

פרוטוקול החלטות

ישיבה: 1-25-0074 תאריך: 05/05/2025 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 אלזסר	מרכזת הועדה	
	רחלי קריספל	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	

#	בקשה	תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	עמוד
1	23-1757	0191-109	שלמה המלך 109	דב בנדטסון	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	1
2	24-0999	0572-008	חדרה 8	יגאל אלמי ושות'	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	5
3	24-1067	-3374 2001	אברבנאל 21	ווי בוקס החרש והאומן בע"מ	בניה חדשה חפירה ו/או דיפון	8

11/05/2025
י"ג אייר תשפ"ה

פרוטוקול רשות רישוי שלמה המלך 109, ארלוזורוב 76

6215/151	גוש/חלקה	23-1757	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	11/12/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0191-109	תיק בניין
511.00	שטח	23-00890	בקשת מידע

מבקש הבקשה

דב בנדטסון
ארלוזורוב 76, תל אביב - יפו 6264613

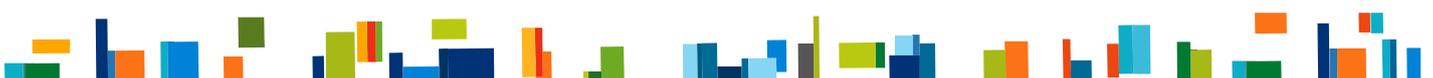
עורך הבקשה

תומר הררי
לילינבלום 29, תל אביב - יפו 6513308

מהות הבקשה

הריסת בניין קיים למגורים, בן 4 קומות עם חזית מסחרית לרחוב ארלוזורוב, המכיל 17 יח"ד ומסחר בקומת הקרקע, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית עם חזית מסחרית לרחוב ארלוזורוב, מעל 3 קומות מרתף עבור 25 יח"ד, הכוללים:

- ככל קומות המרתף: 14 מקומות חניה, הכוללים 1 מקום חניה לנכים ו- 8 מקומות חניה לאופנועים, עם גישה לרכב באמצעות מעלית רכב הממוקמת בחזית קדמית לרחוב שלמה המלך בצמוד למרווח הצדדי דרומי בתחום מעטפת הבניין וגישה משותפת נוספת באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין.
- בקומת מרתף עליונה (1-): חדר טרפו, חדר משאבות, מאגר מים, שטח נלווה ליחידת מסחר צפונית מזרחית שבקומת הקרקע ושטח מסחרי במרתף עם גישה מלובי למסחר שבקומת הקרקע.
- בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, חדר אופניים, נישת גז, 2 יחידות מסחר ולובי המהווה גישה למסחר שבקומת המרתף.
- בקומות הטיפוסיות (4-1): בכל קומה, 5 יח"ד עם מרפסות פתוחות ומקורות בחזיתות הקדמיות ופתרון מיגון (לדירות מערבית ודרומית מערבית מבוקש ממ"ד, לשאר יח"ד בקומה מבוקש ממ"ק).
- בקומה העליונה (קומה 5): 5 יח"ד הכוללות ומרפסות פתוחות ומקורות בחזיתות הקדמיות ופתרון מיגון (לדירות 21 ו-25 מבוקש ממ"ד, לשאר יח"ד בקומה מבוקש ממ"ק).
- בקומת הגג החלקית (קומה 6): מפלסים עליונים עבור דירות מספר 21 ו- 25 שבקומה העליונה (קומה 5) ומרפסת גג קדמית המקורה בחלקה ע"י פרגולה מבטון.



- על הגג העליון: מתקנים סולאריים בתחום גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין.
- בכל קומות הבניין: גרעין חדר מדרגות ופיר מעלית עם תחנות עצירה בכל הקומות, מעברים, מבואות ופירי תשתיות.
- בחצר: ריצוף, גינון ונטיעות, הקמת גדרות הפרדה פנימיות וגדרות בגבולות המגרש ונישה למערכות מים בצמוד לגדר צדדית מערבית.

ההחלטה: החלטה מספר: 1
 רשות רישוי מספר 05/05/2025 מתאריך 1-25-0074

לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים, בן 4 קומות עם חזית מסחרית לרחוב ארלוזורוב, המכיל 17 יח"ד ומסחר בקומת הקרקע, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית עם חזית מסחרית לרחוב ארלוזורוב, מעל 3 קומות מרתף עבור 25 יח"ד, 2 יחידות מסחר בקרקע ו- 1 יחידת מסחר בקומת המרתף.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות. הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.
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	יש להעביר לנת"ע תוכנית ביסוס מפורטת.
8	יש להעביר לנת"ע תוכנית הארקה.
9	לתיאום מול נת"ע: א. לא יותר כל בינוי זמני או קבוע ו/או שימוש בתחום התת"ל אלא בתאום ואישור נת"ע. ב. גישה למגרש תעשה מרחוב שלמה המלך בלבד, וכל שינוי מכך יידרש באישור נת"ע. ג. יש לתאם ולאשר עם נת"ע גישה לאתר שלביות בנייה ושטח התארגנות. ד. יש לתאם עם נת"ע תחילת עבודות כ- 30 יום מראש לפחות.
10	אישור רשות הכבאות

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



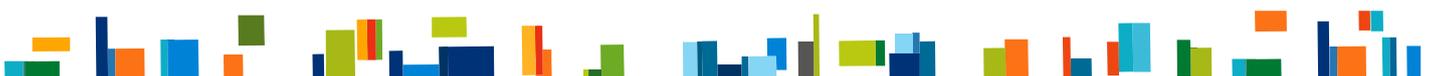
#	תנאי
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
5	עמידה בדרישות נת"ע בהתאם לאישורם מיום 19/09/2023
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7	יש לציין 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.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל היתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד 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 "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	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	אישור פיקוד העורף
2	להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העירייה העתידיים ברשם המקרקעין.
3	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי לרחוב שלמה המלך כזיקת הנאה לרשות הרבים.
4	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
5	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. יחידות 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 ליח"ד בבניין בעתיד.
6	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.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
8	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
9	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
10	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
11	הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
12	אישור רשות הכבאות



הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה



11/05/2025
י"ג אייר תשפ"ה

פרוטוקול רשות רישוי חדרה 8

6213/168	גוש/חלקה	24-0999	בקשה מספר
הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	16/07/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0572-008	תיק בניין
755.00	שטח	22-00304	בקשת מידע

מבקש הבקשה

יגאל אלמי ושות'
מוזר יעקב 5, תל אביב - יפו 6296309

עורך הבקשה

שחף זית
דיצה 1, תל אביב - יפו 68116

מהות הבקשה

- הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומרתף שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.
- הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו 2- קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 3 קומות מרתף עבור 20 יח"ד, המכיל:
 - בקומות המרתף: 25 מקומות, 1 חניית נכים, מתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות, חדר אופניים, מאגרי מים, חדר משאבות וכול'.
 - בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, חדר גז ו 2 דירות גן, כל אחת מכילה ממ"ד וחצר פרטית במרווח אחורי וצד'.
 - בקומה 1: 2 יח"ד המכילות כל אחת ממ"ד ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
 - בקומה 2-5: 3 יח"ד המכילות כל אחת ממ"ד ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
 - בקומה גג חלקית תחתונה (קומה 6): 22 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה מבטון;
 - בקומה גג חלקית עליונה (קומה 7): 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה מבטון ומדרגות פנימיות לחיבור לגג עליון המוצמד לדירה;
 - על הגג העליון: 2 בריכות פרטיות לא מקורות עבור דירות הגג, מערכות סולאריות, מעבים, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.
 - לגובה כל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, 2 מעליות, מסתורי כביסה לכלל יח"ד, מתקני תשתית משותפים.
 - על המגרש: פיתוח שטח, גיבון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, רמפת חד סיטרית עבור ירידה למרתף במרווח הצדדי צפוני, מתקני תשתית, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש.



החלטה: החלטה מספר: 2
רשות רישוי מספר 1-25-0074 מתאריך 05/05/2025

לאשר את הבקשה עבור הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומרתף שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו 2- קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 3 קומות מרתף עבור 20 יח"ד.

בכפוף 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

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.
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 8,704.01 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
2	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
3	אושרה כריתה של עצים מספר 5 ו-6 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').

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	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
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו.



הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה



11/05/2025
י"ג אייר תשפ"ה

פרוטוקול רשות רישוי אברבנאל 21

7083/173	גוש/חלקה	24-1067	בקשה מספר
פלורנטין	שכונה	31/07/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה חפירה ו/או דיפון	סיווג	ב3374-001	תיק בניין
2,803.41	שטח	23-01898	בקשת מידע

מבקש הבקשה

ווי בוקס החרש והאומן בע"מ
דרך בגין מנחם 23, תל אביב - יפו 6618356

עורך הבקשה

גידי בר אורין
בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604

מהות הבקשה

הריסת כל הבניה במגרש וחפירה ודיפון בעומק של כ 15 מטר ללא שימוש בעוגנים לצורך הקמת 5 מרתפי חניה עתידיים, מבני מגורים ומבנה ציבור המוגשים בבקשה מקבילה מספר 24-1309 (טרם נדונה בוועדה). חפירה מוצעת עם כלונסאות ורפסודה בעומק 1.00 מ' לאור מפלס מי תהום.

ההחלטה: החלטה מספר: 3
רשות רישוי מספר 1-25-0074 מתאריך 05/05/2025

לאשר את הבקשה עבור הריסת כל הבניה במגרש וחפירה ודיפון בעומק של כ 15 מטר ללא שימוש בעוגנים לצורך הקמת 5 מרתפי חניה עתידיים, מבני מגורים ומבנה ציבור המוגשים בבקשה מקבילה מספר 24-1309 (טרם נדונה בוועדה). חפירה מוצעת עם כלונסאות ורפסודה בעומק 1.00 מ' לאור מפלס מי תהום.

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

תנאים בהיתר

תנאי	#
מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח	1



#	תנאי
	להיתר הבניה
2	מפרט שימור עצים בוגרים מינואר 2024 של "אדמה" יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 17022 ט.
4	על מגרש זה חלה מדיניות עירונית לאיתור ולשמירה על בעלי חיים בהתאם להנחיות (מפורטות באתר העירוני)
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.
6	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	הגשת אישור אגף שפ"ע לקליטת עצים מספר 3,8 שיועד להעתקה לשטח ציבורי
2	קבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה וקיימות לביצוע הנחיותיה בנושא שמירה על בעלי חיים בהתאם לסקר שיוגש לרשות לאחר קבלת היתר הבניה.
3	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	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	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
7	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.
8	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 19 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
3	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

