

פרוטוקול החלטות

ישיבה: 1-25-0218 תאריך: 03/12/2025 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	25-1018	0499-005	ריב"ל 12	אזורים בניין (1965) בע"מ	בניה חדשה מגדל מגורים מעל 20 קומות	1

08/12/2025
י"ח כסלו תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי ריב"ל 12, ריב"ל 14, יגיע כפיים 5, יד חרוצים 9

6976/135	גוש/חלקה	25-1018	בקשה מספר
מונטיפיורי	שכונה	27/05/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה מגדל מגורים מעל 20 קומות	סיווג	0499-005	תיק בניין
3,191.00	שטח	24-00065	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אזורים בניין (1965) בע"מ
ארניה אוסוולדו 32, תל אביב - יפו 6107034

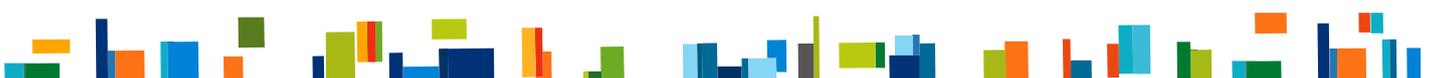
עורך הבקשה

מנחם רוטברד
נמל תל אביב 36, תל אביב - יפו 6350665

מהות הבקשה

1. הריסה חלקית של מבנה לשימור קיים בן 2 קומות, שימור ושיפוץ מעטפת המבנה.
2. חפירה ודיפון בתחום שטח המגרש עד עומק של כ-20 מ' (עומק של 6 קומות מרתף) התקנת עוגני קרקע זמניים לכיוון המגרשים הסמוכים, פינוי עפר.
3. הקמת מגדל בן 40 קומות מעל מבנה קיים לשימור בן 2 קומות ובעירוב שימושים לתעסוקה, מסחר ומגורים עבור סה"כ 76 יח"ד מתוכן 17 יח"ד לדיור בר השגה (דב"י) לפי תכנית "תא/5042 ותכנית עיצוב מאושרת תע"א/5042 - ריב"ל 12 - יד חרוצים 9 בלב מרחב שבת, רחוב יגיע כפיים ורח' יד חרוצים, כמפורט:

 - ב- 6 קומות המרתף: מבואות, חניון אופניים לתעסוקה וציבורי, חניות, מלתחות, חדרים טכניים ושירות לשימוש שטחי הציבור.
 - קומת ביניים: מבואות, חניון אופניים לתעסוקה וציבורי, מלתחות, חדרים טכניים ושירות לשימוש שטחי הציבור.
 - קומה 1:- מבואות, אזור פריקה וטעינה, חדרי אצירה לכלל השימושים, חדרי חשמל, חדרים טכניים, מחסנים דירתיים, שטחי תפעול ושירות לשימוש שטחי הציבור.
 - קומה 2:- מבואות, שטחים טכניים ושירות לשימוש שטחי הציבור, מחסנים, חניות אופנועים, חניות רכבים למבנה ציבור, 4 חניות נכה לתעסוקה/מבנה ציבור, חניות רכבים לתעסוקה.
 - קומה 3:- שטחי טכניים, מחסנים, מבואות, חניות אופנועים וחניות רכבים לתעסוקה.
 - קומה 4:- חדר עגלות, שטחים טכניים, מבואות, מחסנים, חניון אופניים למגורים, חניות רכבים, חניית נכה וחניות אופנועים למגורים בלבד.
 - קומות 5, 6:- (מחולקת לשני מפלסים) חניון עד 3 מ' ברוטו ומפלס לציוד מיזוג אוויר וחדרי משאבות ומאגרי מים, מבואות, מחסנים, שטחים טכניים וחניות אופנועים.
 - קומת הקרקע: לובי משרדים, לובי מגורים, שטחים מסחריים, שטחי ציבור, מעלית אופניים, רמפת כניסה לחניון תת קרקעי, כניסה למעלית אופניים, מחסנים ושטחי תפעול.
 - בקומת הגלריה: שטחי ציבור לגן ילדים עם חצר מקורה, ממ"מ, אחסנה ושטחי תפעול.



- קומה 1: שטחי ציבור לגן ילדים עם חצר מקורה, מסחר, ממ"מ, גג המבנה הקיים מתוכנן כגג ירוק מקורה חלקית ע"י מצללה ומסומן בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור בשעות פעילות.
- קומה 2 : שטחי ציבור, ממ"מ, גן ילדים עם חצר מקורה.
- קומות 25-3: שטחי תעסוקה.
- קומות 26-35- מגורים, סה"כ 76 יח"ד מתוכן 17 יח"ד לדיור בר השגה (דב"י) עם מרפסת מקורה לכ"א, 2 יח' ממ"ק בכל קומה, 8 יח"ד בכל קומה למעט קומה 35 ובה 3 יח"ד ממ"ק עבור 2 יח"ד הצפוניות וממ"ד לדירה הדרומית.
- קומות 36-38- טכניות וגג עליון.

פיתוח המגרש: הפקעה לרחובות יגיע כפיים ויד חרוצים, זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בכל גבולות המגרש, נטיעות עצים, עצים לשימור לאורך רחובות ריב"ל ויגיע כפיים, שטחים מרוצפים וספסלי ישיבה.

החלטה: החלטה מספר: 1
רשות רישוי מספר 1-25-0218 מתאריך 03/12/2025

לאשר את הבקשה:

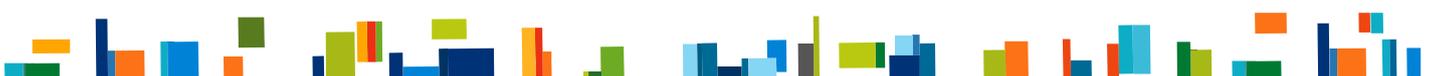
1. הריסה חלקית של מבנה לשימור קיים בן 2 קומות, שימור ושיפוץ מעטפת המבנה.
2. חפירה ודיפון בתחום שטח המגרש עד עומק של כ-20 מ' (עומק של 6 קומות מרתף) התקנת עוגני קרקע זמניים לכיוון המגרשים הסמוכים, פינוי עפר.
3. הקמת מגדל בן 40 קומות מעל מבנה קיים לשימור בן 2 קומות ובעירוב שימושים לתעסוקה, מסחר ומגורים עבור סה"כ 76 יח"ד מתוכן 17 יח"ד לדיור בר השגה (דב"י) לפי תכנית "תא/5042 ותכנית עיצוב מאושרת תע"א/5042 - ריב"ל 12 - יד חרוצים 9 בלב מרחב שבת, רחוב יגיע כפיים ורח' יד חרוצים.
4. בפיתוח המגרש: הפקעה לרחובות יגיע כפיים ויד חרוצים, זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בכל גבולות המגרש, נטיעות עצים, עצים לשימור לאורך רחובות ריב"ל ויגיע כפיים, שטחים מרוצפים וספסלי ישיבה.

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 הסכם הקמה. 2) הצגת רישום הערת אזהרה לטובת העירייה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין בלשכת המקרקעין ע"פ הסכם ההקמה. 3) הטענת כתב ההתחייבות העדכני שנמסר לאגף הנכסים, לשחרור העוגנים במגירה 2000 (4) חתימה על הסכם תחזוקת שטחים בזיקות הנאה אל מול אגף להכנסות מבניה ופיתוח.
6	יש להגיש תכנית עיצוב מאושרת ובה תכנית פיתוח בתחום ההיתר עצמו ובשטחים העירוניים סביבו. לשם כך יש לטעון אל מערכת רישוי מקוון סריקה של תכנית העיצוב ותכנית הפיתוח שבה.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי שימוש במתקן הפוטוולטאי לייצור חשמל בפרק זמן העולה על 3 שנים יגרום לתפוגת ההיתר



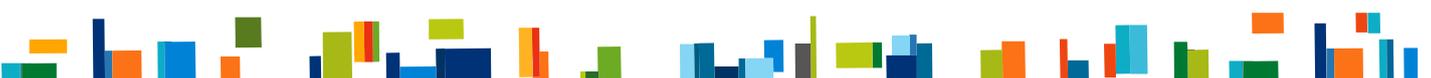
#	תנאי
	למתקן הפוטוולטאי, אלא אם הוארך ע"פ בקשת מבקש ההיתר. בתום תוקפו של ההיתר, יהיה על מבקש הבקשה לפרק את המתקן הפוטוולטאי. [תמ"א 1, פרק מתקנים פוטוולטאים, סעיף 5.3.12]
2	שימור 8 עצים הסמוכים למגרש ונמצאים בשטח הציבורי.
3	על מגרש זה חלה מדיניות עירונית לאיתור ולשמירה על בעלי חיים בהתאם להנחיות (מפורטות באתר העירוני)
4	(1) הקמת המבנה הציבורי. (2) מילוי דרישות הסכם ההקמה בנוגע להקמת שטחי הציבור והמטלות בהתאם להוראות התב"ע.
5	(1) המצאת ביטוח עבודות קבלניות בהתאם לחוזה הקמה. (2) הפקדת ערבות ביצוע. (3) הפקדת ערבות לשחרור העוגנים מחלקות העירייה. (4) הצגת תוכניות ביצוע מאושרות. (5) הנחיות בנושא אתר התארגנות: בשטח שייעודו שצ"פ, מבנה ציבור או דרך, יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים כתנאי להתחלת עבודות. (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.

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	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
4	קבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה וקיימות לביצוע הנחיותיה בנושא שמירה על בעלי חיים בהתאם לסקר שיוגש לרשות לאחר קבלת היתר הבניה.
5	אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר בפיתוח
6	תנאי לתחילת עבודות: (1) המצאת ביטוח עבודות קבלניות בהתאם לחוזה הקמה. (2) הפקדת ערבות ביצוע. (3) הפקדת ערבות לשחרור העוגנים מחלקות העירייה. (4) הצגת תוכניות ביצוע מאושרות. (5) הנחיות בנושא אתר התארגנות: בשטח שייעודו שצ"פ, מבנה ציבור או דרך, יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים כתנאי להתחלת עבודות. (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	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.
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	רשות הכבאות
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 8 עצים במגרש ובסביבתו.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת עצים בהתאם לתוכנית העיצוב המאושרת, שגודלם 10 לפחות ("4") במגרש.
4	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה



#	תנאי
	ומערכות
5	אישור של מח' דרכים שבוצע הקצאת מקום בגבולות המגרש להעתקת ארון חשמל/תקשורת
6	אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר במעטפת על ידי ביצוע דוגמאות בשטח
7	אישור אגף שפע לחומרי הגמר בפיתוח תוך ביצוע דוגמאות בשטח
8	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) 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. 7) רישום זיקת ההנאה למעבר הציבור במרפסת גג המבנה לשימור.
9	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) 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. 7) רישום זיקת ההנאה למעבר הציבור במרפסת גג המבנה לשימור.
10	רישום סופי של התצ"ר בטאבו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

