

01/06/2023  
 י"ב סיון תשפ"ג

## פרוטוקול החלטות

ישובה: 1-23-0143 תאריך: 29/05/2023 שעה: 12:30  
 לשכת מהנדס העיר

רשות רישוי

| השתתפו ה"ה: | שם  | תיאור   | הערה                      |
|-------------|---|---|---------------------------|
|             | דורון ספיר, עו"ד                          | מ"מ ראש העירייה ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה                     | ע"י מ"מ, עו"ד ליאור שפירא |
|             | עו"ד הראלה אברהם-אוזן<br>אדר' מאיר אלואיל | המשנה ליועץ המשפטי לעירייה<br>סגן מנהל אגף ומנהל מחלקת רישוי בניה |                           |
|             | עו"ד פרדי בן צור<br>עו"ד שרון אלזסר       | מזכיר ועדת בניין עיר<br>מרכזת הועדה                               |                           |
|             | רחלי קריספל                               | ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה                                      |                           |

| # | בקשה    | תיק בניין     | כתובת הנכס     | שם המבקש                                     | מהות הבקשה                              | עמוד |
|---|---------|---------------|----------------|--|---|------|
| 1 | 23-0118 | 0494-026      | שטריקר 26      | אלי לביא                                     | בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') | 1    |
| 2 | 22-1891 | 0025-052      | בן יהודה 52    | דבל בי אחזקות בע"מ                           | שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית        | 3    |
| 3 | 23-0065 | -0025<br>א052 | בן יהודה 52א   | דבל בי אחזקות בע"מ                           | שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית        | 5    |
| 4 | 23-0021 | 0194-152      | ז'בוטינסקי 152 | בית וגג ז'בוטינסקי 152 תל אביב, שותפה מוגבלת | בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') | 7    |



01/06/2023  
י"ב סיון תשפ"ג

## פרוטוקול רשות רישוי שטריקר 26, מרשל לואי 34

|   |          |            |             |
|---|----------|------------|-------------|
| 6212/1                                  | גוש/חלקה | 23-0118    | בקשה מספר   |
| הצפון החדש - החלק הצפוני                | שכונה    | 16/01/2023 | תאריך הבקשה |
| בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') | סיווג    | 0494-026   | תיק בניין   |
| 522.00                                  | שטח      | 21-02446   | בקשת מידע   |

### מבקש הבקשה

אלי לביא  
ריב"ל 12, תל אביב - יפו 6777847

### עורך הבקשה

ורד אלנבוגן  
יוניצ'מן 2, תל אביב - יפו 6936024

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 1, שטח הריסה (מ"ר): 0.13, במרתפים: מספר מרתפים, אחר: מפלס תחתון עבור דירת גן + מתקן חניה אוטומטי ב-2 מפלסים, בקומת הקרקע: חדר אשפה, אחר: לובי כניסה + דירת גן + בריכת שחיה לדירת גן, בקומות: כמות קומות מגורים: 5, כמות יח"ד מבוקשות: 8, על הגג: חדר מכונות ומעלית, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה, אחר: בריכת שחיה, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים, גן ילדים: קיים ממ"ד: כן

### ההחלטה: החלטה מספר: 1

רשות רישוי מספר 1-23-0143 מתאריך 29/05/2023

לא ניתן לאשר את הבקשה עבור:

א. איחוד חלקות 345 ו-346 לחלקה אחת.

ב. הריסת מבני המגורים הקיימים בחלקות לעיל ובניית בניין מגורים חדש בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת חלקית לרבות קומת גג חלקית עם חנייה תת-קרקעית במתקן חניה אוטומטי עבור סה"כ 8. מהסיבות הבאות:

\* הבקשה קיבלה חוות דעת שלילית במכון הרישוי לנושאים הבאים:

- תנועה וחנייה

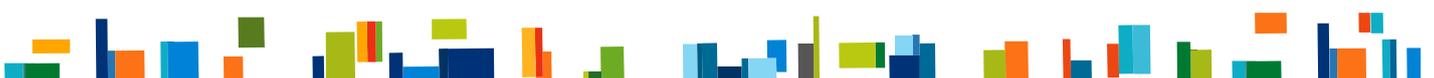
- גנים ונוף

- קונסטרוקציה

1. ישנה חריגה מקו בניין קדמי בחזית המערבית בניגוד למותר בהוראות התב"ע דבר המהווה סטייה ניכרת.



2. בקומות הטיפוסיות ישנה חריגה באורך החזית העולה על 0.50 מ' מקו הבניין בניגוד להוראות התוכנית המאפשרות חריגה בהתאם לנסיגה באורך זהה.
3. בוצעה סגירת רצועת עמודים מפולשת מעבר למותר בקומת הקרקע בחריגה של כ-5.75 מ' בניגוד להוראות תוכנית 3729 א'.
4. קומת הגג החלקית הינו לא בהתאם לקונטור הקומות הטיפוסיות כאשר בחזית המזרחית ישנה תוספת בנייה של גרם מדרגות לגג עליון מעבר לקונטור הקומות הטיפוסיות.
5. גובה כולל מעקה גג עליון חורג מהגובה המותר בהוראות התוכנית.
6. מבוקשת בריכת שחייה פרטית במרווח האחורי של הבניין בקומת הקרקע בניגוד להנחיות מרחביות.
7. מבוקשות מרפסות גזוזטרה בשטח של 17 מ"ר לכל מרפסת בחריגה מקו בניין קדמי מדובר בבנייה קשיחה מחוץ לקו בניין דבר אשר נוגד את תקנות התכנון והבנייה.
8. ישנו עמוד/ קיר מחוץ לקו בניין בצדי המרפסות המהווה בנייה קשיחה מחוץ לקווי בניין בניגוד למותר.
9. מבוקשות מצללות בגובה העולה על המותר בהוראות התוכנית, כמו כן מבוקשת מצללה אשר לא מקרה דבר בניגוד לתקנות וללא נסיגה נדרשת.
10. לא הוצגו מזגנים, דוודים, מסתורי כביסה וקולטי שמש לכלל היח"ד בניגוד לנדרש.
11. מרבית החזית הקדמית מחופה בעץ בניגוד להנחיות מרחביות לאזור זה.
12. הגדר הקדמית עולה על 0.70 מ' בניגוד למותר בהנחיות.



01/06/2023  
י"ב סיון תשפ"ג

## פרוטוקול רשות רישוי בן יהודה 52

|                                  |          |            |             |
|----------------------------------|----------|------------|-------------|
| 6906/146                         | גוש/חלקה | 22-1891    | בקשה מספר   |
| הצפון הישן-החלק הדרומי           | שכונה    | 27/11/2022 | תאריך הבקשה |
| שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית | סיווג    | 0025-052   | תיק בניין   |
| 410.00                           | שטח      | 22-01367   | בקשת מידע   |

### מבקש הבקשה

דבל בי אחזקות בע"מ  
בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149

### עורך הבקשה

גידי בר אורין  
בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מבוקשים שינויים פנימיים: הפיכת ממ"מ לממ"ד, שינויים בחזיתות, הגדלת מרפסת בקומה 5 ע"ח שטח עיקרי, תוספת פרגולה במרפסת מערבית בקומה 5,

### ההחלטה: החלטה מספר: 2

רשות רישוי מספר 1-23-0143 מתאריך 29/05/2023

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 20-0252 מתאריך 27.05.2019 להריסת מבנה קיים במגרש שחיזוקו נדרש בפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים עם חזית מסחרית בקומת הקרקע, בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף, הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל מצפון בכתובת בן יהודה 52א (חלקה מס' 145), עבור סה"כ 21 יח"ד, הכוללים:

- קומת מרתף 2: שינויים פנימיים במחסנים

- קומת מרתף 1: הגדלת שטח נלווה לדירה מספר 2 על חשבון מחסן בעקבות הגדלת הדירה בקומת הקרקע

- קומת הקרקע: שינוי ממ"ק לממ"ד וכפועל יוצא הגדלת שטח דירה מס' 1, שינוי מיקום מדרגות מסחר, שינויים פנימיים, שינוי ארונות טכניים במבואה

- קומות 1-5: שינויים בגודל ומיקום פתחים בחזית, שינוי כניסה לממ"ק וארונות טכניים במבואה, שינוי כניסה לדירות דרום מזרחיות

- קומה 5: שינויים פנימיים בדירה מערבית (501), הגדלת מרפסת (שטח עיקרי) ע"ח דירה והוספת פרגולה בחזית המערבית

- קומה 6: שינוי גודל ממ"ד, שינוי ארונות טכניים, שינויים קלים במיקום פתחים בחזיתות



הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה.  
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:  
תנאים למתן היתר

| # | תנאי  |
|---|---|
| 1 | אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין |
| 2 | זוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים   |
| 3 | עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)   |
| 4 | תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק   |

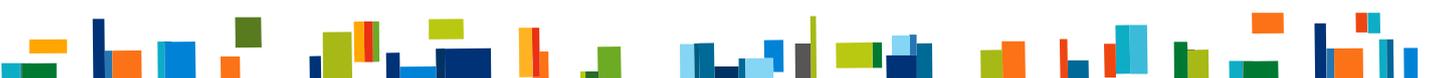
#### תנאים בהיתר

| # | תנאי   |
|---|--|
| 1 | מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה |

#### תנאים לתעודת גמר

| # | תנאי                   |
|---|------------------------|
| 1 | קבלת אישור אגף הנכסים. |

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה



01/06/2023  
י"ב סיון תשפ"ג

## פרוטוקול רשות רישוי בן יהודה 52א

|                                  |          |            |             |
|----------------------------------|----------|------------|-------------|
| 6906/145                         | גוש/חלקה | 23-0065    | בקשה מספר   |
| הצפון הישן-החלק הדרומי           | שכונה    | 08/01/2023 | תאריך הבקשה |
| שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית | סיווג    | א0025-052  | תיק בניין   |
| 395.00                           | שטח      | 22-01287   | בקשת מידע   |

### מבקש הבקשה

דבל בי אחזקות בע"מ  
בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149

### עורך הבקשה

גידי בר אורין  
בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מבוקשים שינויים פנימיים: הפיכת ממ"מ לממ"ד, שינויים בחזיתות, הגדלת מרפסת בקומה 5 ע"ח שטח עיקרי, תוספת פרגולה במרפסת מערבית בקומה 5.

### ההחלטה: החלטה מספר: 3

רשות רישוי מספר 1-23-0143 מתאריך 29/05/2023

שינויים כלפי היתר מס' 20-0253 מתאריך 27.05.2019 להריסת מבנה קיים במגרש שחיזוקו נדרש בפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים עם חזית מסחרית בקומת הקרקע, בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף, הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל מזרוע בכתובת בן יהודה 52 (חלקה מס' 146), עבור סה"כ 21 יח"ד.

### השינויים כוללים

- קומת מרתף 2 : שינויים פנימיים במחסנים, באזורים טכניים, הגדלת קונטור קיר דיפון המרתף
- מרתף 1 : הגדלת שטח נלווה לדירה מספר 2 על חשבון מחסן בעקבות הגדלת הדירה בקומת הקרקע, הוספת מעלית בין קומת קרקע למרתף 1 (מסחר), שינוי נקודתי בקונטור קיר דיפון מרתף
- קומת הקרקע: שינוי ממ"ק לממ"ד והצמדתו לדירה מס' 2, תוספת מעלית למסחר, שינוי ארונות טכניים במבואה
- קומות 1-5: שינויים קלים בגודל ומיקום פתחים בחזית, שינוי כניסה לממ"ק וארונות טכניים
- קומה 5 : שינויים פנימיים בדירה מערבית (507), הגדלת מרפסת (שטח עיקרי) ע"ח דירה והוספת פרגולה בחזית המערבית



- קומה 6 : שינוי גודל ממ"ד, שינוי ארונות טכניים, שינויים קלים במיקום פתחים בחזיתות

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

**תנאים למתן היתר**

| # | תנאי  |
|---|---|
| 1 | תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק   |
| 2 | אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין |
| 3 | דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים   |
| 4 | עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)   |

**תנאים לתעודת גמר**

| # | תנאי                   |
|---|------------------------|
| 1 | קבלת אישור אגף הנכסים. |

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה



01/06/2023  
י"ב סיון תשפ"ג

## פרוטוקול רשות רישוי ז'בוטינסקי 152

|   |          |            |             |
|---|----------|------------|-------------|
| 6108/568                                | גוש/חלקה | 23-0021    | בקשה מספר   |
| הצפון החדש-סביבת ככר המדינה             | שכונה    | 03/01/2023 | תאריך הבקשה |
| בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') | סיווג    | 0194-152   | תיק בניין   |
| 952.00                                  | שטח      | 20-01474   | בקשת מידע   |

### מבקש הבקשה

בית וגג ז'בוטינסקי 152 תל אביב, שותפה מוגבלת  
דרך אבא הלל 17א, רמת גן 5252209

### עורך הבקשה

גל מרום  
גרונברג 18, תל אביב - יפו 65811

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 10, שטח הריסה (מ"ר): 1791.3, במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חניות, חדר משאבות, מאגר מים, בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז, כמות חדרי שירותים: 5, בקומות: כמות קומות מגורים: 9, כמות יח"ד מבוקשות: 38, על הגג: חדר מכונות ומעלית, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה, אחר: גג פרטי, מעבי מזגנים, גנרטור, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

### ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 4

רשות רישוי מספר 1-23-0143 מתאריך 29/05/2023

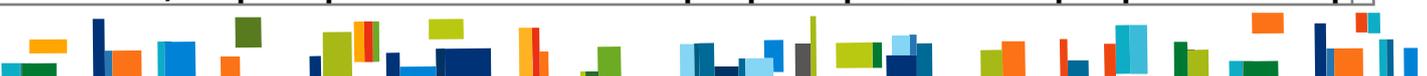
תיקון טעות סופר שנפלה בחו"ד מהנדס העיר והחלטת רשות הרישוי מתאריך 07/05/23. בחוות דעת מהנדס העיר ובהחלטת רשות הרישוי מתאריך 07/05/2023 אושרו 37 יחידות דיור בעוד בבקשה מבוקשות 38 יחידות דיור.

### ההחלטה: החלטה מספר: 1

רשות רישוי מספר 1-23-0118 מתאריך 07/05/2023

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים ב-2 אגפים בן 5 קומות כולל קרקע חלקית מעל 2 מקלטים בקומת המרתף עבור סה"כ 20 יח"ד שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה. והקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות (כולל קומת קרקע חלקית) וקומת גג חלקית, מעל 3 קומות מרתף עבור 37 יח"ד בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

| תנאי   | # |
|--|---|
| קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400 | 1 |



| # | תנאי   |
|---|--|
|   | ותכנית מאושרת במוצג (4401).  |
| 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 למתן היתר

| # | תנאי   |
|---|--|
| 1 | קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400 ותכנית מאושרת במוצג (4401). |
| 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

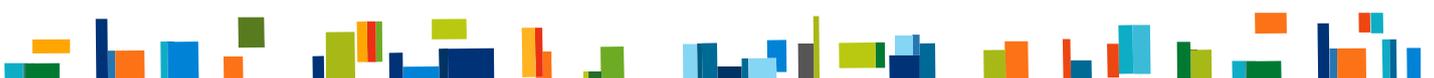
| # | תנאי  |
|---|---|
| 1 | דילול נוף וחייתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. |
| 2 | מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה.   |
| 3 | אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.   |
| 4 | רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין   |
| 5 | ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן   |
| 6 | תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 10,320 מ"ר.   |

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 בניה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.  |
| 3 | הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.  |
| 4 | הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.  |
| 5 | הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.  |
| 6 | הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור 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 לפני כריתת 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 |
| 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 הבניה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם  |



| # | תנאי  |
|---|---|
|   | כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.  |
| 4 | 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,                           |
| 5 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש,,   |
| 6 | יש לבצע 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 - עיריית תל אביב יפו., |

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה. ההחלטה התקבלה פה אחד.

