

פרוטוקול החלטות

ישיבה: 1-25-0039 תאריך: 25/02/2025 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	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
	אדר' מאיר אלואיל	מ"מ מהנדס העיר, סגן מנהל אגף לרישוי בנייה	
	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	24-1168	0566-025	שרת משה 25	בע"מ יגאל אלמי ושות'	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	1
2	23-1853	0524-009	פייבל 9	מתחם פייבל 9 בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	5

02/03/2025
ב' אדר תשפ"ה

פרוטוקול רשות רישוי שרת משה 25

6213/882	גוש/חלקה	24-1168	בקשה מספר
הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	27/08/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0566-025	תיק בניין
736.00	שטח	24-00387	בקשת מידע

מבקש הבקשה

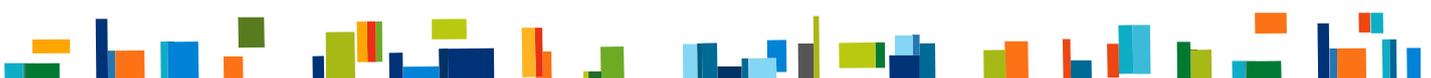
בע"מ יגאל אלמי ושות'
שקד מכבים רעות 14, מודיעין-מכבים-רעות 7179902

עורך הבקשה

שחף זית
דיצה 1, תל אביב - יפו 68116

מהות הבקשה

- הריסת בניין בן 4 קומות (כולל קומת עמודים) מעל מקלט, משרד וחדר הסקה במרתף עבור 12 יח"ד וחדר כביסה על הגג, שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה. והקמת בניין מגורים בן 6 קומות, 2 קומות גג חלקיות וחדר יציאה על הגג (סה"כ 9 קומות) מעל 2 קומות מרתף, עבור 22 יח"ד ומשרד, הכולל:
- ב-2 קומות המרתף: 25 מקומות חניה לרכב פרטי, כולל 1 מקום חניה לרכב נכים, מתוכם 6 מקומות ע"י מכפילי חניה, ובנוסף, בקומת מרתף 2:- חדר משאבות ומאגר מים. בקומת מרתף 1:- חדר מונים, חדר טכני וחדר אופנים ועגלות.
 - בקומת הקרקע: מבואת כניסה, חדר גז, חדר אשפה, משרד עם ממ"ד, מסתור כביסה וחדר צמודה במרווח הצד הדרומי ו-2 יחידות דיור. יחידת דיור אחת עם ממ"ד, מסתור כביסה וחדר צמודה במרווח הצד הצפוני והמרווח האחורי, ויחידת דיור אחת עם ממ"ד וחדר צמודה במרווח הצד הצפוני.
 - בקומות 1,2,4: יח"ד בכל קומה, עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזזטרה פתוחה ומקורה לכל יח"ד.
 - בקומות 3,4,5: 3 יח"ד בכל קומה, 2 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזזטרה פתוחה ומקורה בחזית הקדמית ו-1 יח"ד עם ממ"ד מסתור כביסה ו-2 מרפסות גזזטרה פתוחות ומקורות בחזית האחורית. בקומה 5 מקורות המרפסות בחזית הקדמית בפרגולה בנויה.
 - בקומה 6 (קומת הגג החלקית התחתונה): 2 יח"ד בקומה. 1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג בחזית הקדמית מקורה חלקית בפרגולה בנויה, 1 יח"ד עם ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת גזזטרה בחזית האחורית מקורה בפרגולה בנויה.
 - בקומה 7 (קומת הגג החלקית העליונה): 1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג בחזית האחורית מקורה חלקית בפרגולה בנויה.
 - בקומת הגג העליון: חדר יציאה לגג ובריכה בשטח גג פרטי מוצמד ליחידת הדיור בקומה 7 עם גישה במדרגות פנימיות משטח הדירה, גנרטור, 16 פאנלים סולאריים ו-24 מעבי מזגנים בשטח גג משותף עם גישה במדרגות הכלליות של הבניין.
 - בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות כללי, מעלות ופירי תשתיות משותפים.



9. **בחצר:** פיתוח שטח, גיבון ונטיעות, חצר משותפת בחזית ו-3 חצרות פרטיות במרווחי הצד והמרווח האחורי, חניות אופניים, רמפת ירידה למרתף בפינת המגרש הדרומית עם כניסה מרחוב שרת משה, גדרות בגבול המגרש וגדרות פנימיות, גמל מים בצמוד לגבול המגרש הצדדי דרומי, פירי ש"ע מרתפים בצמוד לגבול מגרש צדדי צפוני.

החלטה: החלטה מספר: 1
רשות רישוי מספר 1-25-0039 מתאריך 25/02/2025

לאשר את הבקשה להריסת בניין בן 4 קומות (כולל קומת עמודים) מעל מקלט, משרד וחדר הסקה במרתף עבור 12 יח"ד וחדר כביסה על הגג, שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה. והקמת בניין מגורים בן 6 קומות, 2 קומות גג חלקיות וחדר יציאה על הגג (סה"כ 9 קומות) מעל 2 קומות מרתף, עבור 22 יח"ד ומשרד,

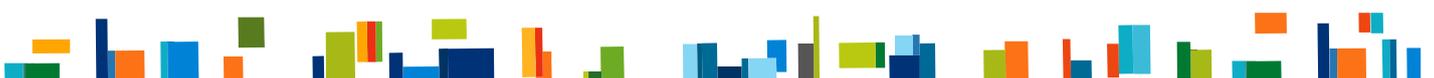
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

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
5	אישור רשות הכבאות

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	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
5	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 6,669 ₪.
7	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.
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.

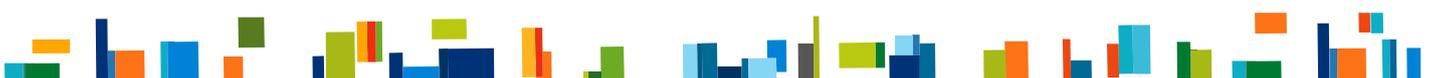


תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת רישיון לביצוע העתקה לפני העתקת העצים מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
2	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
3	הצגת רישיון לביצוע כריתה לפני כריתת העצים מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
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	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.
6	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.
7	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
8	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
9	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.
10	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
11	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.
12	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
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.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור עצים במגרש ובסביבתו.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
6	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.
7	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
8	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





#	תנאי
	המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
9	אישור רשות הכבאות

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה



02/03/2025
ב' אדר תשפ"ה

פרוטוקול רשות רישוי פייבל 9

6108/96	גוש/חלקה	23-1853	בקשה מספר
הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	25/12/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0524-009	תיק בניין
750.00	שטח	21-01372	בקשת מידע

מבקש הבקשה

מתחם פייבל 9 בע"מ
יד חרוצים 31, נתניה 4250529

עורך הבקשה

ארי אתגר
קרליבך 9, תל אביב - יפו 6713213

מהות הבקשה

הריסת בניין מגורים קיים, בן 4 קומות אשר חיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים, 6 קומות ו- 2 קומות גג חלקיות, מעל 3 קומות מרתף עבור-21 יח"ד, כמפורט:
- ב 2- קומות מרתף: 23 מקומות חניה (מתוכן 1 מקום חניה עבור נכים במרתף עליון) עם גישה ע"י רמפה לרכב מרחוב פייבל, חדרים טכניים ומחסנים דירתיים.

בקומות המרתף:

-בקומת מרתף 2-: חדר משאבות, מאגר מים ו- 3 מחסנים דירתיים.
-בקומת המרתף העליונה (1-): חדר אופניים ו- 3 מחסנים דירתיים.
- בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישת בלוני גז, ו 3- יח"ד עם ממ"ד לכל דירה וחצרות פרטיות, צמודות בצדי המגרש ובמרווח העורפי.

-בקומה 5-2: 3 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גזוזטרה פתוחות ומקורות-בחזית קדמית ועורפית של הבניין. בקומה 5 מרפסות בחזית ובעורף מקורות ע"י פרגולה.

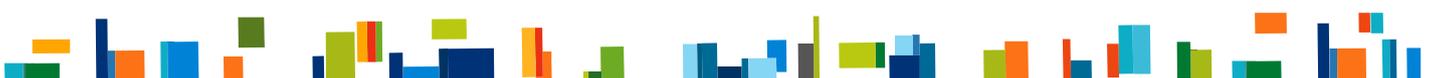
- בקומה 6 (חלקית תחתונה): 2 יחידות דיור עם ממ"ד לכל דירה, ומרפסת גג קדמית המקורה ע"י פרגולה.
- בקומה 7 (חלקית עליונה): יחידת דיור אחת עם ממ"ד ומרפסת גג צמודה לדירה בעורף הבניין מקורה באמצעות פרגולה.

- על הגג העליון: גג טכני משותף המכיל: גנראטור, מערכות סולאריות ומיזוג אוויר עם גישה באמצעות גרעין מדרגות הכללי של הבניין.

- בכל קומות הבניין: גרעין חדר מדרגות ופיר מעלית, מעברים, מבואות ופירי תשתיות.

- בחצר: פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גיבון ונטיעות, חצרות משותפות ופרטיות, גדרות הפרדה פנימיות וגדרות בגבולות המגרש, פילר חשמל במרווח קדמי בצמוד לרמפה לרכב, פתח לשחרור עשן מרתפים בגיבון במפלס פיתוח השטח,

נישה למערכות מים בצמוד לגדר צדדית צפונית, רמפת ירידה למרתפי חניה-במרווח צדדי צפוני עם גישה מרחוב פייבל.



החלטה: החלטה מספר: 2
רשות רישוי מספר 1-25-0039 מתאריך 25/02/2025

הריסת בניין מגורים קיים, בן 4 קומות אשר חיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים, 6 קומות ו- 2 קומות גג חלקית, מעל 3 קומות מרתף עבור 21 יח"ד.

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

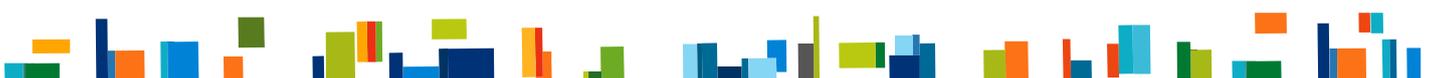
#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
2	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג 4400).
3	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
6	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
7	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) " של בקשה יהיה נספח להיתר הבניה.
3	מפרט שימור עצים בוגרים מ31.7.22 של גדעון הרטמן יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר. לעצים 8,9,10,11
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	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	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 15293.19 ₪.

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. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.



#	תנאי
3	לא ניתן יהיה לבנות על פי ההיתר, אלא לאחר מילוי תנאי רשות העתיקות שניתנו למבקש ההיתר
4	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
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	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
7	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
8	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים.
9	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
10	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

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	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 6 עצים במגרש ובסביבתו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

