

פרוטוקול החלטות

ישיבה: 1-26-0193 תאריך: 09/09/2026 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	מ"מ מהנדס העיר, סגן מנהל אגף לרישוי בנייה	
	עו"ד רויטל אטיאס	מזכירת 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	25-0694	3001-219	שדרות ירושלים 209	אלמוג פינוי בינוי בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	1
2	25-0912	3001-209	קהילת קנדה 10	אלמוג פינוי בינוי בע"מ	בניה חדשה בניין רב קומות (מעל 29 מ')	10

14/09/2026

ג' תשרי תשפ"ז

פרוטוקול רשות רישוי

שדרות ירושלים 209, שדרות ירושלים 211, שדרות ירושלים 211א, שדרות ירושלים 213, שדרות ירושלים 213א, שדרות ירושלים 215, שדרות ירושלים 215א, שדרות ירושלים 217, שדרות ירושלים 217א, שדרות ירושלים 219, שדרות ירושלים 219א, קהילת קנדה 10, קהילת קנדה 12, קהילת קנדה 14, קהילת קנדה 16, קהילת קנדה 18, קהילת קנדה 20

7050/156	גוש/חלקה	25-0694	בקשה מספר
(יפ"ד' (גבעת התמרים	שכונה	31/03/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	סיווג	3001-219	תיק בניין
6,020.00	שטח	23-01903	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אלמוג פינוי בינוי בע"מ
 חבצלת החוף 3, יבנה 8122452

עורך הבקשה

גידי בר אורין
 בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604

מהות הבקשה

- הריסת 6 בניינים טוריים, כל בניין בן 4 קומות עבור 24 יחידות דיור, סה"כ 144 יחידות דיור להריסה.
- הקמת 3 קומות מרתף המשותף לכל תאי השטח בפרויקט (המוגשים בחלקן בבקשות מקבילות) עם עוגנים זמניים לחלקות גובלות המכיל:
 - לגובה כל קומות המרתף: 6 גרעינים נפרדים (אחד לכל בניין), כל גרעין מכיל מבואה, חדר מדרגות, ארונות שירות למערכות משותפות ו 2 מעליות;
 - בקומת מרתף חלקית (3-): מאגרי מים, חדרי משאבות, 16 מקומות חניה, 2 חניות נגישות, 82 מחסנים דירתיים, חדרי טכניים משותפים לתפקוד הבניין 4 גרעינים נפרדים (עבור בניינים 3, 4, 5 ו 6), כל גרעין מכיל מבואה, חדר מדרגות, ארונות שירות למערכות משותפות ו 2 מעליות;
 - בקומת מרתף (2-): מאגר מים, 237 מקומות חניה, 3 חניות נגישות, 341 מחסנים דירתיים, חדרי טכניים משותפים לתפקוד הבניין 6 גרעינים נפרדים (אחד לכל בניין), כל גרעין מכיל מבואה, חדר מדרגות, ארונות שירות למערכות משותפות ו 2 מעליות;
 - בקומת מרתף (1-): 282 מקומות חניה, 6 חניות נגישות, 112 מחסנים דירתיים, 380 מקומות חניה לאופניים בחדרי אופניים, חדרי מחזור למגורים ומסחר, אחסנה למסחר, חדרי חשמל וחדרי טכניים משותפים לתפקוד הבניין, מאגרי מים, 6 גרעינים נפרדים (אחד לכל בניין), מתוכם 3 גרעינים מכילים כל אחד מבואה, חדר מדרגות, ארונות שירות למערכות משותפות ו 2 מעליות ו 3 גרעינים מכילים כל אחד מבואה, חדר מדרגות, ארונות שירות למערכות משותפות ו 4 מעליות;

עיר ללא הפסקה

3. הקמת 6 בניינים חדשים עבור מסחר ומגורים בהתאם לתב"ע 4233 - "שדרות ירושלים -קהילת קנדה" בניינים מספר 1-6 עבור 180 יחידות דיור סך הכל המכילים:
- עבור בניין מספר 1 (הצפוני במגרש) בן 8.65 קומות עבור מסחר בקרקע, 30 יח"ד המכיל:
 - בקומת הקרקע (בקיר משותף עם בניין 2) : קומת עמודים מפולשת, מועדון דיירים, לובי כניסה המכיל מבואה, חדר אשפה למגורים, 4 מעליות, חדר מדרגות וממ"מ עבור 2 יחידות למסחר לרחוב שדרות ירושלים ממערב.
 - לגובה כל הקומות: גרעין המכיל מבואה, חדר מדרגות, 2 מעליות, מסדרונות וארונות למערכות טכניות משותפות;
 - בקומות 1-7: 4 יחידות דיור בקומה (28 יח"ד סך הכל) המכילות כל אחת ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
 - בקומת גג חלקית (קומה 8) : 2 יח"ד המכילות כל אחת ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה מבטון;
 - על הגג: גג משותף עבור מערכות טכניות, קולטי שמש ומעבים עם גישה דרך חדר מדרגות כללי המקורה בחלקו;
 - עבור בניין מספר 2 בן 8.65 קומות עבור מסחר בקרקע 30 יח"ד המכיל:
 - בקומת הקרקע (בקיר משותף עם בניין 1) : קומת עמודים מפולשת, מועדון דיירים, לובי כניסה המכיל מבואה, חדר אשפה למגורים, חדר אשפה למסחר, 2 מעליות, חדר מדרגות ו 2 יחידות למסחר לרחוב שדרות ירושלים ממערב.
 - לגובה הקומות: גרעין המכיל מבואה, חדר מדרגות, 2 מעליות, מסדרונות וארונות למערכות טכניות משותפות;
 - בקומות 1-7: 4 יחידות דיור בקומה (28 יח"ד סך הכל) המכילות כל אחת ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
 - בקומת גג חלקית (קומה 8) : 2 יח"ד המכילות כל אחת ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה מבטון;
 - על הגג: גג משותף עבור מערכות טכניות, קולטי שמש ומעבים עם גישה דרך חדר מדרגות כללי המקורה בחלקו;
 - עבור בניין מספר 3 בן 8.65 קומות עבור מסחר בקרקע 30 יח"ד המכיל:
 - בקומת הקרקע : קומת עמודים מפולשת, מועדון דיירים, לובי כניסה המכיל מבואה, חדר אשפה למגורים, חדר אשפה למסחר, 2 מעליות, חדר מדרגות, מסדרון שירות המכיל 2 מעליות לחיבור לקומות המרתף וממ"מ עבור יחידת אחת למסחר לרחוב שדרות ירושלים ממערב.
 - לגובה הקומות: גרעין המכיל מבואה, חדר מדרגות, 2 מעליות, מסדרונות וארונות למערכות טכניות משותפות;
 - בקומות 1-7: 4 יחידות דיור בקומה (28 יח"ד סך הכל) המכילות כל אחת ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
 - בקומת גג חלקית (קומה 8) : 2 יח"ד המכילות כל אחת ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה מבטון;
 - על הגג: גג משותף עבור מערכות טכניות, קולטי שמש ומעבים עם גישה דרך חדר מדרגות כללי המקורה בחלקו;
 - עבור בניין מספר 4 בן 8.65 קומות עבור מסחר בקרקע 30 יח"ד המכיל:
 - בקומת הקרקע (בקיר משותף עם בניין 5) : קומת עמודים מפולשת, מועדון דיירים, לובי כניסה המכיל מבואה, חדר אשפה למגורים, 2 מעליות, חדר מדרגות, מסדרון שירות המכיל 2 מעליות לחיבור לקומות המרתף, ממ"מ ו 2 יחידות למסחר לרחוב שדרות ירושלים ממערב.

- **לגובה הקומות:** גרעין המכיל מבואה, חדר מדרגות, 2 מעליות, מסדרונות וארונות למערכות טכניות משותפות;
- **בקומות 1-7:** 4 יחידות דיור בקומה (28 יח"ד סך הכל) המכילות כל אחת ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
- **בקומת גג חלקית (קומה 8):** 2 יח"ד המכילות כל אחת ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה מבטון;
- **על הגג:** גג משותף עבור מערכות טכניות, קולטי שמש ומעבים עם גישה דרך חדר מדרגות כללי המקורה בחלקו;
- **עבור בניין מספר 5 בן 8.65 קומות עבור מסחר בקרקע 30 יח"ד המכיל:**
 - **בקומת הקרקע (בקר משותף עם בניין 4):** קומת עמודים מפולשת, מועדון דיירים, לובי כניסה המכיל מבואה, חדר אשפה למגורים, חדר אשפה למסחר, 2 מעליות, חדר מדרגות, מסדרון שירות ו 2 יחידות למסחר לרחוב שדרות ירושלים ממערב.
 - **לגובה הקומות:** גרעין המכיל מבואה, חדר מדרגות, 2 מעליות, מסדרונות וארונות למערכות טכניות משותפות;
 - **בקומות 1-7:** 4 יחידות דיור בקומה (28 יח"ד סך הכל) המכילות כל אחת ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
 - **בקומת גג חלקית (קומה 8):** 2 יח"ד המכילות כל אחת ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה מבטון;
 - **על הגג:** גג משותף עבור מערכות טכניות, קולטי שמש ומעבים עם גישה דרך חדר מדרגות כללי המקורה בחלקו;
- **עבור בניין מספר 6 (הדרומי במגרש) בן 8.65 קומות עבור מסחר בקרקע 30 יח"ד המכיל:**
 - **בקומת הקרקע:** קומת עמודים מפולשת, מועדון דיירים, לובי כניסה המכיל מבואה, חדר אשפה למגורים, 2 מעליות, חדר מדרגות מסדרון שירות המכיל 2 מעליות לחיבור לקומות המרתף וממ"מ עבור יחידה אחת למסחר לרחוב שדרות ירושלים ממערב.
 - **לגובה הקומות:** גרעין המכיל מבואה, חדר מדרגות, 2 מעליות, מסדרונות וארונות למערכות טכניות משותפות;
 - **בקומות 1-7:** 4 יחידות דיור בקומה (28 יח"ד סך הכל) המכילות כל אחת ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
 - **בקומת גג חלקית (קומה 8):** 2 יח"ד המכילות כל אחת ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה מבטון;
 - **על הגג:** גג משותף עבור מערכות טכניות, קולטי שמש ומעבים עם גישה דרך חדר מדרגות כללי המקורה בחלקו;
- 4. **על המגרש:** עקירות ונטיעות, פיתוח שטח, זיקת הנאה עבור הולכי רגל בכל השטחים הפתוחים בקומת הקרקע וחניות אופניים משותפות;

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 1
 רשות רישוי מספר 0193-1-26 מתאריך 09/09/2026

עדכון החלטת רשות רישוי מספר 0165-1-25 מתאריך 14/09/2025 והוספת התנאים הבאים:
 1. תנאי בהיתר –

-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.

בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל
 2. תנאי לתעודת גמר –
 בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
2	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	1) הבטחת הריסה ופינוי השטחים הציבוריים והבטחת רישום השטחים הציבוריים ע"ש העירייה. 2) המצאת תכניות לתכנון המערכת הפנאומטית ואישורן על ידי הגורמים המוסמכים בעירייה.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 381,100 ₪.
3	1. חו"ד אקוסטית של חברת ע.לכני הנדסה אקוסטית סימוכין 103060-7 מתאריך 13.1.25 המצ"ב תהווה חלק בלתי נפרד ממסמך התנאים להיתר הבניה. 2. מפלסי הקול מהמערכות האלקטרומכניות בפרויקט לא יעלו על הערכים המפורטים בחוות הדעת לעיל. 3. עמידה בתקנות הרעש בשלב עבודות ההקמה ובשלב התפעול. 4. ביצוע האמצעים האקוסטיים כפי שמפורטים בחו"ד האקוסטית. 5. תבוצע מדידת רעש בפועל על ידי היועץ האקוסטי של הפרויקט לאחר התקנת המערכות. המדידה תבוצע במצב בו רעש הרקע נמוך ככל הניתן בסמוך למקורות הרעש/ פתחי אוורור, בדירות המגורים בפרויקט הקרובות ביותר ובקרבת מבני המגורים בסביבה הקרובה. 6. תבוצע מדידת רעש תחבורה עם חלון סגור בחדר שינה ובחדר מגורים על ידי היועץ האקוסטי של הפרויקט. המדידה תתבצע בדירה הפונה לחזית הרועשת ביותר.
4	עפ"י סקר אסבסט שבוצע לתוכנית שדרות ירושלים 209-211-213 נמצא אסבסט במקום. יש לפנות את האסבסט טרם ביצוע עבודות כלשהן באתר. הגשת בקשה להיתר עבודה באסבסט תתבצע באמצעות קבלן בעל רישיון לעסוק באסבסט, מתוך מרשם העוסקים באסבסט. פירוק האסבסט יבוצע לפני כל עבודת גיזום עצים, הריסה / פינוי מתכות / פירוק מזגנים ודודים / דלתות פלדלת וכד'. במידה ובזמן קיום הסקר נמנע גישה לדירות או חללים כלשהם בשטח הנסקר יש להשלים את הסקר לכל המתחם. פירוק אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ויבוצע רק לאחר קבלת היתר מהאגף לאבק מזיק, ולפי ההנחיות שבהיתר - הכוללות דיווח לשכנים, תיאום מול מוסדות חינוך ברדיוס עד 50 מטר, הרטבה, תיחום, סימון, אריזה, פינוי וכד'. בתום פינוי האסבסט קבלן פינוי האסבסט יספק "היתר אכלוס" – היתר זה מאפשר כניסת העובדים לאתר בכפוף לאישור העירייה. אישור זה אינו מחליף כל אישור אחר, הנדרש לפי הוראות כל דין, לעניין ביצוע עבודות בניה. לתשומת לבך, על ביצוע עבודת אסבסט חלות הוראות פקודת הבטיחות בעבודה [נוסח חדש], תש"ל-1970, והתקנות מכוחה, ובמיוחד תקנות הבטיחות בעבודה (גהות תעסוקתית ובריאות הציבור והעובדים באבק מזיק, התשמ"ד – 1984)
5	על מגרש זה חלה מדיניות עירונית לאיתור ולשמירה על בעלי חיים בהתאם להנחיות (מפורטות באתר

#	תנאי
	העירוני
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7	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.
8	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
2	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
3	תיאום מול נת"ע בהמשך לדרישותיהם מ-11.4.2024
4	קבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה וקיימות לביצוע הנחיותיה בנושא שמירה על בעלי חיים בהתאם לסקר שיוגש לרשות לאחר קבלת היתר הבניה.
5	1) הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה. 2) הנחיות בנושא אתר התארגנות: בשטח שייעודו שצ"פ, מבנה ציבור או דרך, יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים כתנאי להתחלת עבודות. 3) רישום הערת אזהרה לטובת העירייה בגין חוזה ההקמה ובהתאם להוראותיו (על תת חלקה אחת מכל חלקה במקרקעי הבעלים) 4) המצאת אישור עריכת ביטוח עבודות בהתאם לחוזה ההקמה. 5) המצאת ערבות רישום בהתאם לחוזה ההקמה. 6) המצאת ערבות ביצוע בהתאם לחוזה ההקמה. ?
6	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
7	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
8	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
9	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
10	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
11	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור למעבר רגלי, לכלי רכב ולתשתיות.
2	תנאי לתעודת גמר (אכלוס) בכל מגרש יהיה חתימת חוזה עם חברת אחזקה.

#	תנאי
3	הקמה בפועל של הקרן לטובת סיוע במימון תחזוקת השטחים המשותפים עבור הדיירים הממשיכים בפרויקט.
4	הצגת הוכחה למחזור או לשימוש חוזר של לפחות 75% מפסולת הבניין מאתר מורשה מטעם המשרד להגנת הסביבה, על בסיס תעודות שקילה ובהתאמה לחישוב צפי עודפי עפר שבוצע ע"י קונסטרוקטור/ מהנדס ביסוס. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין יעשו בהתאם לנספח הקיימות.
5	רישום תקנה 27 לנושא שטחים משותפים, זיקות הנאה ואי סגירת מרפסות
6	אישור הכבאות
7	אישור פיקוד העורף
8	אישור אגף שפ"ע לשימור 106 עצים במגרש ובסביבתו.
9	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 233 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.
10	הגשת דו"ח אקוסטי שבו תפרטנה תוצאות המדידה אשר תוכננה כי מתקבלת עמידה בהנחיות הרשות לאיכות הסביבה וקיימות של עיריית תל אביב יפו, בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990 וכל חוק תקנה וחוק עזר אחר, ביחס למערכות הבניין ואישור היועץ כי כל האמצעים האקוסטיים שהונחו בחוות הדעת הושמו בפועל.
11	להעביר את דוח המדידות לאישור הרשות לאיכות הסביבה וקיימות עיריית תל אביב, כתנאי לקבלת טופס גמר.
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 והקמה בפועל של זיקות ההנאה ושטחי הציבור בפרויקט בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין. 2) רישום בפועל של השטחים הציבוריים בתחום המגרש נושא ההיתר. 3) קבלת אישור אגף להכנסות מבנייה ופיתוח בהתאם להסכם תחזוקת שטחים בזיקות הנאה.
15	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
16	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
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

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 1
 רשות רישוי מספר 1-25-0241 מתאריך 13/01/2026

לתקן את תנאי מספר 1 בהחלטת רשות הרישוי מיום 14.09.2025 ולשנות אותו מבדיקת מכון בקרה לבדיקת בקרת תכן במכון לאור כך שמדובר במרתפים משותפים.

--	--

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה: החלטה מספר: 1
 רשות רישוי מספר 1-25-0165 מתאריך 14/09/2025

לאשר את הבקשה עבור:

1. הריסת 6 בניינים טוריים , כל בניין בן 4 קומות עבור 24 יחידות דיור , סה"כ 144 יחידות דיור להריסה.
2. הקמת 3 קומות מרתף המשותף לכל תאי השטח בפריקט (המוגשים בחלקן בבקשות מקבילות) עם עוגנים זמניים לחלקות גובלות.
3. הקמת 6 בניינים חדשים עבור מסחר ומגורים בהתאם לתב"ע 4233 - "שדרות ירושלים -קהילת קנדה" בניינים מספר 1-6 עבור 180 יחידות דיור סך הכל

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

#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
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
4	(1) הבטחת הריסה ופינוי השטחים הציבוריים והבטחת רישום השטחים הציבוריים ע"ש העירייה. (2) המצאת תכניות לתכנון המערכת הפנאומטית ואישורן על ידי הגורמים המוסמכים בעירייה.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 381,100 ₪.
3	על מגרש זה חלה מדיניות עירונית לאיתור ולשמירה על בעלי חיים בהתאם להנחיות (מפורטות באתר העירוני)
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
2	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
3	תיאום מול נת"ע בהמשך לדרישותיהם מ-11.4.2024
4	קבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה וקיימות לביצוע הנחיותיה בנושא שמירה על בעלי חיים בהתאם לסקר שיוגש לרשות לאחר קבלת היתר הבניה.

#	תנאי
5	1) הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה. 2) הנחיות בנושא אתר התארגנות: בשטח שייעודו שצ"פ, מבנה ציבור או דרך, יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים כתנאי להתחלת עבודות. 3) רישום הערת אזהרה לטובת העירייה בגין חוזה ההקמה ובהתאם להוראותיו (על תת חלקה אחת מכל חלקה במקרקעי הבעלים) 4) המצאת אישור עריכת ביטוח עבודות בהתאם לחוזה ההקמה. 5) המצאת ערבות רישום בהתאם לחוזה ההקמה. 6) המצאת ערבות ביצוע בהתאם לחוזה ההקמה.
6	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
7	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
8	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
9	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
10	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
11	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הקמה בפועל של הקרן לטובת סיוע במימון תחזוקת השטחים המשותפים עבור הדיירים הממשיכים בפרויקט.
2	רישום תקנה 27 לנושא שטחים משותפים, זיקות הנאה ואי סגירת מרפסות
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 106 עצים במגרש ובסביבתו.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 233 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
5	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.
6	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
7	רישום בפועל של השטחים הציבוריים בבעלות העירייה בתחום המגרש נשוא ההיתר.
8	רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור למעבר רגלי, לכלי רכב ולתשתיות.
9	תנאי לתעודת גמר (אכלוס) בכל מגרש יהיה חתימת חוזה עם חברת אחזקה.
10	ביצוע בפועל של עבודות פיתוח השטח בתחום המגרש הרלוונטי בו יבוקש ההיתר, בהתאם לעקרונות תכנית העיצוב והפיתוח, וביחס להיתר הבניה שהוגש, ואשר תאושר על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.
11	הקמה ורישום בפועל ומסירת החזקה לידי העירייה של השטחים הציבוריים הבנויים והחצרות המוצמדות להם בתחום תא שטח 2, וחתימה על הסכם תחזוקה בפועל של שטחים בזיקות הנאה.
12	השלמת הפיתוח הסביבתי בהתאם לתכנית העיצוב, רישום בפועל של השטחים הציבוריים, לרבות השטחים הציבוריים הבנויים, בתחום התכנית בבעלות העירייה.
13	רישום ותחזוקה בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור.

#	תנאי
14	הצגת הוכחה למחזור או לשימוש חוזר של לפחות 75% מפסולת הבניין מאתר מורשה מטעם המשרד להגנת הסביבה, על בסיס תעודות שקילה ובהתאמה לחישוב צפי עודפי עפר שבוצע ע"י קונסטרוקטור/ מהנדס ביסוס. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין יעשו בהתאם לנספח הקיימות.
15	הקמה בפועל של יחידות דיור בהישג יד.
16	הקמה בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים- בתחום תא שטח 2 והחצרות המוצמדות להם בבעלות העירייה
17	1) רישום והקמה בפועל של זיקות ההנאה ושטחי הציבור בפריקט בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין. 2) רישום בפועל של השטחים הציבוריים בתחום המגרש נושא ההיתר.
18	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
19	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

14/09/2026
 ג' תשרי תשפ"ז

פרוטוקול רשות רישוי קהילת קנדה 10

7050/156	גוש/חלקה	25-0912	בקשה מספר
(יפו ד' (גבעת התמרים	שכונה	12/05/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין רב קומות (מעל 29 מ')	סיווג	3001-209	תיק בניין
4,744.00	שטח	23-01907	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אלמוג פינוי בינוי בע"מ
 חבצלת החוף 3, יבנה 8122452

עורך הבקשה

ברק צפור
 מרכז בעלי מלאכה 40, תל אביב - יפו 63824

מהות הבקשה

1. הקמת 3 קומות מרתף המשותף לכל תאי השטח בפרויקט (המוגשים בחלקן בבקשות מקבילות) עם עוגנים זמניים לחלקות גובלות המכיל:

- לגובה כל קומות המרתף: 6 גרעינים נפרדים (אחד לכל בניין), כל גרעין מכיל מבואה, חדר מדרגות, ארונות שירות למערכות משותפות ו 2 מעליות;
- בקומת מרתף חלקית (3-): מאגרי מים, חדרי משאבות, מקומות חניה, מחסנים דירתיים, חדרים טכניים משותפים לתפקוד הבניין 3 גרעינים נפרדים (עבור בניינים 8 ו 9), כל גרעין מכיל מבואה, חדר מדרגות, ארונות שירות למערכות משותפות ו 3 מעליות;
- בקומת מרתף (2-): מאגר מים, 237 מקומות חניה, 3 חניות נגישות, 341 מחסנים דירתיים, חדרים טכניים משותפים לתפקוד הבניין 6 גרעינים נפרדים (אחד לכל בניין), כל גרעין מכיל מבואה, חדר מדרגות, ארונות שירות למערכות משותפות ו 2 מעליות;
- בקומת מרתף (1-): חניה, מחסנים דירתיים, חדרי אופניים, חדרי מחזור, אשפה ומגופים, חדרי חשמל וחדרים טכניים משותפים לתפקוד הבניין, חדרי טראפו, שטח נלווה עבור מבנה ציבור, מאגרי מים, 3 גרעינים נפרדים (אחד לכל בניין), כל אחד מכיל מבואה, חדר מדרגות, ארונות שירות למערכות משותפות ו 3 מעליות;

2. הקמת 3 בניינים חדשים עבור מגורים וגני ילדים בהתאם לתב"ע 4233 - "שדרות ירושלים-קהילת קנדה" בניינים מספר 7, 8 ו 9, עבור 197 יחידות דיור סך הכל ו 4 כיתות גן באשכול גני ילדים המכילים:

- עבור בניין למגורים מספר 7 (הצפוני במגרש) בן 14.65 קומות וקומה טכנית עבור 64 יח"ד המכיל:
 - בקומת הקרקע: רמפה דו סיטרית עבור גישה למרתפי חניה בתכנית קומת הקרקע, לובי לשצ"פ ממערב ולובי כניסה ממזרח, חדר ניהול, חדר חשמל, חדר אופניים חדר דואר ומחסן משותף וקומת עמודים מפולשת;
 - לגובה כל הקומות: גרעין המכיל מבואה, חדרי מדרגות, 3 מעליות, חדר שוט אשפה, מסתור טכני קומתי עבור מעבים ודוודים, וארונות למערכות טכניות משותפות;

- בקומות 1-10: 5 יחידות דיור בקומה (50 יח"ד סך הכל) המכילות כל אחת ממ"ד ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
- בקומות 11-13: 4 יחידות דיור בקומה (12 יח"ד סך הכל) המכילות כל אחת ממ"ד ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
- בקומת גג חלקית (קומה 14): 2 יח"ד המכילות כל אחת ממ"ד ומרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה מבטון;
- בקומת גג טכנית (קומה 15): גג משותף עבור מערכות טכניות, קולטי שמש ומעבים, מאגרי מים וחדר משאבות עם גישה דרך חדר מדרגות כללי;
- עבור בניין למגורים מספר 8 בן 14.65 קומות וקומה טכנית עבור 69 יח"ד המכיל:
 - בקומת הקרקע: לובי לשצ"פ ממערב, חדר דיירים, חדר חוגים משותף, חדר דואר, לובי כניסה ממזרח, חדר ניהול, חדר אופניים חדר דואר ומחסן משותף וקומת עמודים מפולשת;
 - לגובה כל הקומות: גרעין המכיל מבואה, חדרי מדרגות, 3 מעליות, חדר שוט אשפה, מסתור טכני קומתי עבור מעבים ודוודים, וארונות למערכות טכניות משותפות;
 - בקומות 1-13: 5 יחידות דיור בקומה (65 יח"ד סך הכל) המכילות כל אחת ממ"ד ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
 - בקומת גג חלקית (קומה 14): 4 יח"ד המכילות כל אחת ממ"ד ומרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה מבטון;
 - בקומת גג טכנית (קומה 15): גג משותף עבור מערכות טכניות, קולטי שמש ומעבים, מאגרי מים וחדר משאבות עם גישה דרך חדר מדרגות כללי;
- עבור בניין למגורים ואשכול גני ילדים, מספר 9 בן 15.65 קומות וקומה טכנית עבור 64 יח"ד המכיל:
 - בקומת הקרקע עבור גני ילדים: לובי כניסה למגורים ממזרח, חדר דיירים, חדר אופניים וגרעין המכיל חדר מדרגות ו 3 מעליות, חדר דואר ואשכול גנים המכיל 2 כיתות גן בקומה, כל אחת עם חצר פרטית מקורה בפרגולה מבטון ומוקפת בגדר בגובה 2.00 מ', מטבחון, אולם רב תכליתי, 2 ממ"מים, חדרי שירותים, חדר שומר, חדר מדרגות לחיבור לקומה מעל ומעלית פנימית;
 - בקומה 1 עבור גני ילדים: חדר מדרגות לחיבור לקומה מתחת ומעלית פנימית, אחסנה, 2 ממ"מים, 2 כיתות גן, כל אחת עם יציאה למרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה מבטון, מטבחון ומסדרונות;
 - לגובה כל הקומות: גרעין המכיל מבואה, חדרי מדרגות, 3 מעליות, חדר שוט אשפה, מסתור טכני קומתי עבור מעבים ודוודים, וארונות למערכות טכניות משותפות;
 - בקומה 2: 5 יחידות דיור המכילות כל אחת ממ"ד ומרפסת פתוחה ומקורה;
 - בקומות 3-13: 5 יחידות דיור בקומה (55 יח"ד סך הכל) המכילות כל אחת ממ"ד ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
 - בקומה 14: 3 יחידות דיור המכילות כל אחת ממ"ד ומרפסת פתוחה ומקורה;
 - בקומת גג חלקית (קומה 15): יח"ד אחת המכילה ממ"ד ומרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה מבטון;
 - בקומת גג טכנית (קומה 16): גג משותף עבור מערכות טכניות, קולטי שמש ומעבים, מאגרי מים וחדר משאבות עם גישה דרך חדר מדרגות כללי;
- על המגרש: עקירות ונטיעות, צובר גז, פיתוח שטח, זיקת הנאה עבור הולכי רגל בכל השטחים הפתוחים בקומת הקרקע וגישה עבור רמפה דו סיטרית מרחוב קהילת קנדה ממזרח, גדרות עבור גני ילדים וחצרות פרטיים לגני ילדים;

החלטת דיון נוסף: החלטה מספר: 2
רשות רישוי מספר 09/09/2026 1-26-0193 מתאריך

עדכון החלטת רשות רישוי מספר 1-25-0165 מתאריך 14/09/2025 והוספת התנאים הבאים:
 1. תנאי בהיתר –

-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.
 -בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל
 2. תנאי לתעודת גמר –

בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

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	1) חתימה על חוזה הקמה בנוגע לשטחי הציבור (המבנה הציבורי, חניות העירייה) (2) המצאת תכניות לתכנון המערכת הפנאומטית ואישורן על ידי הגורמים המוסמכים בעירייה. (3) חתימה על הסכם לתחזוקת שטחים בזיקות הנאה. (4) קבלת אישור המפקח העירוני ויחידות העירייה ואישור אגף הנכסים.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 381,100 ₪.
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	1.חו"ד אקוסטית של חברת ע.לבני הנדסה אקוסטית סימוכין 14-103060 מתאריך 25.02.26 המצ"ב תהווה חלק בלתי נפרד ממסמך התנאים להיתר הבניה. 2.מפלסי הקול מהמערכות האלקטרומכניות בפרויקט לא יעלו על הערכים המפורטים בחוות הדעת לעיל. 3.עמידה בתקנות הרעש בשלב עבודות ההקמה ובשלב התפעול 4. ביצוע האמצעים האקוסטיים כפי שמפורטים בחו"ד האקוסטית. 5.תבוצע מדידת רעש בפועל על ידי היועץ האקוסטי של הפרויקט לאחר התקנת המערכות. המדידה תבוצע במצב בו רעש הרקע נמוך ככל הניתן בסמוך למקורות הרעש/ פתחי אוורור, בדירות המגורים בפרויקט הקרובות ביותר, גני הילדים בפרויקט, ובקרבת מבני המגורים בסביבה הקרובה. 6.תבוצע מדידת רעש תחבורה עם חלון סגור בחדר שינה ובחדר מגורים ובכיתות גן הילדים על ידי היועץ האקוסטי של הפרויקט. המדידה תתבצע בדירה הפונה לחזית הרועשת ביותר.
5	1. תכניות האוורור ושאלון יהיו נספחים להיתר בניה 2. בעת מתן תעודת אכלוס/גמר, יחתום יועץ האוורור שמערכת האוורור בוצעה לפי תכנונו 3. פליטת גנרטור החירום תהיה בגובה של 2 מ' מעל מפלס הגג

#	תנאי
6	מבדיקת ממונה אסבסט ברשות מיום 14.1.2026 עפ"י סקר אסבסט שבוצע לתוכנית שדרות ירושלים 209-211-213 נמצא אסבסט במקום. יש לפנות את האסבסט טרם ביצוע עבודות כלשהן באתר. הגשת בקשה להיתר עבודה באסבסט תתבצע באמצעות קבלן בעל רישיון לעסוק באסבסט, מתוך מרשם העוסקים באסבסט. פירוק האסבסט יבוצע לפני כל עבודת גיזום עצים, הריסה / פינוי מתכות / פירוק מזגנים ודודים / דלתות פלדלת וכד'. במידה ובזמן קיום הסקר נמנע גישה לדירות או חללים כלשהם בשטח הנוסר יש להשלים את הסקר לכל המתחם. פירוק אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה וביצוע רק לאחר קבלת היתר מהאגף לאבק מזיק, ולפי ההנחיות שבהיתר - הכוללות דיווח לשכנים, תיאום מול מוסדות חינוך ברדיוס עד 50 מטר, הרטבה, תיחום, סימון, אריזה, פינוי וכד'. בתום פינוי האסבסט קבלן פינוי האסבסט יספק "היתר אכלוס" - היתר זה מאפשר כניסת העובדים לאתר בכפוף לאישור העירייה. אישור זה אינו מחליף כל אישור אחר, הנדרש לפי הוראות כל דין, לעניין ביצוע עבודות בניה. לתשומת לבך, על ביצוע עבודת אסבסט חלות הוראות פקודת הבטיחות בעבודה [נוסח חדש], תש"ל-1970, והתקנות מכוחה, ובמיוחד תקנות הבטיחות בעבודה (גהות תעסוקתית ובריאות הציבור והעובדים באבק מזיק, התשמ"ד - 1984)
7	על מגרש זה חלה מדיניות עירונית לאיתור ולשמירה על בעלי חיים בהתאם להנחיות (מפורטות באתר העירוני)
8	השטחים הפתוחים יתוחזקו בהתאם לחוזה שנחתם בין בעל ההיתר לעירייה
9	(1) הקמת המבנה הציבורי. (2) מילוי דרישות הסכם ההקמה בנוגע להקמת שטחי הציבור והמטלות בהתאם להוראות התב"ע.
10	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
11	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
2	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
3	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
4	הגשת תכנית סופרפוזיציה למנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים (מנהל הפרויקט העירוני) וקבלת אישורו. בתכנית יש להציג את כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנ"צ, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנ"צ, לרבות שטחי חניות העירייה.
5	הפקדת ערבות ביצוע בהתאם לחוזה ההקמה בהתאם לנוסח המופיע בנספחי הסכם ההקמה.
6	הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים (במקרה של ביצוע עוגנים). קישור לנוסח הערבות נמצא ברשימת הקישורים בהמשך חוות הדעת.
7	(1) רישום הערת אזהרה לטובת העירייה בגין חוזה ההקמה ובהתאם להוראותיו (על תת חלקה אחת מכל חלקה במקרקעי הבעלים) (2) המצאת אישור עריכת ביטוח עבודות בהתאם לחוזה ההקמה. (3) המצאת ערבות רישום בהתאם לחוזה ההקמה. (4) המצאת ערבות ביצוע בהתאם לחוזה ההקמה (5) הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים וקבלת הסכמת אגף הנכסים לכך. (6) הצגת תוכניות מפורטות מאושרות לביצוע. (7) הנחיות בנושא אתר התארגנות: בשטח שייעודו שצ"פ ומבנה ציבור, יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים כתנאי להתחלת עבודות. (8) בעל ההיתר יציב בחזית

#	תנאי
	המגרש שילוט המודיע על מבנה הציבור שיבנה במגרש. יש לפנות לאגף נכסים לצורך קבלת הנחיות לפורמט ופרטי השילוט המתוכנן.
8	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
9	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
10	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
11	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
12	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רשות הכבאות
2	רישום תקנה 27 לנושא שטחים משותפים, זיקות הנאה ואי סגירת מרפסות.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 106 עצים במגרש ובסביבתו.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 233 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
5	גשת דו"ח אקוסטי שבו תפרטנה תוצאות המדידה אשר תוכנה כי מתקבלת עמידה בהנחיות הרשות לאיכות הסביבה וקיימות של עיריית תל אביב יפו, בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990 וכל חוק תקנה וחוק עזר אחר, ביחס למערכות הבניין ואישור היועץ כי כל האמצעים האקוסטיים שהונחו בחוות הדעת הושמו בפועל.
6	יצוע מדידות קרינה בפועל לאחר ביצוע חשמול שיעוברו לאישור הרשות לאיכות הסביבה וקיימות עת"א.
7	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.
8	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
9	אישור של מח' דרכים שבוצע הקצאת מקום בגבולות המגרש להעתקת ארון חשמל/תקשורת
10	אישור אגף נכסים לתעודת גמר (הכולל אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים
11	רישום בפועל של זיקות ההנאה ושטחי הציבור בפרויקט בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין.
12	תנאי לתעודת גמר יהיה הקמת שטחי הציבור ורישומם על שם העירייה ברישום הבית המשותף.
13	- ע"פ סעיף 6.10 תנאים למתן תעודת גמר רישום בפועל של השטחים הציבוריים בבעלות העירייה בתחום המגרש נשוא ההיתר.
14	רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור למעבר רגלי, לכלי רכב ולתשתיות (סעיף 6.10)
15	תנאי לתעודת גמר (אכלוס) בכל מגרש יהיה חתימת חוזה עם חברת אחזקה (סעיף 6.10)
16	ביצוע בפועל של עבודות פיתוח השטח בתחום המגרש הרלוונטי בו יבוקש ההיתר, בהתאם לעקרונות תוכנית העיצוב והפיתוח, וביחס להיתר הבנייה שהוגש, ואשר תאושר על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו (סעיף 6.10)

#	תנאי
17	אישור מכון התקנים כי הבניינים נבנו על פי תקן ישראל 5281- בניינים שפגיעתם בסביבה פתוחה (בנייה ירוקה)
18	פינוי בפועל של המבנים הרלוונטיים המיועדים להריסה בהתאם להוראות סעיף 6.17 (ג) להלן.
19	הקמה בפועל של יחידות דיור בהישג יד (סעיף 6.12)
20	הקמה בפועל של הקרן למימון דמי ניהול לדיירים ממשיכים בפרויקט (סעיף 6.12)
21	רישום ותחזוקה בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור (סעיף 6.12)
22	הצגת הוכחה למחזור או לשימוש חוזר של לפחות 75% מפסולת הבניין מאתר מורשה מטעם המשרד להגנת הסביבה, על בסיס תעודות שקילה ובהתאמה לחישוב צפי עודפי עפר שבוצע ע"י קונסטרוקטור/ מהנדס ביסוס. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת (סעיף 6.12)
23	תחזוקה ותפעול של מעברים לרכב ו/או תשתיות פניאומטיות בתת הקרקע במגרשים הציבוריים (דרכים או שטח ציבורי פתוח) בכפוף להסדר עם אגף הנכסים. (סעיף 6.12)
24	הקמה ורישום בפועל ומסירת החזקה לידי העירייה של השטחים הציבוריים הבנויים והחצרות המוצמדות להם בתחום תא שטח 2, וחתימה על הסכם תחזוקה בפועל של שטחים בזיקות הנאה.
25	השלמת הפיתוח הסביבתי בהתאם לתכנית העיצוב, רישום בפועל של השטחים הציבוריים, לרבות השטחים הציבוריים הבנויים, בתחום התכנית בבעלות העירייה.
26	תחזוקת והקמת השטחים הפתוחים תיקבע בהסכמים שיחתמו כתנאי לאכלוס.
27	1) יש להעביר למפקח העירוני – תכנית AS-MADE של כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנה הציבורי, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנה הציבורי, לרבות שטחי חניות העירייה. 2) ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם להוראות התב"ע והסכם ההקמה. 3) אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של המבנה הציבורי. 4) הקמת המבנה הציבורי וחניות העירייה ומסירתם לידי העירייה לאחר שיתוקנו כל הליקויים בהתאם לדרישות שיינתנו בסיורי המסירה. 5) אישור עו"ד החברה בנוגע להוראת דמי ניהול ואחזקה בהתאם להוראות חוזה ההקמה. 6) רישום והקמה בפועל של זיקות ההנאה ושטחי הציבור בפרויקט בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין. 7) ביצוע פיתוח של השטחים הציבוריים בהתאם להסכם פיתוח שנחתם באגף להכנסות מבניה ופיתוח וקבלת אישור אגף להכנסות מבניה ופיתוח.
28	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
29	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
30	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

ההחלטה: החלטה מספר: 2 רשות רישוי מספר 1-25-0166 מתאריך 14/09/2025
--

לאשר את הבקשה עבור:

1. הקמת 3 קומות מרתף המשותף לכל תאי השטח בפרויקט
2. הקמת 3 בניינים חדשים עבור מגורים וגני ילדים בהתאם לתב"ע 4233 - "שדרות ירושלים -קהילת קנדה" בניינים מספר 7 ו 8 בני 14.65 קומות וקומה טכנית ו בניין 9 בן 15.65 קומות וקומה טכנית סה"כ 197 יחידות דיור ו 4 כיתות גן באשכול גני ילדים.

עיר ללא הפסקה

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	(1) חתימה על חוזה הקמה בנוגע לשטחי הציבור (המבנה הציבורי, חניות העירייה, (2) המצאת תכניות לתכנון המערכת הפנאומטית ואישורן על ידי הגורמים המוסמכים בעירייה. (3) חתימה על הסכם לתחזוקת שטחים בזיקות הנאה. (4) קבלת אישור המפקח העירוני ויחידות העירייה ואישור אגף הנכסים.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 381,100 ₪.
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	השטחים הפתוחים יתוחזקו בהתאם לחוזה שנחתם בין בעל ההיתר לעירייה
6	(1) הקמת המבנה הציבורי. (2) מילוי דרישות הסכם ההקמה בנוגע להקמת שטחי הציבור והמטלות בהתאם להוראות התב"ע.
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 הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
8	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
2	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
3	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
4	הגשת תכנית סופרפוזיציה למנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים (מנהל הפרויקט העירוני) וקבלת אישורו. בתכנית יש להציג את כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנ"צ, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנ"צ, לרבות שטחי חניות העירייה.
5	הפקדת ערבות ביצוע בהתאם לחוזה ההקמה בהתאם לנוסח המופיע בנספחי הסכם ההקמה.

#	תנאי
6	הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים (במקרה של ביצוע עוגנים). קישור לנוסח הערבות נמצא ברשימת הקישורים בהמשך חוות הדעת.
7	(1) רישום הערת אזהרה לטובת העירייה בגין חוזה ההקמה ובהתאם להוראותיו (על תת חלקה אחת מכל חלקה במקרקעי הבעלים) (2) המצאת אישור עריכת ביטוח עבודות בהתאם לחוזה ההקמה. (3) המצאת ערבות רישום בהתאם לחוזה ההקמה. (4) המצאת ערבות ביצוע בהתאם לחוזה ההקמה (5) הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים וקבלת הסכמת אגף הנכסים לכך. (6) יש להעביר למפקח לאישור – תכנית סופר פוזיציה של כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנה"צ, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנה"צ, לרבות שטחי חניות העירייה. (7) הצגת תכניות ביצוע מאושרות. (8) הנחיות בנושא אתר התארגנות: בשטח שייעודו שצ"פ ומבנה ציבור, יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים כתנאי להתחלת עבודות.
8	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
9	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
10	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
11	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
12	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רשות הכבאות
2	רישום תקנה 27 לנושא שטחים משותפים, זיקות הנאה ואי סגירת מרפסות.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 106 עצים במגרש ובסביבתו.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 233 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
5	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.
6	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
7	אישור של מח' דרכים שבוצע הקצאת מקום בגבולות המגרש להעתקת ארון חשמל/תקשורת
8	אישור אגף נכסים לתעודת גמר (הכולל אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים
9	רישום בפועל של זיקות ההנאה ושטחי הציבור בפרויקט בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין.
10	תנאי לתעודת גמר יהיה הקמת שטחי הציבור ורישומם על שם העירייה ברישום הבית המשותף.
11	- ע"פ סעיף 6.10 תנאים למתן תעודת גמר רישום בפועל של השטחים הציבוריים בבעלות העירייה בתחום המגרש נשוא ההיתר.
12	רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור למעבר רגלי, לכלי רכב ולתשתיות (סעיף 6.10)
13	תנאי לתעודת גמר (אכלוס) בכל מגרש יהיה חתימת חוזה עם חברת אחזקה (סעיף 6.10)
14	ביצוע בפועל של עבודות פיתוח השטח בתחום המגרש הרלוונטי בו יבוקש ההיתר, בהתאם

#	תנאי
	לעקרונות תוכנית העיצוב והפיתוח, וביחס להיתר הבנייה שהוגש, ואשר תאושר על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו (סעיף 6.10)
15	אישור מכון התקנים כי הבניינים נבנו על פי תקן ישראל 5281- בניינים שפגיעתם בסביבה פתוחה (בנייה ירוקה)
16	פינוי בפועל של המבנים הרלוונטיים המיועדים להריסה בהתאם להוראות סעיף 6.17 (ג) להלן.
17	הקמה בפועל של יחידות דיור בהישג יד (סעיף 6.12)
18	הקמה בפועל של הקרן למימון דמי ניהול לדיירים ממשיכים בפרויקט (סעיף 6.12)
19	רישום ותחזוקה בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור (סעיף 6.12)
20	הצגת הוכחה למחזור או לשימוש חוזר של לפחות 75% מפסולת הבניין מאתר מורשה מטעם המשרד להגנת הסביבה, על בסיס תעודות שקילה ובהתאמה לחישוב צפי עודפי עפר שבוצע ע"י קונסטרוקטור/ מהנדס ביסוס. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת (סעיף 6.12)
21	תחזוקה ותפעול של מעברים לרכב ו/או תשתיות פניאומטיות בתת הקרקע במגרשים הציבוריים (דרכים או שטח ציבורי פתוח) בכפוף להסדר עם אגף הנכסים. (סעיף 6.12)
22	הקמה ורישום בפועל ומסירת החזקה לידי העירייה של השטחים הציבוריים הבנויים והחצרות המוצמדות להם בתחום תא שטח 2, וחתימה על הסכם תחזוקה בפועל של שטחים בזיקות הנאה.
23	השלמת הפיתוח הסביבתי בהתאם לתכנית העיצוב, רישום בפועל של השטחים הציבוריים, לרבות השטחים הציבוריים הבנויים, בתחום התכנית בבעלות העירייה.
24	תחזוקת והקמת השטחים הפתוחים תיקבע בהסכמים שיחתמו כתנאי לאכלוס.
25	1) יש להעביר למפקח העירוני – תכנית AS-MADE של כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנה הציבורי, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנה הציבורי, לרבות שטחי חניות העירייה. 2) ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם להוראות התב"ע והסכם ההקמה. 3) אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של המבנה הציבורי. 4) הקמת המבנה הציבורי וחניות העירייה ומסירתם לידי העירייה לאחר שיתוקנו כל הליקויים בהתאם לדרישות שיינתנו בסיוור המסירה. 5) אישור עו"ד החברה בנוגע להוראת דמי ניהול ואחזקה בהתאם להוראות חוזה ההקמה. 6) רישום והקמה בפועל של זיקות ההנאה ושטחי הציבור בפרויקט בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין.
26	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
27	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
28	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