

פרוטוקול החלטות

רשות רישוי

ישובה: 1-25-0069 תאריך: 06/04/2025 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	
	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
	אדרי 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	24-1846	0986- א005	הרטגלס 5א	אהוד נצר	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	1
2	24-1109	2436-014	14 2436	ריט ש.ב. נדל"ן (נכסים) בע"מ ח.פ.	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	3

08/04/2025

י' ניסן תשפ"ה

פרוטוקול רשות רישוי

הרטגלס 5א

6772/30	גוש/חלקה	24-1846	בקשה מספר
רמת-אביב	שכונה	29/12/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	א0986-005	תיק בניין
832.00	שטח	23-00549	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אהוד נצר

דרזנר יחיאל 27, תל אביב - יפו 6949773

עורך הבקשה

אבנר קובלנץ

הרטגלס 24, תל אביב - יפו 6997127

מהות הבקשה

הריסת הדירה הקיימת באגף האמצעי המערבי ובנייתה מחדש בצורה מורחבת בת קומה אחת, עם ניצול חלל גג הרעפים, מעל מרתף.

במגרש הריסת מחסן וגדרות קיימים מעבר לגבול המגרש בשטח ציבורי במרווח אחורי-דרומי וצדדי-מערבי, הריסת גדר ופילר במרווח קדמי צפוני ובניית גדרות חדשות בגבולות המגרש קדמי ואחורי -מול יח"ד הנדונה.

ההחלטה: החלטה מספר: 1

רשות רישוי מספר 1-25-0069 מתאריך 06/04/2025

לאשר את הבקשה להריסת הדירה הקיימת באגף האמצעי המערבי ובנייתה מחדש בצורה מורחבת בת קומה אחת, עם ניצול חלל גג הרעפים, מעל מרתף.

במגרש הריסת מחסן וגדרות קיימים מעבר לגבול המגרש בשטח ציבורי במרווח אחורי-דרומי וצדדי-מערבי, הריסת גדר ופילר במרווח קדמי צפוני ובניית גדרות חדשות בגבולות המגרש קדמי ואחורי -מול יח"ד הנדונה, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

תנאי	#
אישור פיקוד העורף	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

#	תנאי
6	אישור אגף הנכסים

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.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הריסה בפועל של החורג לחלקות בבעלות העירייה, חלקות 28,52,31 בגוש 6772, השייך ליחידות המבוקשות לבניה. -ראה סעיף 2.3 בתיק המידע.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2	תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש
3	הריסת בפועל של כל הבנוי לחלקות העירייה בשטח המבוקש. העתקת הפילרים לשטח המגרש הפרטי.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה



08/04/2025
 י' ניסן תשפ"ה

פרוטוקול רשות רישוי 10 2438 , 14 2436

6634/15	גוש/חלקה	24-1109	בקשה מספר
'תכנית ל	שכונה	07/08/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	סיווג	2436-014	תיק בניין
5,221.00	שטח	23-01607	בקשת מידע

מבקש הבקשה

ריט ש.ב.נדל"ן (נכסים) בע"מ ח.פ.
 קריית שדה התעופה 1, קריית שדה התעופה 7019900

עורך הבקשה

אורית מילבואר אייל
 שוקן זלמן 27, תל אביב - יפו 6653210

מהות הבקשה

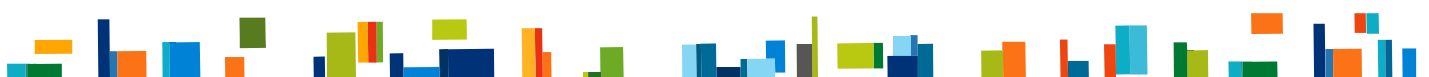
- מדובר ברובע שדה דב החדש, מגרש מספר 109 ביחידת תכנון מספר 8 בהתאם לתב"ע החלה תמ"ל/3001. בהתאם להוראות התוכנית, בתאריך 12/03/2024 אישרה הועדה המקומית תוכנית עיצוב אדריכלית - שדה דב מגרש 109 מתחם 108, כאשר יחידת תכנון 8 כוללת 3 מגרשים ביעוד מסחר ומגורים (מגרשים 108, 109 הנדון ו-110) ומגרש ביעוד ציבורי ומסחר (404) ושצ"פ. הבינוי במתחם כולל מגדלים עד 40 קומות ובנייה מרקמית עד 9 קומות כאשר תוכנית העיצוב הגדירה עקרונות כללים להעמדת המבנים ונפחים, מקצבי הבנייה, מערך התנועה והפיתוח הסביבתי והחצרות בזיקת הנאה והשימושים בקומות הקרקע.
- המגרש שווק במסגרת מכרז "דירה להשכיר" והבנייה מיועדת למגורים למטרת השכרה לטווח ארוך של 20 שנה, כאשר 50% מהדירות יושכרו בשכר דירה מפוקח לזכאים ו-50% מהדירות יושכרו בשוק החופשי.

כאמור הבקשה עבור מגרש 109 עבור הקמת 3 בניינים נפרדים כולם מעל 4 קומות מרתף משותף:

- מגדל A: בן 40 קומות (כולל קומת קרקע וקומה טכנית) עבור 229 יחידות דיור;
- בניין B - בניין מקרמי: בן 9 קומות (כולל קומת קרקע וקומת גג) עבור 44 יחידות דיור;
- בניין C - בניין מקרמי: בן 9 קומות (כולל קומת קרקע וקומת גג) עבור 51 יחידות דיור;
- סך הכל מדובר בשלושה בניינים עבור מגורים ומסחר מעל 4 קומות מרתף עבור 324 יחידות דיור סך הכל.

התכנון כולל:

- בקומת מרתף (-1): 50 מקומות חנייה לכלי רכב, 5 מקומות חנייה לנכים, 424 מקומות חנייה לאופניים ב-2 חדרי אופניים נפרדים כל אחד כולל מעלית אופניים, 18 מקומות חנייה לאופנועים, חדר מחזור מגדל A, חדר מגופים למגורים, חדר מחזור למסחר, גרעין מגדל A במכיל חדר מדרגות, מבואה, ארונות טכניים, 4 מעליות כל אחת עבור 14 נוסעים ומעלית אלונקה נוספת עבור 17 נוסעים, חדר גנרטור, חדר מגופים למסחר, חדר מונים, חדרי חשמל, חדרי טכניים, גרעין בניין B



- המכיל מבואה, חדר מדרגות, מעלית עבור 8 נוסעים ומעלית נוספת עבור 13 נוסעים, גרעין בניין C במכיל מבואה ו-2 מעליות מסע כל אחת עבור 13 נוסעים;
- **בקומת מרתף (2-):** 85 מקומות חנייה לכלי רכב, 2 מקומות חנייה לנכים, 103 מקומות חנייה לאופניים בחדר אופניים הכולל גישה ישירה מחדר מדרגות כללי ודרך מעלית אופניים, 24 מקומות חנייה לאופנועים, 4 מחסנים משותפים, גרעין מגדל A במכיל חדר מדרגות, מבואה, ארונות טכניים, 4 מעליות כל אחת עבור 14 נוסעים ומעלית אלונקה נוספת עבור 17 נוסעים, חדרים טכניים, גרעין בניין B המכיל מבואה, חדר מדרגות, מעלית עבור 8 נוסעים ומעלית נוספת עבור 13 נוסעים; גרעין בניין C במכיל מבואה ו-2 מעליות מסע כל אחת עבור 13 נוסעים;
 - **בקומת מרתף (3-):** 92 מקומות חנייה לכלי רכב, 26 מקומות חנייה לאופנועים, חדרי משאבות ומאגרי מים, חדר מנקה, מחסן תחזוקה ובית מלאכה, גרעין מגדל A במכיל חדר מדרגות, מבואה, ארונות טכניים, 4 מעליות כל אחת עבור 14 נוסעים ומעלית אלונקה נוספת עבור 17 נוסעים, חדרים טכניים, גרעין בניין B המכיל מבואה, חדר מדרגות, מעלית עבור 8 נוסעים ומעלית נוספת עבור 13 נוסעים, גרעין בניין C המכיל מבואה ו-2 מעליות מסע כל אחת עבור 13 נוסעים;
 - **בקומת מרתף (4-):** 97 מקומות חנייה לכלי רכב, חדרי משאבות ומאגרי מים, חדר מנקה, גרעין מגדל A במכיל חדר מדרגות, מבואה, ארונות טכניים, 4 מעליות כל אחת עבור 14 נוסעים ומעלית אלונקה נוספת עבור 17 נוסעים, חדרים טכניים, גרעין בניין B המכיל מבואה, חדר מדרגות, מעלית עבור 8 נוסעים ומעלית נוספת עבור 13 נוסעים, גרעין בניין C המכיל מבואה ו-2 מעליות מסע כל אחת עבור 13 נוסעים;
- **מגדל מגורים A : בן 40 קומות (כולל קומת קרקע וקומה טכנית) עבור 229 יחידות דיור המכיל:**
 - **בקומת הקרקע :** 3 יחידות עבור מסחר, חדר אופניים עבור 68 זוגות אופניים, חדר דואר, חדר משותף לדיירים בחלל כפול, מרחב מוגן מוסדי למסחר, גרעין A המכיל מבואה, חדר מדרגות, חדר שוט אשפה למגורים שוט אשפה למסחר ארונות טכניים, 4 מעליות כל אחת עבור 14 נוסעים ומעלית אלונקה נוספת עבור 17 נוסעים;
 - **לגובה כל קומות הבניין:** מרחב מוגן קומתי המשרת את כל הדירות בקומות, חדר דוודים, חדר אשפה קומתי הכולל שוט אשפה, 2 חדרי מדרגות נפרדים, חדר טכני וארונות שירות למערכות משותפות, מבואה קומתית, מסדרונות ו 4 מעליות כל אחת עבור 14 נוסעים ומעלית אלונקה נוספת עבור 17 נוסעים;
 - **בקומה 1:** 6 יחידות דיור, כל יח"ד מכילה יציאה למרפסת גג מקורה;
 - **בקומות 2-11:** 7 יחידות דיור בקומה (70 יח"ד סך הכל), כל יח"ד מכילה יציאה למרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
 - **בקומה 12:** שטח לרווחת הדיירים בגובה 2 קומות עם יציאה למרפסת גג לא מקורה, 6 יחידות דיור, כל יח"ד מכילה יציאה למרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
 - **בקומה 13:** 6 יחידות דיור, כל יח"ד מכילה יציאה למרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
 - **בקומה 14:** שטח לרווחת הדיירים בגובה 2 קומות, 6 יחידות דיור, כל יח"ד מכילה יציאה למרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
 - **בקומה 15:** 6 יחידות דיור, כל יח"ד מכילה יציאה למרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
 - **בקומות 16-24:** 7 יחידות דיור בקומה (63 יח"ד סך הכל), 6 יח"ד מכילות יציאה למרפסת בולטת פתוחה ומקורה ויחידת דיור אחת ללא מרפסת;
 - **בקומות 25-30:** 6 יחידות דיור בקומה (30 יח"ד סך הכל), כל יח"ד מכילה יציאה למרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
 - **בקומות 31-36:** 5 יחידות דיור בקומה (30 יח"ד סך הכל), כל יח"ד מכילה יציאה למרפסת בולטת פתוחה ומקורה;



- בקומות 37-38: 3 יחידות דיור בקומה (6 יח"ד סך הכל), כל יח"ד מכילה יציאה למרפסת בולטת או גג פתוחה ומקורה;
- בקומות 39-40- גג טכני עבור מערכות משותפות עם גישה מחדר מדרגות כללי המקורה בחלקו;
- בניין B - בניין מרקמי: בן 9 קומות (כולל קומת קרקע וקומת גג) עבור 44 יחידות דיור המכיל:
 - בקומת הקרקע: רמפה דו סיטרית עבור ירידה למרתפים בתכנית קומת הקרקע, חדר אופניים עבור 47 זוגות אופניים, שטח משותף עבור הדיירים, לובי בניין B וגרעין המכיל חדר מדרגות ומעלית עבור 8 נוסעים ומעלית נוספת עבור 13 נוסעים;
 - לגובה כל הקומות: מרחב מוגן קומתי המשרת את כל הדירות בקומה, חדר דוודים, חדר שוט אשפה מסדרונות וארונות למערכות משותפות, חדר מדרגות ו-2 מעליות;
 - בקומות 1-7: 6 יחידות דיור בקומה, (42 יח"ד סך הכל), כל יח"ד מכילה מרפסת פתוחה ומקורה;
 - בקומת גג - קומה 8: 2 יח"ד, כל יח"ד מכילה יציאה למרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה מבטון;
 - על הגג: גג טכני עבור מערכות משותפות עם גישה מחדר מדרגות כללי המקורה בחלקו;
- בניין C - בניין מרקמי: בן 9 קומות (כולל קומת קרקע וקומת גג) עבור 51 יחידות דיור המכיל:
 - בקומת הקרקע: חדר אופניים עבור 17 זוגות אופניים, מבואה ומעלית איסוף אשפה ממרתפים למגורים ומסחר (כל אחד בנפרד), מבואה ומעלית אופניים לגישה ישירה לחדרי אופניים במרתף, 2 יחידות מסחר, מרחב מוגן עבור מסחר, לובי בניין C וגרעין המכיל 2 חדרי מדרגות נפרדים ו-2 מעליות כל אחת עבור 13 נוסעים;
 - לגובה כל הקומות: מרחב מוגן קומתי המשרת את כל הדירות בקומה, חדר דוודים, חדר שוט אשפה מסדרונות וארונות למערכות משותפות, 2 חדרי מדרגות נפרדים ו-2 מעליות;
 - בקומות 1-7: 7 יחידות דיור בקומה, (49 יח"ד סך הכל), כל יח"ד מכילה מרפסת פתוחה ומקורה;
 - בקומת גג-קומה 8: מרפסת גג משותפת לכל דיירי הבניין עם גישה מלובי הקומה ו-2 יח"ד, כל יח"ד מכילה יציאה למרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה מבטון;
 - על הגג: גג טכני עבור מערכות משותפות המקורה בתאים פוטוולטאיים עם גישה מחדר מדרגות כללי המקורה בחלקו;
- על המגרש: שבילים, נטיעות ופיתוח שטח, קולונדה בחזיתות המסחריות, צובר גז, חניות אופניים משותפות, וחצר משותפת בשטח של כ-3000 מ"ר אשר בהתאם להוראות התוכנית כל השטחים הפתוחים נרשמו טרם הגשת הבקשה בזיקת הנאה לטובת הציבור.

ההחלטה: החלטה מספר: 2
 רשות רישוי מספר 06/04/2025 מתאריך 1-25-0069

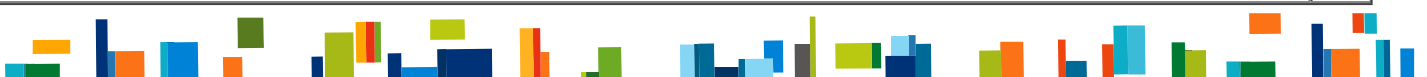
לאשר את הבקשה עבור הקמת 4 קומות מרתף משותף במגרש 109 ע"פ תמ"ל 3001 והקמת 3 מבנים נפרדים:

- מגדל A: בן 40 קומות (כולל קומת קרקע וקומה טכנית) עבור 229 יחידות דיור;
 - בניין B - בניין מרקמי: בן 9 קומות (כולל קומת קרקע וקומת גג) עבור 44 יחידות דיור;
 - בניין C - בניין מרקמי: בן 9 קומות (כולל קומת קרקע וקומת גג) עבור 51 יחידות דיור;
- סך הכל מדובר בשלושה בניינים עבור מגורים ומסחר מעל 4 קומות מרתף עבור 324 יחידות דיור סך הכל.

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

תנאי

#



#	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	הגשת תקנה 27 לנושא שטחים משותפים ואי סגירת מרפסות
6	אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר.

תנאים בהיתר

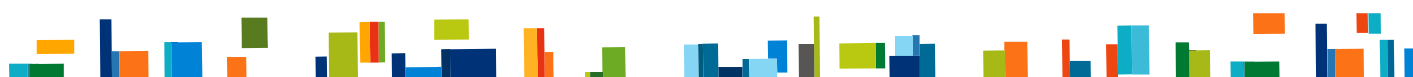
#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	הגשת אישור מנהל מקרקעי ישראל לפני הוצאת ההיתר ;
3	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
4	על מגרש זה חלה מדיניות עירונית לאיתור ולשמירה על בעלי חיים בהתאם להנחיות (מפורטות באתר העירוני)
5	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החניה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות, כהגדרתו במסמך זה. גורם זה יתכלל את כלל האישורים הנדרשים כתנאי לתעודת גמר, וימציא תצהיר חתום כמובא בנספח 9 לתוכנית עיצוב.
2	אישור מעבדה מאושרת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות למגדל ושלושה כוכבים לפחות למבנים המרקמיים, למגדל דירוג אנרגטי ברמה A לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דיור ואכסון מלונאי בפרייקט לא יפחת מדירוג B.
3	הצגת NFA (שחרור אתר או הנחיות לאיטום) מהמשרד להגנ"ס לנושא מיגון מפני גזי קרקע.
4	תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.
5	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
6	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
7	אישור מנהל פרויקט מתחם שדה דב - חב' CPM
8	קבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה וקיימות לביצוע הנחיותיה בנושא שמירה על בעלי חיים בהתאם לסקר שיוגש לרשות לאחר קבלת היתר הבניה.
9	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	רישום בפועל בספר המקרקעים תקנה 27 לנושא שטחים משותפים ואי סגירת מרפסות
3	רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.



#	תנאי
4	חתימה על הסכמי הקמה ואחזקה של השטחים הפתוחים בזיקת הנאה לשימוש הציבור.
5	ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
6	אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
7	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי יועץ בנייה ירוקה מוסמך כהגדרתו בתוכנית העיצוב.
8	אישור מעבדה מאושרת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים למגדל ושלושה כוכבים למבנים המרקמיים, ודירוג אנרגטי למגדל ברמה A לפחות לבניין לפי ת"י 5282, ו-B לפחות ליחידת דיור, לבניינים המרקמיים דירוג B לבניין ו-C ליחידת דיור לכל הפחות
9	הצגת חוזה התקשרות המעיד על רכישת מערכת לייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת בהיקף התואם את הדרישות, והתחייבות להתקנת המערכת בהתאם ללוחות הזמנים של חברת החשמל לישראל.
10	אישור ביצוע הגגות הכחולים בפועל ע"י אדריכל העיר או מי מטעמו
11	רישום גגות עליונים כגגות משותפים במסגרת תקנה 27 לחוק המקרקעין.
12	אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 וכן דירוג לפי ת"י 5282, ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
13	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
14	(1) רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה. (2) יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים. (3) רישום השטחים ע"ש עיריית תל אביב בהתאם ללוח ההקצאות לאיחוד וחלוקה.
15	רישום בפועל של זיקת ההנאה ע"ש העירייה.
16	אישור רשות הכבאות
17	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

