

פרוטוקול החלטות

ישיבה: 1-25-0204 תאריך: 04/11/2025 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 בניה	
	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	25-0568	0118-003	נחמיה 4	ה.ס נוף מול ים בתל אביב(2019) בע"מ	בניה חדשה מגדל מגורים מעל 20 קומות	1

06/11/2025
ט"ו חשון תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי נחמיה 4, דניאל 3

7229/35	גוש/חלקה	25-0568	בקשה מספר
כרם התימנים	שכונה	13/03/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה מגדל מגורים מעל 20 קומות	סיווג	0118-003	תיק בניין
2,296.00	שטח	24-00321	בקשת מידע

מבקש הבקשה

ה.ס. נוף מול ים בתל אביב(2019) בע"מ
בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149 סלטרה טכנולוגיז אג
אלון יגאל 98, תל אביב - יפו 6789141

עורך הבקשה

אבנר ישר
טשרניחובסקי 18, תל אביב - יפו 63291

מהות הבקשה

בתחום המגרש שבין הרחובות נחמיה מצפון, הירקון ממזרח ודניאל מדרום, המורכב מחלקות מקור מספר 35-38, 55-56, 58, 96-97 בגוש 7229, תאי שטח 100 ו-400, הקמת מבנה המורכב מקומות מסד מרקמיות ומגדל בעירוב שימושים, בן 25 קומות סה"כ (6 קומות מסד כולל קומת הקרקע + 19 קומות מגדל), עבור: מסחר בקומת הקרקע, שטחי ציבור בקומת הקרקע ובקומה הראשונה, מלונאות ב-6 קומות המסד ובקומת הגג החלקית שמעל המסד עבור 81 יחידות מלונאיות ומגורים עבור 57 יח"ד בתחום קומות המגדל.

הכל מעל 4 קומות מרתף עבור שטחים לשימוש מגורים, מלונאות, מבנה ציבור וחניה וקומת מרתף חלקית תחתונה עבור בורות למעליות.

בהיקף המגרש זיקות הנאה למעבר ושהייה לציבור בכל הרחובות הסובבים (הירקון, דניאל ונחמיה).
כמפורט:

בכל קומות המרתף (4- עד -1): 99 מקומות חניה לרכב פרטי (הכוללים 5 מקומות חניה לנכים), 57 מהם מקומות ציבוריים, 1 מקום חניה לרכב תפעולי (בקומת מרתף -1), 12 מקומות חניה לאופנועים ו-127 מקומות חניה לאופניים (78 בחדרי אופניים ו-49 בשטחי הפיתוח), מבואות וחדרי מדרגות, מעברים, חדר טראפ, חדרי מונים וחשמל, חדרי אשפה ודחסניות, חדר כושר, חדרי אחסנה פרטיים, חדרי מנהלה למלונאות, אחסנה ושטחי תחזוקה למלונאות, שירותים ומלתחות, שטחים נלווים לשטחי הציבור וכיוצ"ב.

בקומת המרתף התחתונה (-4): חדר משאבות, מאגרי מים ו-29 מחסנים דירתיים.

בקומת מרתף -3: 12 מחסנים דירתיים, 7 מחסנים כלליים למלון, שטח נלווה למבנה הציבור וחדר טכני.

בקומת מרתף -2: 5 מחסנים דירתיים, שטחי משרדים וחדר אוכל לעובדי המלון, שירותים ומלתחות ומחסן למלון.



בקומת המרתף העליונה (1-): חדר כושר לדיירי המגורים, **חדר גנרטור, חדרי כביסה למלון, חדר טרפו, חדרי** חשמל ותקשורת, חדרי אצירת אשפה עבור המגורים, השימוש הציבורי והשימוש המלונאי (כ"א בנפרד), שוט לאשפה וחדר מחזור עבור המגורים.

בקומת הקרקע: שטח מסחרי (מסעדה) בחזית לפינת הרחובות הירקון ודניאל המחובר אל לובי המלון, מבואות כניסה לכלל השימושים: מלונאות, שטח ציבורי ומגורים עם גישה מרחוב הירקון, חדר אופניים למגורים, מעברי תשתיות, ממ"מ ומטבחון לשטח הציבורי.

בקומה 1: 5 יח"ד עם ממ"ק, 13 יחידות מלונאיות עם ממ"מ, מרפסות פתוחות ומקורות לכ"א ושטח ציבורי המכיל 3 משרדים וחדר חוגים עם גישה מקומת הקרקע באמצעות גרם מדרגות פנימי ובאמצעות גרם המדרגות הכללי של המגורים וחדר ליחידת מיזוג קומתי.

בקומה 2: 5 יח"ד עם ממ"ק, 17 יחידות מלונאיות עם ממ"מ ומרפסות פתוחות ומקורות לכ"א **מיח"ד ומהיחידות המלונאיות וחדר ליחידת מיזוג קומתי.**

בקומה 3-5: בכל קומה, 4 יח"ד עם ממ"ק, 17 יחידות מלונאיות עם ממ"מ ומרפסות פתוחות ומקורות לכ"א מיח"ד ומהיחידות המלונאיות וחדר ליחידת מיזוג קומתי.
בקומה 5 מרפסות היחידות המלונאיות מקורות ע"י פרגולה.

בקומה 6: 3 יח"ד עם ממ"ק ומרפסת פתוחה ומקורה לכ"א, חדר כושר למלון ושטח נלווה למלונאות בתחום קומת הגג החלקית המכיל מרחב ישיבה (לאונג'), בר, חדר מציל, שירותים ומלתחות ובריכה בתחום מרפסת הגג שבגג קומות המסד.

בקומה 7: 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסות פתוחות ומקורות לכ"א וגג טכני פתוח לקומת הגג החלקית של מבנה המסד עם מסתור אקוסטי למערכות הגג.

בקומה 8-21: בכל קומה, 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסות פתוחות ומקורות לכ"א.

בקומה 22: 1 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גזוזטרה לכיוון רחוב נחמיה ומרפסת גג המקורה ע"י פרגולה וכוללת בריכה.

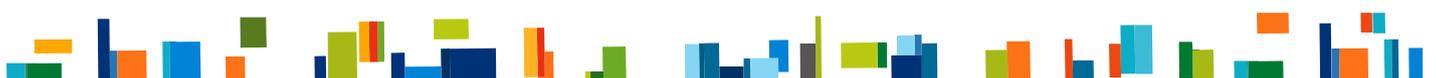
בקומה 23: 1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג המקורה ע"י פרגולה וכוללת בריכה.

בקומה 24 (קומת גג טכנית): מאגר מים לכיבוי אש ומי צריכה, חדרים טכנים לחשמל ואשפה ובריכת נוי בתחום מרפסת הגג המקורה ע"י פרגולה.

על הגג העליון: גג טכני פתוח הכולל במה למתקן לניקוי חזיתות.

בכל קומות הבניין: גרם מדרגות כללי ופירים עבור 3 מעליות המשמש למגורים וגרם מדרגות כללי ופירים עבור 2 מעליות ומעלית משא למלון.

במגרש: ריצוף, גינון ונטיעות, רמפה לרכב במרווח הצד המערבי עם גישה מרחוב נחמיה, ספסלי ישיבה בנויים, חניות לאופניים בצמוד לגדר צד מערבית ונישה לגמל מים למלון בצמוד לגדר צד מערבית. בתחום ההפקעה: ריצוף, גינון ונטיעות והקמת שביל לאופניים.



החלטה: החלטה מספר: 1
רשות רישוי מספר 1-25-0204 מתאריך 04/11/2025

1. לאשר את הבקשה להקמת מבנה המורכב מקומות מסד מרקמיות ומגדל בעירוב שימושים, בן 25 קומות סה"כ (6 קומות מסד כולל קומת הקרקע + 19 קומות מגדל), בתחום המגרש שבין הרחובות נחמיה מצפון, הירקון ממזרח ודניאל מדרום, המורכב מחלקות מקור מספר 38-35, 56-55, 58, 97-96 בגוש 7229, תאי שטח 100 ו-400, עבור: מסחר בקומת הקרקע, שטחי ציבור בקומת הקרקע ובקומה הראשונה, מלונאות ב-6 קומות המסד ובקומת הגג החלקית שמעל המסד עבור 81 יחידות מלונאיות ומגורים עבור 57 יח"ד בתחום קומות המגדל.

הכל מעל 4 קומות מרתף עבור שטחים לשימוש מגורים, מלונאות, מבנה ציבור וחניה וקומת מרתף חלקית תחתונה עבור בורות למעליות.

שטחים נלווים לשטחי הציבור מתוכננים בקומות מרתף 1- עד 3-.

בהיקף המגרש זיקות הנאה למעבר ושהייה לציבור בכל הרחובות הסובבים (הירקון, דניאל ונחמיה).

2. לאשר את תוקפו של ההיתר ל-6 שנים בשל גודלו ומורכבותו של הפרויקט.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	הצגת אישור משרד הבריאות
2	אישור רשות הכבאות
3	אישור נכסים: (1) חתימה על הסכם הקמה. (2) הצגת רישום הערת אזהרה לטובת העירייה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין בלשכת המקרקעין ע"פ הסכם ההקמה.
4	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
5	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
6	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
7	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק
8	הצגת אישור המשרד להגנ"ס עבור עבור השימושים המבוקשים למלונאות ובהתאם לסעיף 4.1.1 (א') (1) בהוראות תכנית 5048.
9	הצגת קבלת אישור משרד התיירות בהתאם למפורט בסעיף 4.1.2 ב' (2).
10	תיאום מול רשות התעופה וקבלת הנחיות לסימון ולתאורה מפני מכשולי טיסה
11	הצגת סקר אסבסט שיועבר לרשות לאיכות הסביבה ולמשרד להכנת הסביבה לצורך קבלת היתר פירוק שיוגש למכון הרישוי
12	הצגת חו"ד אקוסטית בהתייחס לרעש תחבורה (מיגון דירתי), מערכות מכאניות, מסחר, מיקום פריקה וטעינה בתת הקרקע, השפעות מחוץ לגבולות התכנית, הנחיות למניעת מטרדים בשלב הדיפון וחפירה וכו'.
13	הצגת דו"ח קרינה הכולל סימולציית שטף מגנטי לכלל מתקני החשמל והקרינה, מיקום חדרי טרפו במרוחק מאזורי שהייה ממושכת בהתאם לסעיף 6.4 בהוראות תכנית 5048
14	אישור תחנת תיאום תכנון אדריכל העיר לנושא ניהול מי נגר ובהתאם לסעיף 6.6 בהוראות תכנית 50484



#	תנאי
15	אישור אדריכל העיר לפרטי הגמר במעטפת הבניין תוך הצגת הגוונים אישור אדריכל העיר ואגף שפע לחומרי הגמר בפיתוח אישור אגף שפע לתכנית הפיתוח והתאמתה לתכנון העירוני לרחבות הסובבים ורחוב הירקון בפרט

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	הגובה המרבי המותר לבניה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבנייה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה
4	הבנייה תהיה עפ"י התקן לבניה ירוקה שיהיה תקף בעת הגשת הבקשה להיתר.
5	עמידה בדרישות רשות העתיקות בהתאם למכתבם מיום 02/06/2024 בשל מיקומו של המגרש בתחום אתר עתיקות מוכרז.
6	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
7	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
8	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
9	תובטח הסתרה מלאה של המערכות הטכניות על גג המבנים.
10	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.
11	על מגרש זה חלה מדיניות עירונית לאיתור ולשמירה על בעלי חיים בהתאם להנחיות (מפורטות באתר העירוני)
12	1) הקמת המבנה הציבורי (2) מילוי דרישות הסכם ההקמה בנוגע להקמת שטחי הציבור והמטלות בהתאם להוראות התב"ע.
13	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
14	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 6,358.00 ₪.
15	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	קבלת אישור רשות התעופה וקבלת הנחיות סימון להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני השטח
2	הצגת אישור רשות העתיקות למילוי תנאי רשות העתיקות שניתנו למבקש ההיתר.
3	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד





#	תנאי
	שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4	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.
5	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
6	קבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה וקיימות לביצוע הנחיותיה בנושא שמירה על בעלי חיים בהתאם לסקר שיוגש לרשות לאחר קבלת היתר הבניה.
7	1) המצאת ביטוח עבודות קבלניות בהתאם לחוזה הקמה. 2) הפקדת ערבות ביצוע. 3) הצגת תוכניות ביצוע מאושרות 4) הנחיות בנושא אתר התארגנות: בשטח שייעודו שצ"פ, מבנה ציבור או דרך, יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים כתנאי להתחלת עבודות. 5) 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.
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	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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רשות הכבאות
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין רישום: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי בבניין. ב. אי סגירת מרפסות פתוחות בכל צורה שהיא. ג. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד. ד. זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר רגלי ושהייה במפלס הקרקע בכל היקף הרחובות הסובבים ועד קו הבנייה בפועל. ה. השימוש המלונאי יהיה בבעלות אחודה ולא תתאפשר מכירה / העברה של יחידות בנפרד.
3	הצגת אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לבניין לפי ת"י 5282, ו-C לפחות ליחידות הדיור ואכסון מלונאי, או אישור מקביל מגורם רשמי המסמך לתקן LEED V4 וברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
4	הצגת היתר רעלים / פטור לבריכות שחייה לאחראי חומרים מסוכנים ברשות לאיכות הסביבה
5	הצגת תעודות שקילה ואישור פינוי אסבסט, ככל שימצא, מאתר מורשה
6	הצגת תעודות שקילה ואישורי מחזור / פינוי פסולת בניין מאתרים מורשים
7	אישור יועץ אקוסטי על ביצוע בהתאם לחו"ד שאושרה בשלב קבלת היתר הבניה
8	אישור ביצוע מיגון קרינה, ככל שיידרש
9	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 בניין יעשו בהתאם לנספח הקיימות.
10	רישום בפועל של השטחים הציבוריים בתחום התכנית בבעלות העירייה.
11	רישום בפועל ומסירת החזקה לידי העירייה של השטחים הציבוריים הבנויים בתחום מגרש 100
12	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



#	תנאי
	לתכנון בר קיימא.
13	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
14	אישור אדריכל העיר לביצוע הפיתוח ומעטפת הבניין תוך ביצוע דוגמאות בשטח טרם הזמנת החומרים.
15	אישור משרד הבריאות
16	1) יש להעביר למפקח לאישור – תכנית סופר פוזיציה AS-MADE של כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנ"צ, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנ"צ, לרבות שטחי חניות העירייה. 2) ככל ויוחלט על שימוש למבנה הציבורי ובהתאם להסכם ההקמה על המבקש להגיש בקשה להיתר שינויים במערכת המקוונת לתכנון המבנה הציבורי לאחר אישור הנהלת העירייה לשימוש המוצע ובהתאם לאישור התכנון ע"י אגף מבני ציבור ואגף הנכסים. 3) ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם להוראות התב"ע והסכם ההקמה. 4) אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של המבנה הציבורי. 5) הקמת המבנה הציבורי וחניות העירייה ומסירתם לידי העירייה לאחר שיתוקנו כל הליקויים בהתאם לדרישות שיינתנו בסיורי המסירה. 6) ביצוע פיתוח של השטחים הציבוריים בהתאם להסכם פיתוח שנחתם באגף להכנסות מבניה ופיתוח. 7) אישור עו"ד החברה בנוגע להוראת דמי ניהול ואחזקה בהתאם להוראות חוזה ההקמה. 8) רישום והקמה בפועל של זיקות ההנאה ושטחי הציבור בפרויקט בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין.
17	רישום סופי של התצ"ר בטאבו.
18	אישור אגף שפ"ע לשימור 10 עצים במגרש ובסביבתו.
19	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 16 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

