

## פרוטוקול החלטות

ישיבה: 1-24-0065 תאריך: 31/03/2024 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	סגן מנהל אגף לרישוי	
	עו"ד פרדי בן צור	מזכיר ועדת בניין עיר	
	עו"ד שרון אלזר	מרכזת הועדה	
	רחלי קריספל	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	

#	בקשה	תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	עמוד
1	23-1704	0054-062	דרך בגין מנחם 62	אקרו מטרופולין, שותפות מוגבלת	בניה חדשה מגדל מגורים מעל 20 קומות	1
2	רישוי כללי	0082-004	בית לחם 4		רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין	4
3	רישוי כללי	0930-007	נאמן יובל פרופסור 3		רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין	6
4	רישוי כללי	0501-008	בודנהיימר 8		רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין	9

## פרוטוקול רשות רישוי

### דרך בגין מנחם 62, ישראל טל 1, 1275 3, 1275 5, 1277 7, 1277 9

7077/53	גוש/חלקה	23-1704	בקשה מספר
מונטיפיורי	שכונה	03/12/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה מגדל מגורים מעל 20 קומות	סיווג	0054-062	תיק בניין
7,070.00	שטח	23-00017	בקשת מידע

#### מבקש הבקשה

אקרו מטרופולין, שותפות מוגבלת  
הסדנאות 11, הרצליה 4672839

#### עורך הבקשה

מנחם רוטברד  
נמל תל אביב 36, תל אביב - יפו 6350665

#### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש במרתפים: מספר מרתפים

פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אולם כניסה, אחר: לובי כניסה לבית ספר, כמות חנויות: 347

פירוט המבוקש בקומות: קומה מסחרית עבור: קומה מסחרית בגובה 6 מטר, כמות קומות מגורים: 35, כמות יח"ד מבוקשות: 268

פירוט המבוקש על הגג: חדר מכוונות ומעלית, חדר מכוונות מיזוג אוויר, חדר מדרגות כללי, אחר: קומה טכנית כפולה פירוט המבוקש בחצר: כמות מקומות חניה: 347

פירוט נוסף: מגדל 42 קומות, רב שימושים הכולל מבנה מסד 5 קומות לבית ספר + קומה מסחרית בקרקע + לובי מגורים + כניסה ראשית לבית ספר. המגורים מקומה 6 עד קומה 41 - סה"כ 35 קומות מגורים + קומת גג טכנית כפולה. על גבי 4 קומות חניה הכוללים קומת מרתף עליונה גבוהה לאשפה והספקה + חיבור למנהרת תנועה התת קרקעית.

#### החלטה: החלטה מספר: 1

רשות רישוי מספר 1-24-0065 מתאריך 31/03/2024

לאשר את הבקשה להקמת מגדל חדש למגורים בן 42 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף לחנייה עבור 268 יח"ד במרחב יצחק שדה - מזא"ה מגרש מס' 53 בפינת הרחובות דרך מנחם בגין וישראל טל/חסן ערפה לפי תוכנית תא/4555, ע'1 ותעא/4555) הכולל:

- 3 קומות מרתף: דרך היקפית תת קרקעית "המנהרה" המחברת את כל המגרשים בתחום התוכנית הראשית, כניסה לחניה מרחוב חסן ערפה במרחב יצחק שדה - מזא"ה, אזורי תפעול ומערכות טכניות וירידה לחניון בן 3 מפלסים עבור 323 מקומות חנייה לרכב פרטי, 10 מקומות חנייה לרכב נכה ו-3 מקומות חנייה לרכב תפעולי בקומת כניסה, מפלס 4 עבור בור תפעול מעליות בלבד.
- קומת קרקע: 6 יחידות מסחר, לובי כניסה למבנה הציבור (בית ספר) ולובי כניסה למגדל המגורים.
- קומות 1-5: מבנה ציבור (בית ספר) וגרעין מגדל המגורים.
- קומות 4-6: מגדל המגורים, בקומת גג חלקית מרפסות גג עם פרגולה ובריכה.

- קומה 42 – גג סכני למערכות.
  - על המגרש: פיתוח השטח כולל נטיעות וגינות, ריצוף, קולונדה לרח' ישראל טל וכניסת רכב לקומות המרתף.
- 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 להגיש תכנית עיצוב מאושרת ובה תכנית פיתוח בתחום ההיתר עצמו ובשטחים העירוניים סביבו. לשם כך יש לטעון אל מערכת רישוי מקוון סריקה של תכנית העיצוב ותכנית הפיתוח שבה.
6	אישור אדריכל העיר לטיפול בחזיתות המבנה המרקמי לשימוש בית הספר. יש לטפל בחזיתות בצורה שונה תוך שמירה על מראה רציף עם יתר מבני המסד במרחב חסן ערפה תוך הבלטת השימוש במבנה כבית ספר מובחן והכניסות אליו
7	1) חתימה על הסכם הקמה ו\או הסכם שירותי בניה, בהתאם להחלטת אגף הנכסים. 2) הצגת רישום הערת אזהרה לטובת העירייה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין בלשכת המקרקעין 3) חתימה על כתב התחייבות של הבעלים של מגרש 54 לביצוע הבניה ב"משולש" בתחום מגרש 53. 4) הגשת תכנית שינויים הכוללת השלמת דרישות להלן: א. חזיתות- בהתאם לאישור סופי של המפקח העירוני ואגף הנכסים ב. מיקום חדר טרפו חדש וחדר חשמל – יש לקבל חו"ד מיועץ קרינה לעניין הקרבה למגרש 54. ג. יש לקבל הסבר לעניין פתרון האשפה שמופיע בתוכניות. ד. לגבי פיר שחרור עשן בחלק המזרחי בקומת הגג- יש להבהיר שהינו פיר לחירום בלבד. ה. טרם התקבל אישור משרד החינוך ולפיכך יש להבין שייטכנו שינויים בהתאם. ו. בהתאם לפתרון שיטת מיזוג אויר שיתוכנן, יתואם ויעודכן תכנון גג המסד. ז. יש לבטל את הסימון של הקיר בחזית המערבית בהתאם לנדרש. 5) יש לקבל את אישור כיבוי אש ביחס לבניית המשולש ע"י מגרש 54 הצמוד בשלב מאוחר יותר. 6) יש לשוב ולקבל את אישור אגף הנכסים לתכניות סופיות הכוללות את אישור המפקח העירוני ויחידות העירייה.

#### 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
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 20,900 ₪.
3	1) הקמת המבנה הציבורי. 2) מילוי דרישות הסכם ההקמה בנוגע להקמת שטחי הציבור והמטלות בהתאם להוראות התב"ע.

#### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	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>
2	1) המצאת ביטוח עבודות קבלניות בהתאם לחוזה הקמה. 2) הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים וקבלת הסכמת אגף הנכסים לכך. 3) הפקדת ערבות ביצוע בהתאם לחוזה ההקמה. 4) הנחיות בנושא אתר התארגנות: במידה ויידרש שטח התארגנות בשטח שייעודו שצ"פ ו\או במגרש למבני ציבור יש לקבל את אישור אגף הנכסים ולהסדיר את השימוש מול אגף הנכסים. בגמר השימוש

תנאי	#
על בעל היתר לתקן כל נזק ולהשיב את המצב לקדמותו על חשבונו. (5) יש להעביר למפקח לאישור – תכנית סופר פוזיציה של כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנ"צ, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנ"צ, לרבות שטחי חניות העירייה. (6) בעל היתר יציב בחזית המגרש שילוט המודיע על מבנה הציבור שיבנה במגרש. יש לפנות לאגף נכסים לצורך קבלת הנחיות לפורמט ופרטי השילוט המתוכנן.	

#### תנאים לאיכלוס

תנאי	#
(1) ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם להוראות התב"ע והסכם ההקמה. (2) אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של המבנה הציבורי. (3) הקמת המבנה הציבורי וחניות העירייה ומסירתם לידי העירייה לאחר שיתוקנו כל הליקויים בהתאם לדרישות שיינתנו בסיורי המסירה. (4) אישור עו"ד החברה בנוגע להוראת דמי ניהול ואחזקה בהתאם להוראות חוזה ההקמה. (5) רישום והקמה בפועל של זיקות ההנאה ושטחי הציבור בפרויקט בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין.	1

#### תנאים לתעודת גמר

תנאי	#
אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של המבנה הציבורי	1
קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 50 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.	2
אישור אגף שפ"ע לשימור עץ מס' 4 הסמוך למגרש.	3

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

## פרוטוקול רשות רישוי בית לחם 4

### רשות רישוי

בקשה לרישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין  
(ניהול ורישום), התשע"ב-2011

### פרטי הנכס

גוש/חלקה	חלקת משנה	שטח	מען הנכס
55 / 6912		262 מ"ר	רחוב בית לחם מס' 4

חוו"ד מהנדס העיר (ע"י אדר' ויקטוריה וולודרסקי)

מבוקש לרשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 18.10.2023 החתום ע"י הנד' באדי דורון להיתרי בניה מס' 19-0851 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 10.12.2019 כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
11	תוספת בנייה בשטח 13.0 מ"ר (קירות מתחת לפרגולה מאושרת בהיתר) וגג 13.5 מ"ר מעליה

החלטה: החלטה מספר: 2  
רשות רישוי מספר 1-24-0065 מתאריך 31/03/2024

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 18.10.2023 החתום ע"י הנד' באדי דורון להיתרי בניה מס' 19-0851 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 10.12.2019 כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות

13.5	תוספת בנייה בשטח 13.0 מ"ר (קירות מתחת לפרגולה מאושרת בהיתר) וגג 13.5 מ"ר מעליה	11

## פרוטוקול רשות רישוי נאמן יובל פרופסור 3

### רשות רישוי

בקשה לרישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין  
( ניהול ורישום), התשע"ב - 2011

### פרטי הנכס

גוש/חלקה	חלקת משנה	שטח	מען הנכס
38 / 6884		4341 מ"ר	רחוב נאמן יובל פרופסור מס' 3 ואח'

חוו"ד מהנדס העיר ( ע"י אדר' ויקטוריה וולודרסקי)

מבוקש לרשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 29.02.2024 החתום ע"י הנד' חנה כהנא להיתרי בניה מס' 13-1474 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 30.01.2014 ואחרים, כמפורט להלן:

פרוט אי ההתאמות	חלקת משנה
<ul style="list-style-type: none"> <li>מחסן סמוך לחניה 30 במרתף 1-</li> <li>חדר קירור סמוך לדופן צפונית של הבנין בקומת קרקע</li> <li>חדר שירותים סמוך למחסן א' בקומת קרקע</li> </ul>	0 (רכוש משותף)
קיר עץ צמוד למעקה מרפסת 6ב'	6
קיר עץ צמוד למעקה מרפסת 9ד'	9
הגדלת הדירה בשטח 4.98 מ"ר ע"ח הזת ויטרינה לתחום המרפסת	25
הגדלת הדירה בשטח 5.20 מ"ר ע"ח הזת ויטרינה לתחום המרפסת	26
סככות בשטח (7.84+7.82) 15.66 מ"ר	27
סככה בשטח 24.79 מ"ר	28
הגדלת הדירה בשטח 2.83 מ"ר ע"ח הנגשת חלל מסתור כביסה	62
סככות בשטח (20.12+25.04) 45.16 מ"ר	67
סככה בשטח 29.49 מ"ר	68
סככה בשטח 29.23 מ"ר	69
תוספת בניה קלה בשטח 24.9 מ"ר	71
סככה בשטח 60.45 מ"ר	112
<ul style="list-style-type: none"> <li>סככות בשטח (60.45+9.59) 70.04 מ"ר</li> <li>הגדלת הדירה בשטח 2.03 מ"ר ע"ח הנגשת חלל מסתור כביסה</li> </ul>	113

114	<ul style="list-style-type: none"> <li>• סככה בשטח 38.25 מ"ר</li> <li>• שני מתקני ג'קוזי בשטח (7.5+2.54) 10.04 מ"ר</li> <li>• מדרגות בשטח 1.61 מ"ר</li> </ul>
115	הגדלת היחידה בשטח 1.82 מ"ר ע"ח צירוף שטח "מגרעת" באזור כניסה
117	הגדלת היחידה בשטח 9.6 מ"ר ע"ח הנגשה וצירוף חללים אטומים
125	הגדלת היחידה בשטח 1.88 מ"ר ע"ח צירוף שטח "מגרעת" באזור כניסה
128	הגדלת היחידה בשטח 1.49 מ"ר ע"ח צירוף שטח "מגרעת" באזור כניסה
130	הגדלת היחידה בשטח 20.47 מ"ר ע"ח צירוף המעבר

**החלטה: החלטה מספר: 3**  
**רשות רישוי מספר 1-24-0065 מתאריך 31/03/2024**

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 29.02.2024 החתום ע"י הנד' חנה כהנא להיתרי בניה מס' 13-1474 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 30.01.2014 ואחרים, כמפורט להלן:

פרוט אי ההתאמות	חלקת משנה
<ul style="list-style-type: none"> <li>• מחסן סמוך לחניה 30 במרתף 1-</li> <li>• חדר קירור סמוך לדופן צפונית של הבניין בקומת קרקע</li> <li>• חדר שירותים סמוך למחסן א' בקומת קרקע</li> </ul>	0 (רכוש משותף)
קיר עץ צמוד למעקה מרפסת 6ב'	6
קיר עץ צמוד למעקה מרפסת 9ד'	9
הגדלת הדירה בשטח 4.98 מ"ר ע"ח הזזת ויטרינה לתחום המרפסת	25
הגדלת הדירה בשטח 5.20 מ"ר ע"ח הזזת ויטרינה לתחום המרפסת	26
סככות בשטח (7.84+7.82) 15.66 מ"ר	27
סככה בשטח 24.79 מ"ר	28
הגדלת הדירה בשטח 2.83 מ"ר ע"ח הנגשת חלל מסתור כביסה	62
סככות בשטח (20.12+25.04) 45.16 מ"ר	67
סככה בשטח 29.49 מ"ר	68
סככה בשטח 29.23 מ"ר	69
תוספת בניה קלה בשטח 24.9 מ"ר	71
סככה בשטח 60.45 מ"ר	112
<ul style="list-style-type: none"> <li>• סככות בשטח (60.45+9.59) 70.04 מ"ר</li> <li>• הגדלת הדירה בשטח 2.03 מ"ר ע"ח הנגשת חלל מסתור כביסה</li> </ul>	113
<ul style="list-style-type: none"> <li>• סככה בשטח 38.25 מ"ר</li> <li>• שני מתקני ג'קוזי בשטח (7.5+2.54) 10.04 מ"ר</li> <li>• מדרגות בשטח 1.61 מ"ר</li> </ul>	114
הגדלת היחידה בשטח 1.82 מ"ר ע"ח צירוף שטח "מגרעת" באזור כניסה	115
הגדלת היחידה בשטח 9.6 מ"ר ע"ח הנגשה וצירוף חללים אטומים	117
הגדלת היחידה בשטח 1.88 מ"ר ע"ח צירוף שטח "מגרעת" באזור כניסה	125

הגדלת היחידה בשטח 1.49 מ"ר ע"ח צירוף שטח "מגרעת" באזור כניסה	128
הגדלת היחידה בשטח 20.47 מ"ר ע"ח צירוף המעבר	130

## פרוטוקול רשות רישוי בודנהיימר 8

### רשות רישוי

בקשה לרישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין  
(ניהול ורישום), התשע"ב-2011

### פרטי הנכס

גוש/חלקה	חלקת משנה	שטח	מען הנכס
1147 / 6212		694 מ"ר	רחוב בודנהיימר מס' 8

חוו"ד מהנדס העיר (ע"י אדר' ויקטוריה וולודרסקי)

מבוקש לרשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 27.12.2023 החתום ע"י אדר' גנאדי טרוינין להיתרי בניה מס' 16-0891 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 30.10.2016 ואחרים, כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
1	התקנת קירוי מעל הצמדה ב' (חצר אנגלית)
3	תוספת שטח 4.4 מ"ר להצמדה י' (חצר אנגלית)
9	התקנת וילון גלילה במסילות קבועות בחזית המרפסת המקורה
11	<ul style="list-style-type: none"><li>הסדרת מחסן בשטח 19.2 מ"ר במרתף 3-</li><li>שימוש פרטי בחדר טכני (שאושר כמשותף) בשטח 6.07 מ"ר במרתף 2-</li><li>סידור כניסה נוספת לדירה בקומה רביעית</li><li>בניית תוספת בשטח 5.22 מ"ר בתחום שטח משותף בקומת גג</li><li>בניית פרגולה בשטח 53.68 מ"ר בתחום הצמדה לב' בקומת גג</li></ul>

החלטה: החלטה מספר: 4

רשות רישוי מספר 1-24-0065 מתאריך 31/03/2024

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 27.12.2023 החתום ע"י אדר' גנאדי טרוינין להיתרי בניה מס' 16-0891 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 30.10.2016 ואחרים, כמפורט להלן:

פרוט אי ההתאמות	חלקת משנה
התקנת קירוי מעל הצמדה ב' (חצר אנגלית)	1
תוספת שטח 4.4 מ"ר להצמדה י' (חצר אנגלית)	3
התקנת וילון גלילה במסילות קבועות בחזית המרפסת המקורה	9
<ul style="list-style-type: none"> <li>• הסדרת מחסן בשטח 19.2 מ"ר במרתף 3-</li> <li>• שימוש פרטי בחדר טכני (שאושר כמשותף) בשטח 6.07 מ"ר במרתף 2-</li> <li>• סידור כניסה נוספת לדירה בקומה רביעית</li> <li>• בניית תוספת בשטח 5.22 מ"ר בתחום שטח משותף בקומת גג</li> <li>• בניית פרגולה בשטח 53.68 מ"ר בתחום הצמדה לב' בקומת גג</li> </ul>	11