

## פרוטוקול החלטות

רשות רישוי - התנגדות ישיבה: 6-24-0001 תאריך: 10/03/2024 שעה: 12:30  
בחדר הישיבות של מכון הרישוי, קומת קרקע, בניין מנהל ההנדסה, פילון 5 תל אביב-יפו, הבניין הירוק

השתתפו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
	דורון ספיר - יו"ר	מ"מ וסגן ראש העירייה	ע"י מ"מ, עו"ד ליאור שפירא
	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
	אדר' מאיר אלואיל	סגן מנהל אגף לרישוי	
	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	23-0359	0196-056	סוקולוב 56	ב.ס.ט. גורדי 4IG פיתוח בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	1
2	23-0360	0196-058	סוקולוב 58	ב.ס.ט. גורדי 4IG פיתוח בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	4

## פרוטוקול רשות רישוי - התנגדות סוקולוב 56, עובדיה מברטנורה 1

6957/124	גוש/חלקה	23-0359	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	28/02/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0196-056	תיק בניין
557.00	שטח	21-01299	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

ב.ס.ט. גורדי 4IG פיתוח בע"מ  
חרמון 1, נוף הגליל 1750222

### עורך הבקשה

רונה לוין  
קפלן אליעזר 8, תל אביב - יפו 6473409

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 4, שטח הריסה (מ"ר): 918.21, במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: מאגר מים וחדר משאבות וחדר טרפו, בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז, בקומות: קומה מפולשת, כמות קומות מגורים: 7, כמות יח"ד מבוקשות: 18, על הגג: קולטי שמש, אחר: מעבים מיזוג אוויר, גנרטור ומרפסת גג מוצמדת לדירה, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה: 20, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 150,

נפח חפירה (מ"ק): 4,032.00, העבודות המבוקשות בהיתר כן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

### החלטה: החלטה מספר: 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-24-0001 מתאריך 10/03/2024

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים, בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומקלט במרתף, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה.

2. לאשר הקמת בניין חדש למגורים, בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף המשותף עם הבניין בכתובת סוקולוב 58 (גוש 6957, חלקה 114) עבור 18 יח"ד.

3. לדחות את ההתנגדויות שהוגשו לאור המפורט בהתייחסות להתנגדויות.

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	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
4	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש בכתובת סוקולוב 58 הכולל מרתף משותף עם הבניין נשוא הבקשה.
5	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.

### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין.
3	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
4	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע ( מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) " של בקשה יהיה נספח להיתר הבניה.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 18991 ט.
6	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.
7	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.

### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	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.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל היתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
4	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
5	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>
6	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת 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 כריתת/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
---	------

#	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. המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית 3616א'כפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית א'3616.
2	רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בכתובת סוקולוב 58.
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
4	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
6	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
7	נדרש להציג איורור מפולש או ממאולץ. יש להשלים צינורת הגנה במרחק 20 ס"מ מהקיר.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש.

12/03/2024

ב' אדר ב תשפ"ד

## פרוטוקול רשות רישוי - התנגדות סוקולוב 58, שדרות נורדאו 56

6957/114	גוש/חלקה	23-0360	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	28/02/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0196-058	תיק בניין
566.00	שטח	21-01304	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

ב.ס.ט. גורדי 4IG פיתוח בע"מ  
חרמון 1, נוף הגליל 1750222

### עורך הבקשה

רונה לוין  
קפלן אליעזר 8, תל אביב - יפו 6473409

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 5, שטח הריסה (מ"ר): 1045.74, במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז, בקומות: קומה מפולשת, כמות קומות מגורים: 7, כמות יח"ד מבוקשות: 17, על הגג: חדר מכונות ומעלית, קולטי שמש, אחר: מעבים מיזוג אוויר ומרפסת גג מוצמדת לדירה עם בריכה, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה: 19, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5, פירוט נוסף: ניווד שטחים לקומה 7, בריכה: קומה: גג, מיקום: במרפסת מוצמדת בגג, נפח חפירה (מ"ק): 4,051.00, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים, גן ילדים: קיים ממ"ד: לא

### החלטה: החלטה מספר: 2

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-24-0001 מתאריך 10/03/2024

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים, בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומקלט חדר משרד וחדר הסקה במרתף, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה.

2. לאשר הקמת בניין חדש למגורים, בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף המשותף עם הבניין בכתובת סוקולוב 58 (גוש 6957, חלקה 114) עבור 17 יח"ד.

3. לדחות את ההתנגדויות שהוגשו לאור המפורט בהתייחסות להתנגדויות.

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	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש מדרום הבנוי עם מרתף משותף בכתובת סוקולוב 56.

### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
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	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע ( מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) " של בקשה יהיה נספח להיתר הבניה.
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	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.
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 18991 ש.

### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	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.
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	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
4	יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
5	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת 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>
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/העתקה (לפני כריתת/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	#
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.המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית 3616א' כפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית 3616א'. ד. שטחים משותפים עם המגרש הגובל מדרום בכתובת סוקולוב 56.	1
רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בכתובת סוקולוב 56.	2
הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה	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 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.	5

**הערות**

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש.