

פרוטוקול החלטות

רשות רישוי - התנגדות ישיבה: 6-25-0061 תאריך: 11/01/2026 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 אדר' מאיר אלואיל	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה 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	24-1622	0566-013	שרת משה 13	מורפוזיס שרת 13 תל אביב בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	1

21/01/2026
ג' שבט תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי - התנגדות שרת משה 13

6213/172	גוש/חלקה	24-1622	בקשה מספר
הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	18/11/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0566-013	תיק בניין
753.00	שטח	24-00646	בקשת מידע

מבקש הבקשה

מורפוזיס שרת 13 תל אביב בע"מ
המדע 6, הרצליה 4673340

עורך הבקשה

ארי אתגר
קפלן אליעזר 6, תל אביב - יפו 64734

מהות הבקשה

הריסת בניין בן 4 קומות וחדרי יציאה על הגג ומקלט במרתף המכיל 12 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות ו- 2 קומות גג חלקיות מעל 3 קומות מרתף עבור 25 יח"ד הכוללים:

בכל קומות המרתף: 27 מקומות חנייה לרכב עם גישה באמצעות רמפה לרכב הממוקמת במרווח הצד הצפוני של המגרש עם גישה מרחוב משה שרת.

בקומת המרתף התחתונה (3-): חדר משאבות, מאגר מים ו- 4 מחסנים דירתיים.

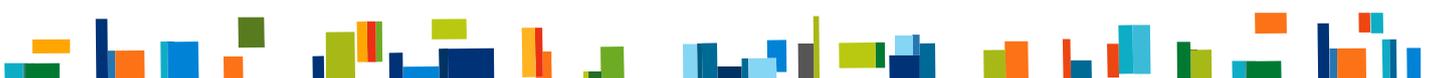
בקומה 2:- 17 מחסנים דירתיים.

בקומת המרתף העליונה (1-): חדר טרפו ו- 4 מחסנים דירתיים.

בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, חדר גז, שני חדרי אופניים, ו- 2 יח"ד עם ממ"ד לכ"א וחצרות צמודות בעורף ובמרווחי הצד של המגרש.

בקומות 1-5 : בכל קומה, 4 יח"ד עם ממ"ד לכ"א ומרפסות פתוחות ומקורות בחזית ובעורף הבניין.
בקומה 5 מרפסת קדמית מקורה ע"י פרגולה.

בקומת הגג החלקית התחתונה (קומה 6): 2 יח"ד עם ממ"ד לכ"א, מרפסת גג בחזית קדמית ומרפסות פתוחות המקורות ע"י פרגולה בעורף הבניין.



בקומת הגג החלקית העליונה (קומה 7): 1 יח"ד עם מרפסות גג בחזית קדמית ואחורית המקורות ע"י פרגולה.

על הגג העליון: מערכות סולאריות בתחום גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין.

בכל קומות הבניין: מסדרונות ומבואות, גרעין חדר מדרגות עם פירים טכניים ופיר עבור שתי מעליות הכולל תחנות עצירה בכל הקומות.

בחצר: ריצוף, גיבון ונטיעות, הקמת גדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, נישא למים ושחרור עשן ממרתפים בצמוד לגדר צד דרומית ונישות לשחרור עשן והכנסת אויר מרתפים בצמוד לגדר צד צפונית.

ההחלטה: החלטה מספר: 1
רשות רישוי - התנגדות מספר 6-25-0061 מתאריך 11/01/2026

לאשר את הבקשה להריסת בניין בן 4 קומות וחדרי יציאה על הגג ומקלט במרתף המכיל 12 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות ו- 2 קומות גג חלקיות מעל 3 קומות מרתף עבור 25 יח"ד.

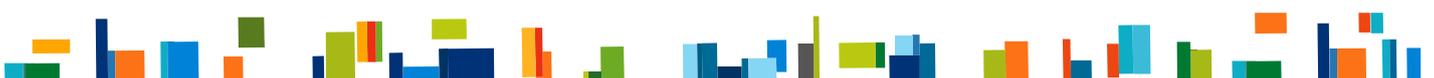
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

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 התכנ להיתר
3	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
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. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 20,968.00 ₪.
7	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
8	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח



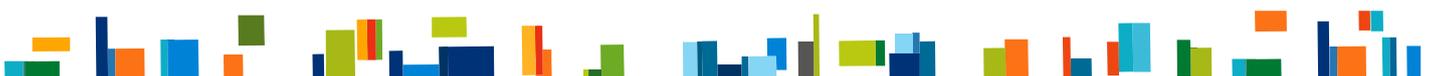
#	תנאי
	להיתר הבניה
9	יש לספק עמדת טעינה לרכב חשמלי (או כל מקור אנרגיה חלופי אחר שיאושר על ידי משרד התחבורה) ל - 15% לפחות מסך כל מקומות החניה. מקומות החניה יהיו הקרובים ביותר לכניסה לבניין (למעט מקומות לנכים) ויהיו מסומנים או משולטים.

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	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
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 והוסמן באתר מורשה.
4	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
5	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
6	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
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
9	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
10	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.

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. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבניה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
5	אישור אגף שפ"ע לשימור עץ אחד במגרש השכן.
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



#	תנאי
	לתכנון בר קיימא.
7	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
8	אישור אגף הנכסים.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

