

30/08/2023
 י"ג אלול תשפ"ג

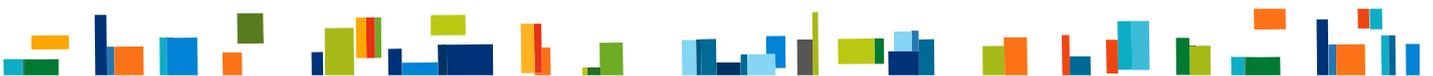
פרוטוקול החלטות

ישביה: 1-23-0238 תאריך: 29/08/2023 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	
	עו"ד הראלה אברהם-אוזן אדר' מאיר אלואיל	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה סגן מנהל אגף ומנהל מחלקת רישוי 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	23-0162	0503-016	בילטמור 16	י.עז. יזמות ובניה והתחדשות עירונית בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	1
2	23-0505	0671-011	בארי 11	הצפון השקט נדל"ן בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	4
3	23-0313	0041-031	הגר"א 16	עתידים איילת השחר בע"מ	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	7



30/08/2023
י"ג אלול תשפ"ג

פרוטוקול רשות רישוי בילטמור 16, כהנשטם 8

6213/699	גוש/חלקה	23-0162	בקשה מספר
הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	22/01/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0503-016	תיק בניין
912.00	שטח	21-02719	בקשת מידע

מבקש הבקשה

י.ע.ז. יזמות ובניה והתחדשות עירונית בע"מ
הארבעה 8, תל אביב - יפו 6473908

עורך הבקשה

בן נון אלון
שד"ל 7, תל אביב - יפו 6578111

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

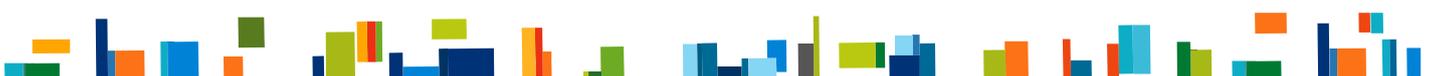
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 6, שטח הריסה (מ"ר): 1301.31, במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, אחר: חניה, בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, אחר: דירות מגורים, בקומות: כמות קומות מגורים: 8, כמות יח"ד מבוקשות: 22, על הגג: קולטי שמש, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 0.7, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

החלטה: החלטה מספר: 1

רשות רישוי מספר 23-0238-1 מתאריך 29/08/2023

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים ומרתף עבור 12 יח"ד שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה. והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף, עבור 22 יחידות דיור.
ככפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:
תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת
2	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
3	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים



#	תנאי
4	אישור הגורמים הנדרשים לפי דין לשלב בקרת התכן.
5	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
6	אישור משרד הבריאות ומשרד התיירות
7	רישום תקנה 27 בספר המקרקעין לנושא זיקות הנאה והבטחה ששטחי המלון ושטחים ציבוריים יישארו בבעלות אחודה בהתאם להוראות תוכנית 4976 סעיף 6.1.2.
8	אישור איכות הסביבה על מילוי כל התנאי ברשומים בתב"ע 4976 בסעיף 6.2.
9	אישור בניה ירוקה בהתאם להוראות תוכנית 4976 סעיף 6.3
10	אישור רשות הכבאות
11	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה

תנאים בהיתר

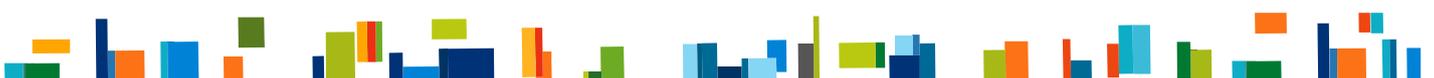
#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 9109 מ ² .

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
2	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
4	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	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

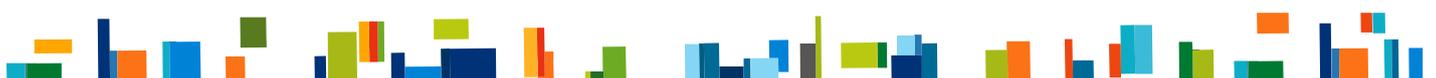
תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	תנאי לתעודת גמר תקנה 27 לעניין שטחים משותפים ואי סגירת מרפסות
2	אישור מהנדס העיר או מי מטעמו על ביצוע השימור בהיקף שווי זכויות הבניה המועברות בהתאם להוראות השימור בתוכנית 4976.
3	אישור יועץ אקוסטי על ביצוע בהתאם לחוות שאושרה בזמן קבלת היתר.
4	אישור על ביצוע בדיקת מיגון קרינה בהתאם לנדרש.
5	מילוי כל התנאים הרשומים בתב"ע 4976 בסעיף 6.6:
6	רישום בפועל של זיקת הנאה לטובת הציבור.
7	היתר רעלים/פטור לכריכת שחייה יוגש לממונה רעלים ברשות לאיכות הסביבה. ללא השמעת



#	תנאי
	מוסיקה, הפעלת מערכות הגברה תחת כיפת השמיים או שטח פתוח על הגג ו/או שטח הבריכה.
8	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
9	הריסת הגדר החורגת והקמת גדר חדשה בגבול השצ"פ
10	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.
11	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 8 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
12	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה



30/08/2023
י"ג אלול תשפ"ג

פרוטוקול רשות רישוי בארי 11

6217/30	גוש/חלקה	23-0505	בקשה מספר
הצפון החדש-החלק הדרומי	שכונה	30/03/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0671-011	תיק בניין
757.00	שטח	22-00035	בקשת מידע

מבקש הבקשה

הצפון השקט נדל"ן בע"מ
ת.ד. 64921, תל אביב - יפו 649210

עורך הבקשה

עומר רבין
חפץ חיים 10, תל אביב - יפו 6744124

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 4, שטח הריסה (מ"ר): 1209.08, במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חניה, בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז, אחר: מגורים, בקומות: כמות קומות מגורים: 8, כמות יח"ד מבוקשות: 25, על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש, אחר: מעבים, גנרטור, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה: 28, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 150, פירוט נוסף: הריסה ובניה מחדש. הריסת בניין בן חמש קומות: קומת קרקע + 4 קומות טיפוסיות על עמודים. בנייה של בניין בן 8 קומות. קרקע + 7 קומות טיפוסיות + קומת גג. שני מרתפי חניה, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

ההחלטה: החלטה מספר: 2

רשות רישוי מספר 1-23-0238 מתאריך 29/08/2023

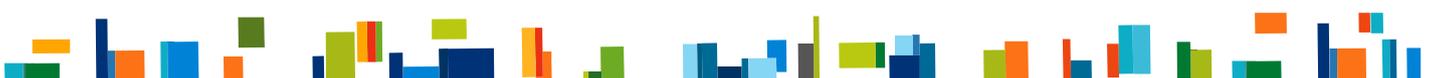
לאשר את הבקשה ל

הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל מרתף עבור 13 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות ו 2 קומות עליונות חלקיות מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ 25 יחידות דיור.

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

תנאים למתן היתר

תנאי	#
קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה	1



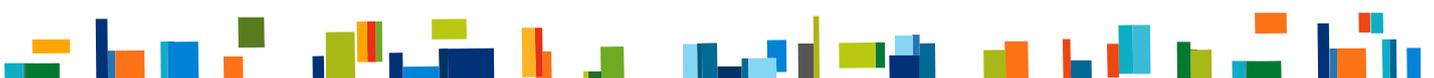
#	תנאי
2	אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	אישור הגורמים הנדרשים לפי דין לשלב בקרת התכן.
5	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
6	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
7	אישור משרד הבריאות ומשרד התיירות
8	רישום תקנה 27 בספר המקרקעין לנושא זיקות הנאה והבטחה ששטחי המלון ושטחים ציבוריים יישארו בבעלות אחודה בהתאם להוראות תוכנית 4976 סעיף 6.1.2.
9	אישור איכות הסביבה על מילוי כל התנאי ברשומים בתב"ע 4976 בסעיף 6.2.
10	אישור בניה ירוקה בהתאם להוראות תוכנית 4976 סעיף 6.3
11	אישור רשות הכבאות
12	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	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.
3	מפרט שימור עץ מספר 1 מ24.8.22 של נמרוד שיינר יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 24108.60 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

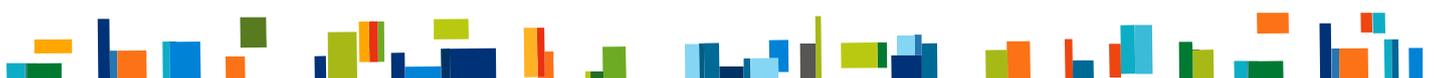
#	תנאי
1	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
2	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
3	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
4	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
5	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
6	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
7	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
8	



תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום תקנה 27 לנושא שטחים משותפים ואי סגירת מרפסות
2	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
3	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.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבת עצים 1 ו10

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה



30/08/2023
י"ג אלול תשפ"ג

פרוטוקול רשות רישוי הגר"א 16

6894/30	גוש/חלקה	23-0313	בקשה מספר
נוה שאנן	שכונה	23/02/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	0041-031	תיק בניין
458.00	שטח	22-01563	בקשת מידע

מבקש הבקשה

קרין דפנה וגר
טבנקין יצחק 52, תל אביב - יפו 6935604 אורן שמני
טבנקין יצחק 52, תל אביב - יפו 6935604 עתידים איילת השחר בע"מ
טבנקין יצחק 52, תל אביב - יפו 6935604

עורך הבקשה

יואב מאירי
מטלון 76א, תל אביב - יפו 66857

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

כמות קומות לתוספת: 3, מבוקשים שינויים פנימיים: שינויים במרתפים ובקומת הקרקע על פי תכנית בניו,

בריכה: קומה: 8, מיקום: גג פתוח, נפח (מ"ק): 18.00, גודל: 18 מ"ר, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

החלטה: החלטה מספר: 3

רשות רישוי מספר 23-0238-1 מתאריך 29/08/2023

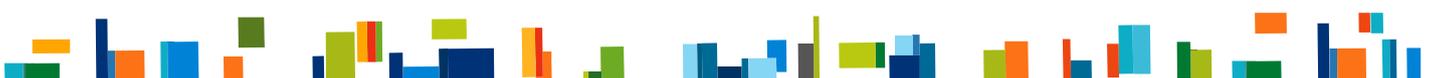
לאשר את הבקשה עבור שינויים ותוספות בנייה כלפי היתר מספר 20-0284 שניתן עבור הקמת בית מלון בן 30 חדרי אירוח השינויים כוללים:

בקומת מרתף (-2): ביטול 6 מקומות חנייה עבור כלי רכב רגיל ו 2 מקומות חנייה נגישים, ביטול מעלית רכב ושינויים פנימיים על ידי הפיכת חלק מהקומה למסעדה עם חדר שטיפת כלים, מעלון שירות פנימי לחיבור לקומה מעל והוספת מדרגות פנימיות לחיבור לקומת הקרקע.

בקומת מרתף (-1): ביטול מעלית רכב ושינויים בחלוקה פנימית ע"י הקמת מטבח, חדרי הלבשה, שירותים, שינוי בתצורת חדר טראפ, הוספת מעלון פנימי לחיבור למפלס מינוס 2 ומדרגות פנימיות לחיבור לקומת הקרקע.

בקומת הקרקע: ביטול קומת בנינים ויצירת חלל בגובה של כ-6.00 מ' לגובה כל הקומה, ביטול מעלית חנייה ושינוי בחלוקה לחזית קדמית דרומית על ידי הוספת מסחר, הרחבת הלובי הראשי והוספת כניסה נפרדת לירידה למסעדה במפלס מינוס 2;

בקומה 4: שינויים בקומה על ידי הפיכתה מקומת גג חלקית בהיתר, לקומה מלאה המכילה 10 חדרי מלון



(מתוכנן חדר אחד נגיש), ממ"ק המשך של חדר מדרגות כללי ושל פיר המכיל 2 מעליות נוסעים;
 - בקומה חדשה - קומה 5: הקמת קומה חדשה המכילה 10 חדרי מלון (מתוכנן חדר אחד נגיש), ממ"ק המשך של חדר מדרגות כללי ושל פיר המכיל 2 מעליות נוסעים;
 - בקומות חדשות 6-7: בכל קומה הקמת 10 חדרי מלון, ממ"ק המשך של חדר מדרגות כללי ושל פיר המכיל 2 מעליות נוסעים;
 -בקומת גג חלקית - קומה 8: הקמת קומת גג חלקית המכילה לובי, ממ"ק המשך של חדר מדרגות כללי ושל פיר המכיל 2 מעליות נוסעים ויציאה למרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה והקמת בריכת שחייה לאורחי המלון;
 בגג עליון: מערכות הנדרשות לתפקוד המלון עם גישה דרך מחדר מדרגות כללי;
 בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים המפורטים בהמשך;

הערה:

הנ"ל בכפוף לתנאים המקוריים המופעים בהיתר מספר 20-0284
 תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	אישור הגורמים הנדרשים לפי דין לשלב בקרת התכן.
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4	רישום תקנה 27 בספר המקרקעין לנושא זיקות הנאה והבטחה ששטחי המלון ושטחים ציבוריים יישארו בבעלות אחודה בהתאם להוראות תוכנית 4976 סעיף 6.1.2.
5	אישור איכות הסביבה על מילוי כל התנאי ברשומים בתב"ע 4976 בסעיף 6.2.
6	אישור בניה ירוקה בהתאם להוראות תוכנית 4976 סעיף 6.3
7	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
8	אישור משרד הבריאות ומשרד התיירות
9	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	ששטחי המלון ושטחים ציבוריים יישארו בבעלות אחודה בהתאם להוראות תוכנית 4976 סעיף 6.1.2.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	אישור מהנדס העיר או מי מטעמו על ביצוע השימור בהיקף שווה זכויות הבניה המועברות בהתאם להוראות השימור בתוכנית 4976.
3	אישור יועץ אקוסטי על ביצוע בהתאם לחו"ד שאושרה בזמן קבלת היתר.
4	אישור על ביצוע בדיקת מיגון קרינה בהתאם לנדרש.
5	מילוי כל התנאים הרשומים בתב"ע 4976 בסעיף 6.6 : 1. רישום בפועל של זיקת הנאה לטובת



תנאי	#
<p> הציבור. 2. אישור יועץ אקוסטי על ביצוע בהתאם לחוות דעת שאושרה בשלב קבלת ההיתר. 3. אישור ביצוע מיגון קרינה ככל שנדרש. תוצאות בדיקה בתוך הבניין לאיתור קרינה מסווגת ממקורות של מתקני שנאים ומרכזי הולכה או/וגם תמסורת חשמל, ויתקבל אישור כי הקרינה אינה גבוהה מהמותר לפי המלצות המשרד להגנת הסביבה. 4. היתר רעלים /פטור לבריכת שחיה יוגש לממונה רעלים ברשות לאיכות הסביבה. ללא השמעת מוסיקה, הפעלת מערכות הגברה תחת כיפת השמיים או שטח פתוח על הגג ו/או שטח הבריכה. </p>	
רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.	6
אישור רשות הכבאות	7

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

