

## פרוטוקול החלטות

ישיבה: 1-25-0231 תאריך: 11/12/2025 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 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	25-1375	2128-010	זרובבל יעקב 10	יונתן משה עפר	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	1
2	24-1595	0546-019	סוטין 19	הורייזן התחדשות עירונית בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	3

28/12/2025  
ח' טבת תשפ"ו

## פרוטוקול רשות רישוי זרובבל יעקב 10, זרובבל יעקב 10א

6627/123	גוש/חלקה	25-1375	בקשה מספר
תל ברוך	שכונה	02/09/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	סיווג	2128-010	תיק בניין
1,005.00	שטח	24-02109	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

יונתן משה עפר  
זרובבל 10, תל אביב - יפו 6801310

### עורך הבקשה

עירית בלס רוזנר  
הגנה 12, כפר סבא 4421676

### מהות הבקשה

הריסת כל הבניה הקיימת במחצית הצפונית של המגרש והקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות עם גג שטוח מעל קומת מרתף עבור יח"ד אחת, קוטג' בקיר משותף. על המגרש: מוסך עבור 2 מ"ח, חצרות אנגליות, פיתוח שטח וגינון, הריסת גדר קיימת בפלישה לשצ"פ והקמת גדר חדשה בגבול המגרש האחורי.

### החלטה: החלטה מספר: 1

רשות רישוי מספר 1-25-0231 מתאריך 11/12/2025

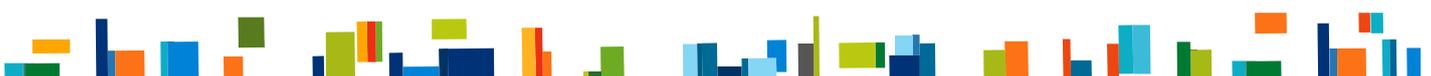
לאשר את הבקשה להריסת כל הבניה הקיימת במחצית הצפונית של המגרש והקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות מעל קומת מרתף, קוטג' בקיר משותף

על המגרש: 2 מקומות חנייה מקוריים, חצרות אנגליות, פיתוח שטח וגינון.

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	אישור מנהל מקרקעי ישראל



#### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

#### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	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.

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור אגף הנכסים לגבי הריסת גדר שפולשת לשצ"פ והקמת גדר בגבול המגרש האחורי.
2	רישום תקנה 27 לגבי אי סגירת החלל העובר בין הקומות.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
4	אישור אגף שפ"ע לשימור העצים במגרש ובסביבתו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה



28/12/2025  
ח' טבת תשפ"ו

## פרוטוקול רשות רישוי סוּטין 19

6217/144	גוש/חלקה	24-1595	בקשה מספר
הצפון החדש-החלק הדרומי	שכונה	13/11/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0546-019	תיק בניין
589.00	שטח	22-03245	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

הורייזן התחדשות עירונית בע"מ  
בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149

### עורך הבקשה

אוהד וסרמן  
כצנלסון 45, גבעתיים 5321611

### מהות הבקשה

- הריסת מבנה מגורים בן 4 קומות, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין חדש למגורים, בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 4 קומות מרתף, עבור סה"כ 18 יח"ד, הכולל:
- ב-4 קומות המרתף: 22 מקומות חניה, 1 מקומות חניה לרכב נכים, 2 מקומות לאופנועים וחללים טכניים.
  - בקומת מרתף 3: מחסנים דירתיים, מאגר מים וחדר משאבות.
  - בקומת מרתף 2: מחסנים דירתיים.
  - בקומת מרתף 1: חדר חשמל וחללים טכניים.
  - בקומת קרקע: מבואת כניסה, חדר אשפה, נישת גז, חדר אופניים, משרד לבעלי מקצועות חופשיים עם ממ"ד ו-2 יח"ד עם ממ"דים וחצרות פרטיות צמודות במרווח אחורי וצדדיים.
  - בקומות 1-4: שלוש יחידות דיור עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות מקורות פתוחות הפונות לחזית קדמית ועורפית.
  - בקומה 5: שתי יחידות דיור עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות מקורות ופתוחות הפונות לחזית קדמית ועורפית.
  - בקומת הגג החלקית (קומה 6): יח"ד אחת עם ממ"ד ומרפסת גג צמודה בחזית קדמית ומרפסת גזוזטרה בחזית אחורית מחופות בפרגולה מבטון, ללא נסיגה בחזית עורפית.
  - בקומת הגג החלקית (קומה 7): יחידת דיור אחת עם ממ"ד, ללא נסיגה בחזית עורפית.
  - על הגג העליון: מתקנים סולאריים, יחידות מזגנים בתחום גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין ובריכת שחייה ע"ג מרפסת גג פרטית המוצמדת לדירה מתוכננת בקומת הגג החלקית באמצעות מדרגות עלייה פנימיות מתוך הדירה.
  - בכל קומות הבניין: חדר מדרגות ופיר מעלית הכולל תחנות עצירה בכל הקומות, מבואות, מעברים ופירים עבור תשתיות.
  - בחצר: ריצוף, גיבון ונטיעות, חצרות משותפות ופרטיות, גדרות בגבולות מגרש וגדרות הפרדה פנימיות, נישה למערכות מים בצמוד לגדר צדדית מערבית, פילר חשמל ורמפת ירידה למרתפי חניה במרווח צדדי מזרחי.



**החלטה: החלטה מספר: 2**  
**רשות רישוי מספר 1-25-0231 מתאריך 11/12/2025**

**לאשר את הבקשה ל**

הריסת מבנה מגורים בן 4 קומות, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין חדש למגורים, בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 4 קומות מרתף, עבור סה"כ 18 יח"ד, הכולל:

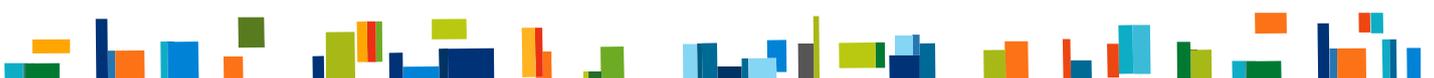
- ב-4 קומות המרתף: 22 מקומות חניה, 1 מקומות חניה לרכב נכים, 2 מקומות לאופנועים וחללים טכניים.
- בקומת מרתף 3-: מחסנים דירתיים, מאגר מים וחדר משאבות.
- בקומת מרתף 2-: מחסנים דירתיים.
- בקומת מרתף 1-: חדר חשמל וחללים טכניים.
- בקומת קרקע: מבואת כניסה, חדר אשפה, נישת גז, חדר אופניים, משרד לבעלי מקצועות חופשיים עם ממ"ד ו-2 יח"ד עם ממ"דים וחצרות פרטיות צמודות במרווח אחורי וצדדיים.
- בקומות 1-4: שלוש יחידות דיור עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות מקורות פתוחות הפונות לחזית קדמית ועורפית.
- בקומה 5: שתי יחידות דיור עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות מקורות ופתוחות הפונות לחזית קדמית ועורפית.
- בקומת הגג החלקית (קומה 6): יח"ד אחת עם ממ"ד ומרפסת גג צמודה בחזית קדמית ומרפסת גזוזטרה בחזית אחורית מחופות בפרגולה מבטון, ללא נסיגה בחזית עורפית.
- בקומת הגג החלקית (קומה 7): יחידת דיור אחת עם ממ"ד, ללא נסיגה בחזית עורפית.
- על הגג העליון: מתקנים סולאריים, יחידות מזגנים בתחום גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין ובריכת שחייה ע"ג מרפסת גג פרטית המוצמדת לדירה מתוכננת בקומת הגג החלקית באמצעות מדרגות עלייה פנימיות מתוך הדירה.
- בכל קומות הבניין: חדר מדרגות ופיר מעלית הכולל תחנות עצירה בכל הקומות, מבואות, מעברים ופירים עבור תשתיות.
- בחצר: ריצוף, גיבון ונטיעות, חצרות משותפות ופרטיות, גדרות בגבולות מגרש וגדרות הפרדה פנימיות, נישה למערכות מים בצמוד לגדר צדדית מערבית, פילר חשמל ורמפת ירידה למרתפי חנייה במרווח צדדי מזרחי.

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	אישור רשות הכבאות

**תנאים בהיתר**

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים



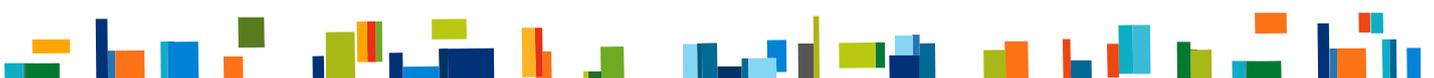
#	תנאי
	<b>התקפים.</b>
3	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר.
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה.
5	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידים ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם 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, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 46,642.00 ₪.
8	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	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.
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	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
5	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.
6	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>
7	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>

#### 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. חניית הנכים שאושרה כמקום חניה נגיש מיועדת לשימוש בעל תג נכה ולא תוצמד 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.



#	תנאי
4	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר.
5	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
6	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
7	הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
8	להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.
9	1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. 2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה. 3) אישור אגף הנכסים
10	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
11	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
12	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
13	אישור רשות הכבאות

#### הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

