

## פרוטוקול החלטות

ישיבה: 1-25-0173 תאריך: 28/09/2025 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 | 25-0507 | 1315-005  | הרב ניסים 5 | קבוצת חג'ל מגדלי בבלי 3 בע"מ   | שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית        | 1    |
| 2 | 24-1745 | 0600-043  | בבלי 43     | אקו סיטי אס אל יזמות ובניה בעמ | בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') | 4    |

29/09/2025  
ז' תשרי תשפ"ו

## פרוטוקול רשות רישוי הרב ניסים 5

|                                  |          |            |             |
|----------------------------------|----------|------------|-------------|
| 6107/27                          | גוש/חלקה | 25-0507    | בקשה מספר   |
| בבלי                             | שכונה    | 05/03/2025 | תאריך הבקשה |
| שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית | סיווג    | 1315-005   | תיק בניין   |
| 6,281.00                         | שטח      | 24-00258   | בקשת מידע   |

### מבקש הבקשה

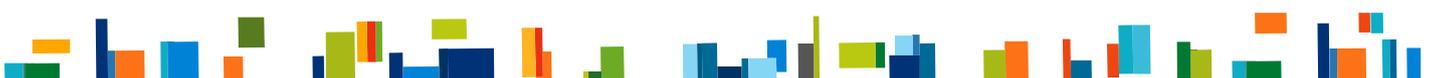
קבוצת חג'ל מגדלי בבלי 3 בע"מ  
הארבעה 30, תל אביב - יפו 6479325

### עורך הבקשה

רחל פללר  
בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149

### מהות הבקשה

1. עדכון לתכנית העיצוב תא/תעא/1770/א(5) עבור מגרש 3 הנדון הכוללים:
  - שינוי בעיצוב ובחזיתות המבנה
  - עדכון תוכנית העמדה וקונטור המבנה
  - עדכון מפלסי פיתוח השטח סביב המגדלים בתיאום עם אדריכל העיר.
2. שינויים כלפי היתר מספר 1289-23 שניתן עבור הקמת המגדל למגורים, במתחם "בבלי דקל" מגרש מס' 3 לפי תכנית 1770 א', בן 48 קומות מעל קומת כניסה (2 קומות גג טכני ו 45- קומות מגורים מעל קומה 1 לגלריה/חלל כפול ומעל קומת קרקע) עבור 247 יחידות דיור, ומעל 4 קומות מרתף לרבות עדכון לתכנית העיצוב החלה על המגרש תעא/1770/א לנושא חזיתות והעמדה. לאחר שינויים התכנון כולל:
  - **לגובה 4 קומות מרתף**: חדר המדרגות והמעליות של המגדל, חדרי מדרגות מילוט נוספים, חדרים טכניים ושירותים משותפים מדרגות גישה לבור מעלית ופיר טכני;
  - **בקומת מרתף (-4)**: 144 מקומות חניה רגילים, 2 מקומות חניה נגישים, 89 מחסנים דירתיים, מאגרי מים, חדרי משאבות, פירי איוורור ומעבר כלי רכב לחניונים מכביש גישה פרטי ממגרש מס' 2 בזיקת הנאה לכל קומות המרתפים של המגדלים ומעבר למגרש 4 הגובל ממערב;
  - **בקומת מרתף (-3)**: 109 מקומות חניה רגילים, 6 מקומות חניה נגישים, 68 מחסנים דירתיים, חדר אצירת אשפה למבנה ציבור, 2 חדרים נפרדים לגנרטור, חדר דחסנית, חדר מחזור, חדר שנאים, חדר מונים, חדר מכונות לבריכה, פירי איוורור ומעבר כלי רכב לחניונים מכביש גישה פרטי ממגרש מס' 2 בזיקת הנאה לכל קומות המרתפים של המגדלים ומעבר למגרש 4 הגובל ממערב;
  - **בקומת מרתף (-2)**: 96 מקומות חניה רגילים, מקום חניה אחד נגיש, 90 מחסנים דירתיים, חדרים טכניים, פירי איוורור ומעבר כלי רכב לחניונים מכביש גישה פרטי ממגרש מס' 2 בזיקת הנאה לכל קומות המרתפים של המגדלים ומעבר למגרש 4 הגובל ממערב;
  - **בקומת מרתף (-1)**: מועדון דיירים, מלתחות גברים ונשים, מחסן משותף, חדר כושר משותף, חדר משחקים, חדר למציל, חדרי סאונה וחדרי טיפול משותפים, מדרגות פנימיות לחיבור לקומת הקרקע, ושטחים טכניים משותפים;



- **בקומת קרקע ( בחלל כפול):** קומה מפולשת , חדר דואר , לובי כניסה , מחסן אב בית , חדרי ניהול , מטבחון , חדר שטו אשפה , חדר מעבים וחדרים טכניים משותפים;
- **בקומה 1:** קומה ללא גישה עם חללים כפולים מעל קומת הקרקע;
- **בקומות 2-40:** חלל טכני משותף עבור מעבים וזודים עבור 6 יחידות דיור בקומה ( 234 יחידות דיור סך הכל) , כל יחידת דיור מכילה ממ"ד ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
- **בקומה 41:** 4 יחידות דיור, כל יחידת דיור מכילה ממ"ד ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
- **בקומות 42-45:** 2 יחידות דיור בקומה ( 8 יחידות דיור סך הכל) , כל יחידת דיור מכילה ממ"ד ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
- **בקומה 46:** יחידת דיור אחת המכילה ממ"ד ומרפסת גג מקורות בחלקן בפרגולה מבטון;
- **בקומות טכניות 47-49:** המשך גרעין כללי , שטחים טכניים משותפים לתפקוד הבניין וקולטי שמש בגג עליון;
- **בכל קומות הבניין:** לובי קומתי, מעברים וגרעין חדרי המדרגות הכוללים 2 חדרי מדרגות, 6 מעליות, חדרים טכניים ובהם דוודים, שוט אשפה וכול' ופירי תשתיות.

**על המגרש:** פיתוח שטח סביב הבניין עם נטיעות עצים, שבילים, חניות אופניים, כולל זיקת הנאה להולכי רגל ואופניים, לחזית אחורית - בריכת שחיה מקורה בחלקה בפרגולה מבטון , בריכת פעוטות וג'קוזי במתחם מגודר עבור דיירי הבניין;

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 1  
רשות רישוי מספר 0173-25-1 מתאריך 28/09/2025

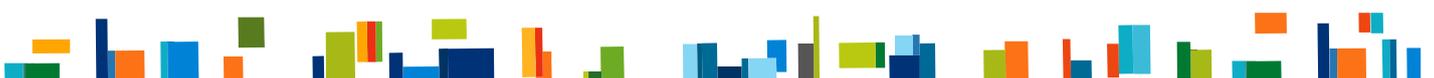
לאשר את הבקשה עבור שינויים כלפי היתר מספר 1289-23 שניתן עבור הקמת המגדל למגורים, במתחם "בבלי דקל" מגרש מס' 3 לפי תכנית 1770 א', בן 48 קומות מעל קומת כניסה ( 2 קומות גג טכני ו 45- קומות מגורים מעל קומה 1 לגלריה/חלל כפול ומעל קומת קרקע) עבור 247 יחידות דיור, ומעל 4 קומות מרתף; תנאים למתן היתר

| # | 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 | אישור אדריכל העיר לתוכנית פיתוח  |
| 6 | אישור רשות הכבאות  |

#### תנאים בהיתר

| # | תנאי   |
|---|--|
| 1 | מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה   |
| 2 | ההיתר בכפוף לכל התנאים המופיעים בהיתר מקורים   |
| 3 | 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. |

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה



ההחלטה: החלטה מספר: 21  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0016-25-02 מתאריך 03/09/2025

1. לאשר עדכון לתכנית העיצוב שאושרה לתכנית 1770 א עבור מגרש 3 הנדון החלה על המגרש: בהתאם לכל חוות הדעת של הגורמים המקצועיים כפי שמובאים בבדיקה המרחבית לבקשה, נדרש תיקון לתכנית העיצוב טרם אישור הבקשה, לנושאים הבאים:  
א. שינוי בעיצוב ובחזיתות המבנה  
ב. עדכון תוכנית העמדה וקונטור המבנה  
ג. עדכון מפלסי פיתוח השטח סביב המגדלים בתיאום עם אדריכל העיר.

2. להעביר לרשות רישוי ולאשר את הבקשה עבור שינויים כלפי היתר מספר 1289-23 שניתן עבור הקמת המגדל למגורים, במתחם "בבלי דקל" מגרש מס' 3 לפי תכנית 1770 א', בן 48 קומות מעל קומת כניסה (2) קומות גג טכני ו-45 קומות מגורים מעל קומה 1 לגלריה/חלל כפול ומעל קומת קרקע) עבור 247 יחידות דיור, ומעל 4 קומות מרתף; תנאים למתן היתר

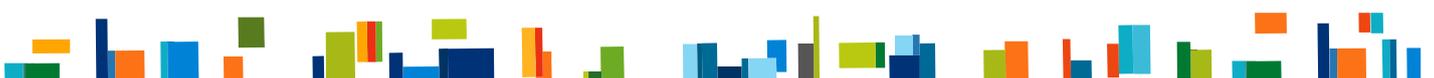
| # | תנאי   |
|---|--|
| 1 | אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק |
| 2 | הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) - (מוצג 4402)             |
| 3 | עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה                                    |
| 4 | תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק                              |
| 5 | אישור אדריכל העיר לתוכנית פיתוח  |
| 6 | אישור רשות הכבאות  |

תנאים בהיתר

| # | תנאי   |
|---|--|
| 1 | מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה   |
| 2 | ההיתר בכפוף לכל התנאים המופיעים בהיתר מקורים   |
| 3 | מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מהבניין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו. |

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה. ההחלטה התקבלה פה אחד.



29/09/2025  
ז' תשרי תשפ"ו

## פרוטוקול רשות רישוי בבלי 43

|   |          |            |             |
|---|----------|------------|-------------|
| 6106/436                                | גוש/חלקה | 24-1745    | בקשה מספר   |
| בבלי                                    | שכונה    | 12/12/2024 | תאריך הבקשה |
| בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') | סיווג    | 0600-043   | תיק בניין   |
| 722.00                                  | שטח      | 22-02339   | בקשת מידע   |

### מבקש הבקשה

אקו סיטי אס אל יזמות ובניה בעמ  
האומנים 7, תל אביב - יפו 6789727

### עורך הבקשה

מעוז פרייס  
החשמונאים 113, תל אביב - יפו 6713324

### מהות הבקשה

הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים ומקלט במרתף שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, הגובל בקיר משותף חלקי (ללא הארכת הקיר המשותף) עם בניין בכתובת בבלי 41 והקמת בניין חדש למגורים, בן 8 קומות (2 קומות עליונות חלקיות), מעל 3 קומות מרתף עבור סה"כ 21 יח"ד, הכוללים:  
-ב- 3 קומות מרתף: 25 מקומות חנייה כולל 1 חנייה לנכים (מתוכם 7 מקומות חנייה במתקן דו חניון). במרתף תחתון (3-): חדר משאבות ומאגר מים.  
במרתף אמצעי (2-): 3 מקומות חניה לאופנועים.  
במרתף עליון (1-): חדר מונים וחדר טרפו.  
- בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, חדר בלוני גז, חדר אופניים המכיל 19 זוגות אופניים, ו-2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה וחצרות פרטיות, צמודות בעורף ובצד המגרש.  
- בקומות 5-1 (בכל קומה): 3 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גזזטרה בחזית קדמית ועורפית.  
(בקומה 5 פרגולה מבטון מעל מרפסת גזזטרה פתוחה בחזית קדמית).  
- בקומה 6 (חלקית): 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסות גג בחזית קדמית (מקורות בחלקן ע"י פרגולה מבטון) ומרפסות גזזטרה בחזית עורפית (מקורות ע"י פרגולה מבטון).  
- בקומה 7 (חלקית): 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסות גג בחזית עורפית וקדמית (מקורות בחלקן ע"י פרגולה מבטון).  
- על הגג העליון: גג טכני משותף המכיל: גנראטור, מערכות סולאריות ומיזוג אוויר עם גישה באמצעות גרעין מדרגות הכללי של הבניין.  
- בכל קומות הבניין: גרעין חדר מדרגות ופיר מעלית, מעברים, מבואות ופירי תשתיות.  
- בחצר: חצרות משותפות ופרטיות, פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גיבון ונטיעות, גדרות בגבולות מגרש וגדרות הפרדה פנימיות, 2 זוגות אופניים בחזית קדמית מזרחית, פירים לאווור ושחרור עשן מרתפים בצמוד לגדר צדדית דרומית. נישה למערכות מים בצמוד לדופן רמפת ירידה למרתפי חנייה המוצעת במרווח צדדי צפוני.



**ההחלטה: החלטה מספר: 2**  
**רשות רישוי מספר 1-25-0173 מתאריך 28/09/2025**

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים ומקלט במרתף שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, הגובל בקיר משותף חלקי (ללא הארכת הקיר המשותף) עם בניין בכתובת בבלי 41 והקמת בניין חדש למגורים, בן 8 קומות (2 קומות עליונות חלקיות), מעל 3 קומות מרתף עבור סה"כ 21 יח"ד.

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   |

**תנאים בהיתר**

| # | תנאי   |
|---|--|
| 1 | 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.  |
| 2 | מפרט שימור עצים בוגרים מ 21/08/2023 של אומדה יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.  |
| 3 | תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 26,373.00 ₪.  |
| 4 | מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיר 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 תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.                                 |

**תנאים להתחלת עבודות**

| # | תנאי   |
|---|--|
| 1 | 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.          |
| 2 | 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. |
| 3 | הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>                    |
| 4 | הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש  |



| # | תנאי   |
|---|--|
|   | להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a> |
| 5 | הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.          |

#### 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 | רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, התשע"ב 2011, בלשכת רישום המקרקעין בגין מיקום המגרש בתחום פשט הצפה   |
| 2 | הצגת רישום הערה בטאבו פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות במבנה. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בכל צורה שהיא. |
| 3 | 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                          |
| 4 | אישור אגף שפ"ע לשימור 8 עצים במגרש ובסביבתו.  |
| 5 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.   |

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

