

פרוטוקול החלטות

ישיבה: 03/11/2025 תאריך: 1-25-0191 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 | 24-1497 | 0491-005 | שלומציון המלכה 5 | ארץ גדלן שלומציון המלכה 5-7 בע"מ | בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38 | 1 |
| 2 | 25-1357 | 0884-009 | בני אפרים 210 | יהונתן ירון אלישיב | תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה | 4 |

06/11/2025
ט"ו חשון תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי שלומציון המלכה 5

| | | | |
|------------------------------|----------|------------|-------------|
| 6212/500 | גוש/חלקה | 24-1497 | בקשה מספר |
| הצפון החדש - החלק הצפוני | שכונה | 15/10/2024 | תאריך הבקשה |
| בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38 | סיווג | 0491-005 | תיק בניין |
| 507.00 | שטח | 24-00295 | בקשת מידע |

מבקש הבקשה

ארץ נדלן שלומציון המלכה 5-7 בע"מ
גן בקר אהרון 8, תל אביב - יפו

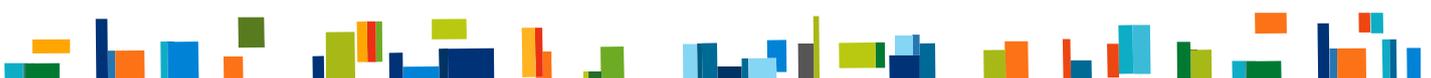
עורך הבקשה

אליסה אטלסוב
הקונגרס 25, תל אביב - יפו 66044

מהות הבקשה

הריסת בניין בן 4 קומות (כולל קומת עמודים) מעל מקלט ומחסן במרתף, עבור 15 יח"ד. והקמת בניין חדש למגורים בן סה"כ 8 קומות: קומת קרקע חלקית, 5 קומות טיפוסיות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל 3 קומות מרתף משותפות עם הבניין השכן ממערב בכתובת שלומציון 7 (בקשת רישוי 24-1495 בבדיקה מרחבית במקביל), עבור 24 יח"ד, הכולל:

- 1. בקומות המרתף:** 26 מקומות חניה לרכב פרטי, כולל 1 מקום חניה לרכב נכה, מתוך 52 מקומות המתוכננים במרתפי חניה משותפים ל - 2 מגרשים הסמוכים בכתובת שלומציון המלכה 5 ושלומציון המלכה 7. ובנוסף, **בקומת מרתף 1:** חדר טרפו עם גישה דרך גרעין מדרגות חיצוני, נישות לתשתיות וחללים טכניים. **בקומת מרתף 2:** 2 מחסנים דירתיים **בקומת מרתף 3:** 3 מאגרי מים וחדר משאבות.
- 2. בקומת קרקע:** מבואת כניסה, חדר אשפה, נישת גז, 10 חניות אופניים בפיתוח, חדר עגלות ואופניים, 1 יח"ד עם ממ"ד מסתור כביסה וחדר פרטית מוצמדת במרווח עורפי/צדי.
- 3. בקומות 1, 2, 3, 4, 5:** בכל קומה 4 יח"ד, כל אחת עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזזטרה פתוחה ומקורה.
- 4. בקומה 6 (גג חלקית תחתונה):** 2 יח"ד. 1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה בנויה בחזית הקדמית ו-1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזזטרה פתוחה ומקורה בפרגולה בנויה בחזית האחורית.
- 5. בקומה 7 (גג חלקית עליונה):** 1 יח"ד, עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה בנויה בחזית אחורית.
- 6. על הגג העליון:** בריכת שחיה בשטח גג פרטי עם מדרגות עליה פנימיות משטח יחידת הדיוור בקומה 7, 16 מערכות סולאריות ו-24 מעבי מזגנים, בשטח גג משותף עם גישה בגרעין המדרגות הכללי של הבניין.
- 7. בכל קומות הבניין:** מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית ופירי תשתית משותפים.
- 8. בחצר:** חצרות משותפות, פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גיבון ונטיעות, גדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פרטיות, רמפה לעליה ממרתף החניה במרווח הצד המזרחי, פילר לחשמל ומד מים ראשי בנישות בצמוד לגבול המגרש הצדדי המערבי.



החלטה: החלטה מספר: 1
רשות רישוי מספר 03/11/2025 מתאריך 1-25-0191

לאשר את הבקשה להריסת בניין בן 4 קומות (כולל קומת עמודים) מעל מקלט ומחסן במרתף, עבור 15 יח"ד. והקמת בניין חדש למגורים בן סה"כ 8 קומות: קומת קרקע חלקית, 5 קומות טיפוסיות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל 3 קומות מרתף משותפות עם הבניין השכן ממערב בכתובת שלומציון 7 (בקשת רישוי 24-1495 בבדיקה מרחבית במקביל), עבור 24 יח"ד.

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

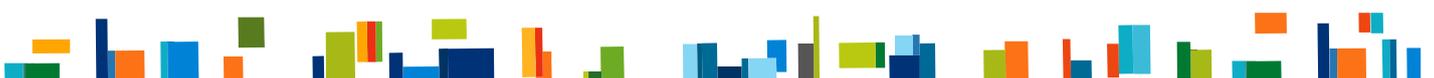
| # | תנאי |
|---|--|
| 1 | הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402) |
| 2 | עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה |
| 3 | תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק |
| 4 | אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה |

תנאים בהיתר

| # | תנאי |
|---|--|
| 1 | מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה |
| 2 | אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים. |
| 3 | בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים. |
| 4 | פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה |
| 5 | מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדירור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011. |
| 6 | דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. |
| 7 | תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 29,509.00 ₪. |
| 8 | 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 | 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. |
| 2 | מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות |



| # | תנאי |
|---|--|
| 3 | אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת 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 אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה. |
| 6 | הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. |

תנאים לתעודת גמר

| # | תנאי |
|---|--|
| 1 | רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, התשע"ב 2011, בלשכת רישום המקרקעין בגין מיקום המגרש בתחום פשט הצפה |
| 2 | רישום זיקת הנאה למעבר חופשי לרכב בהמשך לזיקת הנאה במגרשים מס' 499 ומס' 500 כאשר הכניסה למרתף חניה דרך רמפה במגרש 500. |
| 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 | 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. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד. |
| 6 | 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. |
| 7 | הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות |
| 8 | 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 |
| 9 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש. |

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה



06/11/2025
ט"ו חשון תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי
בני אפרים 210, בני אפרים 210א, בני אפרים 210ב, בני אפרים 210ג, בני אפרים
210ד, בני אפרים 210ה, מרק יעקב 9

| | | | |
|--|----------|------------|-------------|
| 6636/784 | גוש/חלקה | 25-1357 | בקשה מספר |
| הדר-יוסף | שכונה | 31/08/2025 | תאריך הבקשה |
| תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה | סיווג | 0884-009 | תיק בניין |
| 4,245.00 | שטח | 25-00225 | בקשת מידע |

מבקש הבקשה

יהונתן ירון אלישיב
בני אפרים 210, תל אביב - יפו 6998512

עורך הבקשה

ניר חרותי
חצב 13, שילת 7318800

מהות הבקשה

הבקשה המוגשת הינה להגדלת שטח הדירה הקיימת בכ-21 מ"ר על חשבון סגירת שטח מקורה שקיים בין 3 קירות הקיימים בחזית הצפונית ע"י ויטרינה והסדרת גישה לשטח הנ"ל מדירה קיימת בקומת הקרקע באגף המערבי בכניסה 2, בבניין טורי בן 4 קומות, 5 כניסות, 40 יח"ד.
הבנייה המוצעת אינה הרחבה צפונית בהתאם לתב"ע 2308, אלא השלמת שטח הדירה בקומת הקרקע מתחת לקונטור הדירות הקיימות בקומות א', ב' ו-ג', שמעליה.
יש לציין, שבמקביל הוגשה בקשה מס' 25-0199 להריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38, בן 8.5 קומות, טרם נדונה בוועדה.

החלטה: החלטה מספר: 2

רשות רישוי מספר 1-25-0191 מתאריך 03/11/2025

מבלי לבצע בדיקה מרחבית, יש לדחות את הבקשה שכן לבקשה הוגשה התנגדות ע"י בעל זכות בנכס המייצג רוב בעלי זכות בנכס 72.5%, ולכן היא נעדרת היתכנות קניינית.

הערה: חוות דעת שלילית נשלחה לעורך הבקשה.

