

## פרוטוקול החלטות

ישיבה: 1-25-0044 תאריך: 02/03/2025 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	24-1077	0552-002	בני משה 9	אחוזת בני משה תל אביב בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	1
2	24-1198	1097-018	החשמונאים 105	אור חנוכה	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	5
3	24-0685	1077-026	המערכה 26	אבי תירוש	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	7
4	24-0798	1077-026	המערכה 26	דליה שחר	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	8
5	24-1142	1009-006	יגור 8	קן התור התחדשות עירונית- יגור ת"א בע"מ	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	9
6	24-1484	3637-008	גוז'יקוב 8	דנה זקן	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	11
7	23-1782	1190-017	ליפסקי לואי 17	קרסו נדל"ן בעיר בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	13

05/03/2025  
ה' אדר תשפ"ה

## פרוטוקול רשות רישוי בני משה 9, בני משה 11

6212/1259	גוש/חלקה	24-1077	בקשה מספר
הצפון החדש - החלק הצפוני	שכונה	01/08/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0552-002	תיק בניין
753.00	שטח	24-00795	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

אחוזת בני משה תל אביב בע"מ  
קויפמן יחזקאל 2, תל אביב - יפו 6801294

### עורך הבקשה

ענת בלומנטל  
אבן גבירול 50, תל אביב - יפו 64364

### מהות הבקשה

הריסת 2 בנייני מגורים (הבנויים בקיר משותף), בני 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומקלטים במרתפים (17 יח"ד קיימות בחלקה הנדונה), שחיזוקם נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין חדש למגורים, בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף, עבור סה"כ 26 יח"ד, כמפורט:  
- בשתי קומות המרתף: 28 מקומות חניה, (כולל 1 מקומות חניה לרכב נכים), 6 מקומות לאופנועים וחדרים טכניים.

בקומת מרתף (2-): מחסן דירתי אחד, חדר אופניים, מאגר מים וחדר משאבות.

בקומת מרתף (1-): חדר מונים וחדר טרפו.

-בקומת קרקע: מבואת כניסה, חדר אשפה, נישת גז. חדר אופניים ועגלות, ו-2 יח"ד עם ממ"דים וחצרות פרטיות צמודות במרווח אחורי וצדדי.

- בקומות 1-5 (בכל קומה): 4 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות מקורות פתוחות הפונות לחזית קדמית ועורפית. -בקומה 6 (חלקית): 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסת גג בחזית קדמית (מקורה בחלקה באמצעות מצללה מעץ) ומרפסת גזזטרה בחזית עורפית.

בקומה 7 (חלקית): 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסת גג בחזית עורפית (מקורה בחלקה באמצעות פרגולה מעץ).

-על הגג העליון: הכנה לגנרטור ומתקנים סולאריים בתחום גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין.

בכל קומות הבניין: חדר מדרגות ופיר מעלית הכולל תחנות עצירה בכל הקומות, מבואות, מעברים ופירים עבור תשתיות.

בחצר: ריצוף, גיבון ונטיעות, חצרות משותפות ופרטיות, גדרות בגבולות מגרש וגדרות הפרדה פנימיות, 10 מקומות חנייה לאופניים, נישה למערכות מים בצמוד לגדר מערבית, פירי אוורור ושחרור עשן מרתפים בצמוד לגדר צדדית מזרחית ורמפת ירידה למרתפי חניה במרווח צדדי מערבי.

ההחלטה: החלטה מספר: 1

רשות רישוי מספר 0044-1-25 מתאריך 02/03/2025



**לאשר את הבקשה להריסת 2 בנייני מגורים (הבנויים בקיר משותף), בני 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומקלטים במרתפים (17 יח"ד קיימות בחלקה הנדונה), שחיוזקם נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין חדש למגורים, בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף, עבור סה"כ 26 יח"ד, כמפורט:**

- בשתי קומות המרתף: 28 מקומות חניה, (כולל 1 מקומות חניה לרכב נכים), 6 מקומות לאופנועים וחדרים טכניים.

בקומת מרתף (-2): מחסן דירתי אחד, חדר אופניים, מאגר מים וחדר משאבות.

בקומת מרתף (-1): חדר מונים וחדר טרפו.

-בקומת קרקע: מבואת כניסה, חדר אשפה, נישת גז. חדר אופניים ועגלות, ו-2 יח"ד עם ממ"דים וחצרות פרטיות צמודות במרווח אחורי וצדדי.

- בקומות 1-5 (בכל קומה): 4 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות מקורות פתוחות הפונות לחזית קדמית ועורפית. -בקומה 6 (חלקית): 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסת גג בחזית קדמית (מקורה בחלקה באמצעות מצללה מעץ) ומרפסת גזוזטרה בחזית עורפית.

בקומה 7 (חלקית): 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסת גג בחזית עורפית (מקורה בחלקה באמצעות פרגולה מעץ).

-על הגג העליון: הכנה לגנרטור ומתקנים סולאריים בתחום גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין.

בכל קומות הבניין: חדר מדרגות ופיר מעלית הכולל תחנות עצירה בכל הקומות, מבואות, מעברים ופירים עבור תשתיות.

בחצר: ריצוף, גיבון ונטיעות, חצרות משותפות ופרטיות, גדרות בגבולות מגרש וגדרות הפרדה פנימיות, 10 מקומות חנייה לאופניים, נישה למערכות מים בצמוד לגדר מערבית, פירי אוורור ושחרור עשן מרתפים בצמוד לגדר צדדית מזרחית ורמפת ירידה למרתפי חניה במרווח צדדי מערבי.

**ככפוף 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.
4	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה

**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	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 8,062.00 ₪.



**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 והוסמן 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	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.
5	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
6	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
7	אפשרה כריתה של עץ מספר 8 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').
8	אפשרה העתקה של עץ מספר 6 במגרש השכן לצורך הבניה. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון העתקה עבור העץ ואת העתקתו בפועל לאחר קבלת הרישיון ולהציג: 1. רישיון העתקה לעץ 2. אסמכתא לכך שהעץ הועתק בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').
9	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת 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>
10	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>
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	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.חניית הנכים שאפשרה כמקום חניה נגיש מיועדת לשימוש בעל תג נכה ולא תוצמד 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 הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
4	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר.
5	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבנייה ירוקה
6	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם

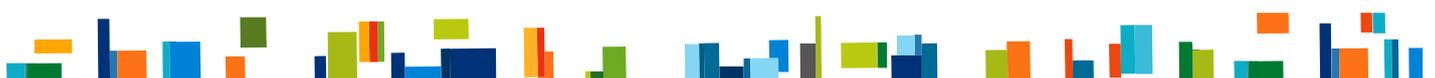


#	תנאי
	כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
7	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
8	אישור אגף שפ"ע לשימור 6 עצים במגרש ובסביבתו.
9	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה



05/03/2025  
ה' אדר תשפ"ה

**פרוטוקול רשות רישוי**  
**החשמונאים 105, החשמונאים 107, החשמונאים 109, החשמונאים 111, גבעון 16,**  
**גבעון 18**

7459/23	גוש/חלקה	24-1198	בקשה מספר
גני שרונה	שכונה	01/09/2024	תאריך הבקשה
שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	סיווג	1097-018	תיק בניין
1,437.00	שטח	23-00459	בקשת מידע

**מבקש הבקשה**

אור חנוכה  
החשמונאים 105, תל אביב - יפו 6713320

**עורך הבקשה**

ארקדי רדשקובסקי  
חורשה לובטקין 32, תל אביב - יפו 67290

**מהות הבקשה**

שינויים בקומת הקרקע המסחרית במבנה קיים, הכוללים:  
בקומת המרתף: שינויים בחלוקה הפנימית ושינוי במיקומו של גרם מדרגות פנימי המחבר בין מפלס קומת המרתף לקומת הקרקע,  
בקומת הקרקע: שינויים בחלוקה הפנימית, איחוד שתי יחידות מסחר ליחידת מסחר אחת, שינויים בגודל הפתחים בחזית האחורית והקדמית לרחוב גבעון, והתקנת מעלון שירות פנימי המחבר בין מפלסי הקומות.

החלטה: החלטה מספר: 2

רשות רישוי מספר 1-25-0044 מתאריך 02/03/2025

לאשר את הבקשה לשינויים בקומת הקרקע המסחרית במבנה קיים, הכוללים:  
בקומת המרתף: שינויים בחלוקה הפנימית ושינוי במיקומו של גרם מדרגות פנימי המחבר בין מפלס קומת המרתף לקומת הקרקע,  
בקומת הקרקע: שינויים בחלוקה הפנימית, איחוד שתי יחידות מסחר ליחידת מסחר אחת, שינויים בגודל הפתחים בחזית האחורית והקדמית לרחוב גבעון, והתקנת מעלון שירות פנימי המחבר בין מפלסי הקומות.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, ובתנאים הבאים:

**תנאים למתן היתר**

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



#	תנאי
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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה





05/03/2025  
ה' אדר תשפ"ה

## פרוטוקול רשות רישוי המערכה 26

6133/760	גוש/חלקה	24-0685	בקשה מספר
יד אליהו	שכונה	16/05/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	1077-026	תיק בניין
2,034.00	שטח	23-00004	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

אבי תירוש  
המערכה 26, תל אביב - יפו 6706428

### עורך הבקשה

זויה גרינשפון  
הפרדס 14, תל אביב - יפו 6424541

### מהות הבקשה

הרחבת יחידת דיור אחת (הקיצונית המערבית), בקומת ב', בבניין טורי קיים, בן 3 קומות עבור 18 יח"ד.  
השיניים המבוקשים כוללים:  
שיניים פנימיים, הרחבת יח"ד הדיור לרבות הקמת ממ"ד לחזית אחורית;

החלטה: החלטה מספר: 3  
רשות רישוי מספר 1-25-0044 מתאריך 02/03/2025

לא ניתן להמליץ לאשר את הבקשה שכן קיימת בקשה מקבילה בחלקה הנידונה עבור הריסה ובניה מכוח תמ"א 38 אשר הוגשה עם ייפוי כוח בלתי חוזר של 72.2% מבעלי הזכויות במגרש ולא קיימת ייתכנות תכנונית וקניינית להרחבת הדירה המבוקשת;

הערה:

חוו"ד שלילית נמסרה למבקש ולעורכת הבקשה;





05/03/2025  
ה' אדר תשפ"ה

## פרוטוקול רשות רישוי המערכה 26

6133/760	גוש/חלקה	24-0798	בקשה מספר
יד אליהו	שכונה	05/06/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	1077-026	תיק בניין
2,034.00	שטח	22-03237	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

דליה שחר  
המערכה 26, תל אביב - יפו 6706428

### עורך הבקשה

זויה גרינשפון  
ריינס 32, תל אביב - יפו 6458723

### מהות הבקשה

הרחבת יחידת דיור אחת (הקיצונית המערבית), בקומת א, בבניין טורי קיים, בן 3 קומות עבור 18 יח"ד.  
השיניים המבוקשים כוללים:  
שיניים פנימיים, הרחבת יח"ד הדיור לרבות הקמת ממ"ד לחזית אחורית;

החלטה: החלטה מספר: 4

רשות רישוי מספר 1-25-0044 מתאריך 02/03/2025

לא ניתן להמליץ לאשר את הבקשה שכן קיימת בקשה מקבילה בחלקה הנידונה עבור הריסה ובניה מכוח תמ"א 38 אשר הוגשה עם ייפוי כוח בלתי חוזר של 72.2% מבעלי הזכויות במגרש ולא קיימת ייתכנות תכנונית וקניינית להרחבת הדירה המבוקשת;

הערה:

חו"ד שלילית נמסרה למבקשת ולעורכת הבקשה הן בפגישה פרונטלית והן דרך המערכת;



05/03/2025  
ה' אדר תשפ"ה

## פרוטוקול רשות רישוי יגור 8

6133/924	גוש/חלקה	24-1142	בקשה מספר
יד אליהו	שכונה	19/08/2024	תאריך הבקשה
שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	סיווג	1009-006	תיק בניין
1,357.00	שטח	22-01792	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

קן התור התחדשות עירונית- יגור ת"א בע"מ  
ת.ד. 87, שילת 7318800

### עורך הבקשה

לוי ברזזה מיה  
צלמון 5, הוד השרון 4523901

### מהות הבקשה

- מבוקש היתר שינויים להיתר קיים מס' 21-0687 בהתאם למפורט:
- הגבהת מפלסי המרתף והחניה וביטול קומת מרתף-5
  - שינוי קונטור המרתפים ותכנונם ללא הפחתת מס' מקומות חניה.
  - שינויים בחזיתות הבניין השונות לרבות שינויים בפתחים.

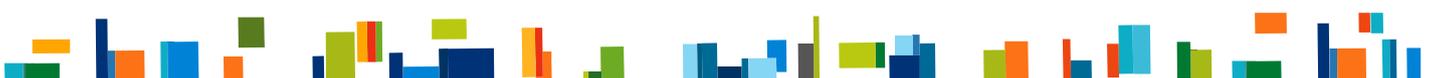
החלטה: החלטה מספר: 5  
רשות רישוי מספר 1-25-0044 מתאריך 02/03/2025

לאשר את הבקשה להיתר שינויים כלפי היתר קיים מס' 21-0687 בהתאם למפורט:

- הגבהת מפלסי המרתף והחניה וביטול קומת מרתף-5
- שינוי קונטור המרתפים ותכנונם ללא הפחתת מס' מקומות חניה.
- שינויים בחזיתות הבניין השונות לרבות שינויים בפתחים.

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

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



הערות

#	תנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם לרבות תוקפו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה



05/03/2025  
ה' אדר תשפ"ה

## פרוטוקול רשות רישוי גוז'יקוב 8

6982/308	גוש/חלקה	24-1484	בקשה מספר
קרית שלום	שכונה	14/10/2024	תאריך הבקשה
שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	סיווג	3637-008	תיק בניין
562.00	שטח	22-02453	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

אהוד-אדי שחיבר  
ברטנוב דבורה 7, חולון/דנה זקן  
גינת שדרות מסריק 13, תל אביב - יפו

### עורך הבקשה

מירה אזולאי

### מהות הבקשה

שינויים פנימיים ובחזיתות, ללא תוספת שטח, ב 2 יחידות דיור בקומה 1 בבניין קיים למגורים בן 2 קומות וקומת גג חלקית, עבור 4 יחידות דיור. השינויים כוללים:  
שינויים בחלוקה פנימית ושינוי מיקום חלונות בחזיתות בקומה א ובקומת הגג החלקית המכילה 2 חדרי יציאה;  
הריסת גדר בחזית קדמית, אחורית וצדית מזרחית והקמתה מחדש בגבול המגרש;

החלטה: החלטה מספר: 6

רשות רישוי מספר 1-25-0044 מתאריך 02/03/2025

לאשר את הבקשה עבור שינויים פנימיים ובחזיתות, ללא תוספת שטח, עבור 2 יחידות דיור בקומה א כ"א עם מדרגות פנימיות לחיבור לחדר יציאה בגג, בבניין קיים למגורים בן 2 קומות וקומת גג חלקית, עבור 4 יחידות דיור.  
ככפוף 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	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

**תנאים לתעודת גמר**

#	תנאי
1	הריסת כל החורג לחלקות העירייה

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה



05/03/2025  
ה' אדר תשפ"ה

## פרוטוקול רשות רישוי ליפסקי לואי 17

6213/993	גוש/חלקה	23-1782	בקשה מספר
הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	12/12/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	1190-017	תיק בניין
765.00	שטח	21-02572	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

קרסו נדל"ן בע"מ  
ריב"ל 24, תל אביב - יפו 6777861

### עורך הבקשה

שחף זית  
דיצה 1, תל אביב - יפו 68116

### מהות הבקשה

הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה ובמקומו הקמת בניין מגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף עבור 22 יחידות דיור. המרתף מבוקש משותף עם המרתף בבניין ברח' כהנשטם 5 בבקשה מס' 23-1698 עם כניסה משותפת לשני המגרשים מכיוון רח' לואי ליפסקי. הבניין המבוקש מכיל:

במרתפים, 1- 2- המשותפים עם מגרש שכן : 59 מקומות חניה 3 מהן חניות נכים, 12 חניות אופנוע, במרתף 2- : 8 מחסנים דירתיים, חדר משאבות מאגר מיים . במרתף 1- : 14 מחסנים דירתיים חדר מונים . בקומת הקרקע : לובי כניסה, חדר אשפה, חדר אופניים, ארונות מונים ודוודים, חדר מדרגות ומעליות. 3 דירות גן עם חצרות צמודות וממ"ד. בקומה 1 : 3 דירות עם ממ"ד ומסתור כביסה . בקומה 2-5 : 3 דירות עם ממ"ד ומסתור כביסה מרפסת גזוזטראה . קומה 6 בנסיגה: 2 דירות עם ממ"ד ומרפסת גג לדירה דרומית גם מרפסת גזוזטראה עורפית. קומה 7 בנסיגה: 2 דירות גג עם ממ"ד ומרפסת גג (בנסיגה העורפית).המקורה ע"י פרגולה מפלדה ואלומניום. קומת הגג: 18 קולטי שמש, 23 מעבי מזגנים, גנרטור חירום בתחום גג טכני משותף ועם גישה מגרם המדרגות המרכזי של הבניין . בחצר: שביל גישה חצר מגוננת, עם בורות החדרה, גמל מיים בגבול המגרש הצפוני, רמפת ירידה לחניון תת קרקעי משותף עם מגרש שכן בגבול מגרש דרומי. פתחי כניסת ויציאת אויר. חצר מגוננת עם חניות אופניים בחזית לרחוב. צובר גז משותף בחצר המדרש השכן. התקנת עוגנים זמניים עבור דיפון המרתפים .

ההחלטה: החלטה מספר: 7

רשות רישוי מספר 1-25-0044 מתאריך 02/03/2025



1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה ובמקומו הקמת בניין מגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף עבור 22 יחידות דיור. המרתף מבוקש משותף עם המרתף בבניין ברח' כהנשטם 5 בבקשה מס' 23-1698 עם כניסה משותפת לשני המגרשים מכיוון רח' לואי ליפסקי. הבניין המבוקש מכיל:  
במרתפים, 1- 2- המשותפים עם מגרש שכן : 59 מקומות חניה 3 מהן חניות נכים, 12 חניות אופנוע, במרתף 2- : 22 מחסנים דירתיים , חדר משאבות מאגר מיים .  
במרתף 1- : 17 מחסנים דירתיים חדר מונים וחדר טרפו .  
בקומת הקרקע : לובי כניסה , חדר אשפה, חדר אופניים, ארונות מונים ודוודים , חדר מדרגות ומעליות. 3 דירות גן עם חצרות צמודות וממ"ד.  
בקומה 1 : 3 דירות עם ממ"ד ומסתור כביסה .  
בקומה 2-5 : 3 דירות עם ממ"ד ומסתור כביסה מרפסת גזוזטראה .  
קומה 6 בנסיגה: 2 דירות עם ממ"ד ומרפסת גג לדירה דרומית גם מרפסת גזוזטראה עורפית.  
קומה 7 בנסיגה: 2 דירות גג עם ממ"ד ומרפסת גג (בנסיגה העורפית).המקורה ע"י פרגולה מפלדה ואלומיניום.  
קומת הגג: 18 קולטי שמש, 23 מעבי מזגנים, גנרטור חירום בתחום גג טכני משותף ועם גישה מגרם המדרגות המרכזי של הבניין .  
בחצר: שביל גישה חצר מגוננת, עם בורות החדרה, גמל מיים בגבול המגרש הצפוני , רמפת ירידה לחניון תת קרקעי משותף עם מגרש שכן בגבול מגרש דרומי. פתחי כניסת ויציאת אויר. חצר מגוננת עם חניות אופניים בחזית לרחוב. צובר גז משותף בחצר המדרש השכן.  
התקנת עוגנים זמניים עבור דיפון המרתפים .

2. לאשר התקנת עוגנים זמניים עבור דיפון המרתפים .

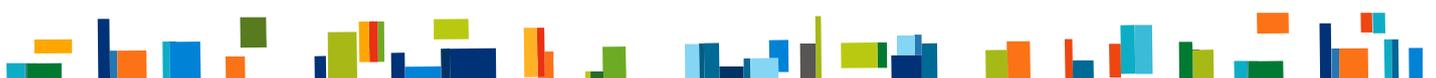
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
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	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש בקיר משותף בכתובת כהנשטם 5
6	אישור רשות הכבאות
7	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה
8	אישור רשות הכבאות

#### תנאים בהיתר

#	תנאי
---	------



#	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	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 21,965.00 ₪.
5	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	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו
3	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>
4	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
5	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
6	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים
7	הפקדת ערבות בנקאית באגף נכסים .
8	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.
9	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור 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>

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
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.הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ה.החניה /חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד. כפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית 3729א'.
3	רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בכתובת כהנשטם 5
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 16 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.
6	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם



#	תנאי
	כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
7	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
8	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

