

פרוטוקול החלטות

רשות רישוי

ישיבה: 1-25-0217

תאריך: 07/12/2025

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	
	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
	אדרי מאיר אלואיל	מ"מ מהנדס העיר, סגן מנהל אגף לרישוי בנייה	
	עו"ד שרון אלזסר	מרכזת הועדה	
	רחלי קריספל	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	

#	בקשה	תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	עמוד
1	25-0203	2437-010	10 2437	מיכאל שטיינברך	בניה חדשה מגדל מגורים מעל 20 קומות	1
2	25-1569		אשכול לוי 21	ריט ש.ב. נדל"ן (נכסים) בע"מ ח.פ.	בניה חדשה חפירה ו/או דיפון	5

11/12/2025
 כ"א כסלו תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי 10 2437

6634/6	גוש/חלקה	25-0203	בקשה מספר
'תכנית ל	שכונה	27/01/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה מגדל מגורים מעל 20 קומות	סיווג	2437-010	תיק בניין
6,344.00	שטח	21-02194	בקשת מידע

מבקש הבקשה

מיכאל שטיינברך
 דרך אבא הלל 14, רמת גן 5250607

עורך הבקשה

רחל פללר
 בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149

מהות הבקשה

הקמת 4 בניינים למגורים מסחר ומלונאות במגרש 105 ביחידת תכנון 6 מכוח תמ"ל 3001 ותע"א/תמ"ל 3001(105), מעל 5 קומות מרתף משותפות, סה"כ עבור 372 יח"ד ו-65 יחידות ארוח מלונאיות.

- בהתאם לתוכניות המוזכרות, ארבעת הבניינים (מגדל A, מגדלון C, ו-2 בניינים מרקמיים B + D) ממוקמים ב-4 פינות המגרש, ובמרכזם חצר פנימית משותפת, הכוללת זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל, עם מעברים רציפים (בין הבניינים) לשצ"פ מדרום וממערב, ולשני הרחובות מצפון וממזרח. שלושת הבניינים הפונים לרחובות הנ"ל, מתוכננים עם חזית מסחרית פעילה המקורה בסטיו ברוחב של 5 מטרים, עם זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל. הבניינים מוצעים לפי הפרוט הבא:
- בניין A- בפינה הדרום מזרחית של המגרש, מגדל למגורים ומסחר (בקרקע), בן 39 קומות וקומת גג טכנית (סה"כ 40 קומות), עבור 232 יח"ד.
 - בניין B- בפינה הצפון מזרחית בניין מרקמי למגורים ומלונאות עם מסחר בקרקע, בן 8 קומות וקומת גג טכנית (סה"כ 9 קומות), עבור 24 יח"ד ו-65 יחידות ארוח מלונאיות.
 - בניין C- בפינה הצפון מערבית מגדלון למגורים ומסחר בקומת הקרקע, בן 16 קומות וקומת גג טכנית (סה"כ 17 קומות), עבור 70 יח"ד.
 - בניין D- בפינה הדרום מערבית בניין מרקמי למגורים (הכולל שימושים לרווחה וספורט בקרקע) בן 8 קומות וקומת גג טכנית (סה"כ 9 קומות), עבור 46 יח"ד.
 - על המגרש: הסדרת רמפה דו-נתיבית לגישה למרתפי החניה, בפינה הדרום מזרחית של המגרש (בנפח קומת הקרקע של המגדל), זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בכל השטח הפנוי מבינוי בתחום המגרש, פיתוח שטח, נטיעות.

החלטת: החלטה מספר: 1

רשות רישוי מספר 1-25-0217 מתאריך 07/12/2025



לאשר את הבקשה להקמת 4 בניינים למגורים מסחר ומלונאות במגרש 105 ביחידת תכנון 6 מכוח תמ"ל 3001 ותע"א/תמ"ל 3001(105), מעל 5 קומות מרתף משותפות, עבור 372 יח"ד סה"כ ו-65 יחידות ארוח מלונאיות.

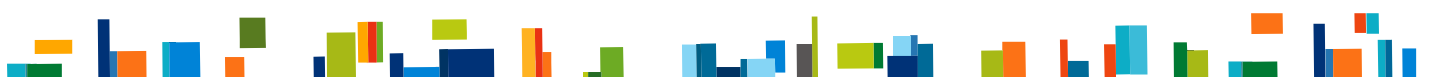
-על המגרש: הסדרת רמפה דו-נתיבית לגישה למרתפי החניה, בפינה הדרום מזרחית של המגרש (בנפח קומת הקרקע של המגדל), זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בכל השטח הפנוי מבינוי בתחום המגרש, פיתוח שטח, נטיעות.

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 זיקת הנאה בה, אם לדרישות תמ"ל 3001 ותע/תמ"ל 3001(105) החלות על המגרש.
7	סימון תוואי שבילי האופניים ברחובות הגובלים, בהתאמה לנספחי הבינוי והנוף מיקום חניות רכב אופנועים ואופניים סימון מפלס מדרכה רציפה בכניסה לחניון עם אבן עלייה לרכב
8	הטענת תכנית אדריכלית והתחייבות לרישום תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום השטחים המשותפים במגרש, כולל החצרות המשותפות והגגות העליונים, לשימוש כלל דיירי המתחם. 2. רישום זיקת הנאה לשהיית הולכי רגל ברוחב של 5.0 מטרים לאורך החזית המסחרית בפאת המגרש המרחית ובפאת המגרש הצפונית. 3. רישום זיקת הנאה לשהיית הולכי רגל בתוואי זיקת הנאה המסומנת בתכנית ההיתר. 4. המרפסות הפתוחות והמקורות לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא. 5. הדיורית במגדלון C תהווה חלק מיח"ד אליה היא משוייכת, ולא יהיה ניתן לפצלה ליח"ד נפרדת. 6. בריכת השחיה בבניין המרקמי הדרום-מערבי תהיה לשימוש ולרווחת כלל דיירי המתחם ולא תוצמד או תשמש כיחידה מסחרית עצמאית.
9	אישור משרד הבריאות
10	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	תוספת יח"ד מעבר לקבוע בתכנית תהווה סטיה נכרת מתכנית. תוספת שימוש למגורים במגרש המיועד למלונאות תהווה סטיה נכרת מתכנית. תוספת זכויות למגורים מעבר לקבוע בתכנית תהווה סטיה נכרת מתכנית. תוספת מגדלים מעבר לקבוע בתכנית תהווה סטיה נכרת מתכנית.
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	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החניה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי



#	תנאי
	(mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

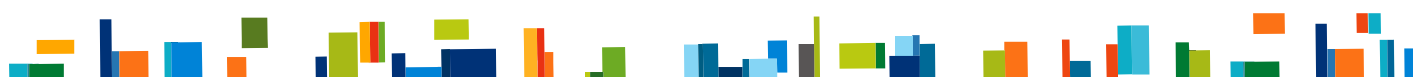
תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת NFA מהמשרד להגנת הסביבה בנושא זיהום קרקע
2	מינוי ממונה אחראי על נושא בניה ירוקה ומערכות, כהגדרתו בתע"א/תמ"ל 3001(105)
3	אישור רשות המים לשפילת מי תהום ככל שתידרש
4	אישור מי אביבים למפרידי שומנים למסחר
5	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	רישום בפועל של זיקת הנאה בהתאם לדרישות תמ"ל 3001 ותע/תמ"ל 3001(105) החלות על המגרש.
3	אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי הגמר בתחום הפיתוח.
4	הצגת היתר רעלים/ פטור לבריכת שחיה לאחראי חומרים מסוכנים ברשות לאיכות הסביבה.
5	אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין בתי הגידול
6	אישור ביצוע בפועל של הגגות הכחוליים ע"י אדריכל העיר או מי מטעמו
7	תכנית חשמל חתומה ע"י יועץ חשמל הכוללת יישום מסקנות דו"ח ניהול האנרגיה עפ"י הנחיות המחלקה לתכנון בר קיימא/ משרד אדריכל העיר.
8	רישום בפועל של תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום השטחים המשותפים במגרש, כולל החצרות המשותפות והגגות העליונים, לשימוש כלל דיירי המתחם. 2. רישום זיקת הנאה לשהיית הולכי רגל ברוחב של 5.0 מטרים לאורך החזית המסחרית בפאת המגרש המרחית ובפאת המגרש הצפונית. 3. רישום זיקת הנאה לשהיית הולכי רגל בתוואי זיקת ההנאה המסומנת בתכנית ההיתר. 4. המרפסות הפתוחות והמקורות לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא. 5. הדיורית במגדלון C תהווה חלק מיחיד אליה היא משוייכת, ולא יהיה ניתן לפצל הליח"ד נפרדת. 6. בריכת השחיה בבניין המרקמי הדרום-מערבי תהיה לשימוש ולרווחת כלל דיירי המתחם ולא תוצמד או תשמש כיחידה מסחרית עצמאית. 7. רישום מקומות החניה שאינם לשימוש מגורים כבלתי ניתנים להצמדה.
9	אישור משרד הבריאות
10	אישור נאמן - בהתאם למפורט בסעיף 1.6.1 בתיק מידע
11	(1) רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה. (2) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העירייה העתידיים ברשם המקרקעין. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה. (3) בנוגע למרפסות החורגות יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים. (4) רישום השטחים ע"ש עיריית תל אביב בהתאם ללוח ההקצאות לאיחוד וחלוקה.
12	(1) רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה. (2) רישום השטחים ע"ש עיריית תל אביב בהתאם ללוח ההקצאות לאיחוד וחלוקה.
13	רישום סופי של התצ"ר בטאבו.
14	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה





11/12/2025
 כ"א כסלו תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי אשכול לוי 21, 2436 32

6634/223	גוש/חלקה	25-1569	בקשה מספר
'תכנית ל	שכונה	22/10/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה חפירה ו/או דיפון	סיווג		תיק בניין
9,186.00	שטח	23-01633	בקשת מידע

מבקש הבקשה

ריט ש.ב.נדל"ן (נכסים) בע"מ ח.פ.
 קריית שדה התעופה 1, קריית שדה התעופה 7019900

עורך הבקשה

אורית מילבואר אייל
 שוקן זלמן 27, תל אביב - יפו 6653210

מהות הבקשה

דיפון וחפירה במגרש 106 ביחידת תכנון מספר 5, בעומק של כ-8.5 מטר (ממפלס פני הים, בפועל כ-18 מ' ממפלס הקרקע המתוכנן למגרש) לצורך הקמה עתידית של 5 קומות מרתף, בהתאם לתמ"ל 3001/ ותע"א/תמ"ל 3001(106) החלות על המגרש.
 לצורך החפירה המוצעת מבוקשת עקירה של 3 עצים במגרש והעתקה של 9 עצים.
 הדיפון מוצע ע"י עוגנים זמניים (פלדה ופולימריים) בהיקף המגרש למגרשים הגובלים: רחוב 2436, רחוב לוי אשכול, מגרש 501 (כיכר עירונית) ומגרש 403 (מבני ציבור-מגרש ריק).

ההחלטה: החלטה מספר: 2
 רשות רישוי מספר 07/12/2025 מתאריך 1-25-0217

• לאשר את הבקשה לעקירות, דיפון וחפירה במגרש 106 ביחידת תכנון מספר 5, בעומק של כ-8.5 מטר (ממפלס פני הים, בפועל כ-18 מ' ממפלס הקרקע המתוכנן למגרש) לצורך הקמה עתידית של 5 קומות מרתף, בהתאם לתמ"ל 3001/ ותע"א/תמ"ל 3001(106) החלות על המגרש.

• לאשר החדרת עוגנים זמניים (פלדה ופולימריים) בהיקף המגרש למגרשים הגובלים.
 בכפוף לכל דין, 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	פרוט הדרישות הסביבתיות של הרשות לאיכות הסביבה להפחתת מטרדים בעת עבודות החפירה,



#	תנאי
	דיפון ובניית המרתף, ומתן התחייבות מבקש ההיתר לעמוד בדירושית אלה (סעיף 11.א. תוכנית ע1)
6	חתימה על הסכם ההקמה להקמת המבנה הציבורי וקבלת אישור אגף הנכסים

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	העבודה תתבצע תוך אבטחת המערכת הפניאומטית העוברת בסמוך למגרש.
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 ההיתר לעירייה

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
2	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
3	אישור תחילת עבודות ממנהל מתחם - שדה דב
4	קבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה וקיימות לביצוע הנחיותיה בנושא שמירה על בעלי חיים בהתאם לסקר שיוגש לרשות לאחר קבלת היתר הבניה.
5	הגשת ביטוח עבודות קבלניות בהתאם לחוזה הקמה
6	הפקדת ערבות ביצוע בהתאם לחוזה ההקמה בהתאם לנוסח המופיע בנספחי הסכם ההקמה.
7	הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים וקבלת הסכמת אגף הנכסים לכך.
8	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.
9	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	שחרור בפועל של העוגנים בזמן סיום העבודות
2	אישור אגף נכסים לתעודת גמר (הכולל אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים
3	רישום סופי של התצ"ר בטאבו

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

