

פרוטוקול החלטות

ישיבה: 1-25-0045 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 אדר' מאיר אלואיל	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה מ"מ מהנדס העיר, סגן מנהל אגף לרישוי בנייה	
	עו"ד פרדי בן צור	מזכיר ועדת בניין עיר	
	עו"ד שרון אלזר	מרכזת הועדה	
	רחלי קריספל	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	

#	בקשה	תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	עמוד
1	24-1371	2029-008	בית אל 6	גבאי מניבים ופיתוח בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	1
2	24-1569	2029-004	בית אל 4	קים לוסטיגמן יזום ובניה בע"מ	בניה חדשה בניין רב קומות (מעל 29 מ')	5
3	24-0709	0600-035	בבלי 35	אנשי העיר פרויקטים בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	10
4	23-1899	3595-044	הקשת 44	ברנו פטחוב	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	13

02/03/2025
ב' אדר תשפ"ה

פרוטוקול רשות רישוי בית אל 6, בית אל 8

6882/32	גוש/חלקה	24-1371	בקשה מספר
נוה שרת	שכונה	29/09/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	2029-008	תיק בניין
1,001.00	שטח	21-02492	בקשת מידע

מבקש הבקשה

פריבילון בע"מ
בית אל 8, תל אביב - יפו 6927911 גבאי מניבים ופיתוח בע"מ
הירקון 5א, בני ברק 5120125

עורך הבקשה

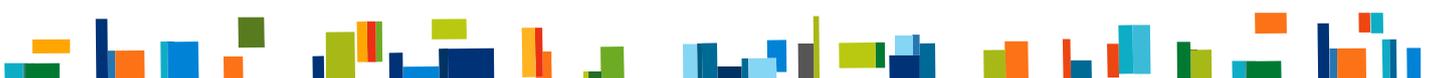
דורון יעקב מינין
הירשנברג 10, תל אביב - יפו 6439316

מהות הבקשה

- הריסת כל הקיים במגרש לרבות בניין למגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, עבור 16 יח"ד, והקמת בניין חדש למגורים מכוח (סעיף 23 ל-) תמ"א 38 ולפי תכנית 4588 ותע"א 14588(1), בן 11 קומות ומדרגות מקורות ליציאה לגג, מעל 4 קומות מרתף, עבור 51 יח"ד.
- בגג העליון: גג פרטי עם מדרגות גישה מדירה מס' 51, גג טכני משותף עם המשך גרם מדרגות כללי לא מקורה.
- על המגרש: הקמת רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי דרומי המשותפת לבניין השכן מדרום (בית אל 4) הכוללת זיקת הנאה למעבר כלי רכב, זיקת הנאה למעבר כלי רכב בחזית הקדמית מערבית, זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל במרווח הצדדי מזרחי, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.
- חפירה ודיפון מוצעים עם עוגנים זמניים כלפי 3 חזיתות: קדמית-מערבית וקדמית-צפונית (רחוב בית אל), צדדית-דרומית (שצ"פ ובניין מגורים בית אל 4), צדדית-מזרחית (בניין מגורים בית אל 10), חלקות מס' 32, 34, 35, 36, 44 בגוש 6882 וחלקה 113 בגוש 6337.
- לפי תכנית 4588 החלקות הנידונות יירשמו מחדש לאחר איחוד וחלוקה הכוללים במגרש הנידון הפקעה ברוחב של 2.0 מטרים כלפי רחוב בית-אל, לצורך הרחבתו. הריסת כל הבנוי בתחום ההפקעה ורישום התצ"ר ניתן כתנאי לתעודת גמר כמפורט להלן בחו"ד של נכסים והסדר קרקע.
- במקביל לבקשה הנידונה הוגשו 4 בקשות רישוי נוספות מכוח תכנית 4588, עבור 3 בניינים בכתובות הצנחנים 8, בית אל 10, בית אל 4, וכן עבור חדר טרפו משותף (תת קרקעי) בתא שטח 9.

החלטה: החלטה מספר: 1

רשות רישוי מספר 1-25-0045 מתאריך 25/02/2025



- לאשר את הבקשה להריסת כל הקיים במגרש לרבות בניין למגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, עבור 16 יח"ד, והקמת בניין חדש למגורים מכוח (סעיף 23 ל-) תמ"א 38 ולפי תכנית 4588 ותע"א 4588(1), בן 11 קומות ומדרגות לא מקורות ליציאה לגג, מעל 4 קומות מרתף, עבור 51 יח"ד. על המגרש: הקמת רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי דרומי המשותפת לבניין השכן מדרום (בית אל 4) הכוללת זיקת הנאה למעבר כלי רכב, זיקת הנאה למעבר כלי רכב בחזית הקדמית מערבית, זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל במרווח הצדדי מזרחי, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.
- לאשר חפירה ודיפון באמצעות עוגנים זמניים כלפי 3 חזיתות: קדמית-מערבית וקדמית-צפונית (רחוב בית אל), צדדית-דרומית (שצ"פ ובניין מגורים בית אל 4), צדדית-מזרחית (בניין מגורים בית אל 10), חלקות מס' 32, 34, 35, 36, 44 בגוש 6882 וחלקה 113 בגוש 6337.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה עם 60 נקודות לפחות. יוגש גיליון ניקוד מאושר שלב א' לאישור המחלקה לתכנון בר קיימא
2	דרוג אנרגטי ברמה B לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדרוג כל יח"ד בפרויקט לא יפחת מדרוג C), ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
3	הקמת קרן הוגית לדיירים הממשיכים מול אגף הכנסות מפיתוח.
4	חתימה על הסכם לכך שהשטחים הפתוחים יתוחזקו ע"י עיריית תל אביב יפו
5	מתן פתרונות להפחתת מטרדים בזמן עבודות הבניה בהתאם לחוות דעת סביבתית לשביעות רצונו של מהנדס העיר או מי מטעמו.
6	הטענת התחייבות לרישום תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום זיקת הנאה ברוחב של 6 מ' למעבר ושהייה של הולכי רגל, במרווח הצדדי-מזרחי (כמסומן בתכנית ההיתר). 2. רישום זיקת הנאה החדית למעבר כלי רכב ברמפת הירידה למרתף עבור הבניין השכן, בכתובת בית אל 4, לפי מתווה המסומן בתכנית ההיתר. 3. רישום השטחים המשותפים בבניין לשימוש כלל הדיירים. 4. המרפסות הפתוחות והמקורות לא תסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא. 5. הדירות הזד-מפלסיות בקומה התשיעית ובקומה העשירית לא תפוצלנה ליח"ד נפרדות. 6. חניות הנכים לא תוצמדנה, ותירשמנה בבעלות ציבורית לשימוש כל בעל תו נכה.
7	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
8	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400 ותכנית מאושרת במוצג 4401).
9	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	א. מספר הקומות המבוקשות בהיתר זה הוא מספר הקומות המרבי לבניין (11 מעל לקרקע כולל קומת הקרקע). תוספת קומות מעל מספר זה יהווה סטיה נכרת מתכנית, למעט חדר המדרגות ליציאה לגג (שהוא בנוסף לקומות המותרות). ב. תוספת יח"ד מעבר ל-258 יח"ד בתחום כל שטח התכנית תהווה סטיה נכרת מתכנית.
3	דרכי הגישה לבניינים יהיו בריצוף אחיד



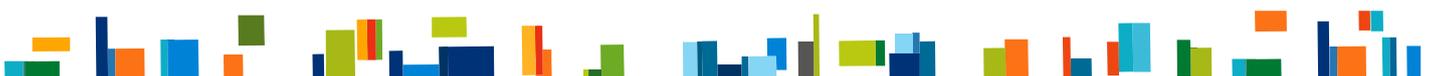
#	תנאי
4	מעקות המרפסות יהיו עשויים זכוכית או מתכת או שילוב בין השניים. לא תותר הקמת מעקה מעקה מרפסת בנוי מלבד במרפסות גג או במרפסות סמוכות.
5	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
6	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים
2	אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי הגמר בתחום הפיתוח כולל התייחסות לפתרון החלחול ומי הנגר בשצ"פ
3	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
4	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
5	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה. ??

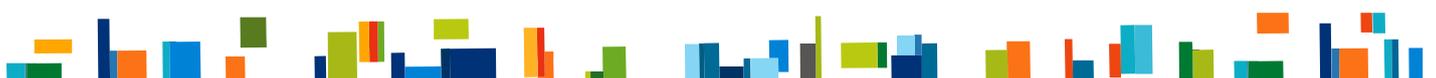
תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	בנייה בפועל וקבלת תעודת גמר עבור חדר הטרפו וצובר הגז התת קרקעיים בתא שטח 9.
2	רישום בפועל של תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום זיקת הנאה ברוחב של 6 מ' למעבר ושהייה של הולכי רגל, במרווח הצדדי-מזרחי (כמסומן בתכנית ההיתר). 2. רישום זיקת הנאה החדית למעבר כלי רכב ברמפת הירידה למרתף עבור הבניין השכן, בכתובת בית אל 4, לפי מתווה המסומן בתכנית ההיתר. 3. רישום השטחים המשותפים בבניין לשימוש כלל הדיירים. 4. המרפסות הפתוחות והמקורות לא תסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא. 5. הדירות הדו-מפלסיות בקומה התשיעית ובקומה העשירית לא תפוצלנה ליח"ד נפרדות. 6. חניות הנכים לא תוצמדנה, ותישמנה בבעלות ציבורית לשימוש כל בעל תו נכה.
3	אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר והפיתוח ע"י ביצוע דוגמאות בשטח (מוק-אפ)
4	אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה עם 60 נקודות לפחות, ברמת כוכב אחד לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לבניין לפי ת"י 5282 ו-C לפחות ליח"ד, או אישור מקביל מגורם רשמי המסמיך לתקן LEED V4.
5	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
6	אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר והפיתוח ע"י ביצוע דוגמאות בשטח (מוק-אפ)
7	הצגת הסכם עם חברת ניהול לאחזקת השטחים המשותפים של כל אחד מהמבנים בנפרד. (לפי תכנית 4855)
8	1) יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים. 2) רישום בפועל של זיקות ההנאה. 3) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה והסדרת רישום מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. 4) קבלת אישור אגף להכנסות מבנייה ופיתוח ביחס להסכם עם חברת ניהול לאחזקת השטחים המשותפים. 3) הצגת הסכם פיתוח מול אגף להכנסות מבניה ופיתוח לתחזוקת השטחים בזיקות הנאה.
9	1) רישום בפועל של זיקת ההנאה ע"ש עיריית תל אביב 2) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי



#	תנאי
	העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. (3 הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
10	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
11	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה



02/03/2025
ב' אדר תשפ"ה

פרוטוקול רשות רישוי בית אל 4

6882/32	גוש/חלקה	24-1569	בקשה מספר
נוה שרת	שכונה	10/11/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין רב קומות (מעל 29 מ')	סיווג	2029-004	תיק בניין
1,352.00	שטח	22-02544	בקשת מידע

מבקש הבקשה

קים לוסיטיגמן יזום ובניה בע"מ
משכית 27, הרצליה 4673327

עורך הבקשה

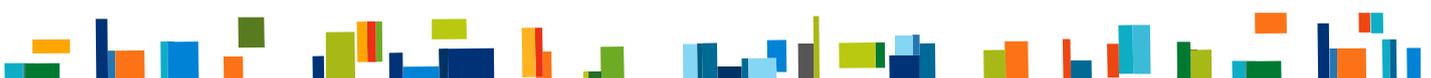
מעוז פרייס
ת.ד. 1, תל אביב - יפו 6100001

מהות הבקשה

- הריסת כל הקיים במגרש, לרבות בניין טורי למגורים עם 3 כניסות, בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, עבור 24 יח"ד, והקמת בניין חדש למגורים לפי תכנית 4588 (מכוח סעיף 23 לתמ"א 38) ותע"א 4588(1), דו-אגפי עם 2 כניסות (2 האגפים ללא חיבור בקומת הקרקע, אך עם חיבור בקומות 11-1), בן 11 קומות ומדרגות לא מקורות ליציאה לגג עליון משותף, מעל 3 קומות מרתף, עבור 76 יח"ד (מתוכן 3 דירות שילוב ציבוריות).
 - בקומת הקרקע: 3 דירות (שאינן דירות גן) באגף הבניין הצפוני ו-3 דירות שילוב ציבוריות (שאינן דירות גן) באגף הבניין הדרומי.
 - על המגרש: הסדרת רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי צפוני המשותפת לבניין השכן מצפון (בית אל 4) הכוללת זיקת הנאה למעבר כלי רכב, רצועת זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל ברוחב של 3.4 מ' במרווח הקדמי-מערבי לאורך רחוב בית-אל, הסדרת שביל הולכי רגל (בין 2 אגפי הבניין) הכולל זיקת הנאה, המקשר בין רחוב בית אל לשצ"פ ממזרח לבניין הנידון, הסדרת גמל מים במרווח הדרומי, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.
 - בתחום הדרך: ביטול 17 מ"ח קיימים והסדרת רחבת רכב כיבוי אש, בהתאם לתע"א 4588(1) החלה על המגרש, ובהתאם לכתנית התנועה החתומה ע"י אגף התנועה.
- לפי תכנית 4588 החלקה (לאחר איחוד וחלוקה) כוללת חלקת השלמה ברוחב של 3.4 מ' לאורך חזית החלקה המערבית הגובלת ברחוב בני אפרים.
- במקביל לבקשה הנידונה הוגשו 4 בקשות רישוי נוספות מכוח תכנית 4588, עבור 3 בניינים בכתובות הצנחנים 8 (אושר בוועדה), בית אל 10 (אושר בוועדה), בית אל 6-8 (טרם אושר בוועדה), וכן עבור חדר טרפו משותף (תת קרקעי) בתא שטח 9 (אושר בוועדה).

החלטה: החלטה מספר: 2

רשות רישוי מספר 1-25-0045 מתאריך 25/02/2025



לאשר את הבקשה להריסת כל הקיים במגרש לרבות בניין טורי למגורים עם 3 כניסות, בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, עבור 24 יח"ד, והקמת בניין חדש למגורים ושטח ציבורי (בקומת הקרקע) לפי תכנית 4588 ותע"א 4588(1) מכוח סעיף 23 לתמ"א 38, דו-אגפי עם 2 כניסות, בן 11 קומות ומדרגות לא מקורות ליציאה לגג עליון משותף, מעל 3 קומות מרתף, עבור 76 יח"ד (מתוכן 3 דירות שילוב ציבוריות).

על המגרש: הקמת רמפת הגישה למרתף במרווח הצדדי צפוני המשותפת לבניין השכן מצפון (בית אל 6) הכוללת זיקת הנאה למעבר כלי רכב, רצועת זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל ברוחב של 3.4 מ' במרווח הקדמי-מערבי לאורך רחוב בית-אל, הסדרת שביל הולכי רגל (בין 2 אגפי הבניין) הכולל זיקת הנאה, המקשר בין רחוב בית אל לשצ"פ ממזרח לבניין הנידון, הסדרת גמל מים במרווח הדרומי, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

בתחום הדרך: ביטול 17 מ"ח קיימים והסדרת רחבת רכב כיבוי אש, בהתאם לתע"א 4588(1) החלה על המגרש, ובהתאם לתכנית התנועה החתומה ע"י אגף התנועה ומחלקת דרכים.

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

#	תנאי
1	הטענת תוכנית אדריכלית ומתן התחייבות לרישום תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום זיקת הנאה הזדדית למעבר כלי רכב ברמפת הגישה למרתף. 2. רישום זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל ברצועת זיקת הנאה (ברוחב 3.4 מטרים) לאורך החזית הקדמית הגובלת עם רחוב בית אל. 3. רישום זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בשביל המקשר בין רחוב בית אל לבין השצ"פ הגובל בבניין הנידון בהתאם למתווה המסומן בתכנית ההיתר. 4. רישום השטחים המשותפים בבניין. 5. רישום חדר האופניים (הנמצא בגרעין של אגף הבניין הצפוני) כמשותף לשימוש דיירי 2 אגפי הבניין. 6. המרפסות הפתוחות והמקורות לא תסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא. 7. 6 הדירות הדו-מפלסיות בקומה התשיעית ובקומה העשירית של הבניין לא תפוצלנה ליח"ד נפרדות. 8. מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין.
2	מתן פתרונות להפחתת מטרדים בזמן עבודות הבניה בהתאם לחוות דעת סביבתית לשיעור רצונו של מהנדס העיר או מי מטעמו.
3	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק.
4	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
5	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
6	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
7	אישור פיקוד העורף
8	אישור רשות הכבאות
9	1) יש להציג את אישור אגף התנועה לנושא העלאת והורדת נוסעים למבנה הציבורי ולקבל את אישור אגף הנכסים 2) יש לשוב ולקבל את אישור אגף הנכסים לתכניות סופיות הכוללות את אישור המפקח העירוני ויחידות העירייה. 3) חתימה על הסכם תחזוקת שפ"פ והקמת קרן הוגית מול אגף להכנסות מבנייה ופיתוח. 4) במידה ויידרש שטח התארגנות בשטח שיעודו שצ"פ ו/או במגרש למבני ציבור יש לקבל את אישור אגף הנכסים. 5) הצגת רישום הערת אזהרה לטובת העירייה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין בלשכת המקרקעין.

תנאים בהיתר

#	תנאי
---	------



#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	חיפו המבנה יהיה קשיח ועמיד לאורך זמן. יותר חיפוי המבנה בטיח חוץ איכותי ועמיד.
3	מעקות המרפסות יהיו עשויים זכוכית או מתכת או שילוב בין השניים. לא תותר הקמת מעקה מעקה מרפסת בנוי מלבד במרפסות גג או במרפסות סמוכות.
4	מספר הקומות המבוקשות בהיתר זה הוא מספר הקומות המרבי לבניין (11 מעל לקרקע כולל קומת הקרקע). תוספת קומות מעל מספר זה יהווה סטיה נכרת מתכנית, למעט חדר המדרגות ליציאה לגג (שהוא בנוסף לקומות המותרות).
5	הזכויות תהיינה ברפלקטיביות של עד 14% בהתאם לתעא4588(1)
6	דרכי הגישה לבניינים יהיו בריצוף אחיד
7	תוספת יח"ד מעבר ל258- יח"ד בתחום כל שטח התכנית תהווה סטיה נכרת מתכנית.
8	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.
9	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.
10	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.
11	1)הקמת המבנה הציבורי. 2)מילוי דרישות הסכם ההקמה בנוגע להקמת שטחי הציבור והמטלות בהתאם להוראות התב"ע.
12	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.
13	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 116,646 ₪
14	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי הגמר בתחום הפיתוח כולל התייחסות לפתרון החלחול ומי הנגר בשצ"פ
2	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
3	יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגש לפני כניסה לביצוע, איש הקשר : אסף נחשון nachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il, טל: 03-7240662. (תחילת עבודות, מהנדס רישוי, מותנה)
4	1)המצאת ביטוח עבודות קבלניות בהתאם לחוזה הקמה. 2)הפקדת ערבות ביצוע.
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	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees



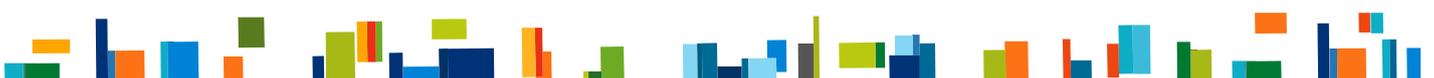
תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום בפועל של תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום זיקת הנאה הדדית למעבר כלי רכב ברמפת הגישה למרתף, כמסומן בתכנית ההיתר. 2. רישום זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל ברצועת זיקת ההנאה (ברוחב 3.4 מטרים) לאורך החזית הקדמית הגובלת עם רחוב בית אל. 3. רישום זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בשביל המקשר בין רחוב בית אל לבין השצ"פ הגובל בבניין הנידון בהתאם לתוואי השביל המסומן בתכנית ההיתר. 4. רישום השטחים המשותפים בבניין לשימוש כלל דיירי הבניין. 5. רישום חדר האופניים (הנמצא בגרעין של אגף הבניין הצפוני) כמשותף לשימוש דיירי 2 אגפי הבניין. 6. המרפסות הפתוחות והמקורות לא תסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא. 7. 6 הדירות הדו-מפלסיות בקומה התשיעית ובקומה העשירית לא תפוצלנה ליח"ד נפרדות. 8. מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין.
2	בניה בפועל וקבלת תעודת גמר עבור חדר הטרפו וצובר הגז התת קרקעיים בתא שטח 9.
3	ביצוע בפועל של שביל הולכי הרגל המקשר בין רחוב בית אל לשצ"פ הגבול ממזרח לבניין, לשביעות רצון אדריכל העיר.
4	אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר והפיתוח ע"י ביצוע דוגמאות בשטח (מוק-אפ)
5	הצגת הסכם עם חברת ניהול לאחזקת השטחים המשותפים של כל אחד מהמבנים בנפרד. היתרי האכלוס (תעודת גמר) יינתנו לכל תא שטח בנפרד ללא תלות בתאי השטח האחרים.
6	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
7	אישור רשות הכבאות
8	אישור פיקוד העורף
9	מסירת החזקה לידי העירייה של השטחים הציבוריים הבנויים ורישומם בפועל בבעלות העירייה
10	הצגת הסכם עם חברת ניהול לאחזקת השטחים המשותפים של כל אחד מהמבנים בנפרד.
11	1) יש להעביר למפקח העירוני – תכנית סופר פוזיציה של כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנה הציבורי, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנה הציבורי, לרבות שטחי חניות העירייה. 2) ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם להוראות התב"ע והסכם ההקמה. 3) אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של המבנה הציבורי. 4) לכל מבנה תינתן תעודת גמר בנפרד כשתנאי לקבלת תעודת אכלוס/גמר לפרויקט יהיה הקמת המבנה הציבורי וחניות העירייה ומסירתם לידי העירייה לאחר שיתוקנו כל הליקויים בהתאם לדרישות שיינתנו בסיורי המסירה. 5) ביצוע פיתוח של השטחים הציבוריים בהתאם להסכם פיתוח שנחתם באגף להכנסות מבניה ופיתוח. 6) אישור עו"ד החברה בנוגע להוראת דמי ניהול ואחזקה בהתאם להוראות חוזה ההקמה. 7) רישום והקמה בפועל של זיקות ההנאה ושטחי הציבור בפרויקט בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין. 8) תופקד ערבות בנקאית להבטחת רישום בפועל של השטחים הציבוריים בבעלות העירייה ורישום זיקות ההנאה בפנקס רישום המקרקעין. 9) מבנה הציבור יאוכלס לפני שאר כל חלקי הפרויקט. 10) הצגת אסמכתא לתשלום בגין
12	1) ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם להוראות התב"ע והסכם ההקמה. 2) העברת תכניות סופר פוזיציה, תכנית ASMADE של כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנה הציבורי, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנה הציבורי, לרבות שטחי חניות העירייה, למפקח העירוני. 3) אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של המבנה הציבורי. 4) הקמת המבנה הציבורי וחניות העירייה ומסירתם לידי העירייה לאחר שיתוקנו כל הליקויים בהתאם לדרישות שיינתנו בסיורי המסירה. 5) רישום והקמה בפועל של זיקות ההנאה ושטחי הציבור בפרויקט בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין.



#	תנאי
	6) אישור עו"ד החברה בנוגע להוראת דמי ניהול ואחזקה בהתאם להוראות חוזה ההקמה.
13	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
14	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש
15	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.
16	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה



02/03/2025
ב' אדר תשפ"ה

פרוטוקול רשות רישוי בבלי 35

6106/554	גוש/חלקה	24-0709	בקשה מספר
בבלי	שכונה	20/05/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0600-035	תיק בניין
677.00	שטח	21-02774	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אנשי העיר פרויקטים בע"מ
רציף הרברט סמואל 46, תל אביב - יפו 6330303

עורך הבקשה

שחף זית
דיצה 1, תל אביב - יפו 68116

מהות הבקשה

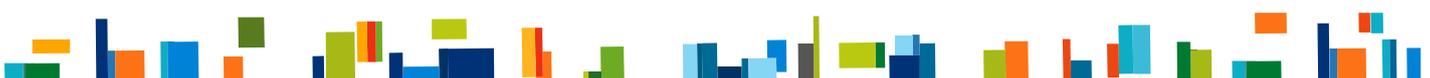
הריסת מבנה מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים ו-12 יחידות דיור, שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין בן 8 קומות הכולל קומת כניסה בנסיגה, 5 קומות טיפוסיות, 2 קומות גג בנסיגה, מעל 3 קומות מרתף, עבור 25 יחידות דיור.

- בקומת מרתף 3: 11 מקומות חניה לרכב (כולל 1 חניה כפולה), 2 מקומות חניה לאופנועים, חדר טכני, ו-5 מחסנים דירתיים.
- בקומת מרתף 2: 8 מקומות חניה לרכב, 3 מקומות חניה לאופנועים, חדר משאבות ו-4 מחסנים דירתיים.
- בקומת מרתף 1: 9 מקומות חניה לרכב, מאגר מים ו- חדר שנאי.
- בקומת כניסה: לובי כניסה, חדר אופניים ל-11 זוגות, חדר אשפה, 2 חדרי גז, דירת גן בת 2 חדרים וממ"ד ודירת גן בת 4 חדרים וממ"ד.
- קומות טיפוסיות 1-5: דירת חדר עם ממ"ד, 2 דירות 2 חדרים, ממ"ד וגזוזטרה בכל דירה ודירת 2.5 חדרים, ממ"ד וגזוזטרה.
- קומה חלקית 6: דירת דופלקס הכוללת במפלס זה 4 חדרים, ממ"ד, 2 גזוזטראות עם פרגולה חלקית (אלומיניום במסגרת בטון) ומדרגות פנימיות לקומה עליונה ודירת 4 חדרים, ממ"ד ומרפסת גג עם פרגולה חלקית (אלומיניום במסגרת בטון)
- בקומה חלקית 7: חדר עם מרפסת גג (דופלקס) ודירת 3 חדרים, ממ"ד ומרפסת גג מקורה בפרגולה (אלומיניום במסגרת בטון)

- על הגג העליון: גג טכני עבור מעבים, קולטי שמש וגנרטור.

- בכל קומות המבנה: מבואה קומתית, חדר מדרגות, פיר מעליות ומתקני תשתית משותפים.

- על המגרש: גינות, ריצוף, נטיעות, 2 חצרות פרטיות עבור דירות גן, גמל מים, מדרגות פיתוח, חניה ל-12 זוגות אופניים ורמפת ירידה למרתף לאורך חזית צדית (דרומית) משולבת עם פתח הכנסת ציוד לחדר שנאי.



החלטה: החלטה מספר: 3
רשות רישוי מספר 1-25-0045 מתאריך 25/02/2025

לאשר את הבקשה להריסת מבנה מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים ו- 12 יחידות דיור, שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין בן 8 קומות הכולל קומת כניסה בנסיגה, 5 קומות טיפוסיות, 2 קומות גג בנסיגה, מעל 3 קומות מרתף, עבור 25 יחידות דיור.
ככפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

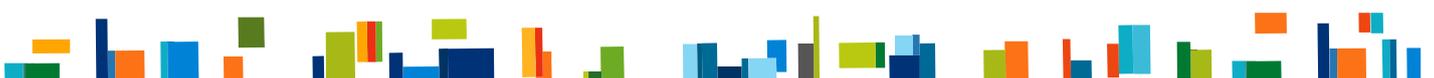
#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
3	איסור חניה - חל איסור להחנות רכב לאורך דרך הגישה לפינוי אשפה, באופן החוסם את המעבר של רכב הפינוי. האיסור יסומן בכביש/ אבן השפה המונמכת, מול/ סמוך לשביל הפינוי אשפה, בצבע אדום לבן. פרט זה ירשם בתכנית להיתרי בנייה.
4	מפרט שימור עצים בוגרים 31.5.22 של רז מיכאלוביץ יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 2720 מ ² .
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מרשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	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.
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	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.



#	תנאי
4	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
5	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	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
7	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.

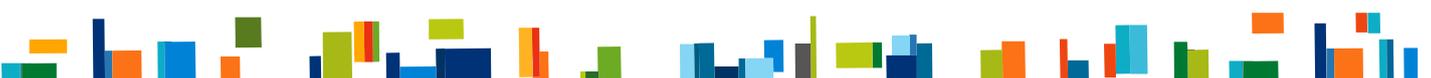
תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת 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 4 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.
4	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
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	אישור אגף שפ"ע לשימור ___ עצים במגרש ובסביבתו.

הערות

#	תנאי
1	ההיתר ניתן בהסתמך על חוות דעת של יועץ נגישות, האדריכל משה ורשבסקי מ- 25.7.2023
2	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 הקשת 44, המגן 19

7065/88	גוש/חלקה	23-1899	בקשה מספר
קרית שלום	שכונה	31/12/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	3595-044	תיק בניין
571.00	שטח	22-02441	בקשת מידע

מבקש הבקשה

ברנו פטחוב
הקשת 44, תל אביב - יפו 6676145

עורך הבקשה

דייגו אסטב גלדיש
ארלוזורוב 54, רמת גן 52493

מהות הבקשה

שינויים ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים בן 2 קומות 4 יח"ד סך הכל, השינויים מבוקשים עבור יח"ד המזרחית בקומה השנייה, וכוללים:

- בקומת קרקע: קירות ממ"ד יורדים לחזית צפונית ועמוד קונסטרוקטיבי לחזית קדמית דרומית.
 - בקומה השנייה: הריסת מרבית הדירה הצפונית בקומה שנייה ובנייתה מחדש בצורה מורחבת הכוללת ממ"ד, כל זה מעבר לקונטור דירת השכן על מערכת עמודים.
 - בקומת הגג: הקמת חדר יציאה לגג והקמת פרגולה במרפסת הגג הסמוכה לו.
- על המגרש: הריסת גדר היקפית החורגת מגבולות המגרש והקמתה בגבול המגרש.

החלטה: החלטה מספר: 4

רשות רישוי מספר 0045-25-1 מתאריך 25/02/2025

לאשר את הבקשה שינויים ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים בן 2 קומות 4 יח"ד סך הכל, השינויים מבוקשים עבור יח"ד דיוור המזרחית בקומה השנייה;
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים המפורטים בהמשך:
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	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	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.
2	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	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

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.

