

## פרוטוקול החלטות

ישיבה: 1-26-0001 תאריך: 14/01/2026 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	
	אדר' מאיר אלואיל	מ"מ מהנדס העיר, סגן מנהל אגף לרישוי בניה	
	עו"ד פרדי בן צור	מזכיר ועדת בניין עיר	
	עו"ד שרון אלזר	מרכזת הועדה	
	רחלי קריספל	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	

#	בקשה	תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	עמוד
1	24-1588	0321-009	דרויאנוב 9	מולטילנד בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	1
2	25-1559	4149-023	שדרות ששת הימים 29	אלמוג ב.ז.בניה והשקעות בע"מ	בניה חדשה חפירה ו/או דיפון	4

18/01/2026  
כ"ט טבת תשפ"ו

## פרוטוקול רשות רישוי דרויאנוב 9

7091/122	גוש/חלקה	24-1588	בקשה מספר
הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	13/11/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0321-009	תיק בניין
533.00	שטח	24-00012	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

מולטילנד בע"מ  
דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102

### עורך הבקשה

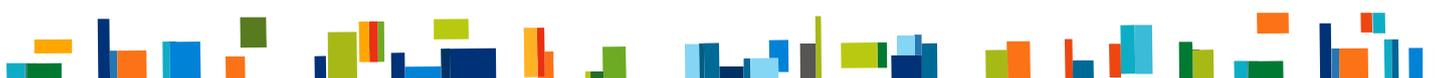
שני מלא-רון  
חומה ומגדל 20, תל אביב - יפו 6777120

### מהות הבקשה

- הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות וקומת גג חלקית עבור 14 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ 21 יח"ד הכוללים:
1. 2-2 קומות המרתף: 20 מקומות חניה לרכב פרטי, כולל 1 מקום חניה לרכב נכים, מהם 10 מקומות ע"י מתקני חניה חצי אוטומטי. ובנוסף, בקומת מרתף 2: חדר משאבות ומאגר מים.
  2. בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישא לבלוני גז, חדר אופניים, 3 יח"ד בקומה. עם ממ"ד ותליית כביסה בשטח חצר פרטית.
  3. בקומות 1,2,3: בכל קומה 4 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה.
  4. בקומה 4: 3 יח"ד בקומה, עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה.
  5. בקומה 5: 2 יח"ד בקומה, עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה.
  6. בקומה 6 (קומת הגג החלקית): יחידת דיור אחת עם ממ"ד, מסתור כביסה ו-2 מרפסות גג: בחזית הקדמית מקורה חלקית בפרגולה בנויה.
  7. על הגג העליון: בריכת שחיה בשטח גג פרטי המוצמד ליח"ד בקומה 6 עם גישה בגרם מדרגות פרטי משטח הדירה. גנרטור, 16 מערכות סולאריות, 21 מעבי מיזוג אוויר בשטח גג משותף עם גישה בגרעין המדרגות הכללי של הבניין.
  8. בחצר: פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גיבון ונטיעות, גדרות בגבולות מגרש וגדרות הפרדה פנימיות, פירי שחרור עשן מרתפים בצמוד לגבול מגרש צדדי מזרחי, פילר חשמל וגמל מים בצמוד לגבול מגרש צדדי מערבי.

החלטה: החלטה מספר: 1

רשות רישוי מספר 1-26-0001 מתאריך 14/01/2026



לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות וקומת גג חלקית עבור 14 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ 21 יח"ד.

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

**תנאים למתן היתר**

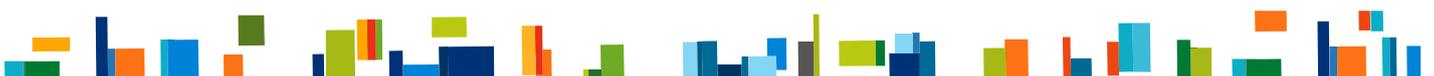
#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

**תנאים בהיתר**

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
5	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשד 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.
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"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.
8	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 9,497.90.

**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	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
4	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
6	אושרה כריתה של עצים מספר 4, 5 במגרש השכן לצורך הבניה. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת



#	תנאי
	הרישיון ולהציג: 1. רישיון כריתה לעץ 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').
7	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.
8	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.

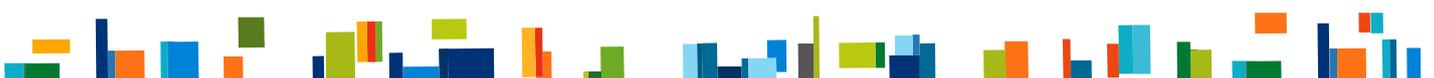
#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. חניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
4	אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, מגורם רשמי המסמיך לתקן LEED v4 וכן דירוג לפי ת"י 5282, ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
5	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
6	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

#### הערות

#	תנאי
1	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה



18/01/2026  
כ"ט טבת תשפ"ו

**פרוטוקול רשות רישוי**  
**שדרות ששת הימים 29, תקוע 11, תקוע 13, תקוע 15, תקוע 17, תקוע 19, תקוע 21,**  
**תקוע 23, תקוע 25, תקוע 27, תקוע 29, תקוע 31, תקוע 33**

6146/226	גוש/חלקה	25-1559	בקשה מספר
נוה אליעזר וכפר שלם מזרח	שכונה	21/10/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה חפירה ו/או דיפון	סיווג	4149-023	תיק בניין
6,077.00	שטח	23-01830	בקשת מידע

**מבקש הבקשה**

אלמוג ב.ז.בניה והשקעות בע"מ  
הפטיש 2, טירת כרמל 3902616 יוסי אברהמי עבודות הנדסה אזרחית בע"מ  
בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149

**עורך הבקשה**

שגיא מורשטיין  
תובל 11, רמת גן 52522

**מהות הבקשה**

- התחדשות עירונית בשכונת נוה-אליעזר (כמתווה פינוי בינוי) הכוללת הריסת מבני שיכון קיימים והקמת מבני מגורים חדשים תוך מתן פתרונות מיגון, נגישות וחניה, הבקשה כוללת:
1. הריסת 4 בניינים טוריים בני 4 קומות מעל קומת עמודים וסה"כ 96 יח"ד במגרש.
  2. חפירה ודיפון בתחום שטח המגרש עד לעומק מירבי של 16.5 מ' כשלב מקדים לבנייה חדשה במסגרת בקשת רישוי (מס' 25-0571) להקמת מגדל מגורים בן 23 קומות וקומת גג טכני ו-4 בניינים מרקמיים בני 9 קומות וגג טכני מעל 3 קומות מרתף משותף, לפי תכנית תא/4731, רחוב תקוע- נוה אליעזר ותעא/4731 מאושרת וחתומה.
  3. התקנת עוגנים פולימריים זמניים בהיקף קירות הדיפון.

החלטה: החלטה מספר: 2

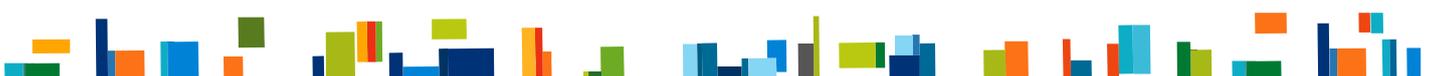
רשות רישוי מספר 1-26-0001 מתאריך 14/01/2026

לאשר את הבקשה להריסת 4 בניינים טוריים בני 4 קומות מעל קומת עמודים, חפירה ודיפון בתחום תא שטח 100 כולל התקנת עוגנים פולימריים זמניים בהיקף קירות הדיפון לפי תכנית תא/4731, רחוב תקוע- נוה אליעזר ותעא/4731.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
---	------



#	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 הבקשה הראשית עבור מגדל בן 24 קומות לפי הוראות תכנית, 4731 הוגשה בקשה מקוונת מס' 32332
6	התחייבות המבקש, אשר תרשם כתנאי בהיתר, למלא את הבור שנחפר במגרש על חשבונו או לאפשר לעיריה אם היא תחפוץ בכך לבצע את מילוי הבור על חשבונו, אם עבודות הבניה במגרש יופסקו לתקופה העולה על 12 חודשים, בין אם כתוצאה מהשלמת העבודות לפי ההיתר לחפירה ודיפון ובין אם כתוצאה מהפסקת ביצוע עבודות החפירה והדיפון.

#### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 99340 ט.
2	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.

#### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים וקבלת הסכמת אגף הנכסים לכך.
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 להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור אגף שפ"ע לשימור 15 עצים במגרש ובסביבתו.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 47 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

