

פרוטוקול החלטות

ישיבה: 1-25-0154 תאריך: 26/08/2025 שעה: 12:30
 לשכת מהנדס העיר

רשות רישוי

השתתפו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
	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	24-1540	0472-031	ויצמן 31	איי. ריל - שדה התחדשות עירונית בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	1
2	24-1254	0190-062	יהושע בן נון 62	אוחנה גרופ ד.ש 1998 ניהול וייזום פרויקטי	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	5

27/08/2025
ג' אלול תשפ"ה

פרוטוקול רשות רישוי ויצמן 31

6111/484	גוש/חלקה	24-1540	בקשה מספר
הצפון החדש-החלק הדרומי	שכונה	03/11/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0472-031	תיק בניין
500.00	שטח	24-00546	בקשת מידע

מבקש הבקשה

איי. ריל - שדה התחדשות עירונית בע"מ
חברון 6, ראשון לציון 5231347

עורך הבקשה

אלישע רובין
דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן

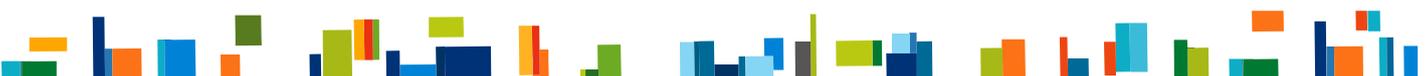
מהות הבקשה

הריסת בניין מגורים בן 4 קומות על קומת עמודים עם 8 יח"ד והקמת בניין מגורים חדש בן 8 קומות וקומה נוספת
בנסיגה עבור 16 יח"ד הכולל:
בקומות המרתף (3-, 2-, 1-): חדר משאבות, מאגר מים, 6 מחסנים דירתיים 17 חניות וחניית נכים, חדר טרפו,
חדר מדרגות לובי מעלית ומעלית.
בקומת הכניסה: לובי כניסה, חדר אשפה, מעלית וח. מדרגות, דירת גן עורפית.
בקומות 1-7: 2 דירות עם ממ"ד, מרפסת גזוזטראה ומסתור כביסה לכל אחת.
קומת הגג (בנסיגה): דירת גג עם ממ"ד ומרפסת גג עם גישה פנימית לגג עליון
בקומת הגג: חלק גג מוצמד לדירה שתחתיו עם בריכה. חלק גג משותף ובו - 13 קולטי שמש, 15 יח' מעבי
מזגנים.

ההחלטה: החלטה מספר: 1

רשות רישוי מספר 1-25-0154 מתאריך 26/08/2025

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים בן 4 קומות על קומת עמודים עם 8 יח"ד והקמת בניין מגורים חדש
בן 8 קומות וקומה נוספת בנסיגה עבור 16 יח"ד הכולל:
בקומות המרתף (3-, 2-, 1-): חדר משאבות, מאגר מים, 6 מחסנים דירתיים 17 חניות וחניית נכים, חדר טרפו,
חדר מדרגות לובי מעלית ומעלית.
בקומת הכניסה: לובי כניסה, חדר אשפה, מעלית וחדר מדרגות, דירת גן עורפית.
בקומות 1-7: 2 דירות עם ממ"ד, מרפסת גזוזטראה ומסתור כביסה לכל אחת.
קומת הגג (בנסיגה): דירת גג עם ממ"ד ומרפסת גג עם גישה פנימית לגג עליון
בקומת הגג: חלק גג מוצמד לדירה שתחתיו עם בריכה. חלק גג משותף ובו - 13 קולטי שמש, 15 יח' מעבי
מזגנים.



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

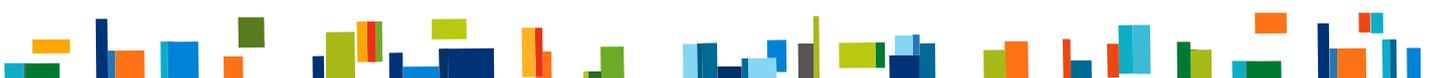
#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	העתקת עמוד תאורה - תנא בהיתר: יש לקבל את אישור מח' מאור להעתקת עמוד מאור, אשר נדרשת כדי לממש את הבניה המבוקשת. לשם כך יש לפנות למנהל תחום תכנון במחלקת מאור טלפון 03-7240634, ולהגיש את אישורו למרכזות הרישוי יחד עם התכניות הסופיות למתן היתר.
5	עמוד חשמל: יש לקבל את אישור חברת חשמל להעתקת עמוד/קו מתח, אשר נדרשים כדי לממש את הבניה המבוקשת. לשם כך יש לפנות את חברת החשמל, לפתוח הזמנת עבודה, ולהגיש עותק שלה אל מרכזות הרישוי יחד עם התכניות הסופיות למתן היתר. לתשומת לב: נדרש לשם קבלת היתר הבניה די בהגשת מסמך "בקשה לביצוע עבודה" שמנפיקה חברת חשמל ואשר בפרטיה כתוב במפורש כי מדובר בהזמנת עבודה להעתקת התשתית במקום ואין צורך להציג אישורי תשלום לחברת חשמל.

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	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
5	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
6	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשד 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.
7	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
8	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 14,494.00 ₪.
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	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבניה ירוקה (או בדירוג



#	תנאי
	מקביל בתקן (LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
3	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
4	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
5	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
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	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. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. החניה /חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
2	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.
3	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
4	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
5	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
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
8	ביצועה העתקת עמוד מאור
9	עמוד חשמל: ביצועה העתקת עמוד/קו מתח, אשר נדרשים כדי לממש את הבניה המבוקשת.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה





27/08/2025
ג' אלול תשפ"ה

פרוטוקול רשות רישוי יהושע בן נון 62

6957/173	גוש/חלקה	24-1254	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	10/09/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0190-062	תיק בניין
599.00	שטח	24-00648	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אוחנה גרופ ד.ש 1998 ניהול וייזום פרויקטי
מנורת המאור 8, תל אביב - יפו 6744835

עורך הבקשה

רשף גבאי
גרונים 20, תל אביב - יפו 6997227

מהות הבקשה

הריסת מבנה מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת מרתף והקמת בניין חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית
מעל 2 קומות מרתף עבורסה"כ 21 דירות.

בשתי קומות המרתף: חניון מכאני עבור 23 מקומות חניה, מתוכם מקום חניה 1 לנכים, חדר טרפו, משאבות
ומאגרי מים במפלס מרתף תחתון 2- עם גישה באמצעות גרם מדרגות תפעולי הממוקם במרווח הצד
הצפוני.

בקומת הקרקע: 3 יחידות דיור עם ממ"ד וחצר מוצמדת בכל דירה, מסתור כביסה בשתיים מהדירות. בנוסף
חללי שירות משותפים לרבות חדר אופניים, חדר אשפה, לובי משותף ורצועה מפולשת בחזית הקדמית.
בקומות 1-2: 4 יחידות דיור בכל קומה, עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גזזטרה פתוחות לחזית קדמית
ועורפית.

בקומות 3-5: 3 יחידות דיור בכל קומה, עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גזזטרה פתוחות לחזית קדמית
ועורפית.

בקומה 6: יחידת דיור 1 עם ממ"ד, מסתור כביסה ושתי מרפסות גג בחזיתות הקדמית והאחורית.
בגג העליון: גג טכני משותף המכיל: מערכות סולאריות ומיזוג אוויר עם גישה באמצעות גרעין המדרגות
הכללי של הבניין.

בחצר: פיתוח שטח, גיבון, ריצוף, גדרות, מערכות טכניות משותפות לרבות גמל מים ראשי, פתח הורדת ציוד
לחדר טראפו ומעלית של מתקן חניה מכאני.

החלטה: החלטה מספר: 2

רשות רישוי מספר 1-25-0154 מתאריך 26/08/2025



לאשר את הבקשה להריסת מבנה מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת מרתף והקמת בניין חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף. סה"כ 21 דירות ו-23 מקומות חניה במתקן מכאני תת קרקעי. ככפוף 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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין.
3	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 63,530.00 ₪.
5	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.
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.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הצגת רישיון כריתה לעץ ואסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').
3	אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה.
4	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
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/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
7	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
8	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.



#	תנאי
9	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.

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. החניה /חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
2	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור עצים במגרש ובסביבתו.
5	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.
6	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

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

