

פרוטוקול החלטות

ישיבה: 1-25-0115 תאריך: 12/08/2025 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	24-1762	0194-113	ז'בוטינסקי 113	אקו-סיטי אס.אל יזמות ובניה בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	1
2	24-1743	0095-003	מנדלי מוכר ספרים 3	מולטילנד בעמ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	5

13/08/2025
י"ט אב תשפ"ה

פרוטוקול רשות רישוי ז'בוטינסקי 113, בילטמור 1

6213/872	גוש/חלקה	24-1762	בקשה מספר
הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	16/12/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0194-113	תיק בניין
763.00	שטח	23-00637	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אקו-סיטי א.ס.אל יזמות ובניה בע"מ
התעשייה 3א, תל אביב - יפו 6713903

עורך הבקשה

יואב תשובה
פינסקר 21ב, תל אביב - יפו 6342111

מהות הבקשה

הריסה בניין בן 4 קומות מעל קומת קרקע ומקלט במרתף, והקמת בניין בן 7 קומות מעל קומת קרקע, 3 קומות מרתף, וקומת גג חלקית, עבור 26 יח"ד, הכוללים:
מרתף 3-: חניה, 2 מחסנים, ח. משאבות, מאגר מים.
מרתף 2-: חניה, 4 מחסנים, 3 אופנועים.
מרתף 1-: חניה, 20 מחסנים, 2 אופנועים, ח. חשמל.
קרקע: 3 יח"ד עם ממ"ד, חצר צמודה ומסתור כביסה, לובי כניסה, ח. אשפה, ח. אופניים.
קומה 1-7: 3 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גזוזטרא ומסתור כביסה. בקומה 7, פרגולה מעל מרפסת גזוזטרא.
קומה 8 (קומת גג): 2 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג, פרגולה ומסתור כביסה.
גג עליון: גג פתוח עם גישה דרך חדר מדרגות משותף, סולם עליה לגג חדר מדרגות, מע' סולרית, מעבים וגרטור.
בכל הבניין: חדר מדרגות משותף עם 2 מעליות מהמרתף ועד קומת הגג, פירי ארונות תשתית.
בחצר: זיקת הנאה למדרכה, גינון, צובר גז, רמפה ירידה לחניה, גמל מים צמוד לגבול מגרש צדי צפוני, ופיר שחרור עשן ארון חשמל צמוד לגבול מגרש צדי מערבי.

ההחלטה: החלטה מספר: 1

רשות רישוי מספר 1-25-0115 מתאריך 12/08/2025

לאשר את הבקשה להריסה בניין בן 4 קומות מעל קומת קרקע ומקלט במרתף, והקמת בניין בן 7 קומות מעל קומת קרקע, 3 קומות מרתף, וקומת גג חלקית, עבור 26 יח"ד, הכוללים:
מרתף 3-: חניה, 2 מחסנים, ח. משאבות, מאגר מים. מרתף 2-: חניה, 4 מחסנים, 3 אופנועים. מרתף 1-: חניה, 20 מחסנים, 2 אופנועים, ח. חשמל.
קרקע: 3 יח"ד עם ממ"ד, חצר צמודה ומסתור כביסה, לובי כניסה, ח. אשפה, ח. אופניים.
קומה 1-7: 3 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גזוזטרא ומסתור כביסה. בקומה 7, פרגולה מעל מרפסת גזוזטרא.



קומה 8 (קומת גג): 2 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג, פרגולה ומסתור כביסה.
גג עליון: גג פתוח עם גישה דרך חדר מדרגות משותף, סולם עליה לגג חדר מדרגות, מע' סולרית, מעבים וגרטור.

בכל הבניין: חדר מדרגות משותף עם 2 מעליות מהמרתף ועד קומת הגג, פירי ארונות תשתית.
בחצר: זיקת הנאה למדרכה, גינן, צובר גז, רמפה ירידה לחניה, גמל מים צמוד לגבול מגרש צדי צפוני, ופיר שחרור עשן ארון חשמל צמוד לגבול מגרש צדי מערבי.

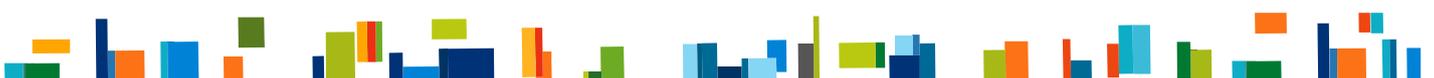
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

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	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן.
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.
5	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.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 24,698.00 ₪.
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	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
9	יש לספק עמדת טעינה לרכב חשמלי (או כל מקור אנרגיה חלופי אחר שיאושר על ידי משרד התחבורה) ל - 15% לפחות מסך כל מקומות החניה. מקומות החניה יהיו הקרובים ביותר לכניסה לבניין (למעט מקומות לנכים) ויהיו מסומנים או משולטים.



תנאים להתחלת עבודות

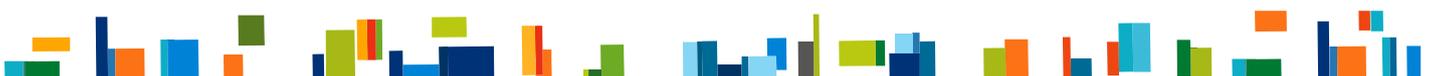
#	תנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של 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.
4	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.
5	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
6	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
7	שלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
8	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע

תנאים לאיכלוס

#	תנאי
1	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	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.
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3	הצגת מפרט צבוע לרישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ה. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 6 עצים במגרש ובסביבתו.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
6	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
7	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
8	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
9	אישור אגף הנכסים

הערות

#	תנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.
2	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה



13/08/2025
י"ט אב תשפ"ה

פרוטוקול רשות רישוי מנדלי מוכר ספרים 3

6905/41	גוש/חלקה	24-1743	בקשה מספר
הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	12/12/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0095-003	תיק בניין
699.00	שטח	23-01539	בקשת מידע

מבקש הבקשה

מולטילנד בעמ
דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102

עורך הבקשה

דן פרייס
כפר יונה 23, תל אביב - יפו 6997416

מהות הבקשה

הריסת מבנה בן 3 קומות מעל קומה מפולשת, מעל מרתף, שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין חדש בן 7 קומות הכולל קומת כניסה בנסיגה, 5 קומות טיפוסיות וקומת גג בנסיגה, מעל 3 קומות מרתף עבור 25 יחידות דיור.

- במרתף 3: 10 מקומות חניה לרכב, מאגר מים, חדר משאבות פיר שחרור עשן ו-3 מחסנים דירתיים.
- במרתף 2: 10 מקומות חניה לרכב, 2 מאגרי מים, פיר שחרור עשן ו-3 מחסנים דירתיים.
- במרתף 1: 6 מקומות חניה לרכב, מקום חניה מונגש, פיר שחרור עשן ו-3 מחסנים דירתיים, חדר שנאי, שטח נלווה המוצמד לדירה בקומת כניסה עם שירותים ומדרגות פנימיות.
- בקומת כניסה: שטח מפולש בחזית, מבואה, חדר אשפה, חדר גז, חדר אופניים, דירת גן בת חדר וממ"ד, דירת גן בת 2 חדרים וממ"ד ודירת חדר, ממ"ד ושטח נלווה בקומת מרתף.
- בקומות א-ב: 3 דירות 2 חדרים, ממ"ד וגזוזטרה, דירת 3 חדרים, ממ"ד גזוזטרה, בכל קומה.
- בקומות ג-ד: 4 דירות 2 חדרים, ממ"ד גזוזטרה בכל קומה.
- בקומה 5: 2 דירות 2 חדרים, ממ"ד וגזוזטרה. ודירת 3 חדרים, ממ"ד גזוזטרה.
- בקומה (חלקית) 6: 2 דירות 2 חדרים ומרפסת גג, ממ"ק, דירת 2 חדרים, ממ"ד, מרפסת גג ומדרגות פנימיות לגג מוצמד בקומה 7.
- בקומת גג: שטח מוצמד לדירה מתחת הכולל דק ובריכה, שטח מוצמד ל- 2 דירות מתחת עם שכשוכית. וגג טכני עבור מעבי מיזוג אוויר, מערכות סולריות וגנרטור.
- בכל קומות המבנה: מבואה קומתית, חדר מדרגות, פיר מעלית ומתקני תשתית משותפים.
- על המגרש: גינון, ריצוף, נטיעות 2 חצרות פרטיות, מדרגות פיתוח, גמל מים, פתח הכנסת ציוד לחדר שנאי, רמפת ירידה למרתפי חניה וגדר היקפית.

החלטה: החלטה מספר: 2

רשות רישוי מספר 1-25-0115 מתאריך 12/08/2025



לאשר את הבקשה להריסת מבנה בן 3 קומות מעל קומה מפולשת, מעל מרתף, שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין חדש בן 7 קומות הכולל קומת כניסה בנסיגה, 5 קומות טיפוסיות וקומת גג בנסיגה, מעל 3 קומות מרתף עבור 25 יחידות דיור בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

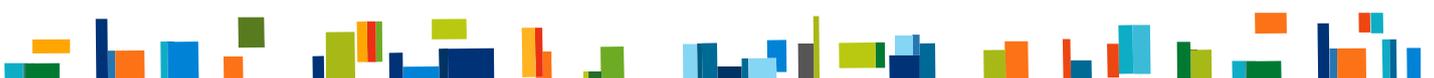
#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 8,011.00 ₪.
4	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידים ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
5	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאי ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
6	יש לספק עמדת טעינה לרכב חשמלי (או כל מקור אנרגיה חלופי אחר שיאושר על ידי משרד התחבורה) ל - 15% לפחות מסך כל מקומות החניה. מקומות החניה יהיו הקרובים ביותר לכניסה לבניין (למעט מקומות לנכים) ויהיו מסומנים או משולטים.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	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.
2	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
3	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.



#	תנאי
5	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.
6	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום השטחים המשותפים בבניין ובחצר לשימוש של כל בעלי דירות בבניין לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין. - המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בכל צורה שהיא. - מקומות חניית נכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדות לשימוש בעל תג רכב נכה ולא יוצמדו ליחידת דיור בבניין בעתיד.
2	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור עץ 1 בסביבת המגרש
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 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 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
8	אישור רשות הכבאות

הערות

#	תנאי
1	ההיתר ניתן בהסתמך על חוות דעת של יועצת נגישות, אינג' מילה ציקנובסקי מ- 16.6.2024
2	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

