10/08/2025
ט"ז אב תשפ"ה

פרוטוקול החלטות

רשות רישוי ישיבה: 1-25-0139 תאריך: 06/08/2025 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	מ"מ - אלחנן זבולון.
	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
	אדר' 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	24-1707	2118-007	עגנון ש"י 7	ישראל קנדה שדה דב בע"מ	בניה חדשה מגדל מגורים מעל 20 קומות	1

10/08/2025
ט"ז אב תשפ"ה

פרוטוקול רשות רישוי
עגנון ש"י 7, 2438 1

בקשה מספר	24-1707	**גוש/חלקה**	6634/15
תאריך הבקשה	09/12/2024	**שכונה**	'תכנית ל
תיק בניין	2118-007	**סיווג**	בניה חדשה מגדל מגורים מעל 20 קומות
בקשת מידע	23-01780	**שטח**	8,656.00

מבקש הבקשה
ישראל קנדה שדה דב בע"מ
המנופים 2, הרצליה 4672553

עורך הבקשה
מרדכי יעקב כסיף
תובל 11, רמת גן 52522

מהות הבקשה

הקמת 7 בניינים חדשים למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, מעל 4 קומות מרתף משותפות, מכוח תמ"ל3001 ותעא/תמ"ל3001(111), במגרש 111 ביחידת תכנון 9 בשכונת שדה דב, הנמצאת בשלבי הקמה. סה"כ עבור 459 יח"ד.
המגרש הנידון ממוקם בין 3 רחובות, והבניינים ממוקמים בהיקף המגרש עם חזית מסחרית פעילה כלפי שלושת הרחובות, וחצר משותפת במרכזם. כל השטח הפנוי מבינוי מתוכנן כהמשך רציף ללא מכשולים או מדרגות, וכולל זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל.
הבנייה במגרש מחולקת לבנייה מרקמית בת 9 קומות ובניה מגדלית בת 40 קומות, באופן הבא:

- **בניין מרקמי A- בן 8 קומות וקומת גג חלקית עם מסחר בקומת הקרקע, עבור 30 יח"ד, ממוקם בפאה הדרום-מערבית של המגרש.**
- **בניין מרקמי B- בן 8 קומות וקומת גג חלקית, עם מסחר בקומת הקרקע, עבור 30 יח"ד, ממוקם בפינה הדרום-מזרחית של המגרש.**
- **בניין מרקמי C- בן 8 קומות וקומת גג חלקית הכוללת בריכת שחיה ציבורית לרווחת כלל דיירי המתחם במרפסת הגג, עבור 56 יח"ד, ממוקם במרכז הפאה המערבית של המגרש.**
- **בניין מרקמי D- בן 8 קומות וקומת גג חלקית, עם מסחר בקומת הקרקע, עבור 23 יח"ד, ממוקם במרכז הפאה המזרחית של המגרש.**
- **בניין מרקמי E- בן 8 קומות וקומת גג חלקית ,עם מסחר בקומת הקרקע, עבור 37 יח"ד, ממוקם במרכז הפאה המזרחית של המגרש, מצפון לבניין D.**
- **בניין מרקמי F- בן 8 קומות וקומת גג חלקית, עבור 37 יח"ד, ממוקם במרכז הפאה המערבית של המגרש, מצפון לבניין C.**
- **בניין מגדל T + מרקמי P- בניין משולב, שבחלקו המערבי הוא בניין מרקמי בן 9 קומות, עבור 17 יח"ד, ובחלקו המזרחי בן 39 קומות וקומת גג טכנית, עבור 229 יח"ד. על גג החלק המרקמי של הבניין מוצעת בריכת שחיה ציבורית לרווחת תושבי המתחם, והגישה אליה היא דרך קומה 10 בחלק המגדלי של הבניין.**

כלל הבניין מוצע עם קולונדה מקורה ע"י הקומות העליונות וחזית מסחרית פעילה כלפי 2 חזיתות,

החזית הקדמית-צפונית והחזית הקדמית-מזרחית. בחלקו המגדלי של הבניין (בחזית המזרחית), הבניין כולל בנפחו רמפה דו-נתיבית למרתף החניה המשותף (עם כניסה מרחוב 2438 העתידי). הבניין ממוקם לאורך הפאה הצפונית של המגרש.

-בקומת המרתף העליונה: שטחים נלווים למסחר, מרכז לייצור אנרגיה, חדרים טכניים לתפקוד הבניין, מחסנים דירתיים, חניות.
-בשאר קומות המרתף: חדרים טכניים לתפקוד הבניין, מחסנים דירתיים וחניות.

-על המגרש: זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בכל השטח הפנוי מבינוי, קולונדה מקורה לאורך החזית הצפונית ובחלק מהחזית המזרחית, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

ההחלטה: החלטה מספר: 1 **רשות רישוי מספר 1-25-0139 מתאריך 06/08/2025**

לאשר את הבקשה להקמת 7 בניינים חדשים למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, מעל 4 קומות מרתף משותפות, מכוח תמ"ל3001 ותעא/תמ"ל3001(111), במגרש 111 ביחידת תכנון 9 בשכונת שדה דב, הנמצאת בשלבי הקמה. סה"כ עבור 459 יח"ד.
המגרש הנידון ממוקם בין 3 רחובות, והבניינים ממוקמים בהיקף המגרש עם חזית מסחרית פעילה כלפי שלושת הרחובות, וחצר משותפת במרכזם. כל השטח הפנוי מבינוי מתוכנן כהמשך רציף ללא מכשולים או מדרגות, וכולל זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל.
הבנייה במגרש מחולקת לבנייה מרקמית בת 9 קומות ובניה מגדלית בת 40 קומות, באופן הבא:

- **בניין מרקמי A- בן 8 קומות וקומת גג חלקית עם מסחר בקומת הקרקע, עבור 30 יח"ד, ממוקם בפאה הדרום-מערבית של המגרש.**
- **בניין מרקמי B- בן 8 קומות וקומת גג חלקית, עם מסחר בקומת הקרקע, עבור 30 יח"ד, ממוקם בפינה הדרום-מזרחית של המגרש.**
- **בניין מרקמי C- בן 8 קומות וקומת גג חלקית הכוללת בריכת שחיה ציבורית לרווחת כלל דיירי המתחם במרפסת הגג, עבור 56 יח"ד, ממוקם במרכז הפאה המערבית של המגרש.**
- **בניין מרקמי D- בן 8 קומות וקומת גג חלקית, עם מסחר בקומת הקרקע, עבור 23 יח"ד, ממוקם במרכז הפאה המזרחית של המגרש.**
- **בניין מרקמי E- בן 8 קומות וקומת גג חלקית ,עם מסחר בקומת הקרקע, עבור 37 יח"ד, ממוקם במרכז הפאה המזרחית של המגרש, מצפון לבניין D.**
- **בניין מרקמי F- בן 8 קומות וקומת גג חלקית, עבור 37 יח"ד, ממוקם במרכז הפאה המערבית של המגרש, מצפון לבניין C.**
- **בניין מגדל T + מרקמי P- בניין משולב, שבחלקו המערבי הוא בניין מרקמי בן 9 קומות, עבור 17 יח"ד, ובחלקו המזרחי בן 39 קומות וקומת גג טכנית, עבור 229 יח"ד. על גג החלק המרקמי של הבניין מוצעת בריכת שחיה ציבורית לרווחת תושבי המתחם, והגישה אליה היא דרך קומה 10 בחלק המגדלי של הבניין. כלל הבניין מוצע עם קולונדה מקורה ע"י הקומות העליונות וחזית מסחרית פעילה כלפי 2 חזיתות, החזית הקדמית-צפונית והחזית הקדמית-מזרחית. בחלקו המגדלי של הבניין (בחזית המזרחית), הבניין כולל בנפחו רמפה דו-נתיבית למרתף החניה המשותף (עם כניסה מרחוב 2438 העתידי). הבניין ממוקם לאורך הפאה הצפונית של המגרש.**

-בקומת המרתף העליונה: שטחים נלווים למסחר, מרכז לייצור אנרגיה, חדרים טכניים לתפקוד הבניין, מחסנים דירתיים, חניות.
-בשאר קומות המרתף: חדרים טכניים לתפקוד הבניין, מחסנים דירתיים וחניות.

-על המגרש: זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בכל השטח הפנוי מבינוי, קולונדה מקורה לאורך החזית הצפונית ובחלק מהחזית המזרחית, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
3	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
6	מתן התחייבות והטענת תכנית אדריכלית לרישום תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום זיקות ההנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בכל השטח הפנוי מבינוי במגרש, בהתאם למסומן בתכנית ההיתר. 2. רישום כל השטחים המשותפים בבניין לשימוש כלל דיירי הבניין כולל רמפת החניה, מבואות הבנייינים, חדרי אופניים, הגגות העליונים ובריכות השחיה. 3. רישום השטחים המסחריים לשימוש מסחרי בלבד. 4. רישום שטחי המגורים כמיועדים למגורים בלבד. 5. רישום הדיוריות כחלק בלתי נפרד מיח"ד אליהן הן משוייכות, וכבלתי ניתנות להפרדה ליחידה עצמאית. 6. רישום חניות הנכים כציבוריות לשימוש כל בעל תו נכה, וללא אפשרות להצמידן. 7. המרפסות המקורות והפתוחות לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.
7	אישור משרד הבריאות
8	חתימה על הסכם תחזוקה לשטחים פתוחים מול אגף להכנסות מבנייה ופיתוח.
9	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי שימוש במתקן הפוטוולטאי לייצור חשמל בפרק זמן העולה על 3 שנים יגרום לתפוגת ההיתר למתקן הפוטוולטאי, אלא אם הוארך ע"פ בקשת מבקש ההיתר. בתום תוקפו של ההיתר, יהיה על מבקש הבקשה לפרק את המתקן הפוטוולטאי.[תמ"א 1, פרק מתקנים פוטוולטאים, סעיף 5.3.12]
2	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכות וחדרי המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
4	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.
5	על מגרש זה חלה מדיניות עירונית לאיתור ולשמירה על בעלי חיים בהתאם להנחיות (מפורטות באתר העירוני)
6	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.
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

#	תנאי
	אגף שפ"ע.
8	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	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, ארבעה כוכבים למגדל ושלושה כוכבים לבניינים המרקמיים, (או בדירוג מקביל בתקן LEED רמת פלטינום) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
2	הצגת NFA מהמשרד להגנת הסביבה בנושא זיהום קרקע
3	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
4	קבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה וקיימות לביצוע הנחיותיה בנושא שמירה על בעלי חיים בהתאם לסקר שיוגש לרשות לאחר קבלת היתר הבניה.
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	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
7	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
8	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (ארבעה כוכבים למגדל ושלושה כוכבים לבניינים המרקמיים), מגורם רשמי המסמיך לתקן LEED v4 (רמת פלטינום) וכן דירוג לפי ת"י 5282 , ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
3	עבודות הפיתוח יחלו רק לאחר קבלת אישור אדריכל העיר לפרטים ולחומרי הגמר בתחום הפיתוח
4	רישום בפועל של זיקות הנאה לנושאים הבאים: 1. רישום זיקות ההנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בכל השטח הפנוי מבינוי במגרש, בהתאם למסומן בתכנית ההיתר. 2. רישום כל השטחים המשותפים בבניין לשימוש כלל דיירי הבניין כולל רמפת החניה, מבואות הבניינים, חדרי אופניים, הגגות העליונים ובריכות השחיה. 3. רישום השטחים המסחריים לשימוש מסחרי בלבד. 4. רישום שטחי המגורים כמיועדים למגורים בלבד. 5. רישום הדיוריות כחלק בלתי נפרד מיח"ד אליהן הן משוייכות, וכבלתי ניתנות להפרדה ליחידה עצמאית. 6. רישום חניות הנכים כציבוריות לשימוש כל בעל תו נכה, וללא אפשרות להצמידן. 7. המרפסות המקורות והפתוחות לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.
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 על ידי יועץ בנייה ירוקה מוסמך כהגדרתו בתעא/תמ"ל3001(111).
8	הצגת חוזה התקשרות המעיד על ריכשת מערכת לייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת בהיקף התואם

#	תנאי
	את הדרישות, והתחייבות להתקנת המערכת בהתאם ללוחות הזמנים של חברת החשמל לישראל.
9	אישור ביצוע בפועל של הגגות הכחולים ע"י אדריכל העיר או מי מטעמו.
10	הצגת הירת רעלים/ פטור לבריכות שחיה מהאחראי לחומרים מסוכנים ברשות לאיכות הסביבה
11	ביצוע בפועל של מערכות מיזוג אוויר בגמר מלא עבור כל השטחים המשותפים בכל הבניינים בקומת הקרקע.
12	אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר והפיתוח ע"י ביצוע דוגמאות בשטח (מוק-אפ). באחריות עורך הבקשה להזמין את אדריכל העיר טרם הזמנת חומרי הגמר.
13	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 59 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
14	אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, מגורם רשמי המסמיך לתקן LEED v4 וכן דירוג לפי ת"י 5282 , ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
15	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
16	1) יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים. 2) רישום בפועל של זיקות ההנאה ע"ש עיריית תל אביב.
17	רישום סופי של התצ"ר בטאבו.
18	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.
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
20	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה