

פרוטוקול החלטות

ישיבה: 1-25-0211 תאריך: 18/11/2025 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	24-1718	0067-047	ביל"ו 47	בי או אר גרין גרופ בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	1

20/11/2025
כ"ט חשון תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי ביל"ו 47

7085/45	גוש/חלקה	24-1718	בקשה מספר
הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	10/12/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0067-047	תיק בניין
536.00	שטח	22-03229	בקשת מידע

מבקש הבקשה

בי או אר גרין גרופ בע"מ
היצירה 33, רמת גן 5252174

עורך הבקשה

ניצה סמוק
שלמה המלך 49, תל אביב - יפו 6438608

מהות הבקשה

הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים) וקומת גג חלקית מעל מקלט במרתף עבור 12 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ 17 יח"ד הכוללים:

בקומות המרתף: 19 מקומות חניה לרכב פרטי, כולל 1 מקום חניה לרכב נכים, במתקן חניה אוטומטי תת קרקעי, עם כניסה לחניה המוצעת ע"י מעלית רכב הממוקמת בחזית קדמית דרומית בתחום מעטפת הבניין. ובנוסף: בקומת מרתף 2: חדר משאבות ומאגר מים ו**במרתף עליון:** חדר אופניים, מחדר טכני וחדר שנאים, שטח נלווה ליחידת דיור בקומת הקרקע עבור חדר רחצה, חדר טלוויזיה וחדר משחקים עם גישה באמצעות מדרגות עלייה פנימיות.

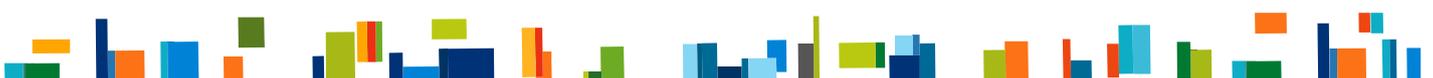
בקומת הקרקע: לובי כניסה, יחידת דיור אחת עם ממ"ד, ותליית כביסה בשטח חצר צמודה בעורף ובצדי הבניין, תא קבלה למתקן חנייה תת קרקעי, חדר אשפה, נישה לבלוני גז, חדר אופניים וחדר טכני. **בקומות 1-5:** בכל קומה 3 יח"ד, עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזזטרה פתוחה ומקורה לכל יח"ד. בקומה 5 מקורות המרפסות במצללה בנויה.

בקומה 6 (קומת הגג החלקית): יחידת דיור אחת עם ממ"ד ומרפסות גג צמודות בחזית ובעורף הבניין מקורות חלקית במצללות בנויות. גנרטור, 2 מעבי מזגנים ומתלה כביסה בשטח מרפסת גג טכנית. **על הגג העליון:** בריכה בשטח מרפסת גג המוצמדת לדירת גג עם גישה בגרעין מדרגות פרטי משטח הדירה, 12 פאנלים סולאריים ו-14 מעבי מזגנים בשטח גג משותף עם גישה באמצעות גרעין מדרגות הכללי של הבניין.

בחצר: פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גיבון ונטיעות, גדרות בגבולות מגרש וגדרות הפרדה פנימיות, מקומות חניה לאופניים, נישה לגמל מים ושחרור עשן מרתפים בצמוד לגבול מגרש צדדי דרומי ונישה לשחרור עשן מרתפים וחדר משאבות בצמוד לגבול מגרש צדדי צפוני.

החלטה: החלטה מספר: 1

רשות רישוי מספר 1-25-0211 מתאריך 18/11/2025



לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים) וקומת גג חלקית מעל מקלט במרתף עבור 12 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ 17 יח"ד.

בכפוף לכלל 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

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 שהברכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
5	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
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.
7	יש להציג בתכנית הראשית (מוצג 100) פרט גדר שכלונסאותיה אינם פוגעים בשורשי העצים לשימור הסמוכים אליה. דוגמה לפרט כזה מוצגת בעמוד גנים ונוף שבאתר העירוני.
8	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.
9	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 10,541.00 ₪.
10	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.



#	תנאי
3	סקר אסבסט: -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.
4	לשלב ב' (כמידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
5	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
6	אושרה כריתה של עץ מספר 77 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	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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	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.
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3	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. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
4	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
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
6	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

