

פרוטוקול החלטות

ישיבה: 1-25-0180 תאריך: 29/09/2025 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	24-1307	0487-012	שור משה פרופ' 12	צוות רובינגרופ (מוזר-פרופ' שור) בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	1

04/10/2025
י"ב תשרי תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי שור משה פרופ' 12, מוזר יעקב 11

6213/757	גוש/חלקה	24-1307	בקשה מספר
הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	17/09/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0487-012	תיק בניין
1,697.00	שטח	22-03258	בקשת מידע

מבקש הבקשה

צוות רובינגרופ (מוזר-פרופ' שור) בע"מ
מדינת היהודים 85, הרצליה 4676670

עורך הבקשה

מעוז פרייס
אחד העם 72, תל אביב - יפו 65205

מהות הבקשה

הריסת בניין מגורים קיים (הבנוי ב-3 אגפים), בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומרתף, אשר חיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים (הבנוי ב-2 אגפים) בן 8 קומות (2 קומות עליונות חלקיות), מעל 3 קומות מרתף עבור 51 יח"ד, כמפורט:

- בקומות מרתפים (2-1-0): 61 מקומות חנייה (מתוכם 2 מקומות חניה עבור נכים), 6 מקומות חניה לאופנועים, 26 מחסנים דירתיים עם גישה משותפת באמצעות גרעיני חדרי המדרגות הכלליים של הבניין ופירי מעליות. במרתף תחתון (3-): חדר משאבות ומאגרי מים. במרתף עליון (1-): חדר טרפו, וחדר מונים. - בקומת הקרקע: 2 מבואות כניסות (לובי), חדר אשפה, נישת בלוני גז, חדר אופניים ו-6 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה וחצרות פרטיות צמודות לדירות במרווחי צד.

- בקומות 1-5 (בכל קומה): 7 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסות גזוזטרה פתוחות בחזיתות קדמיות ומרפסות גזוזטרה פתוחות בחזיתות צד (במסגרת קווי בניין מותרים).
(בקומה 5: מרפסות גזוזטרה פתוחות, בחזיתות קדמיות וצד, מקורות בחלקן באמצעות פרגולות מבטון ואלומיניום).

- בקומה 6 (חלקית): 5 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסות גג פרטיות, צמודות בחזיתות קדמיות ומרפסות גזוזטרה פתוחות, בחזיתות צד (במסגרת קווי בניין מותרים).

- בקומה 7 (חלקית): 5 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסות גג פרטיות, נסוגות ומקורות, בחזיתות קדמיות וצד ומרפסות גזוזטרה בחזיתות צד (במסגרת קווי בניין מותרים המקורות באמצעות פרגולות מבטון ואלומיניום).

על הגג העליון: מרפסות גג פרטיות וגג טכני המכיל: גנראטור ומערכות סולאריות ומיזוג אוויר עם גישה משותפת, באמצעות 2 גרעיני המדרגות הכלליים של הבניין.

- בכל קומות הבניין: 2 גרעיני חדרי מדרגות ו-2 פירים עבור 4 מעליות, מעברים, מבואות ופירי תשתיות. - בחצר: פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גיבון ונטיעות, חצרות משותפות ופרטיות, גדרות הפרדה פנימיות וגדרות בגבולות המגרש, 4 מקומות חניה לאופנועים בפיתוח, נישת למערכות מים וסבכת שחרור עשן



מרתפים בצמוד לגדר צדדית מערבית, פירי אורור חדר טראפו בצמוד לגדר צדדית דרומית ורמפת ירידה למרתפי חניה, במרווח צדדי דרומי.

החלטה: החלטה מספר: 1
רשות רישוי מספר 1-25-0180 מתאריך 29/09/2025

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים (הבנוי ב-3 אגפים), בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומרתף, אשר חיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים (הבנוי ב-2 אגפים), בן 8 קומות (2 קומות עליונות חלקיות), מעל 3 קומות מרתף עבור 51 יח"ד.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

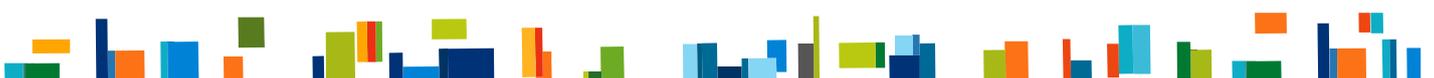
#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	העתקת עמוד תאורה - תנא בהיתר: יש לקבל את אישור מח' מאור להעתקת עמוד מאור, אשר נדרשת כדי לממש את הבניה המבוקשת. לשם כך יש לפנות למנהל תחום תכנון במחלקת מאור טלפון 03-7240634, ולהגיש את אישורו למרכזות הרישוי יחד עם התכניות הסופיות למתן היתר.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
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 ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 34,094.00 ₪.
5	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.
6	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.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת



#	תנאי
	אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.
2	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
3	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
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 להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	אושרה כריתה של עץ מספר 7 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').
7	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
8	הפקדת ערבות בנקאית באגף נכסים.

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	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	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.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 14 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.
7	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
8	ביצועה העתקת עמוד מאור

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

