

פרוטוקול החלטות

ישיבה: 1-25-0073 תאריך: 30/06/2025 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	
	אדרי הלל הלמן	מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה	
	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
	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	24-0484	0502- א030	יהודה המכבי 30	ברוש ניר יזמות בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	1
2	24-1730	0054-064	דרך בגין מנחם 64	ויי בוקס חסן עארפה בע"מ	בניה חדשה בניין רב קומות (מעל 29 מ')	5

30/06/2025

ד' תמוז תשפ"ה

פרוטוקול רשות רישוי יהודה המכבי 30, יהודה המכבי 30א

6212/1193	גוש/חלקה	24-0484	בקשה מספר
הצפון החדש - החלק הצפוני	שכונה	02/04/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	א0502-030	תיק בניין
1,339.00	שטח	22-02608	בקשת מידע

מבקש הבקשה

ברוש ניר יזמות בע"מ
עתירי ידע 21, כפר סבא 4464316

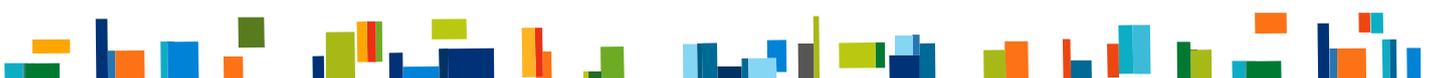
עורך הבקשה

נילי חן
משכית 32, הרצליה 46733

מהות הבקשה

הריסת בניין קיים למגורים בן 3 קומות, קומת עמודים חלקית ובו 23 יח"ד סה"כ, שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים בן 6 קומות ושתי קומות גג חלקיות, מעל 3 קומות מרתף, עבור 41 יח"ד סה"כ עם חזית לרח' יהודה המכבי, הכולל:

- **לגובה כל הקומות:** שני גרעיני מדרגות המכילים כל אחד: חדר מדרגות, שתי מעליות רגילות ומבואה;
- **בקומת מרתף (-3):** 13 מחסנים דירתיים, 24 חניות לרכב מתוכן חניה אחת נגישה, 5 חניות אופנוע, חדר מאגר מים לצריכה וחדר משאבות;
- **בקומת מרתף (-2):** 7 מחסנים דירתיים, 22 חניות לרכב מתוכן חניה אחת נגישה, 2 חניות אופנוע, חדר כבלים, חדר טרפו, חדר מונים, פירים טכניים וגרם מדרגות המוביל למתחם מחסנים בקומת מרתף (-1);
- **בקומת יציע מרתף (-1):** 11 מחסנים דירתיים, כאשר הגישה אליהם דרך מדרגות גישה מקומת מרתף (-2);
- **בקומת הקרקע:** לובי כניסה, חדר אשפה, חדר גז, חדר אופניים ועגלות, נישה לדוודים, 5 דירות גן המכילות, כל אחת:
 - ממ"ד, פתרון כביסה ויציאה לגינה;
- **בקומות טיפוסיות (1-5):** 6 יח"ד כאשר כל אחת מכילה ממ"ד, מסתור כביסה, ויציאה למרפסת פתוחה ומקורה;
- **קומת גג חלקית תחתונה (6):**
 - 3 יח"ד כאשר כל אחת מכילה ממ"ד, מסתור כביסה ויציאה למרפסת גג פתוחה ומקורה;
 - מפלס תחתון של דירה מקומה מעל;
- **קומת גג חלקית עליונה (7):** 3 יח"ד כאשר כל אחת מכילה ממ"ד, מסתור כביסה, מדרגות פנימיות למפלס גג עליון ויציאה למרפסת גג פתוחה ומקורה בחלקה;
- **קומת גג עליון:** לכל יח"ד מקומת הגג העליונה ישנה גישה לגג עליון המוצמד לדירה ולה גרם מדרגות ובריכת שחיה, מערכות סולאריות, מעבי מיזוג, גנרטור עם גישה מגרם המדרגות המשותף;



- על המגרש: רמפת כניסה לרכב מרוחב יהודה המכבי במרווח הצידי מערבי, עקירות ונטיעות של עצים, פיתוח שטח, ריצוף, חניית אופניים, ש"ע ופירים טכניים בצמוד לגבול מגרש במרווח הצידי מזרחי;

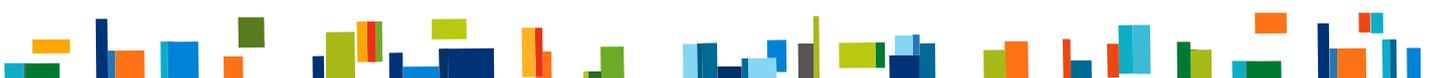
ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 1
רשות רישוי מספר 1-25-0073 מתאריך 30/06/2025

לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 3 קומות, קומת עמודים חלקית ובו 23 יח"ד סה"כ, שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות ושתי קומות גג חלקיות, מעל 3 קומות מרתף, עבור 41 יח"ד סה"כ
תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
3	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
4	מילוי דרישות וקבלת אישורם הסופי של רשות נחל הירקון לתכנון המוצע.
5	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	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
3	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
4	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר.
5	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידים ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
6	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.
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 74,305.00 ₪.
8	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל
9	פתרון החניה שבמבנה הוא ברמת שירות 3 ורישום זה על גבי ההיתר הנו בהתאם להחלטות הועדה המקומית מס' 34 ישיבה מס' 2-3068 מתאריך 18/01/06 ומס' 28 ישיבה מס' 2006-004 מתאריך 15/03/06.



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	אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה
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	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
7	הצגת רישיון לביצוע כריתה (לפני כריתת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
3	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.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 16 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 8 עצים בסביבת המגרש.
6	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 ד. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול. ה. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד. ו. המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות התכנית (בבניה חדשה/בתוספות בנייה) כפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית א'3616 / 3729א'.
7	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

הערות

#	תנאי
1	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים
2	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 0.63 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

החלטה: החלטה מספר: 28

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 25-0009-2 מתאריך 28/05/2025



לשוב ולדון ברשות רישוי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



30/06/2025

ד' תמוז תשפ"ה

פרוטוקול רשות רישוי דרך בגין מנחם 64, 1274

7077/52	גוש/חלקה	24-1730	בקשה מספר
מונטיפיורי	שכונה	11/12/2024	תאריך הבקשה
(מעל 29 מ')	סיווג	0054-064	תיק בניין
2,070.00	שטח	23-00021	בקשת מידע

מבקש הבקשה

וויי בוקס חסן עארפה בע"מ
דרך בגין מנחם 23, תל אביב - יפו 6618356

עורך הבקשה

מנחם רוטברד
נמל תל אביב 36, תל אביב - יפו 6350665

מהות הבקשה

הקמת מגדל חדש בן 27 קומות ו-3 קומות טכניות למסחר, מבנה ציבור, משרדים ומגורים, סה"כ 65 יח"ד מעל 8 קומות מרתפי חנייה, ברחוב מנחם בגין 64 כחלק ממרחב חסן ערפה הממוקם בסמוך לתחנת "קרליבך" של הקו האדום והירוק ותואם לתכנון פרויקט "שדרת הקריה" ע"פ תכנית תא/4918 ותכנית עיצוב מאושרת תעא/4918.
חלוקת המגדל תהיה כדלקמן:

- ב- 8 קומות המרתף המשותף מוצע פתרון חניה לרכב פרטי ומקומות חניה למבנה הציבורי, חדרים טכניים ואחסנה. המרתף מתוכנן כחניון בורג כאשר הכניסה והיציאה לרכבים מהחניון מתבצעת במרתף 1- דרך רמפות הכניסה הקיימות והמתוכננות ביתר המגרשים במתחם המובילות אל הדרך ההיקפית התת קרקעית ("כביש הטבעת") במרכז המרחב.
קומת המרתף העליונה, קומה גבוהה תפעולית הכוללת חצר פריקה וטעינה, חדרי אשפה, חניון אופניים, חדרים טכניים וגלריה לשימושים טכניים. בקומת מרתף 2- מתוכנן שטח של כ-150 מ"ר המיועד לאחסנה לשטחים הציבוריים, וחניון אופניים נוסף.
סה"כ מתוכננות 11 חניות לשטחים הציבוריים, 8 חניות למסחר, 101 למשרדים ו-23 למגורים, סה"כ 143 חניות לרכב פרטי. 2 חניות תפעוליות, 163 חניות אופנועים ו-392 חניות אופניים (מתוכן 72 בפיתוח).
- בקומת הקרקע: מסחר, מבואת כניסה למבנה הציבורי - מרכז קהילתי, מבואת כניסה למשרדים, מבואת כניסה למגורים. מעליות מדרגות וחללים טכניים לכל שימוש בנפרד. גלריה לשימוש ממ"מ למסחר.
- בקומות המסד: ראשונה עד רביעית, הינן קומות גדולות המשמשות למבנה הציבורי - מרכז קהילתי ומשרדים. קומה ראשונה לשימוש מבנה ציבורי - מרכז קהילתי, קומה שנייה חלקית למבנה ציבורי - מרכז קהילתי והשאר למשרדים.
- בקומות 3-18: משרדים, קומות 17-18 קומות משרדים מיוחדות, קומות גבוהות ובעלות מרפסת גג. בקומה 18 מתוכנן חדר כושר וחדר הרצאות לשימוש המשרדים.
- קומה 4, משרדים וגג המסד משמש כמרפסת גג למשרדים.



- קומות 19-27: מגורים, 7 יח"ד בקומה טיפוסית, סה"כ 65 יח"ד בשטח ממוצע של כ-83 מ"ר, מתוכן 30 יח"ד דב"י בשטח ממוצע של כ-53 מ"ר.
מרפסות בשטח ממוצע של 12 מ"ר ועד 14 מ"ר ליחידה.
- קומות 28-30: טכניות, מערכת סולארית, חדרים טכניים, חדרי משאבות, מאגרי מים, חדרי מעליות ומערכות מיזוג אוויר.

במגרש: פיתוח קרקע המכיל נטיעות עצים, עץ לשימור לרח' מנחם בגין סביבו רחבה לשהייה, אזורי שהייה ופיתוח סביבתי כחלק מרצף תכנון השפ"פ המרכזי, שדרת הקריה והמרחב הציבורי בסביבת תחנת קרליבך. כל השטח הפתוח במגרש מסומן בזיקת הנאה ופתוח למעבר ושהיית הציבור.

ההחלטה: החלטה מספר: 2
רשות רישוי מספר 1-25-0073 מתאריך 30/06/2025

לאשר את הבקשה להקמת מגדל בן 27 קומות ו-3 קומות טכניות למסחר, מבני ציבור - מרכז קהילתי, משרדים ומגורים, סה"כ 65 יח"ד מתוכן 30 יח"ד דב"י, מעל 8 קומות מרתף (המתחבר לכביש הטבעת התת קרקע כחלק מתחם חסן עראפה עפ"י תכ"ע תא/4918 - מנחם בגין 64 ותכנית עיצוב מאושרת תעא/4918.

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

#	תנאי
1	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.
2	אישור אדריכל העיר לחזיתות המבנה המרקמי כולל הצגת חומרי גמר
3	אישור שפע לתכנית הפיתוח
4	אישור משרד הבריאות
5	1) הסכם הקמה חתום. 2) יש לקבל אישור אגף הכנסות מבניה ופיתוח לנושא השלמת המסמכים לחוזה הדב"י שנחתם. 3) במידה ויידרש שטח התארגנות בשטח ששיעודו שצ"פ ו/או במגרש למבני ציבור יש לקבל את אישור אגף הנכסים.
6	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	שימור העצים הקיימים במגרש.
3	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. 2. מפרט שימור עצים בוגרים שאושר בבקשה לחפירה ודיפון הוא חלק בלתי נפרד מההיתר.
4	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.



#	תנאי
5	1) הקמת המבנה הציבורי. 2) השטחים הפתוחים יתוחזקו בהתאם לחוזה האחזקה שיחתם בין היזם לעירייה. 3) מילוי דרישות הסכם ההקמה בנוגע להקמת שטחי הציבור והמטלות בהתאם להוראות התב"ע.
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.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
2	לשלב ב' (כמידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
3	תאום מול נת"ע בהמשך להתייחסות נת"ע
4	1) הצגת רישום הערת אזהרה לטובת העירייה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין בלשכת המקרקעין ע"פ כתב ההתחייבות והסכם ההקמה. 2) המצאת ביטוח עבודות קבלניות בהתאם לחוזה הקמה. 3) הפקדת ערבות ביצוע. 4) הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים וקבלת הסכמת אגף הנכסים לכך. 5) הנחיות בנושא אתר התארגנות בשטח שייעודו שצ"פ, מבנה ציבור או דרך, יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים כתנאי להתחלת עבודות. 6) בעל ההיתר יציב בחזית המגרש שילוט המודיע על מבנה הציבור שיבנה במגרש. יש לפנות לאגף נכסים לצורך קבלת הנחיות לפורמט ופרטי השילוט המתוכנן. 7) יש להעביר למפקח לאישור - תכנית סופר פוזיציה של כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנ"צ, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנ"צ, לרבות שטחי חניות העירייה
5	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	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. 2. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת העצים במגרש בהתאם לתוכנית העיצוב המאושרת. 3. אישור אגף שפ"ע לשימור 1 עצים במגרש ובסביבתו.
2	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
3	רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור למעבר ושהיה הולכי רגל(תכנית 4918, סעיף 6.16)
4	רישום בפועל בבעלות העירייה ומסירת החזקה לידי העירייה של השטחים הציבוריים הבנויים בתחום מגרש 100A (תכנית 4918, סעיף 6.16)
5	השטחים עם זיקת הנאה לציבור, יירשמו כרכוש משותף של הבתים המשותפים ותירשם בלישכת רשום המקרקעין זכות מעבר וזיקת הנאה לטובת הציבור בשטחים אלה. (תכנית 4918, סעיף 6.16)
6	השטח המיועד לשטח פרטי פתוח ירשם כרכוש משותף של הבתים המשותפים ותירשם בלישכת רשום המקרקעין זכות מעבר וזיקת הנאה לטובת הציבור בשטח זה. (תכנית 4918, סעיף 6.16)
7	לפי סעיף 16.16 בתכנית 4918
8	בניית דירות בהישג יד
9	1) יש להעביר למפקח העירוני - תכנית AS-MADE של כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנה הציבורי, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנה הציבורי, לרבות שטחי חניות העירייה. 2)



#	תנאי
	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) הקמת המבנה הציבורי וחניית העירייה ומסירתם לידי העירייה לאחר שיתוקנו כל הליקויים בהתאם לדרישות שיינתנו בסיורי המסירה. (5) אישור עו"ד החברה בנוגע להוראת דמי ניהול ואחזקה בהתאם להוראות חוזה ההקמה. (6) רישום והקמה בפועל של זיקות ההנאה ושטחי הציבור בפרויקט בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין.
10	רישום סופי ל התצ"ר בטאבו
11	אישור רשות הכבאות
12	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

