

פרוטוקול החלטות

ישיבה: 1-25-0166 תאריך: 14/09/2025 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	25-0592		קהילת קנדה 32	אלמוג פינוי בינוי בע"מ	בניה חדשה בניין רב קומות (מעל 29 מ')	1
2	25-0912	3001-209	קהילת קנדה 10	אלמוג פינוי בינוי בע"מ	בניה חדשה בניין רב קומות (מעל 29 מ')	6

15/09/2025
כ"ב אלול תשפ"ה

פרוטוקול רשות רישוי קהילת קנדה 32

7050/196	גוש/חלקה	25-0592	בקשה מספר
(יפו ד' (גבעת התמרים	שכונה	18/03/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין רב קומות (מעל 29 מ')	סיווג		תיק בניין
3,687.00	שטח	23-01906	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. הריסת בניין קיים למגורים בן 4 קומות ומקלט במרתף, עבור יח"ד סה"כ.
2. הקמת מרתף המשותף לכל תאי השטח בפריקט (המוגשים בחלקן בבקשות מקבילות) עם עוגנים זמניים לחלקות גובלות המכיל:
 - בקומת מרתף: מחסנים דירתיים, חדרי טראפו, חדרי חשמל משותפים, חדרי טכניים, מאגר מים וחדר משאבות, חדרי מגופים לאשפה, גרעין עבור בניין 10 המכיל 3 חדרי מדרגות נפרדים, מבואה, 2 מעליות רגילות ומעלית אלונקה אחת, גרעין עבור מגדל 11 המכיל 2 חדרי מדרגות, 3 מעליות רגילות, מעלית אלונקה אחת ומבואה;
3. הקמת בניין חדש למגורים בהתאם לתב"ע 4233 - "שדרות ירושלים - קהילת קנדה" מספר 10 בן 19 קומות וגג טכני, עבור 102 יחידות דיור סך הכל המכיל:
 - בקומת קרקע: לובי כניסה, מועדון דיירים, חדר כושר משותף, חדר אופניים, קומה מפולשת, מחסן משותף, חדר חוגים משותף וגרעין הבניין המכיל חדר מדרגות, מבואה, ארונות שירות טכניים משותפים 2 מעליות רגילות ומעלית אלונקה אחת;
 - בקומות 1-15: 6 יחידות דיור בקומה (90 יח"ד סך הכל) המכילות בכל קומה:
 - כל יח"ד מכילה ממ"ד, ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
 - בקומות 16-17: 5 יחידות דיור בקומה (10 יח"ד סך הכל) המכילות בכל קומה:
 - כל יח"ד מכילה ממ"ד ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
 - בקומה 18: 2 יחידות דיור המכילות:
 - כל יח"ד מכילה ממ"ד ומרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה מבטון;
 - בקומת גג טכני (קומה 19): מאגרי מים חדר משאבות, קולטי שמש וגג טכני למערכות משותפות לתפקוד הבניין וגישה דרך חדרי מדרגות כללים;
 - לגובה כל הקומות: גרעין המכיל מבואה, מסתור דודים ומעבים קומתי, 2 חדרי מדרגות נפרדים, ארונות שירות טכניים משותפים 2 מעליות רגילות ומעלית אלונקה אחת;
4. הקמת מגדל חדש למגורים בהתאם לתב"ע 4233 - "שדרות ירושלים - קהילת קנדה" מספר 11 בן 29 קומות וגג טכני, עבור 161 יחידות דיור סך הכל (מתוכם 50 יחידות דיור דב"י) המכיל:



- בקומת קרקע: לובי כניסה , מועדון דיירים , חדר כושר משותף , חדר אופניים , קומה מפולשת 2 , מחסנים משותפים , חדר דואר , חדרים טכניים משותפים וגרעין הבניין המכיל 2 חדרי מדרגות נפרדים , מבואה , ארונות שירות טכניים משותפים 3מעליות כ"א עבור 10 נוסעים ומעלית אלונקה אחת עבור 21 נוסעים;
 - בקומות 1-25: 6 יחידות דיור בקומה (150 יח"ד סך הכל) המכילות בכל קומה :
 - כל יח"ד מכילה ממ"ד , ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
 - בקומה 26 : 5 יחידות דיור בקומה המכילות :
 - כל יח"ד מכילה ממ"ד ומרפסת בולטת / גג פתוחה ומקורה;
 - בקומה 27: 4 יחידות דיור בקומה המכילות :
 - כל יח"ד מכילה ממ"ד ומרפסת בולטת / גג פתוחה ומקורה;
 - בקומה 28: 2 יחידות דיור המכילות :
 - כל יח"ד מכילה ממ"ד ומרפסת בולטת / גג פתוחה לא מקורה;
 - בקומת גג טכני (קומה 29): מאגרי מים חדר משאבות , קולטי שמש וגג טכני למערכות משותפות לתפקוד הבניין וגישה דרך חדרי מדרגות כללים ;
- על המגרש: עקירות ונטיעות , פיתוח שטח , זיקת הנאה עבור הולכי רגל בכל השטחים הפתוחים בקומת הקרקע וחניות אופניים משותפות;
- סך הכל מדובר ב 263 יחידות דיור ב 2 בניינים;

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

לאשר את הבקשה עבור :

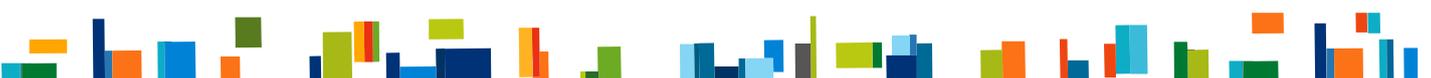
1. הריסת בניין קיים למגורים בן 4 קומות ומקלט במרתף , עבור יח"ד סה"כ.
2. הקמת מרתף המשותף לכל תאי השטח בפרויקט
3. הקמת בניין חדש למגורים בן 19 קומות וגג טכני , עבור 102 יחידות דיור סך הכל
4. הקמת מגדל חדש למגורים בן 29 קומות וגג טכני , עבור 161 יחידות דיור סך הכל (מתוכם 50 יחידות דיור דב"י)

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

#	תנאי
1	הבטחת הריסה ופינוי השטחים הציבוריים והבטחת רישום השטחים הציבוריים ע"ש העירייה.
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	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



#	תנאי
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו 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	השטחים הפתוחים יתוחזקו בהתאם לחוזה שנחתם בין בעל היתר לעירייה
5	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.
6	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.

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	קבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה וקיימות לביצוע הנחיותיה בנושא שמירה על בעלי חיים בהתאם לסקר שיוגש לרשות לאחר קבלת היתר הבניה.
4	הגשת ביטוח עבודות קבלניות בהתאם לחוזה הקמה
5	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.
6	הפקדת ערבות ביצוע בהתאם לחוזה ההקמה בהתאם לנוסח המופיע בנספחי הסכם ההקמה.
7	הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים (במקרה של ביצוע עוגנים). קישור לנוסח הערבות נמצא ברשימת הקישורים בהמשך חוות הדעת.
8	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.
9	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.
10	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי 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.
13	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.



תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הקמה בפועל של הקרן למימון דמי ניהול לדיירים ממשיכים 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	אישור אגף נכסים לתעודת גמר (הכולל אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים
8	רישום בפועל של זיקות ההנאה ושטחי הציבור בפרויקט בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין.
9	תנאי לתעודת גמר יהיה הקמת שטחי הציבור ורישומם על שם העירייה ברישום הבית המשותף.
10	- ע"פ סעיף 6.10 תנאים למתן תעודת גמר רישום בפועל של השטחים הציבוריים בבעלות העירייה בתחום המגרש נשוא ההיתר.
11	רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור למעבר רגלי, לכלי רכב ולתשתיות (סעיף 6.10)
12	תנאי לתעודת גמר (אכלוס) בכל מגרש יהיה חתימת חוזה עם חברת אחזקה (סעיף 6.10)
13	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)
14	אישור מכון התקנים כי הבניינים נבנו על פי תקן ישראל 5281- בניינים שפגיעתם בסביבה פתוחה (בנייה ירוקה)
15	פינוי בפועל של המבנים הרלוונטיים המיועדים להריסה בהתאם להוראות סעיף 6.17 (ג) להלן.
16	הקמה בפועל של יחידות דיור בהישג יד (סעיף 6.12)
17	הקמה בפועל של הקרן למימון דמי ניהול לדיירים ממשיכים בפרויקט (סעיף 6.12)
18	רישום ותחזוקה בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור (סעיף 6.12)
19	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)
20	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)
21	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.
22	השלמת הפיתוח הסביבתי בהתאם לתכנית העיצוב, רישום בפועל של השטחים הציבוריים, לרבות השטחים הציבוריים הבנויים, בתחום התכנית בבעלות העירייה.
23	תחזוקת והקמת השטחים הפתוחים תיקבע בהסכמים שיחתמו כתנאי לאכלוס.
24	רישום והקמה בפועל של זיקות ההנאה ושטחי הציבור בפרויקט בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין. (2) רישום בפועל של השטחים הציבוריים בתחום המגרש נושא ההיתר.
25	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
26	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



15/09/2025
כ"ב אלול תשפ"ה

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

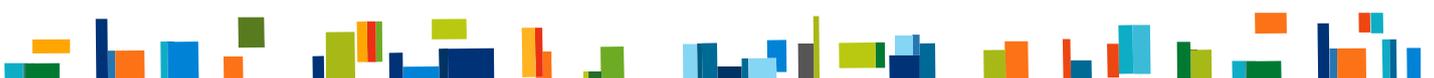
מהות הבקשה

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. קמת 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 10-1: 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;



החלטה: 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 בפריקט
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.

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

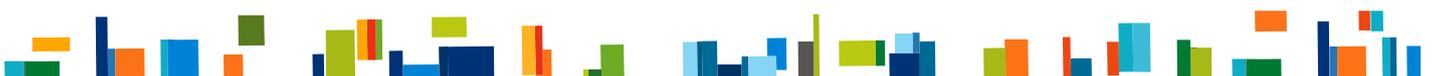
#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) - (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	1) חתימה על חוזה הקמה בנוגע לשטחי הציבור (המבנה הציבורי, חניות העירייה, 2) המצאת 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 היתר 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

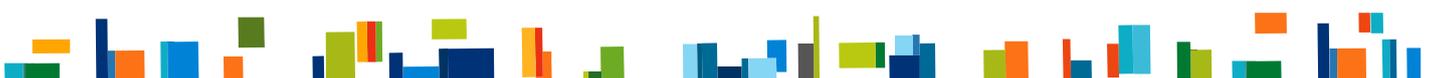
#	תנאי
1	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג



#	תנאי
	מקביל לתקן (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) יש להעביר למפקח לאישור - תכנית סופר פוזיציה של כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנ"צ, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנ"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





#	תנאי
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 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



