29/01/2026
י"א שבט תשפ"ו

פרוטוקול החלטות

רשות רישוי ישיבה: 1-26-0012 תאריך: 28/01/2026 שעה: 12:30
לשכת מהנדס העיר

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	מ"מ יו"ר ועדת המשנה, אלחנן זבולון
	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
	אדר' 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	24-0074	0503-010	בילטמור 10	יגאל אלמי ושות'	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	1
2	24-1840	0661-017	דובנוב 17	עיר גנים ה.ע. בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	6
3	25-0246	0544-009	בלוך דוד 9	נ.ר.ש.א. בשרון בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	9

29/01/2026
י"א שבט תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי
בילטמור 10

בקשה מספר	24-0074	**גוש/חלקה**	6213/1173
תאריך הבקשה	16/01/2024	**שכונה**	הצפון החדש-סביבת ככר המדינה
תיק בניין	0503-010	**סיווג**	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')
בקשת מידע	22-00773	**שטח**	1,132.00

מבקש הבקשה
יגאל אלמי ושות'
שקד מכבים רעות 14, מודיעין-מכבים-רעות 7179902

עורך הבקשה
שחף זית
דיצה 1, תל אביב - יפו 68116

מהות הבקשה

הריסת בניין מגורים קיים בן 5 קומות (כולל קומת קרקע לחנייה) מעל מקלט וחדר הסקה במרתף, עבור 16 יח"ד, שחיזקו נדרש כנגד רעידות אדמה. והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות (כולל קומת קרקע חלקית) ו-2 קומות גג חלקיות, מעל 2 קומות מרתף עבור 27 יח"ד, הכולל:

1. **<u>ב-3 קומות המרתף</u>: 34 מקומות חניה לרכב פרטי, כולל 2 מקומות חנייה לרכב נכים, חניות לאופניים ואופנועים, 19 מחסנים דירתיים, חדרים טכניים לרבות חדר שנאים ומתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות מאגר מים, חדר משאבות וכו'.**
2. **<u>בקומת הקרקע</u>: לובי כניסה, חדר אשפה, חדר גז, חדר אופניים, 4 יחידות דיור בקומה, 2 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה וחצר מוצמדת במרווחי הצד והאחורי ו-2 יח"ד עם ממ"ד וחצר מוצמדת במרווחי הצד.**
3. **<u>בקומות 1,2,3,4</u>: 4 יח"ד בקומה, כל אחת עם ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה,**
4. **<u>בקומה 5</u>: 3 יח"ד בקומה. 2 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה בחזית אחורית ו-1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ו-2 מרפסות גזוזטרה מקורות בפרגולה בנייה קלה בחזית הקדמית.**
5. **<u>בקומה 6 (חלקית תחתונה)</u>: 2 יח"ד בקומה, 1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג בחזית הקדמית מקורה חלקית בפרגולה בבנייה קלה, ו-1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ו-2 מרפסות גזוזטרה מקורות בפרגולה בבנייה קלה בחזית האחורית.**
6. **<u>בקומה 7 (חלקית עליונה)</u>: 2 יח"ד בקומה, 1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג מקורה בחזית הקדמית ו-1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה בבנייה קלה בחזית האחורית.**
7. **<u>על הגג העליון</u>: שטח גג פרטי מוצמד ליחידת הדיור בחזית הקדמית בקומה 7 עם גישה במדרגות עליה פרטיות משטח הדירה, 17 מערכות סולאריות, 27 מעבי מזגנים, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין בשטח גג משותף.**
8. **<u>בכל קומות הבניין</u>: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, 2 מעליות ומתקני תשתית משותפים.**

9. **<u>בחצר</u>: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף ופירי כניסת ויציאת אויר חדר השנאים במרווח הצדדי צפוני, גמל מים בצמוד לגבול מגרש צדדי דרומי, גדרות בגבולות המגרש.**

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 1 **רשות רישוי מספר 1-26-0012 מתאריך 28/01/2026**

לאור המפורט לעיל, לתקן את החלטת רשות הרישוי מתאריך 14/11/2024 ולאשר את הבקשה ללא חדר טראפו ועם 27 מחסנים דירתיים בקומות המרתף.

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
3	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה
4	אישור רשות הכבאות

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	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
4	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
5	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.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 17,504.00 ₪.

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.
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	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
5	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט איזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים

#	תנאי
	לשימור עם המיגון.
6	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
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
8	אושרה כריתה של עצים מספר 6 ו-9 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').

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. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
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	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.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 11 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
7	אישור אגף שפ"ע לשימור 10 עצים במגרש ובסביבתו.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 1 **רשות רישוי מספר 1-24-0213 מתאריך 14/11/2024**

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 5 קומות (כולל קומת קרקע לחנייה) מעל מקלט וחדר הסקה במרתף, עבור 16 יח"ד, שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה. והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות (כולל קומת קרקע חלקית) ו-2 קומות גג חלקיות, מעל 2 קומות מרתף עבור 27 יח"ד.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
3	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה
4	אישור רשות הכבאות

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	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
4	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
5	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.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 17,504.00 ₪.

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.
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	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
5	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט איזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
6	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
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
8	אושרה כריתה של עצים מספר 6 ו-9 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').

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. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
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	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.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 11 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
7	אישור אגף שפ"ע לשימור 10 עצים במגרש ובסביבתו.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

29/01/2026
י"א שבט תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי
דובנוב 17

בקשה מספר	24-1840	**גוש/חלקה**	6111/214
תאריך הבקשה	29/12/2024	**שכונה**	הצפון החדש-החלק הדרומי
תיק בניין	0661-017	**סיווג**	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')
בקשת מידע	23-01397	**שטח**	689.00

מבקש הבקשה
עיר גנים ה.ע. בע"מ
מגן קלמן אלוף 3, תל אביב - יפו 6107075

עורך הבקשה
רועי פינקלמן
הכישור 1, תל אביב - יפו 6816711

מהות הבקשה

הריסה של בניין קיים למגורים שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה, בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית.
והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל שתי קומות מרתף, עבור 19 יחידות דיור סה"כ.

במרתף 2-: 13 מקומות חניה, 7 מחסנים, חדר אופניים.
במרתף 1-: 8 מקומות חניה כולל מקום אחד לרכב נכה, חדר שנאים, חדר חשמל, חדר משאבות, מאגר מים, 2 מחסנים.
בקומת הקרקע: משרד פרטי לבעלי מקצועות חופשיים, 2 יחידות דיור עם ממ"ד לכל יחידה וחצרות מוצמדות במרווחים הצדדיים והאחורי, חדר אשפה, נישת גז, רצועת עמודים מפולשת, בתחומה מקום חניה ל-11 זוגות אופניים.
בקומות 1-5: 3 יחידות דיור לקומה לכל אחת ממ"ד ומרפסות גזוזטרה בחזיתות הקדמית והעורפית. בקומה 5 מצללות מפלדה ובטון מעל מרפסות גזוזטרה בחזית קדמית ועורפית.
בקומת הגג החלקית: 2 יחידות דיור עם ממ"ד לכל אח ומרפסות גג מוצמדות בחזית הקדמית והעורפית, מקורות בחלקן באמצעות פרגולות.
בגג העליון: גג טכני משותף עם גישה מחדר המדרגות הכללי, המכיל גנרטור, קולטים סולאריים.
בחצר: רמפת ירידה לחניה תת-קרקעית, בתחומה פתח הכנסת ציוד לחדר שנאים, במרווח הקדמי פיתוח שטח, גינון ונטיעות, מתקנים טכניים בצמוד לגבולות המגרש הצדדיים - הצפוני והדרומי.

ההחלטה: החלטה מספר: 2
רשות רישוי מספר 1-26-0012 מתאריך 28/01/2026

לאשר את הבקשה להריסה של בניין קיים למגורים שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה, בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית. והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל שתי קומות מרתף, עבור 19 יחידות דיור ומשרד לבעלי מקצועות חופשיים בקומת הקרקע.

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 הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 32,717.20 ₪.
6	העברת העץ תעשה לפני תחילת עבודות הבניה בתאום עם מח' גנים ונוף, שמירה על שאר העצים הקיימים בשטח המגרש בהתאם להנחיות מח' גנים ונוף.
7	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.
8	מפרט לחיבור מים בסביבת עץ מס' 12 של נעמן כספי מתאריך 17/03/2025 אושר ע"י אגף שפ"ע ויהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
9	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	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.

#	תנאי
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	אושרה כריתה של עצים מספר 3,5 במגרש השכן לצורך הבניה. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצאים העצים הוצאת רישיון כריתה עבור העצים ואת כריתתם בפועל. לאחר קבלת הרישיון ולהציג: 1. רישיון כריתה לעצים 2. אסמכתא לכך שהעצים נכרתו בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').
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/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
7	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
8	הגשת אישור אגף שפ"ע לקליטת עץ מספר 11 שיועד להעתקה לשטח ציבורי
9	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 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 לנכים שאושרה כמקום חניה נגיש מיועדת לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד. ד. רישום שטח המשרד שבקומת הקרקע לשימוש משרד למקצוע חופשי בלבד.
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר.
4	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 8 עצים במגרש ובסביבתו.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
7	ביצועה העתקת עמוד מאור

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

29/01/2026
י"א שבט תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי
בלוך דוד 9

בקשה מספר	25-0246	**גוש/חלקה**	6217/46
תאריך הבקשה	03/02/2025	**שכונה**	הצפון החדש-החלק הדרומי
תיק בניין	0544-009	**סיווג**	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38
בקשת מידע	24-01193	**שטח**	560.00

מבקש הבקשה
נ.ר.ש.א. בשרון בע"מ
ת.ד. 11111, ירכא 2496700

עורך הבקשה
עדנה מור
אוכמנית (ב) 13א, רמת אפעל*

מהות הבקשה

הריסת בניין בן 4 קומות וחדר כביסה על הגג מעל מקלט במרתף המכיל 11 יח"ד.
הקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 3 קומות מרתף עבור 21 יחידות דיור ו-22 מקומות חניה (כולל מקום חניה אחד לרכב נכה).

בקומת מרתף 3-: 12 מקומות חניה במתקן מכאני, מאגר מים, חדר משאבות.
בקומת מרתף 2-: 9 מקומות חניה במתקן מכאני, מאגר מים, חדר משאבות.
בקומת מרתף 1-: 2 מקומות חניה, מתוכן מקום 1 לרכב נכה, חדר טרפו, מאגר מי נגר, חדר מונים, 16 מחסנים דירתיים.
בקומת הקרקע (1): 3 יחידות דיור עם ממ"ד לכל יחידה, חצרות פרטיות מוצמדות ליחידות הדיור במרווחים הצדדי-מזרחי והאחורי-צפוני, חדר אופניים, לובי, חדר אשפה, רצועה מפולשת.
קומות 2-6: בכל קומה 3 יחידות דיור עם ממ"ד לכל יחידת דיור, מרפסת גזוזטרה לכל יחידת דיור בחזיתות הקדמית והעורפית.
קומת גג חלקית תחתונה 7: 2 יחידות דיור עם ממ"ד לכל יחידה, מרפסת גג ליחידה הקדמית ומרפסת גזוזטרה ליחידה העורפית.
קומת גג חלקית עליונה 8: יחידת דיור 1 עם ממ"ד ושתי מרפסות גג בחזיתות הקדמית והעורפית.

על הגג העליון: גג פרטי עם בריכה מוצמד ליחידת הדיור בקומה 8 באמצעות מדרגות פנימיות מתוך הדירה, גג טכני משותף עם גישה מחדר המדרגות המשותף.
בכל קומות הבניין: גרעין חדר מדרגות ופיר מעלית, מעברים, מבואות ופירי תשתיות.
בחצר הבניין: מעלית למתקן חניה מכאני ו-3 מקומות חניה לאופנועים במרווח הצדדי-מערבי, גינון ונטיעות, פיתוח שטח, מתקנים טכניים בצמוד לגבולות המגרש הצדדיים (מד מים, ארון חשמל), פירי אוורור, פתח הכנסת ציוד לחדר טרפו במרווח הקדמי, גדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיים.

ההחלטה: החלטה מספר: 3
רשות רישוי מספר 1-26-0012 מתאריך 28/01/2026

לאשר את הבקשה להריסת בניין בן 4 קומות וחדר כביסה על הגג מעל מקלט במרתף המכיל 11 יח"ד.
הקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 3 קומות מרתף עבור 21 יחידות דיור ו-22 מקומות חניה (כולל מקום חניה אחד לרכב נכה).

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	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
5	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג 4400).
6	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).

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	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 9,630.00 ₪.

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.
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	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן

#	תנאי
	שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
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

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. חניית הנכים שאושרה כמקום חניה נגיש מיועדת לשימוש בעל תג נכה ולא תוצמד ליח"ד בבניין בעתיד.
4	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר.
5	הריסה בפועל של כל החורג
6	אישור אגף הנכסים.
7	אישור אגף שפ"ע לשימור 8 עצים במגרש ובסביבתו.
8	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