

פרוטוקול החלטות

ישיבה: 1-25-0221 תאריך: 07/12/2025 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 שרון אלזסר | מרכזת הועדה | |
| | רחלי קריספל | ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה | |

| # | בקשה | תיק בניין | כתובת הנכס | שם המבקש | מהות הבקשה | עמוד |
|---|---------|-----------|-------------------|-------------------------|--|------|
| 1 | 24-1634 | 0679-035 | בצלאל 35 | הבית בבצלאל 35 ת"א בע"מ | בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') | 1 |
| 2 | 24-1668 | 0491-027 | שלומציון המלכה 27 | טל חפץ | תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע) | 4 |

11/12/2025
כ"א כסלו תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי בצלאל 35

| | | | |
|---|----------|------------|-------------|
| 6217/407 | גוש/חלקה | 24-1634 | בקשה מספר |
| הצפון החדש-החלק הדרומי | שכונה | 20/11/2024 | תאריך הבקשה |
| בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') | סיווג | 0679-035 | תיק בניין |
| 532.00 | שטח | 23-01977 | בקשת מידע |

מבקש הבקשה

הבית בצלאל 35 ת"א בע"מ
האופן 5, פתח תקווה 4951204

עורך הבקשה

ארי אתגר
קפלן אליעזר 6, תל אביב - יפו 64734

מהות הבקשה

הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומקלט במרתף עבור 8 יח"ד סך הכל שחזיקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים, בן 8 קומות (2 קומות עליונות חלקיות), מעל 3 קומות מרתף עבור סה"כ 14 יח"ד, המכיל:

- בקומת מרתף חלקית (3-): מאגר מים וחדר משאבות;
- בקומת מרתף (2-): חניה רגילה לכלי רכב, חניה אחת נגישה משותפת, גרעין המכיל מבואה חדר מדרגות ומעלית אחת רגילה;
- בקומת מרתף (1-): חניה רגילה לכלי רכב, חדר אופניים עבור 7 אופניים, גרעין המכיל מבואה חדר מדרגות ומעלית אחת רגילה;
- בקומת הקרקע: חדר אשפה, ארון לבלוני גז, לובי כניסה, גרעין המכיל מעלית אחת וחדר מדרגות ודירת גן אחת המכילה ממ"ד, מסתור כביסה וחצר פרטית לצדדים ולעורף המגרש;
- בקומות 1-5: 2 יח"ד בקומה (10 יח"ד סך הכל) המכילות כל אחת ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
- בקומה 6 (קומה חלקית): 2 יח"ד בקומה המכילות כל אחת ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת פתוחות ומקורות;
- בקומת גג חלקית (קומה 7): יח"ד אחת המכילה ממ"ד, מסתור כביסה, מרפסות גג המקורות בחלקן בפרגולה מבטון ומדרגות פנימיות עם סקיילט לחיבור לשטח מוצמד בגג עליון המכיל בריכת שחיה;
- על הגג: גג טכני משותף המכיל: גנראטור, מערכות סולאריות ומיזוג אוויר עם גישה באמצעות גרעין מדרגות הכללי של הבניין ומרפסת גג פרטית המוצמדת לדירת גג עליונה, באמצעות מדרגות עלייה פנימיות עם בריכת שחיה פרטית לא מקורה.
- לגובה כל כל קומות הבניין: גרעין חדר מדרגות ופיר מעלית, מעברים, מבואות ופירי תשתיות.
- על המגרש: חצרות משותפות ופרטיות, פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גיגון ונסיעות, גדרות בגבולות מגרש וגדרות הפרדה פנימיות, 9 זוגות אופניים בתחום רצועה מפולשת קדמית, פירים לאורור ושחרור עשן מרתפים בדופן חזית צדדית צפונית, נישא למערכות מים בצמוד לגדר צדדית דרומית ורמפת ירידה למרתפי חנייה במרווח צדדי צפוני;



החלטה: החלטה מספר: 1
רשות רישוי מספר 1-25-0221 מתאריך 07/12/2025

לאשר את הבקשה עבור הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומקלט במרתף עבור 8 יח"ד סך הכל שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים, בן 8 קומות (2 קומות עליונות חלקיות), מעל 3 קומות מרתף עבור סה"כ 14 יח"ד,

בכפוף לכל 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 | שימור העצים הקיימים במגרש. |
| 3 | תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 9,762.00 ₪. |

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 | אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע |
| 3 | הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees |
| 4 | הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה. |
| 5 | הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. |

תנאים לתעודת גמר

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | אישור אגף שפ"ע לשימור עצים במגרש ובסביבתו. |
| 2 | 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. |
| 3 | הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה |



| # | תנאי |
|---|--|
| | ומערכות |
| 4 | 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 |
| 5 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש. |

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה



11/12/2025
כ"א כסלו תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי שלומציון המלכה 27

| | | | |
|--|----------|------------|-------------|
| 6212/205 | גוש/חלקה | 24-1668 | בקשה מספר |
| הצפון החדש - החלק הצפוני | שכונה | 02/12/2024 | תאריך הבקשה |
| תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע) | סיווג | 0491-027 | תיק בניין |
| 270.00 | שטח | 23-02027 | בקשת מידע |

מבקש הבקשה

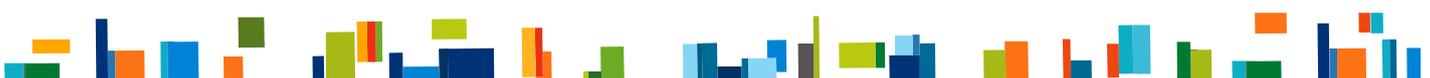
טל חפץ
ז'בוטינסקי 11, תל אביב - יפו 6347919 קא"י חפץ
עין יעקב 9, תל אביב - יפו 6515509

עורך הבקשה

דנה וישקין
האחיות 5, רמת השרון 4721405

מהות הבקשה

1. הריסת מחסן בחצר.
 2. חיזוק הבניין כנגד רעידות אדמה, שינויים ותוספות בבניין מגורים קיים בן קומה 1, עבור 2 יחידות דיור, הבנוי בקיר משותף עם הבנין ממזרח בכתובת שלומציון המלכה 25, הכוללים:
- חפירת קומת מרתף: עבור משרד/קליניקה, עם אורור בחצרות אנגליות עבור יחידת הדיור בקומת הקרקע עם גישה פנימית משטח הדירה, תא מכפיל חניה, חלל טכני בשטח מרתף משותף עם גישה במדרגות הכלליות.
- בקומת הקרקע הקיימת: שינויי פנים ותוספת שטח הכוללים: ביטול יחידת הדיור בחזית הקדמית והסדרת תא למכפיל חניה וגרעין מדרגות ומעלית בשטחה, תוספת שטח בחזית האחורית ליחידת הדיור הקיימת והסדרת גרם מדרגות פנימי ומעלון עבור ירידה לשטח הנלווה במרתף ולעליה למפלס העליון בקומה 1.
- תוספת 2 קומות א ו-ב' חדשות כמפורט:
- בקומה 1: מפלס עליון ליחידת הטריפלס בקומת הקרקע עם גישה בגרם המדרגות הפנימי ובמעלון משטח הדירה, הכולל ממ"ד, מסתור כביסה ו-2 מרפסות גזוזטרה פתוחות ומקורות בחזית קדמית ואחורית. בקומה זו אין גישה מגרעין המדרגות הכללי של הבניין.
- בקומה 2: עבור יחידת דיור חדשה, החלקת התחתון בדופלקס עם ממ"ד, מסתור כביסה, 2 מרפסות גזוזטרה פתוחות בחזית קדמית ואחורית וגרם מדרגות פנימי עבור עליה למפלס העליון לדופלקס. כניסה מגרם המדרגות הכללי של הבניין.
- קומת גג חלקית חדשה: עבור המפלס העיון ליחידת הדופלקס בקומה 2, עם 2 מרפסות גג מקורות חלקית בפרגולות בבניה קלה. גישה בגרם המדרגות הפנימי משטח הדירה ומפיר המעלית הכללית של הבניין.
- על הגג העליון: בריכה בשטח גג פרטי עם גישה מגרעין המדרגות בשטח הדירה.
- סה"כ לאחר השינויים והתוספות יתקבל בניין בן 3 קומות (כולל קומת קרקע) וקומת גג חלקית עבור 2 יח"ד.



החלטה: החלטה מספר: 2
רשות רישוי מספר 1-25-0221 מתאריך 07/12/2025

לאשר את הבקשה ל:

1. הריסת מחסן בחצר.
2. חיזוק הבניין כנגד רעידות אדמה, שינויים ותוספות בבניין מגורים קיים בן קומה 1, עבור 2 יחידות דיור, הבנוי בקיר משותף עם הבניין ממזרח בכתובת שלומציון המלכה 25, הכוללים:
 - חפירת קומת מרתף: עבור משרד/קליניקה, עם אוורור בחצרות אנגליות עבור יחידת הדיור בקומת הקרקע עם גישה פנימית משטח הדירה, תא מכפיל חניה, חלל טכני בשטח מרתף משותף עם גישה במדרגות הכלליות.
 - בקומת הקרקע הקיימת: שינויי פנים ותוספת שטח הכוללים: ביטול יחידת הדיור בחזית הקדמית והסדרת תא למכפיל חניה וגרעין מדרגות ומעלית בשטחה, תוספת שטח בחזית האחורית ליחידת הדיור הקיימת והסדרת גרם מדרגות פנימי ומעלון עבור ירידה לשטח הנלווה במרתף ולעליה למפלס העליון בקומה 1.
 - תוספת 2 קומות א ו-ב' חדשות כמפורט:
 - בקומה 1: מפלס עליון ליחידת הטריפלס בקומת הקרקע עם גישה בגרם המדרגות הפנימי ובמעלון משטח הדירה, הכולל ממ"ד, מסתור כביסה ו-2 מרפסות גזוזטרה פתוחות ומקורות בחזית קדמית ואחורית. בקומה זו אין גישה מגרעין המדרגות הכללי של הבניין.
 - בקומה 2: עבור יחידת דיור חדשה, החלקת התחתון בדופלקס עם ממ"ד, מסתור כביסה, 2 מרפסות גזוזטרה פתוחות בחזית קדמית ואחורית וגרם מדרגות פנימי עבור עליה למפלס העליון לדופלקס. כניסה מגרם המדרגות הכללי של הבניין.
 - קומת גג חלקית חדשה: עבור המפלס העיון ליחידת הדופלקס בקומה 2, עם 2 מרפסות גג מקורות חלקית בפרגולות בבניה קלה. גישה בגרם המדרגות הפנימי משטח הדירה ומפיר המעלית הכללית של הבניין.
 - על הגג העליון: בריכה בשטח גג פרטי עם גישה מגרעין המדרגות בשטח הדירה.

סה"כ לאחר השינויים והתוספות יתקבל בניין בן 3 קומות (כולל קומת קרקע) וקומת גג חלקית עבור 2 יח"ד.

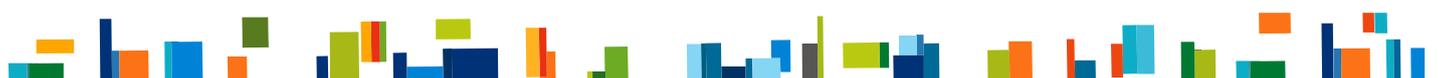
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

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 |
| 5 | יש לשלב בתכנית ההגשה הראשית להיתר, חתכים ופרטים של ביסוס הגדר, כך שלא תהיה פגיעה בעצים הקיימים בקירבת גבולות המגרש ובשורשיהם (ביסוס ללא חפירה כלשהי בקירבת העצים). יש לשלב מרווח בגדר הבנויה במיקומם של עצים הנטועים על גבול המגרש. יש לכלול שרטוט סכמטי של העץ ומרחקים ביחס לגדר. |
| 6 | אישור רשות הכבאות |

תנאים בהיתר

| # | תנאי |
|---|------|
|---|------|



| # | 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 | יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות. |
| 5 | פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה |
| 6 | תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 5,768.00 ₪. |

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 |
| 3 | 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 |
| 4 | הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה. |
| 5 | הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. |

תנאים לתעודת גמר

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון |
| 2 | 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 |
| 3 | שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה. |
| 4 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש. |
| 5 | אישור אגף שפ"ע לשימור 1 עצים במגרש ובסביבתו. |
| 6 | 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. |
| 7 | הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות |
| 8 | השלמת 22 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחוות דעת בתיק המידע. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות. |
| 9 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 'עצים לשתילה' עצים בגודל 10 לפחות (4") |



| # | תנאי |
|----|---|
| | במגרש. |
| 10 | הגשת כתב התחייבות לאי תביעה בגין הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו של המגרש בתחום פשט ההצפה של השקע מקומי |

הערות

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש. |
| 2 | קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים |

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

