

## פרוטוקול החלטות

ישיבה: 1-25-0087 תאריך: 21/05/2025 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 בניה	
	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	25-0258		קרית שאול 10ב	שמעון בדיחי	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	<u>1</u>
2	25-0261	2005-005	מנחם לילי 5	שמעון בדיחי	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	<u>3</u>
3	24-1017	0195-052	בזל 52	LUPO 4IG LTD	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	<u>5</u>
4	רישוי כללי	3014-012	רבי אדא 8		רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין	<u>8</u>

25/05/2025  
כ"ז אייר תשפ"ה

## פרוטוקול רשות רישוי קרית שאול 10ב

6616/80	גוש/חלקה	25-0258	בקשה מספר
קרית שאול	שכונה	04/02/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	סיווג		תיק בניין
505.00	שטח	23-00524	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

גבריאל בדיחי  
דרך המשי 10, גני תקווה 5591181 שמעון בדיחי  
לויטן יצחק 8, תל אביב - יפו 6920410

### עורך הבקשה

עמית בארי  
ילין דוד 4, תל אביב - יפו 6296404

### מהות הבקשה

הקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות עבור 2 יח"ד כולל ממ"ד בכל יחידה (2 קוטג'ים בקיר משותף). בחצר: 4 מ"ח לא מקורים מתוכם 2 מ"ח טוריים במרווח הצפוני בסמוך לגדר הגובלת בין חלקות 79 ו80, 21 מ"ח טוריים במרווח הדרומי, גינון, גדרות בגבולות המגרש וגדר הפרדה בין 2 יח"ד בתחום המגרש.

ההחלטה: החלטה מספר: 1  
רשות רישוי מספר 1-25-0087 מתאריך 21/05/2025

לאשר את הבקשה ל הקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות עבור 2 יח"ד כולל ממ"ד בכל יחידה (2 קוטג'ים בקיר משותף). בחצר: 4 מ"ח לא מקורים מתוכם 2 מ"ח טוריים במרווח הצפוני בסמוך לגדר הגובלת בין חלקות 79 ו80, 21 מ"ח טוריים במרווח הדרומי, גינון, גדרות בגבולות המגרש וגדר הפרדה בין 2 יח"ד בתחום המגרש.

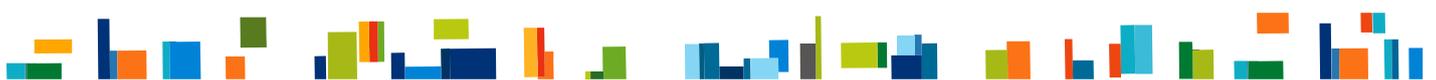
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

### 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



**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה**



25/05/2025  
כ"ז אייר תשפ"ה

## פרוטוקול רשות רישוי מנחם לילי 5

6616/79	גוש/חלקה	25-0261	בקשה מספר
קרית שאול	שכונה	04/02/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	סיווג	2005-005	תיק בניין
505.00	שטח	23-00520	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

גבריאל בדיחי  
דרך המשי 10, גני תקווה 5591181 שמעון בדיחי  
לויטן יצחק 8, תל אביב - יפו 6920410

### עורך הבקשה

עמית בארי  
ילין דוד 4, תל אביב - יפו 6296404

### מהות הבקשה

הריסת כל הבנייה הקיימת על המגרש והקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות עבור 2 יח"ד כולל ממ"ד בכל יחידה (2 קוטג'ים בקיר משותף). בחצר: 4 מ"ח לא מקורים 2 מ"ח טוריים במרווח הקדמי צפוני, 21 מ"ח טוריים במרווח הצידי דרומי בצמוד לגדר הגובלת בין חלקות 79 ו-80, גיבון וגדרות בגבולות המגרש וגדר הפרדה בין 2 יח"ד בתחום המגרש.

החלטה: החלטה מספר: 2  
רשות רישוי מספר 1-25-0087 מתאריך 21/05/2025

לאשר את הבקשה להריסת כל הבנייה הקיימת על המגרש והקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות עבור 2 יח"ד כולל ממ"ד בכל יחידה (2 קוטג'ים בקיר משותף). בחצר: 4 מ"ח לא מקורים 2 מ"ח טוריים במרווח הקדמי צפוני, 21 מ"ח טוריים במרווח הצידי דרומי בצמוד לגדר הגובלת בין חלקות 79 ו-80, גיבון וגדרות בגבולות המגרש וגדר הפרדה בין 2 יח"ד בתחום המגרש.

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

### תנאים למתן היתר

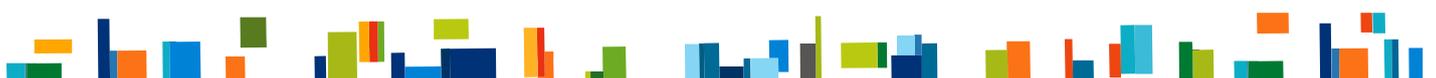
#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) - (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק



**תנאים לתעודת גמר**

תנאי	#
הריסה בפועל של הגדר והשער .	1

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה



25/05/2025  
כ"ז אייר תשפ"ה

## פרוטוקול רשות רישוי בזל 52, הר נבו 8

6214/571	גוש/חלקה	24-1017	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	23/07/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0195-052	תיק בניין
500.00	שטח	23-01721	בקשת מידע

מבקש הבקשה  
LUPO 4IG LTD  
ת.ד. 25, גליל ים 4690500

עורך הבקשה  
פיצו קדם  
מזא"ה 39, תל אביב - יפו 65214

### מהות הבקשה

הריסת בניין קיים למגורים, בן 4 קומות שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש, בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף עבור 18 יח"ד, הכוללים:  
- 2-2 קומות המרתף: 20 מקומות חניה לרכב פרטי במתקן חנייה אוטומטי עם גישה לחניה באמצעות מעלית רכב המוצעת בחזית קדמית צפונית, בתחום מעטפת הבניין וגישה תפעולית נוספת באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין. במרתף תחתון (2-): מאגר מים וחדר משאבות.  
- בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, חדר אופניים, נישת בלוני גז, תא קבלה למתקן חניה תת קרקעי ו-2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה וחצרות פרטיות צמודות במרווחי צד.  
- בקומות 1-5 (בכל קומה): 3 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסות גזוזטרה פתוחות ומקורות בחזיתות קדמיות (בקומה 5: פרגולות מבטון ואלומיניום מעל מרפסות גזוזטרה בחזיתות קדמיות).  
- בקומת הגג החלקית: יחידת דיור אחת עם ממ"ד, מרפסות גג צמודות בחזיתות קדמיות, מקורות בחלקן באמצעות פרגולות מבטון ואלומיניום.  
- על הגג העליון: גנרטור, מערכות סולאריות ומיזוג אויר ע"ג גג טכני משותף עם גישה באמצעות גרעין מדרגות הכללי של הבניין ומרפסת גג פרטית עם ג'קוזי המוצמדת לדירת גג בקומה שמתחת באמצעות מדרגות עלייה פנימיות.  
- בכל קומות הבניין: גרעין חדר מדרגות ופיר מעלית, מעברים, מבואות ופירי תשתיות.  
- בחצר: פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גיבון ונטיעות, חצרות משותפות ופרטיות, גדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, 2 מקומות חניה לאופנועים ו-13 זוגות אופניים בפיתוח ובתחום רצועה מפולשת, פילר לאוורור מרתפים וחדר משאבות במרווח צדדי דרומי, פילר לשחרור עשן מרתפים ונישה למערכות מים בצמוד לגדר צדדית מזרחית.

החלטה: החלטה מספר: 3

רשות רישוי מספר 1-25-0087 מתאריך 21/05/2025



לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים, בן 4 קומות שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש, בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור סה"כ: 18 יח"ד.

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר.
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 8,892.00 ₪.
4	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשד 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.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	יש לספק עמדת טעינה לרכב חשמלי (או כל מקור אנרגיה חלופי אחר שיאושר על ידי משרד התחבורה) ל - 15% לפחות מסך כל מקומות החניה. מקומות החניה יהיו הקרובים ביותר לכניסה לבניין (למעט מקומות לנכים) ויהיו מסומנים או משולטים.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	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.
2	טרם תחילת העבודות, יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
4	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/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>
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



#	תנאי
	לשימור עם המיגון.
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.

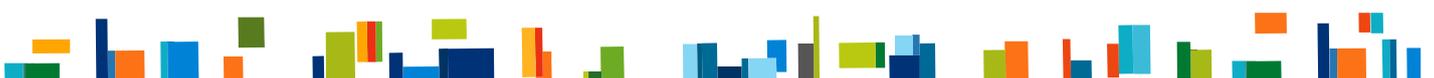
#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
2	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.
3	הצגת רישום הערה בטאבו פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות בבניין. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בכל צורה שהיא. ג. חניות נכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדות לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
5	אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, מגורם רשמי המסמיך לתקן LEED v4 וכן דירוג לפי ת"י 5282, ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
6	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות

#### הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה



25/05/2025  
כ"ז אייר תשפ"ה

## פרוטוקול רשות רישוי רבי אדא 8, רבי חנינא 12

7018/50	גוש/חלקה		בקשה מספר
צפון יפו	שכונה		תאריך הבקשה
	סיווג	3014-012	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

**החלטה: החלטה מספר: 4**  
**רשות רישוי מספר 1-25-0087 מתאריך 21/05/2025**

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 18.02.2019 החתום ע"י מודד מוסמך ש. חפץ להיתרי בניה מס' 20-0063 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 13.01.2000 כמפורט להלן:

פרוט אי ההתאמות	חלקת משנה
בניית שני מחסנים בקומת מרתף בשטח כולל (6.0+3.4) 9.4 מ"ר בניית סככה מעל חוות מזגנים בקומה רביעית בשטח 21.5 מ"ר	0 (רכוש משותף)
בניית סככה בשטח 21.0 מ"ר בניית מחסן בשטח 2.4 מ"ר	5
בניית סככה בשטח 11.7 מ"ר בניית מחסן בשטח 1.9 מ"ר	6
בניית סככה בשטח 19.2 מ"ר	10
בניית סככה בשטח 13.4 מ"ר בניית מחסן בשטח 4.4 מ"ר בניית בריכה בשטח 8.4 מ"ר	11

