

## פרוטוקול החלטות

ישיבה: 1-25-0106 תאריך: 09/06/2025 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	
	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 אלזר	מרכזת הועדה	
	רחלי קריספל	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	

#	בקשה	תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	עמוד
1	24-1318	0600-001	הכנסת הגדולה 21	א.ג. אופק החזקות- התחדשות עירונית	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	1
2	25-0138		6 1362	גיל קטה בניה והשקעות בע"מ	בניה חדשה חפירה ו/או דיפון	4
3	רישוי כללי	2004-008	בינט מאיר 8		רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין	7

23/06/2025

כ"ז סיון תשפ"ה

## פרוטוקול רשות רישוי הכנסת הגדולה 21, שטינמן אליעזר 11

6106/633	גוש/חלקה	24-1318	בקשה מספר
בבלי	שכונה	18/09/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0600-001	תיק בניין
768.00	שטח	23-00603	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

א.ג. אופק החזקות- התחדשות עירונית  
דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102

### עורך הבקשה

מעין נחשתאי כהן  
הכנסת 35, גבעתיים 5346508

### מהות הבקשה

הריסת בניין קיים למגורים, בן 4 קומות מעל מרתף שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים. חדש בן 8 קומות (2 קומות גג חלקיות) מעל 2 קומות מרתף עבור 27 יח"ד, המכיל:  
ב-2 קומות המרתף: חדרים טכניים, 16 מחסנים דירתיים, 29 מקומות חניה כולל חניה 1 לנכים. ו-5 מקומות חניה לאופנועים עם גישה משותפת באמצעות גרעין חדר המדרגות הכללי של הבניין.  
ב-קומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, חדר גז, חדר אופניים ו-3 יח"ד עם ממ"ד. לדירה מס' 1 ו-3 מוצמדות חצר פרטית במרווחי צד.  
ב-קומות 1-5 (בכל קומה): 4 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסת גוזזטרה מקורה ופתוחה בתחום קו בניין צדדי צפוני ומרפסות גוזזטרה מקורות ופתוחות בחזיתות קדמיות. בקומה 5: פרגולות מבטון מעל מרפסות גוזזטרה קדמיות.  
ב-קומה 6 (קומת גג תחתונה): 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גג צמודות בחזיתות קדמיות פרגולה מבטון ואלומיניום מעל מרפסת גג בחזית קדמית דרומית ומרפסת גוזזטרה מקורה ופתוחה בתחום קו בניין צדדי דרומי.  
ב-קומה 7 (קומת גג עליונה): 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה. מרפסת גג נסוגה לחזית קדמית דרומית למרפסת גוזזטרה פתוחה בתחום קו בניין צדדי דרומי.  
על הגג העליון: מרפסות גג פרטיות המוצמדות ליחידות הדיור בקומה שמתחת באמצעות גרמי מדרגות עליה פנימיות. גג משותף לכל דיירי הבניין עם גישה באמצעות גרעין המדרגות המשותף הכולל גנראטור, מערכות סולאריות ומיזוג אוויר.  
ב-ככל קומות הבניין: גרעין חדר מדרגות ופיר מעלית, מעברים, מבואות ופירי תשתיות.  
ב-חצר: חצרות משותפות ופרטיות, פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גינן ונסיעות, חניות אופניים, פיר כניסה ויציאת אוויר חדר טרפו בצמוד לגדר צדדית מערבית, גדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, נישת למערכות מים ופילר חשמל בצמוד לגדר צדדית צפונית ורמפת ירידה למרתפי חנייה במרווח צדדי מערבי.



החלטה: החלטה מספר: 1  
רשות רישוי מספר 1-25-0106 מתאריך 09/06/2025

לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים, בן 4 קומות מעל מרתף שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים. והקמת בניין מגורים חדש בן 8 קומות (2 קומות גג חלקיות) מעל 2 קומות מרתף עבור 27 יח"ד,

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### תנאים למתן היתר

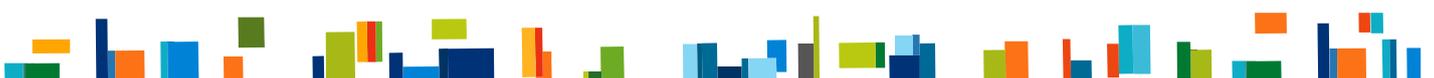
#	תנאי
1	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה
2	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400 ותכנית מאושרת במוצג 4401).
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

#### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
2	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.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 1,037.71 ₪.
4	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאין ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
5	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.

#### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	טרם תחילת העבודות, יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
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	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי



#	תנאי
	על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
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.
5	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
6	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>
7	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.

#### תנאים לאיכלוס

#	תנאי
1	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

#### 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 רישום הערה בטאבו פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות במבנה. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בכל צורה שהיא. ג. חניות המיועדות לנכים במרתפי החניה, לא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
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
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים בסביבת המגרש
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה



23/06/2025  
כ"ז סיון תשפ"ה

## פרוטוקול רשות רישוי 6 1362

9256/20	גוש/חלקה	25-0138	בקשה מספר
נחלת יצחק	שכונה	20/01/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה חפירה ו/או דיפון	סיווג		תיק בניין
2,504.00	שטח	24-00936	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

גיל קטה בניה והשקעות בע"מ  
תוצרת הארץ 3, פתח תקווה 4951734

### עורך הבקשה

אורית מילבואר אייל  
שוקן זלמן 27, תל אביב - יפו 6653210

### מהות הבקשה

חפירה ודיפון בתחום שטח המגרש עד עומק של כ-17 מ' (עומק של 4 קומות מרתף).  
עם עוגני קרקע זמניים לכיוון המגרשים הסמוכים, פינוי עפר, גידור האתר.

המבוקש הינו כשלב מקדים לצורך בנייה המבוקשת במסגרת בקשה מקבילה שמספרה 24-1801 וטרם  
נדונה בוועדה, עבור הקמת מבנה מרקמי ומגדל בעירוב שימושים עבור מסחר ומגורים, מעל 4 קומות מרתף.

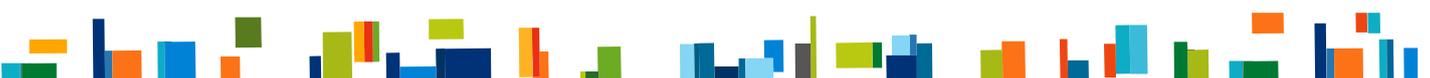
החלטה: החלטה מספר: 2  
רשות רישוי מספר 09/06/2025 מתאריך 1-25-0106

לאשר את הבקשה לחפירה ודיפון בתחום שטח המגרש עד עומק של כ-17 מ' (עומק של 4 קומות מרתף).  
עם עוגני קרקע זמניים לכיוון המגרשים הסמוכים, פינוי עפר, גידור האתר.

לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

### תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור רשות הכבאות
2	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
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



#	תנאי
6	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
7	חתימה על הסכם תחזוקה לשטחים בזיקת הנאה אל מול אגף להכנסות מבנייה ופיתוח.

#### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	על מגרש זה חלה מדיניות עירונית לאיתור ולשמירה על בעלי חיים בהתאם להנחיות (מפורטות באתר העירוני)
3	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.

#### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	קבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה וקיימות לביצוע הנחיותיה בנושא שמירה על בעלי חיים בהתאם לסקר שיוגש לרשות לאחר קבלת היתר הבניה.
2	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.
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/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
2	עבור עצים לשימור מס' 1, 2 ו-4 אשר מבוקשת חפירה ועבודות בקרבתם בתחום רדיוס שימור השורשים, תבוצע בדיקת פולי (בדיקת משיכה) בפיקוח האגרונום המלווה וימסר אישור סופי ליציבות העץ
3	אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 וכן דירוג לפי ת"י 5282, ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
4	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
5	רישום בפועל של השטחים הציבוריים בתחום התכנית בבעלות העירייה
6	רישום בפועל של זיקות הנאה לטובת הציבור מתכנית 4491.
7	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
8	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







23/06/2025

כ"ז סיון תשפ"ה

## פרוטוקול רשות רישוי בינט מאיר 8, בינט מאיר 8א

6615/348	גוש/חלקה		בקשה מספר
קרית שאול	שכונה		תאריך הבקשה
	סיווג	2004-008	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

החלטה: החלטה מספר: 3  
רשות רישוי מספר 1-25-0106 מתאריך 09/06/2025

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 28.06.2024 החתום ע"י מודד דלה עסאם להיתרי בניה מס' 20170109 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 01.06.2017 ואחרים כמפורט להלן:

פרוט אי ההתאמות	חלקת משנה
סככה בשטח 27מ"ר, פרגולה מעל בריכה בשטח 26.29מ"ר.	1

