

פרוטוקול החלטות

רשות רישוי

ישובה: 1-26-0171 תאריך: 09/09/2026 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	
	אדר' מאיר אלואיל	מ"מ מהנדס העיר, סגן מנהל אגף לרישוי בנייה	
	עו"ד רויטל אטיאס	מזכירת 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	23-0430	0679-019	בצלאל 19	קבוצת איתן יזמות והשקעות בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	1
2	25-1237	0486-019	מוסנזון בן-ציון דר' 19	י.ח. דמרי בעיר בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	5
3	25-1166	0544-038	בלוך דוד 38	ניר יזמות בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	9

10/09/2026
 כ"ח אלול תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי בצלאל 19

6217/546	גוש/חלקה	23-0430	בקשה מספר
הצפון החדש-החלק הדרומי	שכונה	14/03/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0679-019	תיק בניין
538.00	שטח	21-02276	בקשת מידע

מבקש הבקשה

קבוצת איתן יזמות והשקעות בע"מ
 משכית 8, הרצליה 4673308

עורך הבקשה

ברד פינצוק
 גוטליב 11, תל אביב - יפו 64392

מהות הבקשה

הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל מרתף עבור 11 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות ו 2 קומות עליונות חלקיות מעל 3 קומות מרתף עבור סה"כ 20 יח"ד הבניין מכיל:

- בקומות המרתף: 22 מקומות חניה (כולל 1 לרכב נכים) , 8 מחסנים דירתיים , חדרים טכניים, כולל חדר משאבות ומאגר מים.
 - בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, חדר אופנים ו 2 דירות גן בקומה. כל יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה בחצר וחצר צמודה ;
 - בקומות 1-4 : 3 יחידות דיור בקומה (12 יח"ד סך הכל) , המכילות ממ"ד , מסתור כביסה ומרפסת גזזטרה מקורה ופתוחה ;
 - בקומות 1-5 : 3 יחידות דיור בקומה , המכילות ממ"ד , מסתור כביסה ומרפסת גזזטרה מקורה כל ידי פרגולה ופתוחה ;
 - בקומה 6 (קומה חלקית התחתונה): 2 יחידות דיור בקומה , יחידת דיור אחת מכילה ממ"ד , מסתור כביסה עם מרפסת גזזטרה פתוחה מקורה על ידי פרגולה , יחידות דיור שניה מכילה ממ"ד , מסתור כביסה ומרפסת גג מקורה בפרגולה;
 - בקומה 7 (קומה חלקית עליונה : יחידות דיור אחת המכילה ממ"ד , מסתור כביסה ומרפסת גג לא מקורה;
 - על הגג העליון: מערכת סולארית משותפת , מעבי מזגנים בתחום גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין המקורה בחלקו ;
 - בכל קומות הבניין: חדר מדרגות ו 2- מה 2? פיר עם מעלית אחת ותחנות עצירה בכל הקומות, מבואות, מעברים ופירים עבור תשתיות.
- על המגרש:** ריצוף, גיבון ונטיעות, חצרות פרטיות במרווחי צד והמרווח האחורי כולל גדרות הפרדה פנימיות, רמפה חד סיטרית לירידה למרתף חניה במרווח צידי מערבי וגמל מים בגבול מגרש צדדי מזרחי , חנית אופניים וחניית אופנועים וצובר גז במרווח אחורי.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 1
רשות רישוי מספר 09/09/2026 1-26-0171 מתאריך

לתקן את החלטת רשות הרישוי מס' 1-23-0247 מתאריך 18/09/2023 ולהוסיף לתנאים לתעודת גמר רישום זיקת הנאה בתקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. זיקת הנאה למערב לתפעול צובר גז משותף בשטח המרווח האחורי.

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
2	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
4	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג 4400).
5	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
6	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה
7	יש לשלב בתכנית הראשית חתך ופרטים של ביסוס הגדר בקרבת העצים לשימור, כך שלא תהיה פגיעה בעצים הקיימים בגבולות המגרש ובשורשיהם.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	סגירת מרפסות בולטות פתוחות ומקורות תהווה הפרה של ההיתר ותוביל לביטולו.
3	חוות דעת אקוסטית של חברת ע. לבני הנדסה אקוסטית סימוכין 102025-4 מתאריך 09.04.25 היא נספח להיתר הבנייה, והיא וההוראות הקבועות בה הם חלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה.
4	תכניות אוורור החניון התת קרקע וטופס המפרט הטכני של מאיר לוסקי מהנדסים בע"מ יהיו נספח להיתר הבנייה. באחריות יועץ מיזוג האוויר להבטיח שפתחי הפליטה של אוורור החניונים ימוקמו הרחק מחלונות המבנה המבוקש, השכנים והעוברים והשבים. פליטת גנרטור החירום תהיה בגובה של 2 מ' מעל מפלס הגג.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	הצגת אישור הרשות לאיכות הסביבה לסקר אסבסט ע"י סוקר אסבסט מוסמך למבנה להריסה.
4	יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.

#	תנאי
5	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע

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. זיקת הנאה למערב לתפעול צובר גז משותף בשטח המרווח האחורי.
2	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	תנאי לתעודת גמר הוא ביצוע בפועל של ההנחיות הקבועות בחוות הדעת האקוסטית והגשת אישור מהנדס האקוסטיקה כי בוצעו בפועל כל ההנחיות וההוראות האקוסטיות וכי לאחר השלמת התקנת כל מקורות הרעש, כולל של יחידות מעבי מיזוג האוויר המתוכננות בפרויקט, בוצעו בפועל מדידות אקוסטיות אשר מוכיחות כי רמת הרעש עומדת ברמות הרעש הקבועות בחוק ובתקנות.
4	יש להגיש את אישורו של מהנדס מיזוג האוויר לכך שהותקנו גלאי CO מאושרים על ידי הרשות לאיכות הסביבה ושמערכת האוורור בוצעה לפי תכנונו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

החלטה: החלטה מספר: 3 רשות רישוי מספר 1-23-0247 מתאריך 18/09/2023

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל מרתף עבור 11 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות ו 2 קומות עליונות חלקיות מעל 3 קומות מרתף עבור סה"כ 20 יח"ד.

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

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	סגירת מרפסות בולטות פתוחות ומקורות תהווה הפרה של ההיתר ותוביל לביטולו.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
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 והוטמן באתר מורשה.
4	יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
5	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום תקנה 27 לנושא שטחים משותפים.
2	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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

10/09/2026
 כ"ח אלול תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי מוסנזון בן-ציון דר' 19

6213/80	גוש/חלקה	25-1237	בקשה מספר
הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	23/07/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0486-019	תיק בניין
563.00	שטח	23-01179	בקשת מידע

מבקש הבקשה

י.ח. דמרי בעיר בע"מ
 בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149

עורך הבקשה

דרור רימוק
 בית הלל 14, תל אביב - יפו 6701714

מהות הבקשה

הריסת בניין מגורים קיים בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל מקלט, עבור 8 יח"ד, שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה, והקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות (כולל קומת קרקע חלקית) מעל 2 קומות מרתף, עבור 13 יח"ד, הכולל:

- ב-2 קומות המרתף:** 15 מקומות חניה לרכב פרטי, כולל 1 מקום חניה לרכב נכים, 2 חניות אופנועים. ובנוסף, בקומת מרתף 2:- מאגר מים, חדר משאבות ו-6 מחסנים דירתיים. בקומת מרתף 1:- 4 מחסנים דירתיים. סה"כ 10 מחסנים דירתיים בקומות המרתף.
- בקומת קרקע:** מבואת כניסה, חדר אשפה, חדר אופניים, 1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ושטח חצר פרטית מוצמדת במרווח עורפי/ מרווחי הצד.
- בקומות 1-5:** בכל קומה 2 יח"ד, כל אחת עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה. בקומה 5 מקורה המרפסת בחזית הקדמית בפרגולה בנויה.
- בקומה 6 גג חלקית תחתונה:** 1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה, מרפסת גזוזטרה עורפית, 2 יח"ד הכוללות ממ"ד ומרפסת גג קדמית מקורה חלקית בפרגולה בנויה.
- בקומה 7 גג חלקית עליונה:** 1 יח"ד עם ממ"ד, תליית כביסה בשטח מרפסת שירות בחזית הצד הדרומית ומרפסת גג בחזית האחורית המקורה חלקית בפרגולה בנויה.
- על הגג העליון:** גג פרטי מוצמד לדירה בקומה העליונה, 11 פאנלים סולאריים, 11 מעבי מזגנים, בשטח גג משותף. גישה למפלס זה בגרעין המדרגות הכללי של הבניין.
- בכל קומות הבניין:** מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית, מתקני תשתית משותפים.
- בחצר:** חצר משותפת, פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גיבון ונטיעות, גדרות בגבולות המגרש, גדרות פרטיות, רמפת ירידה למרתף חניה במרווח הצד הצפוני, צובר גז בגיבון במרווח הקדמי, נישא לגמל מים ונישה לכניסת אויר מרתפים בצמוד לגבול מגרש צדדי דרומי.

החלטה: החלטה מספר: 2
רשות רישוי מספר 1-26-0171 מתאריך 09/09/2026

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל מקלט, עבור 8 יח"ד, שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה, והקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות (כולל קומת קרקע חלקית) מעל 2 קומות מרתף, עבור 13 יח"ד

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	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	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, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 5,257.00.
6	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדירור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
7	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 עיריית תל-אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
8	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.
9	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל
10	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדירור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.

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	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 והוטמן באתר מורשה.
3	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	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
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.
7	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
8	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	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.
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3	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. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד. ד. כל מחסן דירתי יוצמד ליחידת דיור.
4	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.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
7	פתרון האשפה יעמוד בכל הוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, ויהיה בהתאם להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עיריית תל-אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
8	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
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
10	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

10/09/2026

כ"ח אלול תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי

בלוך דוד 38

6217/412	גוש/חלקה	25-1166	בקשה מספר
הצפון החדש-החלק הדרומי	שכונה	07/07/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0544-038	תיק בניין
561.00	שטח	24-00335	בקשת מידע

מבקש הבקשה

ברוש ניר יזמות בע"מ

עתירי ידע 21, כפר סבא 4464316

עורך הבקשה

חנן פומגרין

גינת גוטליב 11,

מהות הבקשה

1. הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.

2. הקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות ו-3 קומות גג חלקיות מעל 3 קומות מרתף משותפות לבניין בחלקה הסמוכה (בלוך דוד 40), עבור 20 יח"ד וצ'שרד בקוצץ הקרקע, המכיל:

- **בקומת מרתף 3:- מקומות חניה למכוניות ואופנועים, 2 מחסנים דירתיים, חדר משאבות ומאגר מים.**
- **בקומת מרתף 2:- מקומות חניה למכוניות ואופנועים, 8 מחסנים דירתיים, חדר טרפו, חדר כבילה, חדר מונים.**
- **בקומת מרתף 1:- מקומות חניה למכוניות, אופנועים ואופניים, חדר מונים, חללים כלואים ללא גישה.**

- בקומת הקרקע: משרד עם ממ"מ, 1 יח"ד עם ממ"ד וחצר פרטית במרווח אחורי וצדי, לובי כניסה, חדר אשפה, נישת בלוני גז, חדר אופניים, רצועה מפולשת עם חניית אופניים בתחומה.
- בקומות 1-5: בכל קומה 3 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לכל דירה.
- בקומת גג חלקית 6: 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסת גג לדירה הקדמית ומרפסת גזוזטרה לדירה העורפית.
- בקומת גג חלקית 7: 2 יח"ד ובהן דירה עורפית עם ממ"ד ומרפסת גג ודופלקס בחזית הקדמית עם ממ"ד, מרפסת גג ומדרגות פנימיות לקומה 8.
- בקומת גג חלקית עליונה 8: מפלס עליון של דירת הדופלקס מקומה 7 הכולל מרפסת גג לחזית קדמית.
- על הגג העליון: מערכות סולאריות, מעבים, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין. חלק מהגג מעל יחידת הדיוור - ללא גישה.

- בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר המדרגות הכללי של הבניין, מעלית, מתקני תשתית משותפים.
- בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי צפון-מזרחי, מתקני תשתית, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש. אוורור מרתפים בצמוד לגבול המגרש הצדדי הצפון-מזרחי.

עיר ללא הפסקה

ההחלטה: החלטה מספר: 3
רשות רישוי מספר 1-26-0171 מתאריך 09/09/2026

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה ולהקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות ו-3 קומות גג חלקיות מעל 3 קומות מרתף משותפות לבניין בחלקה הסמוכה (כלוך דוד 40), עבור 20 יח"ד.

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	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 36692 ₪.
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 הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5	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.
6	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל
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.

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	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

#	תנאי
3	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 והוטמן באתר מורשה.
4	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.
5	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום זיקת הנאה למעבר חופשי לרכב בהמשך לזיקת הנאה במגרשים בלוח 38-40 כאשר הכניסה למרתף חניה דרך רמפה העוברת בשטח שני המגרשים.
2	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. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליו"ד בבניין בעתיד.
3	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 7 עצים במגרש ובסביבתו.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 10 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
6	אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 וכן דירוג לפי ת"י 5282, ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
7	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
8	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
9	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה