

פרוטוקול החלטות

ישיבה: 1-25-0060 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 אדרי 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	24-0640	2362-007	7 2362	יסדה בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	1
2	24-1148	0801-217	בני אפרים 217	אביב במעוז אביב בע"מ	בניה חדשה חפירה ו/או דיפון	5
3	רישוי כללי	2029-023	בית אל 19		רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין	8
4	רישוי כללי	0018-074	שינקין מנחם 74		רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין	10

30/03/2025
א' ניסן תשפ"ה

פרוטוקול רשות רישוי 7 2362

7186/26	גוש/חלקה	24-0640	בקשה מספר
כוכב הצפון	שכונה	07/05/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	2362-007	תיק בניין
1,403.00	שטח	22-01911	בקשת מידע

מבקש הבקשה

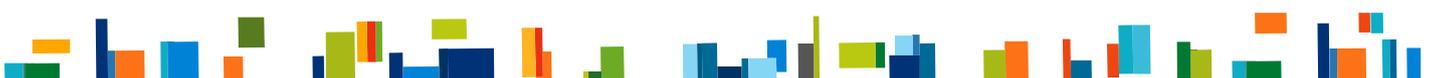
יסדה בע"מ
ת.ד. 93547, ירושלים 9342124

עורך הבקשה

נועם פרחי
בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149

מהות הבקשה

- הקמת בניין למגורים בן 7 קומות עבור 59 יחידות דיור להשכרה, מתוכם 15 (25% יחידו דיור) במתכונת דיור בהשיג יד מופחת כהגדרתו בתיקון 120 לחוק התכנון והבנייה, מעל קומת קרקע ו 2 קומות מרתף בעלי מאפיינים שיתופיים וקהילתיים בבעלות פרטית, הבניין מכיל:
 - לגובה 2 קומות מרתף:
 - גרעין משותפים לשוכרי הדירות (מגורים) המכיל:
 - חדר מדרגות, מבואה, מעלית אחת עבור 8 נוסעים ומעלית שנייה עבור אופניים/ 13 נוסעים;
 - גרעין לשימוש קהילתיים המכיל:
 - חדר מדרגות המחבר בין מבואה לקהילה בקומת הקרקע למבואה קומתית בכל קומת מרתף ומעלית לשימוש הקהילה עבור 8 נוסעים;
 - בקומת מרתף (-2):
 - שימושים למגורים: 44 מחסנים דירתיים, מועדון דיירים, 4 חדרי פעילות למגורים, חדר עבור 60 אופניים, חדר משאבות, מאגר מים, שירותים קומתיים.
 - שימושים קהילתיים: משרד הנהלה, מרחב מוגן מוסדי, חדר אחד עבור משרדים;
 - בקומת מרתף (-1): חדר טראפו המשרת את כל הבניין.
 - שימושים למגורים: חדר כושר הכולל מלתחות וחדרי שירותים;
 - שימושים קהילתיים: 3 כיתות עבור גני ילדים על אחת עם יציאה לחצר פנימית לשימוש גני הילדים המקורה בחלקה בפרגולה מבטון, מטבח ומזווה לשימוש גני הילדים, מרחב מוגן מוסדי לשימוש הקומה, מבואת כניסה, חדר שירותים, שירותים נגישים נפרדים, חדר הנהלה וחדר פעילות;
 - בקומת הקרקע:
 - שימושים למגורים: לובי כניסה, חדר אשפה, חדר עגלות וחדר אופניים;



- **שימושים קהילתיים:** מבואת כניסה, חדר אשפה, חדרי שירותים, מדרגות פנימיות לחיבור לגני הילדים בקומה מתחת ו 7 חללים עבור משרדים (אחד מהם במרחב מוגן מוסדי בקומה);
- **לגובה כל הקומות, עבור שימושים משותפים לשוכרי הדירות (למגורים):** מבואה קומתית למגורים, גרעין עבור מגורים המכיל חדר מדרגות, מעלית רגילה ומעלית משא, מרחב מוגן קומתי המשרת את כל הדירות בקומה, חדר טכני עבור דוודים, פירים וארונות מערכות משותפים.
- **בקומות 1-4:** 10 יחידות דיור בקומה (40 יח"ד סך הכל), כל יחידת דיור מכילה מרפסת בולטת פתוחה ומקורה עם פתרון לתליית כביסה במרפסת;
- **בקומות 5-6:** 8 יחידות דיור בקומה (16 יח"ד סך הכל), כל יחידת דיור מכילה מרפסת בולטת פתוחה ומקורה עם פתרון לתליית כביסה במרפסת;
- **בקומת גג חלקית (קומה 7):** לובי קומתי המכיל שירותים משותפים ויציאה למרפסת גג משותפת המקורה בחלקה בפרגולה מבטון, 3 דירות גג בקומה, כל אחת עם יציאה למרפסת גג לא מקורה;

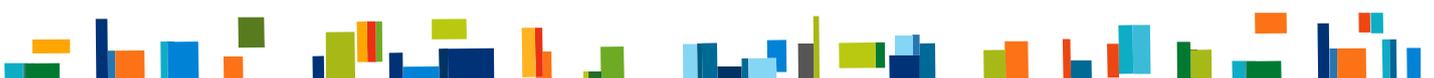
על המגרש: פיתוח שטח, נטיעות ועקירות, רחבה כניסה משותפת לציבור ולשימוש קהילה עם גישה משביל הולכי רגל הקיים ממזרח לחיבור למבואה קהילתית בקומת הקרקע ומדרגות חיצוניות לירידה לחצר פנימית לגני ילדים במפלס מרתף (-1), חנייה עבור אופניים במפלס הקרקע, קומה מפולשת ופיתוח השצ"פ הגובל במגרש מצפון בחלקה 33 ופיתוח שביל הולכי רגל הגובל ממזרח בחלקה 35;

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 1
 רשות רישוי מספר 1-25-0060 מתאריך 27/03/2025

1. לאשר הקמת בניין למגורים בן 7 קומות עבור 59 יחידות דיור להשכרה, מתוכם 15 (25% יחידות דיור) במתכונת דיור בהישג יד מופחת כהגדרתו בתיקון 120 לחוק התכנון והבנייה, מעל קומת קרקע ו 2 קומות מרתף בעלי מאפיינים שיתופיים וקהילתיים בבעלות פרטית;

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

#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	כפוף למתן התחייבות לרישום השטחים המשותפים כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות בבנין הנידון, הגשת עותקים נוספים עם צבע רקע שונה לצורך רישום תקנה 27 לתקנות המקרקעין, וכן תרשם על כך הערה לפי תקנה 27.
3	הגשת תקנה 27 לנושא שטחים משותפים למגורים, שטחי קהילה ויחידות דבי.
4	קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה
5	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
6	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402)
7	אישור משרד הבריאות
8	אישור רשות הכבאות



תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	המבנה יהיה בבעלות אחת אחודה ולא יותר פיצול בעלויות
3	המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
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. תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 20,681 ט'. ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
5	

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	אישור אדריכל העיר לנושא חומרי גמר לפני תחילת עבודות הבניה
2	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
3	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום השטחים המשותפים בבניין ובחצר לשימוש של כל הדיירים בבניין לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין. רישום תקנה 27 לכך שהמרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא. רישום בפועל של תקנה 27 לכך שהמבנה יהיה בבעלות אחת אחודה ולא יותר פיצול בעלויות.
2	הצגת אישור משרד לאיכות סביבה לנושא קרינת חדר טראפו בהתאם לתקנות.
3	אישור מחלקת שפ"ע על ביצוע סופי של עבודות בשצ"פ בהתאם לתוכנית המופיע בגיליון 3 במפרט הבקשה.
4	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. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות ("4") במגרש. אישור אגף שפ"ע לשימור העצים במגרש ובסביבתו.
5	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
6	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.
7	אישור משרד הבריאות
8	התקשרות עם חב' ניהול ואחזקה
9	אישור אגף הנכסים



#	תנאי
10	אישור אגף שפ"ע לשימור ____ עצים במגרש ובסביבתו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

החלטה: החלטה מספר: 5 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0003 מתאריך 12/02/2025

לאשר תוכנית עיצוב אדריכלית מספר תא/תעא/4431;

ההחלטה התקבלה ברוב קולות.



30/03/2025
א' ניסן תשפ"ה

פרוטוקול רשות רישוי בני אפרים 217

6625/853	גוש/חלקה	24-1148	בקשה מספר
מעוז אביב	שכונה	26/08/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה חפירה ו/או דיפון	סיווג	0801-217	תיק בניין
9,756.00	שטח	23-00668	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אביב במעוז אביב בע"מ
ז'בוטינסקי 7, רמת גן 5252007

עורך הבקשה

שגיא מורשטיין
תובל 11, רמת גן 52522

מהות הבקשה

הריסת כל הבנייה בחלקה לרבות 3 מבנים טוריים למגורים בני 3 קומות כל אחת עבור 96 יחידות דיור סך הכל. חפירה ודיפון בתחום מגרש פינתי הגובל ברחוב בני אפרים במזרח וברחוב מבצע קדש מצפון, לפי תב"ע 4858, "מעוז אביב - מתחם צפון מזרח", לעומק של בין 9.00 מ' ל 19.25 מ' לטובת 4 מרתפים עתידיים, וזאת לצורך קידום בנייה עתידית חדשה לפי תב"ע תא/ 4858 (מתן תוקף 15/08/202) ותוכנית עיצוב אדריכלית תעא/ 4858 (מתן תוקף 08/02/2023) פינוי בינוי - "מעוז אביב - מתחם צפון מזרח", המייעדת אותם למגורים ומסחר, שטח חום עתידי.

הדיפון מוצע ע"י קלונסאות ועוגנים זמניים בהיקף המגרש.

במקביל הוגשה בקשה נפרדת מספר 24-1149 עבור הבקשה המלאה הכוללת הקמת 4 קומות מרתף משותפים, 3 בניינים חדשים למגורים בבנייה מרקמית של 8.65 קומות ובניין נוסף רביעי למגורים ומסחר בקרקע בן 10.65 קומות עבור 260 יחידות דיור סך הכל;

ההחלטה: החלטה מספר: 2

רשות רישוי מספר 1-25-0060 מתאריך 27/03/2025

לאשר את הבקשה עבור הריסת כל הבנייה בחלקה לרבות 3 מבנים טוריים למגורים בני 3 קומות כל אחת עבור 96 יחידות דיור סך הכל וחפירה ודיפון לעומק של בין 9.00 מ' ל 19.25 מ' לטובת 4 מרתפים עתידיים.

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



#	תנאי
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, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 152,579.9 ₪. העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	מתן התחייבות ממבקש ההיתר, שבמידה והבורות שנחפרו אינם תואמים למאושר בהיתר הבניה שיונפק לפרויקט, או כי עבודות הבניה במגרש יופסקו לתקופה העולה על 12 חודשים, כתוצאה מהשלמת העבודות לפי ההיתר לחפירה ודיפון או כתוצאה מהפסקת עבודות החפירה והדיפון, המבקש מתחייב למלא את הבור שנחפר במגרש על חשבונו או לאפשר לעירייה אם היא תחפוץ בכך לבצע את מילוי הבור על חשבונו.
2	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
3	אם מבוקש להסדיר אתר התארגנות בשטח שיעודו שצ"פ, מבנה ציבור או דרך, יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים. יש להסדיר את דמי השימוש ולהפקיד כתב התחייבות לפינוי השטח בגמר השימוש. בגמר השימוש על בעל ההיתר לתקן כל נזק ולהשיב את המצב לקדמותו על חשבונו.
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 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 הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	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. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 96 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש. אישור אגף שפ"ע לשימור 49 עצים במגרש ובסביבתו.
2	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
3	1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העירייה העתידיים ברשם המקרקעין. 2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה. 3) רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה. 4) רישום שטחי העירייה בהתאם



#	תנאי
	ללוח ההקצאות.
4	רישום סופי של התצ"ר בטאבו

הערות

#	תנאי
1	לא ניתן לשחרר היתר עד שיבוץ בקשה מלאה של המבנים

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה



30/03/2025
א' ניסן תשפ"ה

פרוטוקול רשות רישוי בית אל 19, רמה 1

7321/65	גוש/חלקה		בקשה מספר
נוה שרת	שכונה		תאריך הבקשה
	סיווג	2029-023	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

החלטה: החלטה מספר: 3
רשות רישוי מספר 1-25-0060 מתאריך 27/03/2025

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 06.11.2024 החתום ע"י הנד' אילנה אבישי להיתרי בניה מס' 150772 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 06.10.2015 ואחרים, כמפורט להלן:

פרוט אי ההתאמות	חלקת משנה
<ul style="list-style-type: none"> • הגבהה קלה מעל גדר הבנויה בהיתר • סככת בד בשטח 13 מ"ר 	1
<ul style="list-style-type: none"> ▪ הגבהה קלה מעל גדר הבנויה בהיתר ▪ סככות בשטח 10.1+13 מ"ר ▪ מחסן פח בשטח 1.9 מ"ר 	2
סגירת חזית מרפסת ע"י חומרים קלים שונים	5
סגירת חזית מרפסת ע"י חומרים קלים שונים	19
סגירת חזית מרפסת ע"י חומרים קלים שונים	23
פרגולות שלא תואמות תקנות פטור מהיתר בשטח 2.4+11.9 מ"ר	34
פרגולה שלא תואמת תקנות פטור מהיתר בשטח 14.1 מ"ר	35
סככה בשטח 6.2 מ"ר	38
<ul style="list-style-type: none"> ○ סככה בשטח 10.5 מ"ר ○ מחסן בשטח 2.2 מ"ר 	39
<ul style="list-style-type: none"> • הגבהה קלה מעל גדר הבנויה בהיתר • מחסן בשטח 4 מ"ר • פרגולות שלא תואמות תקנות פטור מהיתר בשטח 20+21 מ"ר 	40
הגבהה קלה מעל גדר הבנויה בהיתר	41
הגבהה מעקה המרפסת (סגירת חזית)	45
סגירת חזית מרפסת ע"י חומרים קלים שונים	65
סככה בשטח 11.9 מ"ר	73
סככה בשטח 14.1 מ"ר	74
סככה בשטח 10.6 מ"ר	75
• סגירת חזית מרפסת ע"י חומרים קלים שונים	77
• סככות בשטח 3.1+11.6+46.7 מ"ר	78

• פרגולה שלא תואמת תקנות פטור מהיתר בשטח 8.3 מ"ר	
סגירת חזית מרפסת ע"י חומרים קלים שונים	84
סגירת חזית מרפסת ע"י חומרים קלים שונים	86
סגירת חזית מרפסת ע"י חומרים קלים שונים	94
סגירת חזית מרפסת ע"י חומרים קלים שונים	98
סגירת חזית מרפסת ע"י חומרים קלים שונים	105
סגירת חזית מרפסת ע"י חומרים קלים שונים	111
סגירת חזית מרפסת ע"י חומרים קלים שונים	112
סגירת חזית מרפסת ע"י חומרים קלים שונים	114
סגירת חזית מרפסת ע"י חומרים קלים שונים	129
סגירת חזית מרפסת ע"י חומרים קלים שונים	132
סגירת חזית מרפסת ע"י חומרים קלים שונים	141
סגירת חזית מרפסת ע"י חומרים קלים שונים	144
קירוי וסגירת מרפסת בשטח 10.7 מ"ר	152
סגירת חזית מרפסת ע"י חומרים קלים שונים	156
סגירת חזית מרפסת ע"י חומרים קלים שונים	161
קירוי וסגירת מרפסת בשטח 10.7 מ"ר	162
• סגירת חזית מרפסת ע"י חומרים קלים שונים • סככה בשטח 6.9 מ"ר	163
סככה בשטח 27.4 מ"ר	165



30/03/2025
א' ניסן תשפ"ה

פרוטוקול רשות רישוי שינקין מנחם 74

7433/4	גוש/חלקה		בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה		תאריך הבקשה
	סיווג	0018-074	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

החלטה: החלטה מספר: 4
רשות רישוי מספר 1-25-0060 מתאריך 27/03/2025

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 4.03.2025 החתום ע"י הנד' דורון באדי להיתרי בניה מס' 20191153 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 19.01.2021 ואחרים כמפורט להלן:

פרוט אי ההתאמות	חלקת משנה
הקמת ג'קוזי ללא היתר, סגירת פרגולה בתריס חשמלי ללא היתר	11