

## פרוטוקול החלטות

ישיבה: 1-25-0052 תאריך: 27/03/2025 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  |      |
|             | אדרי מאיר אלואיל      | 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 | 23-0903 | 2192-031  | דרזנר יחיאל 31      | עתניאל שור                      | תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע) | 1    |
| 2 | 23-1640 | 0496-148  | אבן גבירול 148      | ק. אופק אחזקות בע"מ             | בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')        | 4    |
| 3 | 24-0521 | 0194-103  | ז'בוטינסקי 103      | חברת נתנאל גרופ בע"מ            | בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38                   | 8    |
| 4 | 24-0748 | 0496-010  | אבן גבירול 10       | הבניין ברחוב אבן גבירול 10 בע"מ | בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות     | 11   |
| 5 | 25-0126 | 3805-007  | שטרן אברהם (יאיר) 7 | ארעד הגליל השקעות בע"מ          | שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית               | 14   |

30/03/2025  
א' ניסן תשפ"ה

## פרוטוקול רשות רישוי דרזנר יחיאל 31

|  |          |            |             |
|--|----------|------------|-------------|
| 6628/728                                       | גוש/חלקה | 23-0903    | בקשה מספר   |
| 'רמת אביב ג                                    | שכונה    | 19/06/2023 | תאריך הבקשה |
| תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע) | סיווג    | 2192-031   | תיק בניין   |
| 1,206.00                                       | שטח      | 22-02354   | בקשת מידע   |

### מבקש הבקשה

עתניאל שור  
דרזנר יחיאל 31, תל אביב - יפו 6949775

### עורך הבקשה

אילן מושהיוף  
הרצוג חיים 1, קרית אונו 5552319

### מהות הבקשה

תכנית מתוקנת שהוגשה בתאריך 09.06.2024 כוללת שינויים בבניין הקיים ואישור בדיעבד תוספות בניה שבוצעו ללא היתר, הוספת בניה חדשה בקומה א' ועל הגג, בנוסף לבניה הקיימת, בבניין מגורים קיים בן 2 קומות והמשך מדרגות לגג, מעל מרתף עבור יח"ד אחת - קוטג' קיצוני מערבי, במבנה טורי מכיל 4 קוטג'ים בצורה מזורגת בקירות משותפים.

כתוצאה שבין מפלס רח' דרזנר (+24.66) ומפלס החצר האחורית (+22.83), הפרש של כ-1.80 מ' המרתף הינו גלוי כלפי החצר האחורית. להלן השינויים ותוספות בניה המוצעים:

#### בקומת מרתף:

- שינויים פנימיים, תוספת בניה של כ-15 מ"ר ע"י הזזת ויטרינה כלפי החצר האחורית כולל גישה ישירה לחצר הנ"ל;

- הריסת כל תוספת הבניה בשטח של 18.50 מ"ר שנבנתה ללא היתר מעבר לקו הבניין הצדדי המותר במרווח צדדי-מערבי;

#### בקומת הקרקע:

- שינויים בחזיתות ושינויים פנימיים הכוללים שינוי במדרגות הפנימיות והסדרת חלל עבור בין קומת קרקע ומרתף;

- שחזור ויטרינה ע"י הזזתה לפי ההיתר המקורי.

- הסדרת מרפסת גג בשטח של כ-15.50 מ"ר שמקורה ע"י מרפסת בנויה בקומה א'. המרפסת הנ"ל בפועל סגורה בין עמודים נושאים, אשר סגירתה לא סומנה להריסה. מכיוון שמדובר על מרפסת גג מקורה מדובר בתוספת שטח עיקרי בכ-15.50 מ"ר ( הדבר הוסכם גם ע"י הועדת הערר).

- הסדרת סככה משופעת לפני כניסה לדירה בשטח (כ-8.50 מ"ר) שחורגת מקו הבניין הקדמי בכ-0.40 מ' -5 מ' המותרים.



הסדרת קמין חשמל במקום קמין עצים שהוצג בתכנית קודמת. במפלס חדר יציאה לגג, בגג רשום קמין גז, ולא מסומן היכן הארובה של הקמין;  
**-בקומה א':**

- שינויים פנימיים ובחזיתות, בניית מרפסת בולטת לא מקורה בחזית האחורית בשטח של כ-17.50 מ"ר מעליה הקמת פרגולה מעץ (יש לציין שלפי צילומים שצורפו לבקשה במרפסת הנ"ל נבנתה סככה ובוצעה סגירה בחזית צדדית מערבית - קירו וסגירתה לא סומנו להריסה) ;  
המרפסת בולטת מעבר למרפסת קרקע בכ-1.00 מ'.  
**בקומת הגג:**

- תוספת בניה בשטח של כ-19 מ"ר בנוסף ל-18.50 מ"ר הקיימים (סה"כ 37.50 מ"ר), על מרפסת הגג מסומנת פרגולה בשטח של 10 מ'.  
**על הגג העליון:**  
מערכת סולארית ולא הוצג דרך גישה לגג העליון ;  
**במגרש:**

- לא הוצגו גדרות, מוצעת הריסת קורות מתכת מעבר לגבול אחורי-צפוני, לפי מפה טופוגרפית ניתן לראות שהוקמה בריכת דגים בחצר האחורית, אין התייחסות אליה.

**הערה:** יש לציין שדיווח לועדה ניתן לגבי תכנית מתוקנת שהוגשה בתאריך 9/6/2024 שלפי דבריו של עורך הבקשה כוללת הקטנת תוספות בניה, כך שטח הבנוי לפי החלטת הועדת הערר מהווה 170.58 מ"ר אך לפי בדיקת בוחנת רישוי עדיין מדובר על שטח מעבר לשטח שנקבע ע"י ועדת הערר.  
נמסרה הודעה לעורך הבקשה שלא ניתן לאשר את הבקשה לפי תכנית המתוקנת והבקשה נמצאת במילוי דרישות מתאריך 7/7/2024.

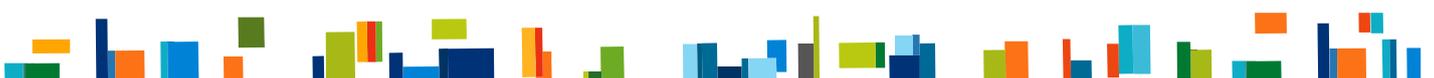
התקיימו מספר פגישות בנושא ונשלחו פניות למח' המשפטית ע"י עורך הבקשה שביקש אפשרות לבדוק האם ניתן לבצע פרסומים נוספים עבור הקלה של 6% מעבר ל-170.58 מ"ר שנקבעה בועדת ערר. הנושא נבדק מול מח' המשפטית ועורך הבקשה קיבל תשובה שיש להביא תיק מידע חדש ולפתוח בקשה חדשה.

מנהלת איזור התקשרה לעורך הבקשה מספר פעמים ולפי דבריו ניתן להגיש את הבקשה לדיון נוסף כפי שהוגשה ללא הקטנת שטח מעבר ל-170.58 מ"ר.  
בתאריך 20/11/24 הוגש תיק מידע חדש מס' 24-01993, טרם הוגשה בקשה חדשה.

החלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 1  
רשות רישוי מספר 1-25-0052 מתאריך 27/03/2025

לא לאשר את הבקשה שכן:

1. התכנית הוגשה בצורה לא מדויקת ואין התאמה בין תנוחת הקומות וחתכים לגבי קווי בניין ומיקום של הבניה;
2. השטחים בבניין הינם מעבר ל-170.58 מ"ר שאושרו ע"י ועדת ערר ב-27 מ"ר מהווה סטיה ניכרת.
3. חישוב השטחים שהוצג אינו נכון ולא נכללו בחישוב השטחים העיקריים כל השטחים המקורים לרבות שטח של מרפסת בקומת הקרקע בשטח 15.50 מ"ר מקורה ע"י מרפסת בקומה א', קירו הכניסה לדירה.
4. לא סומנה להריסה ויטרינה הקיימת במרפסת בקומת הקרקע בחזית האחורית (רק רשום שזה מרפסת פתוחה), כ"כ לא סומנה להריסה סככה סגורה קיימת במרפסת בחזית אחורית בקומה א';
5. תוספת הבניה ע"י הבלטת מרפסת גג בקומה א' אינה תואמת תכנית העיצוב בת"ע 1722 (5).
6. המרתף בניגוד להוראות תב"ע ע1, יעוד המרתף לא צויין בתנוחת הקומה, אך בחישוב השטחים רשום שהינו מיועד למגורים וממנו ניתן לצאת לחצר האחורית, בנוסף קיימת למרתף כניסה נפרדת ע"י



מדרגות חיצונית הקיימות במרווח צדדי- מערבי ;  
7. לא הוצגו גדרות, אין התייחסות לכריכת דגים קיימת במגרש, לא הוצגו פרטי הפרגולות ולא ברור מה לגבי הקמין פעם רשום חשמלי, פעם רשום גז ולא הוצג פתרון לארובה.

החלטה: החלטה מספר: 1  
רשות רישוי מספר 1-23-0266 מתאריך 15/10/2023

לא לאשר את הבקשה שכן:

1. התכנית הוגשה בצורה לא ברורה ולא מדויק.

2. השטחים בבניין הינם מעבר לשטחים המותרים ומהווים סטייה ניכרת.

3. תוספת הבניה כלפי היתר אינה תואמת תכנית העיצוב בת"ע 1722 (5).

4. שטח המרתף, יעוד המרתף והבניה הנוספת במרווח צדדי-מערבי המהווה כניסה נפרדת למרתף בניגוד להוראות תב"ע ע1.

5. לא רשום יעוד בכל שטחי המרתף פרט להסדרת חדר משפחה בניגוד להוראות תב"ע ע1 לענין היעוד.

6. אין שום הצדקה לבנות מרתף מעבר לתכנית קומת הקרקע, הנ"ל בניגוד להוראות תב"ע ע1.

7. הבניה על הגג מוצע ללא נסיגה ממעקה חיצוני, בניגוד להוראות תב"ע ג1, כולל פרגולה.

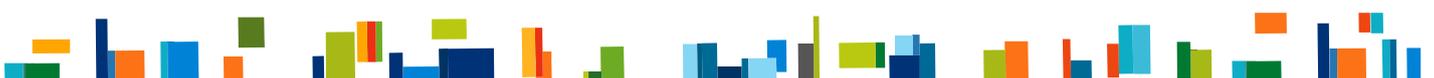
8. לא הוצג חתך דרך הבניה על הגג ולכן לא ניתן לבדוק אם גובה הבניה התואמת לתקנות ולהוראות תב"ע ג1.

9. שטח ומיקום הפרגולה במרפסת הגג בניגוד להוראות תב"ע ג1.

10. לא הוצגו חתכים ניצבים לבניין ובחתכים שהוצגו לא מסומנים תוספות הבניה.

11. לא הוצגו גדרות, לא הוצגו מדרגות חיצוניות הקיימות בין מפלס הרחוב למפלס החצר האחורי, לא הוצג סככה הקיימת בחזית קדמית מעל מקומות חניה, לא רשום חמור הפרגולות (שלפי צילומים הם סככות) ולא הוצגו פרטים.

12. הסדרת קמים עצים עם ארובה בכל גובה הבניין נוגד לתקנות החוק.



30/03/2025  
א' ניסן תשפ"ה

## פרוטוקול רשות רישוי אבן גבירול 148

|   |          |            |             |
|---|----------|------------|-------------|
| 6213/63                                 | גוש/חלקה | 23-1640    | בקשה מספר   |
| הצפון החדש-סביבת ככר המדינה             | שכונה    | 20/11/2023 | תאריך הבקשה |
| בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') | סיווג    | 0496-148   | תיק בניין   |
| 536.00                                  | שטח      | 22-00925   | בקשת מידע   |

### מבקש הבקשה

ק. אופק אחזקות בע"מ  
דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102

### עורך הבקשה

חנן פומגריין  
גינת גוטליב 11, תל אביב - יפו

### מהות הבקשה

הריסת בניין בן 4 קומות ומקלט במרתף, המכיל 2 חנויות בקומת הקרקע, 9 יח"ד, וחדר כביסה על הגג, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 8 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף עבור סה"כ 27 יח"ד הכוללים:

בקומת מרתף (1-): ממ"ק, ח. אופניים, ח. משאבות ומאגר מים, ח. מונים וחללים טכניים.

בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, חדר גז, יחידת מסחר אחת ומשרד.

בקומות 1-4 (בכל קומה): 4 יחידות דיור עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות מקורות פתוחות בחזית קדמית ועורפית.

בקומות 5-7 (בכל קומה): 3 יחידות דיור עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות מקורות פתוחות בחזית קדמית ועורפית.

בקומת הגג (קומה 8): 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסות גג צמודות בחזית קדמית ועורפית, מקורות בחלקן ע"י פרגולות מפלדה.

על הגג העליון: מתקנים סולאריים, יחידות מזגנים 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.

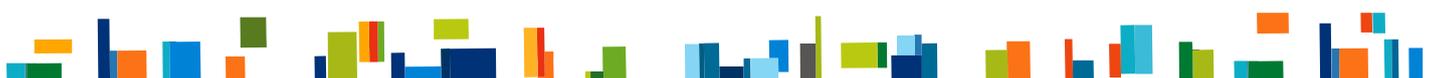
בחצר: ריצוף, גיבון ונטיעות, חצרות משותפות ופרטיות, גדרות בגבולות מגרש וגדרות הפרדה פנימיות, 14 מקומות חנייה לאופניים, פילר חשמל בצמוד לגדר צדדית מזרחית ונישה למערכות מים בצמוד לגדר צדדית מערבית.

ההחלטה: החלטה מספר: 2

רשות רישוי מספר 1-25-0052 מתאריך 27/03/2025

לאשר את הבקשה להריסת בניין בן 4 קומות ומקלט במרתף, המכיל 2 חנויות בקומת הקרקע, 9 יח"ד, וחדר כביסה על הגג, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 8 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף עבור סה"כ 27 יח"ד הכוללים:

בקומת מרתף (1-): ממ"ק, ח. אופניים, ח. משאבות ומאגר מים, ח. מונים וחללים טכניים.



בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, חדר גז, יחידת מסחר אחת ומשרד.  
בקומות 1-4 (בכל קומה): 4 יחידות דיור עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות מקורות פתוחות בחזית קדמית ועורפית.  
בקומות 5-7 (בכל קומה): 3 יחידות דיור עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות מקורות פתוחות בחזית קדמית ועורפית.  
בקומת הגג (קומה 8): 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסות גג צמודות בחזית קדמית ועורפית, מקורות בחלקן ע"י פרגולות מפלדה.

על הגג העליון: מתקנים סולאריים, יחידות מזגנים 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, 14 מקומות חנייה לאופניים, פילר חשמל בצמוד לגדר צדדית מזרחית ונישה למערכות מים בצמוד לגדר צדדית מערבית.

בכפוף 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 משרד הבריאות   |
| 5 | אישור רשות הכבאות  |

#### תנאים בהיתר

| # | תנאי  |
|---|---|
| 1 | אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.   |
| 2 | פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה.   |
| 3 | 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 | 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. |
| 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 | הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון   |



| # | תנאי   |
|---|--|
|   | מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.   |
| 5 | לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.   |
| 6 | 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>  |
| 7 | אושרה כריתה של עץ 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 | 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>   |
| 9 | 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 לאיכלוס

| # | תנאי   |
|---|--|
| 1 | יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני. |

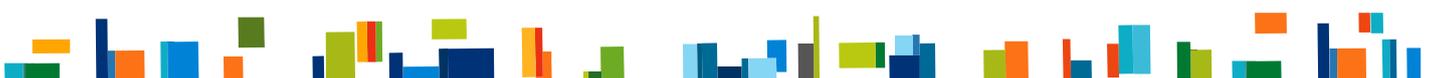
#### תנאים לתעודת גמר

| #  | 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.                                |
| 2  | רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.   |
| 3  | הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.   |
| 4  | 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. |
| 5  | מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר.  |
| 6  | רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.  |
| 7  | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.  |
| 8  | אישור אגף שפ"ע לשימור עצים במגרש ובסביבתו.   |
| 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   |
| 10 | 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





30/03/2025  
א' ניסן תשפ"ה

## פרוטוקול רשות רישוי ז'בוטינסקי 103

|                              |          |            |             |
|------------------------------|----------|------------|-------------|
| 6213/842                     | גוש/חלקה | 24-0521    | בקשה מספר   |
| הצפון החדש-סביבת ככר המדינה  | שכונה    | 10/04/2024 | תאריך הבקשה |
| בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38 | סיווג    | 0194-103   | תיק בניין   |
| 700.00                       | שטח      | 22-02013   | בקשת מידע   |

### מבקש הבקשה

חברת נתנאל גרופ בע"מ  
סוקולוב 48, חולון 5832201

### עורך הבקשה

ענת בלומנטל  
אבן גבירול 50, תל אביב - יפו 64364

### מהות הבקשה

הריסת בניין מגורים קיים בניין בן 4 קומות (כולל קומת קרקע עמודים) וחדר כביסה על הגג מעל מקלט במרתף עבור 12 יח"ד, והקמת בניין חדש למגורים בן 8 קומות (כולל קומת קרקע) וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף, עבור 25 יח"ד, הכולל:

- ב-3 קומות המרתף: 28 מקומות חניה לרכב פרטי, כולל 1 מקום חניה לרכב נכים, 5 מקומות חניה לאופנועים, 20 מחסנים דירתיים. בנוסף, בקומת מרתף 3: מאגר מים וחדר משאבות, בקומת מרתף 1: חדר מונים.
- בקומת קרקע: מבואת כניסה, חדר אשפה, חדר גז, חדר אופניים, 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה וגינה פרטית מוצמדת במרווח עורפי/צדי.
- בקומות 1-7: בכל קומה, 3 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה לכל דירה. בקומה 7 מקורות המרפסות בפרגולה בנויה
- בקומה 8 גג חלקית: 2 יח"ד בקומה, כל יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה בנויה
- על הגג העליון: 25 פאנלים סולאריים וגנרטור בשטח גג משותף לכל דיירי הבניין עם גישה דרך גרעין המדרגות המשותף
- בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, 2 מעליות, מתקני תשתית משותפים.
- בחצר: חצרות משותפות, פיתוח שטח, משטחים מרופפים, גיבון ונטיעות, גדרות בגבולות המגרש, גמל מים ופירי שחרור עשן מרתפים בצמוד לגבול מגרש צדדי מזרחי, רמפת ירידה למרתף חניה במרווח הצד המערבי ופירי כניסת ויציאת אויר חדר שנאים בצמוד לגבול המגרש הצדדי מערבי.

ההחלטה: החלטה מספר: 3

רשות רישוי מספר 1-25-0052 מתאריך 27/03/2025



לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בניין בן 4 קומות (כולל קומת קרקע עמודים) וחדר כביסה על הגג מעל מקלט במרתף עבור 12 יח"ד, והקמת בניין חדש למגורים בן 8 קומות (כולל קומת קרקע) וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף, עבור 25 יח"ד.

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

#### תנאים למתן היתר

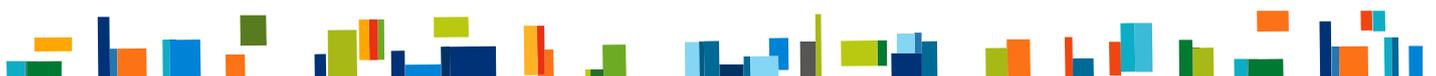
| # | תנאי   |
|---|--|
| 1 | אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק |
| 2 | הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) - (מוצג 4402)             |
| 3 | עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה                                    |
| 4 | תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד)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

#### 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 | פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה  |
| 4 | יש להציג בתכנית הראשית (מוצג 100) בתי גידול מעל המרתף העליון. התכנון יהיה בהתאם לקובץ הנחיות מרחביות בנושא עצים (פרק 05 תכנון בתי גידול).               |
| 5 | יש להציג בתכנית הראשית (מוצג 100) פרט גדר שכלונסאותיה אינם פוגעים בשורשי העצים לשימור הסמוכים אליה. דוגמה לפרט כזה מוצגת בעמוד גנים ונוף שבאתר העירוני. |
| 6 | דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.                               |
| 7 | תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 42,615.10 ₪.  |

#### 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 הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.   |
| 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 והוטמן באתר מורשה. |
| 4 | לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.   |
| 5 | אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע  |
| 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.     |
| 7 | הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש  |



| # | תנאי   |
|---|--|
|   | להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a> |

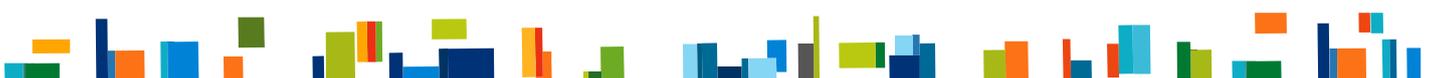
#### תנאים לתעודת גמר

| # | תנאי   |
|---|--|
| 1 | הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות זוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.   |
| 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 מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה  |
| 5 | אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות זוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר   |
| 6 | אישור אגף שפ"ע לשימור עצים במגרש ובסביבתו.   |
| 7 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).  |

#### 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. |
| 2 | קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים   |

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה



30/03/2025  
א' ניסן תשפ"ה

## פרוטוקול רשות רישוי אבן גבירול 10

|   |          |            |             |
|---|----------|------------|-------------|
| 6111/86                                       | גוש/חלקה | 24-0748    | בקשה מספר   |
| גני שרונה                                     | שכונה    | 26/05/2024 | תאריך הבקשה |
| בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות<br>מסחריות | סיווג    | 0496-010   | תיק בניין   |
| 643.00  | שטח      | 21-02616   | בקשת מידע   |

### מבקש הבקשה

הבניין ברחוב אבן גבירול 10 בע"מ  
השלושה 2, תל אביב - יפו 6706054

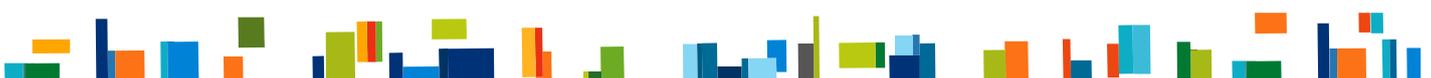
### עורך הבקשה

אלישע רובין  
דרך בן גוריון דוד 1, רמת גן 5231347

### מהות הבקשה

הריסת בניין משרדים בן 4 קומות ומקלט במרתף, עבור 41 משרדים, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מסחר, תעסוקה ומגורים חדש בן 7 קומות (כולל קומת קרקע מסחרית וקומת ביניים למסחר ותעסוקה) וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף עבור סה"כ 30 יח"ד, הבנוי בקיר משותף חלקי עם הבניין מצפון בכתובת אבן גבירול 12, הכולל:

- בקומת מרתף (-1): חצרות אנגליות וממ"מ בשטח נלווה למסחר בקומת הקרקע עם גישה במדרגות פנימיות משטח המסחר, ח. אופניים, ח. משאבות ומאגר מים, ח. מונים וחללים טכניים לרבות חדר שנאים.
- בקומת הקרקע: לובי כניסה לתעסוקה, לובי כניסה למגורים, חדר אשפה מסחר, חדר אשפה מגורים, נישה לבלוני גז, נישה לגמל מים, יחידת מסחר אחת עם ממ"מ.
- בקומת הביניים: ממ"מ וחדר שירותים קומתי בשטח המבואה קומתית, שטח גלריה למסחר עם גישה בגרם מדרגות פנימי משטח המסחר, שטח לתעסוקה עם גישה בגרעין המדרגות הכללי של הבניין.
- בקומות 1-5 (בכל קומה): 2 ממ"קים בשטח המבואה הקומתית, 6 יחידות דיור בכל קומה, 5 יח"ד עם מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה, 1 יח"ד עם מסתור כביסה.
- בקומת הגג (קומה 8): ממ"ק בשטח המבואה הקומתית, 3 יח"ד בקומה. 1 יח"ד עם מסתור כביסה ומרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה מפלדה בחזית קדמית ו-2 יח"ד עם מסתור כביסה ומרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה מפלדה בחזית האחורית.
- על הגג העליון: 21 פאנלים סולאריים, יחידות מזגנים ופירי אוורור 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, חצרו משותפת בחזית הצד והאחורית, גדרות בגבולות מגרש וגדרות הפרדה פנימיות/מעקה לחצרות האנגליות, 14 מקומות חנייה לאופניים במרוות האחורי, פירי שחרור עשן וכניסת/יציאת אויר מרתפים וחדר שנאים בצמוד לגבול מגרש צדדית דרומית.



החלטה: החלטה מספר: 4  
רשות רישוי מספר 1-25-0052 מתאריך 27/03/2025

לאשר את הבקשה להריסת בניין משרדים בן 4 קומות ומקלט במרתף, עבור 41 משרדים, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מסחר, תעסוקה ומגורים חדש בן 7 קומות (כולל קומת קרקע מסחרית וקומת ביניים למסחר ותעסוקה) וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף עבור סה"כ 30 יח"ד, הבנוי בקיר משותף חלקי עם הבניין מצפון בכתובת אבן גבירול 12,

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

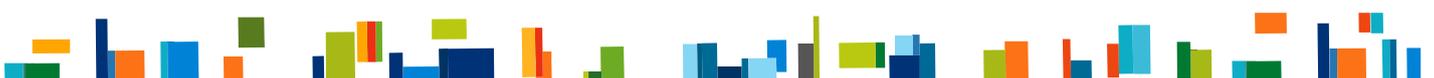
| # | תנאי  |
|---|---|
| 1 | אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק  |
| 2 | הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)              |
| 3 | עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה                                     |
| 4 | תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק                              |
| 5 | תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות. הסדרת התשלום תבצע מול אגף הנכסים. |

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 | רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין  |
| 4 | פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה   |
| 5 | יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין. |
| 6 | יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין. |
| 7 | דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.                 |
| 8 | 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 | לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל היתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד |



| # | תנאי   |
|---|--|
|   | שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.   |
| 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 והוטמן באתר מורשה. |
| 3 | הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.  |
| 4 | לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.   |
| 5 | 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>        |

#### תנאים לתעודת גמר

| #  | תנאי   |
|----|--|
| 1  | יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.   |
| 2  | רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.   |
| 3  | הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה  |
| 4  | 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. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול. ד. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליחיד בכוונת בעתיד. |
| 5  | רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.  |
| 6  | 1) יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים. 2) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העירייה העתידיים ברשם המקרקעין. 3) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה. 4) רישום בפועל של זיקת ההנאה ע"ש העירייה  |
| 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 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.  |
| 9  | אישור אגף שפ"ע לשימור 7 עצים במגרש ובסביבתו.   |
| 10 | 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



30/03/2025  
א' ניסן תשפ"ה

## פרוטוקול רשות רישוי שטרן אברהם (יאיר) 7

|                                  |          |            |             |
|----------------------------------|----------|------------|-------------|
| 7084/260                         | גוש/חלקה | 25-0126    | בקשה מספר   |
| פלורנטין                         | שכונה    | 19/01/2025 | תאריך הבקשה |
| שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית | סיווג    | 3805-007   | תיק בניין   |
|                                  | שטח      |            | בקשת מידע   |

### מבקש הבקשה

ארעד הגליל השקעות בע"מ  
שדרות רוטשילד 3, תל אביב - יפו 6688106

### עורך הבקשה

אדם כהן  
בית ירח 18, תל אביב - יפו 6772310

### מהות הבקשה

שינוי כלפי היתר מס' 23-1176 מ 13/02/24 להריסת הבנייה הקיימת והקמת בניין חדש למגורים עם מסחר בקומת הקרקע בחזית לרחוב, בן 5 קומות ובניה חלקית על הגג, מעל קומת המרתף עבור סה"כ 11 יחידות דיור, הכולל סימון 2 עצים לשימור אשר לא סומנו כלל בהיתר המקורי.

### החלטה: החלטה מספר: 5

רשות רישוי מספר 1-25-0052 מתאריך 27/03/2025

לאשר את הבקשה לשינוי כלפי היתר מס' 23-1176 מ 13/02/24 להריסת הבנייה הקיימת והקמת בניין חדש למגורים עם מסחר בקומת הקרקע בחזית לרחוב, בן 5 קומות ובניה חלקית על הגג, מעל קומת המרתף עבור סה"כ 11 יחידות דיור, הכולל סימון 2 עצים לשימור אשר לא סומנו כלל בהיתר המקורי,

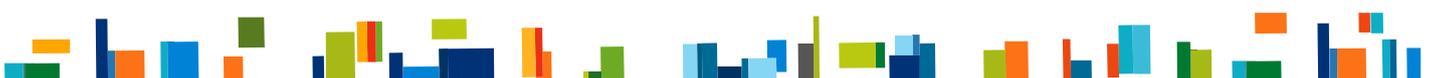
בכפוף לכלל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

### 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 |
|---|------|
|---|------|



| # | תנאי  |
|---|---|
| 1 | מפרט שימור עצים 3,4 ללא דיפון סביב החצר האנגלית ועם נקודות עצירה יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.   |
| 2 | 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 | 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: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>                    |

#### תנאים לתעודת גמר

| # | תנאי   |
|---|--|
| 1 | אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו.   |
| 2 | 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

