד (בתחום השטח הנלווה) וחצר פרטית במרווח צדדי מערבי, כניסת כלי רכב למתקן חניה אוטומטי;
 - בקומות 1-5: בכל קומה, 3 יח"ד (סה"כ 15 יחידות דיור) כל אחת מכילה: ממ"ד, מסתורי כביסה ומרפסות בולטות פתוחות ומקורות בחזיתות הקדמיות.
 - בקומת גג חלקית, קומה 6: יחידת דיור אחת המכילה ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה מבטון.
 - על הגג העליון: גג משותף הכולל מערכות סולאריות, גנרטור, מעבי מזגנים ומתקנים טכניים משותפים עם גישה מחדר המדרגות מקורה הכללי של הבניין;
 - בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית ופירי תשתיות משותפים;
- על המגרש: פיתוח שטח, עקירות עצים, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, לחזית צד מערבית, משטחים מרוצפים, חניות אופניים, מתקני תשתית, גדרות הפרדה וגדרות בגבולות המגרש; נישה לאזור מרתפים בצמוד לגדר צד מערבית, נישה למים בגדר קדמית מזרחית לרחוב אשתורי הפרחי ומדרגות לחדר טרפו במרווח צד מערבי.



החלטה: החלטה מספר: 1
רשות רישוי מספר 06/04/2025 מתאריך 1-25-0070

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין למגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומרתף עבור סה"כ 8 יח"ד;
2. לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל לקומת קרקע חלקית ומעל ל 2 קומות מרתף עבור סה"כ 17 יחידות דיור;
 בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:
תנאים למתן היתר

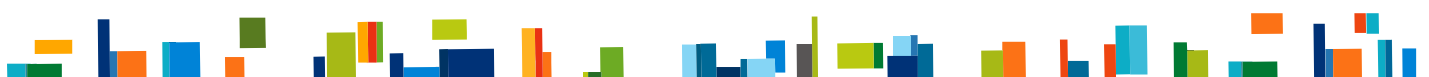
#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	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	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 26,912.20 ₪.
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 הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

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	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
3	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.
4	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
5	אושרה כריתה של עץ /ים מספר 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').
6	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.



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 ד. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
2	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.
3	להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. (2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
5	אישור אגף שפ"ע לשימור עצים במגרש ובסביבתו.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה



07/04/2025
ט' ניסן תשפ"ה

פרוטוקול רשות רישוי שדרות המעפילים 24, ווג'ווד 3

6978/26	גוש/חלקה	24-1030	בקשה מספר
יד אליהו	שכונה	24/07/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	0537-024	תיק בניין
273.00	שטח	23-01332	בקשת מידע

מבקש הבקשה

יורם משולם
שדרות המעפילים 24, תל אביב - יפו 6761810

עורך הבקשה

יוסף פינחסוב
שז"ר זלמן 33, תל אביב - יפו 6810729

מהות הבקשה

שינויים ותוספת בנייה בדירה הקיימת בבניין מגורים בן קומה אחת המכיל יח"ד אחת הכוללים:

- בקומת הקרקע: שינויים פנימיים והרחבה ע"י תוספת ממ"ד בתוך הדירה ופרגולה בחזית הדרומית.
- תוספת קומה א' חלקית מעל קומת הקרקע עם מדרגות פנימיות.
- הקמת חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מתוך הדירה ומרפסות גג הצמודות לחדר ופרגולה מחומר קל בחזית הדרומית.
- על הגג העליון: מערכות ומתקנים טכניים.
- בחצר: הקמת מחסן בשטח של 6 מ"ר במרווח הדרומי, גינן, שטחים מרוצפים, פילר חשמל, בניית גדרות חדשות בגבולות המגרש.

ההחלטה: החלטה מספר: 2

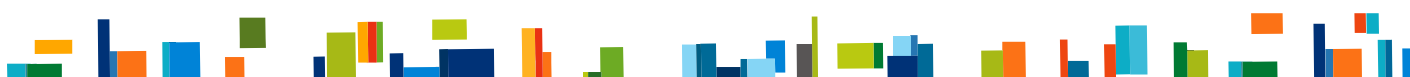
רשות רישוי מספר 1-25-0070 מתאריך 06/04/2025

לאשר את הבקשה ל

בית חד קומתי הרחבה מקסימלית לפי תכנית הרחבה בקומת הקרקע + תוספת בניית ממ"ד תוספת בנייה מקסימלית על הגג לפי ג' 1 תוספת ממ"ד

כולל ההקלות הבאות:

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



תנאים למתן היתר

#	תנאי
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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

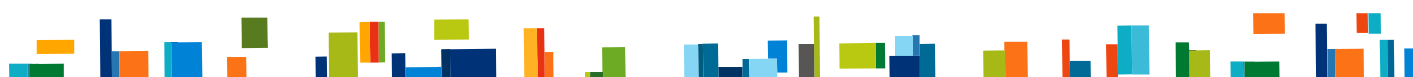
תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
2	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 6 עצים במגרש ובסביבתו.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה



07/04/2025
ט' ניסן תשפ"ה

פרוטוקול רשות רישוי מגן אברהם 13

7076/91	גוש/חלקה	24-1639	בקשה מספר
צפון יפו	שכונה	20/11/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	3734-013	תיק בניין
5,924.40	שטח	22-02176	בקשת מידע

מבקש הבקשה

קן התור התחדשות עירונית יהודה הימית 14 תל אביב בע"מ
ת.ד. 87, שילת 7318800

עורך הבקשה

עופר סגל
שדרות רוטשילד 53, תל אביב - יפו 65784

מהות הבקשה

שינויים כלפי היתר מספר 21-0515 מתאריך: 09.08.2021 שניתן לחיזוק, שינויים ותוספת בנייה של 2.5 קומות מכוח תמ"א 38 בבניין קיים למגורים, בן 4 קומות, עם 5 כנסות ו-40 יחידות דיור בחלקו הצפוני של המתחם (אחד מתוך 4 בנינים במגרש) לאחר השינויים והתוספת הבניין הוא בן 6.5 קומות עם 65 יחידות דיור, וביניהן: 40 דירות קיימות ו-25 דירות חדשות.

השינויים כוללים:

בקומת קרקע, א'-ו':

שינויים בפירים, שינויים פנימיים ושינויים בפתחים, שינויים בממ"דים, בקומה ה' שינויים בחדרי רחצה.

בקומת גג וגג עליון:

הגבהת גרעיני חדרי מדרגות ב-17 ס"מ, שינוי במיקום וכמות של קולטי שמש ומעבים, שינויים במפלסים, הוספת דלתות בעליות גג.

* מדובר במתחם שכולל 3 בנינים אם תכנית פיתוח ומרתף משותף עבור 3 בנינים ולחיזוק לפי תמ"א 38 ובמקביל הוגשו עוד 2 בקשות שינויים מס' 24-1640 ברח' יהודה הימית 14 ומס' 24-1529 ברח' שדרות ירושלים 48.

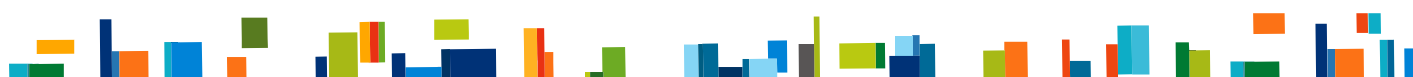
החלטה: החלטה מספר: 3

רשות רישוי מספר 0070-25-1 מתאריך 06/04/2025

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מספר 21-0515 מתאריך: 09.08.2021 שניתן לחיזוק ותוספת של 2.5 קומות בבניין מגורים בן 4 קומות השינויים כוללים:

בקומת קרקע, א'-ו':

שינויים בפירים, שינויים פנימיים ושינויים בפתחים, שינויים בממ"דים, בקומה ה' שינויים בחדרי רחצה.



בקומת גג וגג עליון:

הגבהת גרעיני חדרי מדרגות ב-17ס"מ, שינוי במיקום וכמות של קולטי שמש ומעבים, שינויים במפלסים, חוספת דלתות בעליות גג.
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:
תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
3	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה

תנאים בהיתר

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	1. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. 2. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
2	תנאי לתעודת גמר- רישום סופי של התצ"ר בטאבו

הערות

#	תנאי
1	ההיתר כפוף לכל התנאים וההערות המפורטים בהיתר המקורי שמספרו 21-0515 מתאריך: 09.08.2021
2	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה.

