

פרוטוקול החלטות

ישיבה: 1-25-0083 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	24-0790	0190-058	יהושע בן נון 58	רם מוגרבי ארדיטי 33 בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	1
2	24-0518	0462-025	צייטלין 25	אוראקל - יזמות נדל"ן בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	4

11/05/2025
י"ג אייר תשפ"ה

פרוטוקול רשות רישוי יהושע בן נון 58, הבשן 1

6957/170	גוש/חלקה	24-0790	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	03/06/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0190-058	תיק בניין
545.00	שטח	22-00259	בקשת מידע

מבקש הבקשה

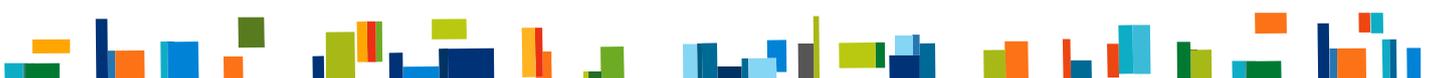
רם מוגרבי ארדיטי 33 בע"מ
דיזנגוף 61, תל אביב - יפו 6433233

עורך הבקשה

מעוז פרייס
החשמונאים 113, תל אביב - יפו 6713324

מהות הבקשה

- הריסת 2 בנייני מגורים: מבנה מגורים חד קומתי (ביתו של מנחם בגין, ראש הממשלה השישי של מדינת ישראל) ומבנה מגורים, בן 3 קומות וקומת גג חלקית שחזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש, בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף עבור 11 יח"ד, הכוללים:
- לגובה כל קומות המרתף: גרעין המכיל מבואה, חדר מדרגות, פירים טכניים ומעלית הכוללת תחנות עצירה בכל הקומות למעט קומה 5;
 - בקומת מרתף (-2): 7 מקומות חניה לכלי רכב, 2 חניות אופנוע, מאגר מים, חדר משאבות ו6 מחסנים דירתיים;
 - בקומת המרתף (-1): 7 מקום חניה לכלי רכב, מתוכן חניה אחת נגישה, מחסן דירתי ופירים למערכות;
 - בכל קומות הבניין: גרעין חדר מדרגות ופיר מעלית, מעברים, מבואות ופירי תשתיות;
 - קומת קרקע: לובי כניסה, חדר אופניים, חדר אשפה ונישה לבלוני גז ודירת גן 1 המכילה:
 - ממ"ד ויציאה לחצר פרטיות במרווח הצידי-צפוני;
 - בקומות הטיפוסיות 1-4 (בכל קומה): 2 יח"ד ולכל דירה: ממ"ד, מסתור כביסה, מרפסת גוזזטרה פתוחה ומקורה בחזית קדמית דרומית לרח' הבשן ובחזית קדמית מערבית לרח' יהושוע בן נון;
 - בקומה 5: מפלס תחתון של דירות הדופלקס בקומה 6, הכולל:
 - לכל דירה מדרגות פנימיות לקומה מעל, ממ"ד, מרפסת גוזזטרה פתוחה ומקורה בחזית קדמית דרומית לרח' הבשן ובחזית קדמית מערבית לרח' יהושוע בן נון;
 - מסתור כביסה לדירה המזרחית;
 - בקומת גג חלקית (קומה 6): 2 יח"ד מסוג דופלקס הכוללות:
 - מרפסות גג צמודות בחזיתות קדמיות של הבניין, מקורות בחלקן ע"י פרגולות מבטון;
 - פתרון מתלה כביסה בגג לדירה המערבית;
 - מדרגות פנימיות בדירה המערבית העולות לגג עליון;



- על גג עליון: מרפסת גג מוצמדת עם בריכה (לא מקורה) מעל דירת הדופלקס המערבית, גישה דרך מדרגות פנימיות עם סקיילט וגג טכני משותף המכיל: גנרטור, מערכות סולאריות ומעבי מזגנים עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין;

על המגרש: פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, רצועה מפולשת בקרן הרחובות הבשן ויהושע בן נון, משטח דק עץ לדירת הגן, גינון ונטיעות, גדרות בגבולות מגרש וגדרות הפרדה פנימיות, חניות אופניים, שביל כניסה להולכי רגל מרחוב יהושע בן נון, 3 מדרגות בכניסה למגרש מרחוב הבשן, גמל מים בצמוד לגדר צידית צפונית, רמפה כניסה לרכב מרח' הבשן במרווח הצידי דרומי של המגרש, שחרור עשן חניונים במרווח צידי צפון מזרחי;

ההחלטה: החלטה מספר: 1
רשות רישוי מספר 1-25-0083 מתאריך 05/05/2025

לאשר את הבקשה להריסת 2 בנייני מגורים: מבנה מגורים חד קומתי (ביתו של מנחם בגין, ראש הממשלה השישי של מדינת ישראל) ומבנה מגורים, בן 3 קומות וקומת גג חלקית שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש, בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף עבור 11 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
4	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	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	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
4	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר מיום _____
5	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
---	------



#	תנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	-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	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

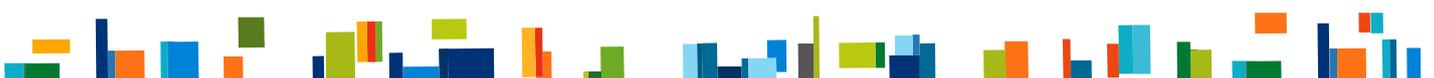
תנאים לתעודת גמר

#	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. 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 תכנית (בבניה חדשה/בתוספות בנייה) כפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית א'3616 / 3729א'.
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3	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.
4	הצבת שלט ההנצחה מחדש בסיום הבנייה וקבלת אישור מרכז ההנצחה להצבתו
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

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה



11/05/2025
י"ג אייר תשפ"ה

פרוטוקול רשות רישוי צייטלין 25

6111/117	גוש/חלקה	24-0518	בקשה מספר
הצפון החדש-החלק הדרומי	שכונה	10/04/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	סיווג	0462-025	תיק בניין
750.00	שטח	22-01738	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אוראקל - יזמות נדל"ן בע"מ
החילוץ 5, רמת גן 5252269

עורך הבקשה

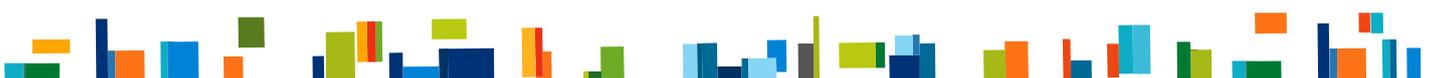
דניאל מועלם
סירקין 13, גבעתיים 5325007

מהות הבקשה

הריסת בניין מגורים בן 4 קומות עבור 15 יחידות דיור המבוקש להריסה מכח תכנית רובע 4 במסלול תמ"א 38 והקמת מבנה חדש בן 5 קומות, מעל קומת קרקע חלקית ו- 2 קומות גג חלקיות עבור 27 יחידות דיור ו- 3 מרתפי חניה עבור 28 מקומות חניה הכולל:

- בקומת מרתף (-3): 10 מקומות חניה לרכב (אחת כפולה), חניה אחת נגישה, 2 מקומות חניה לאופנועים, 16 מחסנים דירתיים, 2 מאגרי מים וחדר משאבות;
- בקומת מרתף (-2): 14 מקומות חניה לרכב;
- בקומת מרתף (-1): 4 מקומות חניה לרכב, חדר אופניים עבור 13 אופניים וחדר חשמל.
- בקומה הקרקע: מבואת כניסה, חדר אשפה, חדר גז ו 3 דירות גן המכילות כל אחת ממ"ד מסתור כביסה וחדר פרטית לאחור ולצדדים;
- בקומות טיפוסיות 1-5: 4 יחידות דיור בקומה (20 יחידות דיור סך הכל) המכילות כל אחת ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
- בקומת גג חלקית תחתונה (קומה 6): 3 יחידות דיור המכילות כל אחת ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת גג מקרה בחלקה בפרגולה מבטון;
- בקומת גג חלקית עליונה (קומה 7): יחידות דיור אחת המכילה ממ"ד מסתור כביסה, מרפסת גג מקרה בחלקה בפרגולה מבטון ומדרגות פנימיות לשטח מוצמד בגג עליון;
- בקומת גג עליון: בחלקה גג פרטי עם בריכה עם גישה דרך סקילייט של דירת הגג וגג טכני משותף עבור מעבים, קולטי שמש וגנרטור עם גישה דרך חדר מדרגות כללי המקורה בחלקו;
- לגובה כל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות, 2 מעליות רגילות ומתקני תשתית משותפים.

על המגרש: פיתוח שטח, גינון, נטיעות, 3 חצרות פרטיות לאחור וצדדים, חצר משותפת, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף (במרווח הצידי המערבי), מתקני תשתיות וגדרות בגבול המגרש.



החלטה: החלטה מספר: 2
רשות רישוי מספר 1-25-0083 מתאריך 05/05/2025

1. לאשר את הבקשה עבור הריסת בניין מגורים בן 4 קומות ו- 15 יחידות דיור שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת מבנה חדש בן 5 קומות, מעל קומת קרקע חלקית ו- 2 קומות גג חלקיות עבור 27 יחידות דיור מעל 3 קומות מרתף.
2. לדחות את ההתנגדות לנושא החדרת עוגנים זמניים, שכן החדרת העוגנים מבוצעת בהתאם לתכנית ע1 אשר מתירה בהוראת סעיף 10.ח, החדרת עוגנים זמניים במגרשים הגובלים בהתאם להוראות סעיף 63 (8) לחוק התכנון והבניה, ללא צורך בקבלת הסכמת בעלי המגרשים הגובלים וזאת בהתאם לתנאים המפורטים בסעיף.

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	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	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 להיתר בנייה.
3	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' -אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
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.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 17,148.00 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
2	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
3	הפקדת ערבות בנקאית באגף נכסים.
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
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש



#	תנאי
	להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
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.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום תקנה 27 לנושא שטחים משותפים, אי סגירת מרפסות וחניות נכים משותפת.
2	יונמכו פני המדרכה עד שפת הכביש ויסומן ביטול מקום חניה. ההנמכה תיעשה עפ"י הנחיות מחלקת דרכים במינהל בת"ש ובאישורה.
3	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
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	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.
7	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

