

## פרוטוקול החלטות

ישיבה: 1-24-0171 תאריך: 14/10/2024 שעה: 12:30  
לשכת מהנדס העיר

רשות רישוי

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 אדרי 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	23-1637	0679-027	בצלאל 27	אן. הייץ בצלאל תל אביב שותפות מוגבלת ש.ר	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	1
2	23-1764	0582-005	מתתיהו כהן גדול 5	עץ השקד נדל"ן בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	3
3	24-0155	0502-095	יהודה המכבי 95	גשם בוטיק בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	6

## פרוטוקול רשות רישוי בצלאל 27

6217/292	גוש/חלקה	23-1637	בקשה מספר
הצפון החדש-החלק הדרומי	שכונה	20/11/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0679-027	תיק בניין
500.00	שטח	21-01700	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

אן. הייץ בצלאל תל אביב שותפות מוגבלת ש.ר.  
גבורי ישראל 20, נתניה 4250420

### עורך הבקשה

דרור בריל  
מאור משה 2, תל אביב - יפו 6607741

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 4, שטח הריסה (מ"ר): 728.94  
פירוט המבוקש במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חדרים טכניים  
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, אחר: מגורים  
פירוט המבוקש בקומות: קומה מפולשת, כמות קומות מגורים: 8, כמות יח"ד מבוקשות: 14  
פירוט המבוקש על הגג: חדר מכונות ומעלית, קולטי שמש, אחר: בריכה  
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, כמות מקומות חניה: 17  
פירוט נוסף: הריסת מבנה קיים הכולל 8 יח"ד קיימות ובנייה של בניין חדש בן 8 קומות הכולל 14 יח"ד חדשות מעל 2 קומות מרתפי חניה וחדרים טכניים.  
הגורם עבורו מתבצעת העבודה הגורם פרטי,

### החלטה: החלטה מספר: 1

רשות רישוי מספר 1-24-0171 מתאריך 14/10/2024

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות והקמת בניין חדש למגורים, בן 8 קומות (2 קומות עליונות חלקיות), מעל 3 קומות מרתף עבור סה"כ 14 יח"ד, הכוללים:  
3 קומות המרתף: 17 מקומות חנייה (כולל 1 מקום חנייה לנכים).

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)

#	תנאי
	(4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

#### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזק לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
2	יש להציג בתכנית הראשית (מוצג 100) בתי גידול מעל המרתף העליון. התכנון יהיה בהתאם לקובץ הנחיות מרחביות בנושא עצים (פרק 05 תכנון בתי גידול)
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
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	מפרט שימור עצים בוגרים יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 18,086.40.

#### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	טרם תחילת העבודות, יפקיד בעל ההיתר בידי מחלקת 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. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוט
3	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.
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

## פרוטוקול רשות רישוי מתתיהו כהן גדול 5

6212/228	גוש/חלקה	23-1764	בקשה מספר
הצפון החדש - החלק הצפוני	שכונה	11/12/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	סיווג	0582-005	תיק בניין
560.00	שטח	22-01349	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

עץ השקד נדל"ן בע"מ  
רגב אריה 4, נתניה 4250212

### עורך הבקשה

עומר רבין  
חפץ חיים 10, תל אביב - יפו 6744124

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 4, שטח הריסה (מ"ר): 895.14  
פירוט המבוקש במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: שטחים נלווים, חניה וחדרים טכניים  
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז, אחר: מגורים  
פירוט המבוקש בקומות: כמות קומות מגורים: 5, כמות יח"ד מבוקשות: 10  
פירוט המבוקש על הגג: חדר מכונות ומעלית, קולטי שמש, אחר: גנרטור, מעבים  
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה: 14  
הגורם עבורו מתבצעת העבודה: פרטי,

### החלטת: החלטה מספר: 2

רשות רישוי מספר 1-24-0171 מתאריך 14/10/2024

לאשר את הבקשה להריסת 2 בנייני מגורים הבנויים בקיר משותף: בניין בן 2 קומות וקומת גג חלקית, בכתובת מתיתיהו כהן גדול 5 (להלן חלקה מס' 228) ובניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים, מתיתיהו כהן גדול 3 (להלן חלקה מס' 229) אשר חיזוקם נדרש בפני רעידות אדמה, איחוד חלקות והקמת בניין מגורים חדש (בשטח החלקה המאוחדת), בן 3 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף עבור 10 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)

#	תנאי
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

#### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזק לתשתיות ( פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבותו בבטיחות המבנים והנכסים.
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3	מפרט שימור עצים בוגרים מ 8.2.24 שלאדמה יעוץ אגרונומי יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 67,176.50 ₪.

#### 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	טרם תחילת העבודות, יפקיד בעל ההיתר בידי מחלקת פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסו נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
5	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 והוט
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 אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
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	הצגת רישום הערה בטאבו פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות במבנה. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בכל צורה שהיא. ג. חניות המיועדות לנכים במרתפי החניה, לא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 8 עצים במגרש ובסביבתו.
5	אגרונום מורשה על ידי משרד החקלאות ומהנדס קונסטרוקציה ילוו את פעולות השימור ואת עבודות ההכנה/חפירה/דיפון/קידוח/בניה/פיתוח שיבוצעו סמוך לעצים המיועדים לשימור. להבטחת יציבותם ותקינותם של העצים, יש להגיש אישור של האגרונום המלווה לכך שהעצים לא נפגעו בעקבות

#	תנאי
	העבודות, ואישור של מהנדס הקונסטרוקציה ליציבות העצים.
6	העברה בפועל של הפילר לגבולות המגרש הפרטי.
7	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.
8	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
9	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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

## פרוטוקול רשות רישוי יהודה המכבי 95

6106/44	גוש/חלקה	24-0155	בקשה מספר
הצפון החדש - החלק הצפוני	שכונה	30/01/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0502-095	תיק בניין
793.00	שטח	23-01238	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

גשם בוטיק בע"מ

מצדה 7, בני ברק 5126112

### עורך הבקשה

אוהד וסרמן

כצנלסון 45, גבעתיים 5321611

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 3, שטח הריסה (מ"ר): 759.69  
פירוט המבוקש במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, אחר: מאגרי מים, חדר טרנספורמציה, ומערכות טכני  
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: חדר אשפה, חדר גז, אחר: לובי, דירה, טכני, 2 משרדים  
פירוט המבוקש בקומות: כמות קומות מגורים: 8, כמות יח"ד מבוקשות: 30  
פירוט המבוקש על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, אחר: הצמדה לדירות  
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה: 64, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.50  
פירוט נוסף: חניון משותף עם יהודה המכבי 93.  
צובר גזהעבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש או העתקה של צובר קיים: לא  
הגורם עבורו מתבצעת העבודההגורם פרטי,

ההחלטה: החלטה מספר: 3

רשות רישוי מספר 1-24-0171 מתאריך 14/10/2024

הריסת בניין קיים למגורים בן 4 קומות שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים בן 8 קומות (2 קומות עליונות חלקיות) עם משרדים לבעלי מקצועות חופשיים בקומת הקרקע ו-2 חדרי יציאה לגג במפלס גג עליון. מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ 28 יח"ד.

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

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	אישור רשות הכבאות
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

#	תנאי
4	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
5	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
6	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
7	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

#### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	טרם תחילת העבודות, יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
3	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.
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
5	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 והוט
6	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבניה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
3	הצגת רישום הערה בטאבו על פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות בבניין. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בכל צורה שהיא. ג. חניות נכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדות לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
4	רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן יהודה המכבי 93
5	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.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 14 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
7	אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו.
8	(1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. (2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.

## הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה