

פרוטוקול החלטות

ישיבה: 1-25-0064 תאריך: 24/04/2025 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 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	24-1190	0309-007	לכיש 7	פי הנדסה בלכיש מגידו בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	1
2	25-0238	0027-007	דניאל 11	ה.ס נוף מול ים בתל אביב(2019) בע"מ	בניה חדשה חפירה ו/או דיפון	5

27/04/2025

כ"ט ניסן תשפ"ה

פרוטוקול רשות רישוי לכיש 7, מגידו 13, מגידו 15

6952/149	גוש/חלקה	24-1190	בקשה מספר
הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	29/08/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0309-007	תיק בניין
646.00	שטח	24-00953	בקשת מידע

מבקש הבקשה

פי הנדסה בלכיש מגידו בע"מ
ת.ד. 122, בני עי"ש 7925500

עורך הבקשה

מעוז פרייס
החשמונאים 113, תל אביב - יפו 6713324

מהות הבקשה

הריסת בניין בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים ומקלט במרתף המכיל 12 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 23 יח"ד הכוללים:

- בכל קומות המרתף: מחסנים דירתיים ו-25 מקומות חנייה לרכבים (כולל 1 מקום חנייה עבור נכים) עם גישה באמצעות רמפת ירידה למרתפי חניה המוצעת במרווח צדדי צפוני.
- **בקומת מרתף 3: מאגר מים וחדר משאבות, בקומת מרתף 2: 2 מקומות חניה לאופנועים.**
- בקומת מרתף (1): חדר טרפו, חדר ריכוז מונים, 2 מקומות חניה לאופנועים.
- בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, חדר אופניים ו-3 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה וחצרות פרטיות צמודות במרווחי הצד של המגרש.
- בקומות 1-3 (בכל קומה): 4 יח"ד עם ממ"ד ומרפסות פתוחות ומקורות בחזיתות קדמיות.
- בקומה 4: 3 יח"ד עם ממ"ד בכל קומה ומרפסות פתוחות ומקורות בחזיתות קדמיות.
- **בקומה 5: 4 יח"ד עם ממ"ד בכל קומה ומרפסות פתוחות ומקורות בחזיתות קדמיות.**
- בקומת הגג החלקית (קומה 6): יחידת דיור אחת עם ממ"ד מרפסות גג צמודות בחזיתות קדמיות, מקורות בחלקן ע"י פרגולה מבטון.
- על הגג העליון: גנרטור, מעבי מזגנים, מערכות סולאריות בתחום גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין ומרפסת גג פרטית עם בריכת שחיה (לא מקורה) עם גישה באמצעות מדרגות עליה פנימיות מתוך הדירה בקומת הגג החלקית.
- בכל קומות הבניין: מסדרונות ומבואות, גרעין חדר מדרגות עם פירים טכניים ופיר מעלית הכולל תחנות עצירה בכל הקומות.
- בחצר: ריצוף, גיבון ונטיעות, גדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, 11 מקומות חניה עבור אופנועים במרווח הצד הדרומי, נישת תשתיות מים בגבול מגרש צדדי צפוני ופיר כניסת אויר בגבול מגרש צדדי דרומי.

החלטה: החלטה מספר: 1

רשות רישוי מספר 1-25-0064 מתאריך 24/04/2025



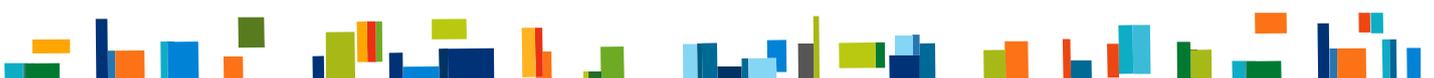
- לאשר את הבקשה להריסת בניין בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים ומקלט במרתף המכיל 12 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 23 יח"ד הכוללים:
- בכל קומות המרתף: מחסנים דירתיים ו-25 מקומות חנייה לרכבים (כולל 1 מקום חנייה עבור נכים) עם גישה באמצעות רמפת ירידה למרתפי חניה המוצעת במרווח צדדי צפוני.
 - בקומת מרתף 3:- מאגר מים וחדר משאבות, בקומת מרתף 2:- 2 מקומות חניה לאופנועים.
 - בקומת מרתף (1):- חדר טרפו, חדר ריכוז מונים, 2 מקומות חניה לאופנועים.
 - בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, חדר אופניים ו-3 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה וחצרות פרטיות צמודות במרווחי הצד של המגרש.
 - בקומות 1-3 (בכל קומה): 4 יח"ד עם ממ"ד ומרפסות פתוחות ומקורות בחזיתות קדמיות.
 - בקומה 4: 3 יח"ד עם ממ"ד בכל קומה ומרפסות פתוחות ומקורות בחזיתות קדמיות.
 - בקומה 5: 4 יח"ד עם ממ"ד בכל קומה ומרפסות פתוחות ומקורות בחזיתות קדמיות.
 - בקומת הגג החלקית (קומה 6): יחידת דיור אחת עם ממ"ד מרפסות גג צמודות בחזיתות קדמיות, מקורות בחלקן ע"י פרגולה מבטון.
 - על הגג העליון: גנרטור, מעבי מזגנים, מערכות סולאריות בתחום גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין ומרפסת גג פרטית עם בריכת שחיה (לא מקורה) עם גישה באמצעות מדרגות עליה פנימיות מתוך הדירה בקומת הגג החלקית.
 - בכל קומות הבניין: מסדרונות ומבואות, גרעין חדר מדרגות עם פירים טכניים ופיר מעלית הכולל תחנות עצירה בכל הקומות.
 - בחצר: ריצוף, גיבון ונטיעות, גדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, 11 מקומות חניה עבור אופנועים במרווח הצד הדרומי, נישת תשתיות מים בגבול מגרש צדדי צפוני ופיר כניסת אויר בגבול מגרש צדדי דרומי.

בכפוף לכל דין, 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	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה
5	העתקת עמוד תאורה - תנא בהיתר: יש לקבל את אישור מח' מאור להעתקת עמוד מאור, אשר נדרשת כדי לממש את הבניה המבוקשת. לשם כך יש לפנות למנהל תחום תכנון במחלקת מאור טלפון 03-7240634, ולהגיש את אישורו למרכזת הרישוי יחד עם התכניות הסופיות למתן היתר.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.



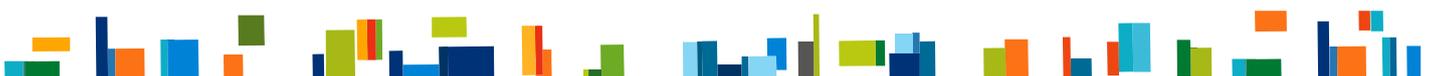
#	תנאי
3	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין.
4	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר.
5	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה.
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 33,054.80 ₪.
8	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.
9	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	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.
3	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4	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
5	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.
6	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.
7	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
8	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
9	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע

תנאים לתעודת גמר

#	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.חנית הנכים שאושרה כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא תוצמד ליח"ד בבניין בעתיד.
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
3	הצגת 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.

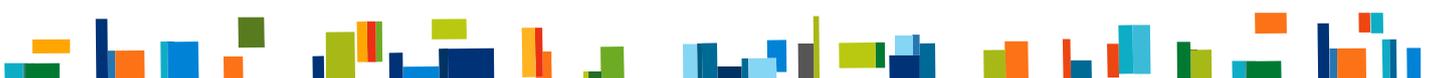


#	תנאי
4	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 1 עצים במגרש ובסביבתו.
7	אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 וכן 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 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
10	ביצועה העתקת עמוד מאור

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה



27/04/2025
כ"ט ניסן תשפ"ה

פרוטוקול רשות רישוי דניאל 11

7229/35	גוש/חלקה	25-0238	בקשה מספר
	שכונה	02/02/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה חפירה ו/או דיפון	סיווג	0027-007	תיק בניין
2,296.00	שטח	24-00321	בקשת מידע

מבקש הבקשה

ה.ס. נוף מול ים בתל אביב(2019) בע"מ
בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149 סלטרה טכנולוגיז אג
אלון יגאל 98, תל אביב - יפו 6789141

עורך הבקשה

אבנר ישר
טשרניחובסקי 18, תל אביב - יפו 63291

מהות הבקשה

חפירה ודיפון בתחום שטח המגרש עד לעומק של 15.65 מ' (ללא החדרת עוגני קרקע זמניים), כשלב מקדים לצורך הקמת מגדל חדש בשילוב: מגורים, מלונאות, ושטחי ציבור ומסחר בקומת הקרקע, בן 25 קומות (כולל קומת מסד של עד 6 קומות וקומת גג חלקית), מעל 4 קומות מרתף.

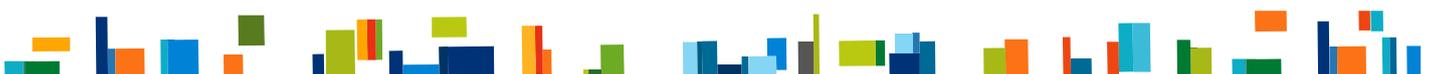
החלטה: החלטה מספר: 2
רשות רישוי מספר 1-25-0064 מתאריך 24/04/2025

לאשר את הבקשה לחפירה ודיפון בתחום שטח המגרש עד לעומק של 15.65 מ' (ללא החדרת עוגני קרקע זמניים), כשלב מקדים לצורך הקמת מגדל חדש בשילוב: מגורים, מלונאות, ושטחי ציבור ומסחר בקומת הקרקע, בן 25 קומות (כולל קומת מסד של עד 6 קומות וקומת גג חלקית), מעל 4 קומות מרתף.

בכפוף לכל דין, 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	לא יינתן היתר בניה לבקשה הנדונה עבור חפירה ודיפון, בטרם קבלת החלטה סופית המאשרת את בקשת רישוי מספר 25-0568 עבור הקמת המגדל, נשוא הבניה המלאה.



#	תנאי
6	אישור קונסטרוקטור וחשובים סטטיים לחפירה ודיפון.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לרכוש ולנפש, הן בעת החפירה והן בעת פינוי הפסולת, לרבות למגרש הסמוך.
2	אם עבודות הבנייה במגרש יופסקו לתקופה העולה על 12 חודשים, בין אם כתוצאה מהשלמת העבודות לפי ההיתר לחפירה ודיפון ובין אם כתוצאה מהפסקת עבודות החפירה והדיפון, בעל ההיתר מתחייב למלא את הבור שנחפר במגרש על חשבונו או לאפשר לעירייה אם היא תחפוץ בכך לבצע את מילוי הבור על חשבונו.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה עתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום סופי של התצ"ר בטאבו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

