04/03/2026
ט"ו אדר תשפ"ו

פרוטוקול החלטות

רשות רישוי ישיבה: 1-26-0021 תאריך: 25/02/2026 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	מ"מ יו"ר הוועדה, אלחנן זבולון
	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
	אדר' 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	25-0979	0987-015	גרונימן 17	ליאור בן יהוד	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	1
2	25-0151	0027-002	הירקון 2	סיגייט נדל"ן בע"מ	שינויים פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	3

04/03/2026
ט"ו אדר תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי
גרונימן 17

בקשה מספר	25-0979	**גוש/חלקה**	6769/60
תאריך הבקשה	20/05/2025	**שכונה**	רמת-אביב
תיק בניין	0987-015	**סיווג**	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית
בקשת מידע	24-00961	**שטח**	1,140.00

מבקש הבקשה
ליאור בן יהוד
גרונימן 17, תל אביב - יפו 6997224רועי בן יהוד
גרונימן 1, תל אביב - יפו 6997201

עורך הבקשה
זויה גרינשפון
הפרדס 14, תל אביב - יפו 6424541

מהות הבקשה

שינויים בקומת הגג בדירה מורחבת לפי היתר משנת 2007 שאושרה דו-מפלסית בקומה א' עם ניצול חלל גג הרעפים באגף צפוני בכניסה האמצעית בבניין טורי קיים בן 2 קומות עם ניצול חלל גג הרעפים, הכוללים:
-פירוק חלק מגג הרעפים במרפסת הגג בחזית האחורית המערבית והסדרת מרפסת גג לא מקורה עם מעקה זכוכית (במקום מרפסת גג בתוך שיפועי הגג לפי ההיתר);
-הגבהת קיר מפריד בין המרפסת הנ"ל למרפסת הגג ביח"ד הסמוכה הבנויה בקיר משותף (לצד הצפוני) עד 1.80 מ';
-הסדרת 2 יחידות מזוג אוויר במרפסת הגג הקדמית המזרחית קיימת (אושרה לפי היתר ללא גישה ולא מקורה) .

ההחלטה: החלטה מספר: 1
רשות רישוי מספר 1-26-0021 מתאריך 25/02/2026

לאשר את הבקשה לשינויים בקומת הגג בדירה מורחבת לפי היתר משנת 2007 שאושרה דו-מפלסית בקומה א' עם ניצול חלל גג הרעפים באגף הצפוני בכניסה האמצעית בבניין טורי קיים בן 2 קומות עם ניצול חלל גג הרעפים, הכוללים:
-פירוק חלק מגג הרעפים במרפסת הגג בחזית האחורית המערבית והסדרת מרפסת גג לא מקורה עם מעקה זכוכית (במקום מרפסת גג בתוך שיפועי הגג לפי ההיתר);
-הגבהת קיר מפריד בין המרפסת הנ"ל למרפסת הגג ביח"ד הסמוכה הבנויה בקיר משותף (לצד צפוני) עד 1.80 מ';
-הסדרת 2 יחידות מזוג אוויר במרפסת הגג הקדמית המזרחית קיימת (אושרה לפי היתר ללא גישה ולא מקורה).

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	קירוי מרפסת בקומת הגג בחזית הקדמית ע"י רפפה אלומיניום בזמן ביצוע עבודות הבניה.
2	הגשת אישור עורך הבקשה לעמידה בדרישות כיבוי אש לפי נוהל מבנים ברמת סיכון נמוכה של רשות הכבאות

הערות

#	תנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

04/03/2026
ט"ו אדר תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי
הירקון 2, הכובשים 74

בקשה מספר	25-0151	**גוש/חלקה**	7002/37
תאריך הבקשה	22/01/2025	**שכונה**	נוה צדק
תיק בניין	0027-002	**סיווג**	שינויים פיצול/אחוד/תוספת יח"ד
בקשת מידע	24-01068	**שטח**	7,872.00

מבקש הבקשה
סיגייט נדל"ן בע"מ
ת.ד. 65258, תל אביב - יפו 6165201

עורך הבקשה
דני אוחנה בשם משה צור אדריכלים
נמל תל אביב 36, תל אביב - יפו 6350665

מהות הבקשה

אישור לשינויים בזמן ביצוע היתר מס' 23-0735 לשינויים כלפי היתר מס' 21-1153, שתוקפו הוארך בהיתר מס' 25-0123 עד לתאריך 15/12/202, להקמת מתחם מגורים בעירוב שימושים המשלב: בנייה מרקמית בגובה של 8 קומות מגורים וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע גבוהה ובה שטחי ציבור, מסחר ושימוש מלונאי, בחלקה הדרומי של הבנייה המרקמית, מגדל מגורים בן 17 קומות וקומה טכנית מעל 4 קומות מרתף, הנמצא בבנייה בשלב ביצוע עבודות שלד מרתפים, סך הכול יחידות דיור בפרויקט 236 (230 יח"ד בהיתר + 6 יח"ד חדשות) סך כל המחסנים הדירתיים בפרויקט 236 (219 מחסנים בהיתר + 17 מחסנים חדשים), הכוללים:

<u>בקומת מרתף 4- (מפלס 14.00-):</u>

- **שינוי תוואי מבואת מעליות חניון ציבורי דרום מזרחית,**
- **ביטול מחסן חברת הניהול,**
- **שינוי תוואי מבואת חניון ציבורי צפון מערבית,**
- **שינוי בגרעין מחסן חברת הניהול.**

<u>בקומת מרתף 3- (מפלס 11.00-):</u>

- **שינוי תוואי מבואת מעליות חניון ציבורי דרום מזרחית,**
- **בגרעין המרכזי, ביטול 2 מחסנים ושינויי שימוש לחדר חשמל ותקשורת חניון דיירים.**
- **שינוי בדלתות כניסת מבואת מחסנים**
- **ביטול מחסן נוסף והפיכתו לחדר טכני.**

<u>בקומת מרתף 2- (מפלס 8.00-):</u>

- **שינוי תוואי מבואת מעליות חניון ציבורי דרום מזרחית,**
- **הוספת גלריה טכנית ליחידת מ"א לובי ראשי מעל שטח חדר המשאבות וחדר מכונות האשפה, בשטח כ-60מ"ר.**
- **ביטול מחסן נוסף והפיכתו לחדר טכני.**
- **שינוי בדלת הכניסה למבואה.**
- **הוספת מחסום גבול חניות דיירים/חניון ציבורי**

- הוספת 2 מחסנים לחברת ניהול, חדר ארונות השקיה, חדר משאבות, חדר גנרטור חשמל.

בקומת מרתף 1- (מפלס 5.00-):

- שינוי תוואי מבואת מעליות חניון ציבורי דרום מזרחית,
- הוספת גלריה טכנית ליחידת מ"א לובי ראשי מעל שטח חדר המשאבות וחדר מכונות האשפה, בשטח כ-60מ"ר.
- ביטול מחסן נוסף והפיכתו לחדר טכני.
- שינוי בדלת הכניסה למבואה.
- הוספת מחסום גבול חניות דיירים/חניון ציבורי
- הוספת 2 מחסנים לחברת ניהול, חדר ארונות השקיה, חדר משאבות, חדר גנרטור חשמל.

בקומת הקרקע (מפלס 0.00+):

- הגדלת תוואי מבואת מעליות לחניון הציבורי
- מלון הירקון:
- שינוים פנימיים
- שינויי יעודי משרדים לחדרי טיפולים.
- שנוי תוואי ושטח חלל קולנוע
- מסחר:
- תוספת חללי שירותים ביחידות המסחר
- שינוים פנימיים במבואה
- מרכז הספורט והגלריה:
- שינויים פנימיים בחלוקה ובייעודים הפנימיים
- הסדרת מלתחות גברים ונשים
- שינויי יעוד בחללים שונים

בקומה 02 (מפלס 5.00+):

- בגרעין 3: הגדלת שטח דירה 14 ע"ח לובי קומתי.
- בגרעין 4:
- שינוי מיקום ארון חשמל בדירה 23
- שינוי כיוון פתיחת דלת מבואת הגרעין.
- בגרעין 1:
- ביטול דלת מילוט ממדרגות צפוניות.
- עדכונים בחדרים טכניים.
- במלתחות הבריכה:
- ביטול ושינוי מיקום קבועות סניטריות ושינוי חלוקת תאים.
- עדכון מיקום ותוספת מדרגות מילוט מאזור הבריכה
- עדכון תכנית פיתוח לרבות חיפוי חזית.

בקומה 03 (מפלס 8.30+):

- בגרעין 3: הגדלת שטח דירה 15 ע"ח לובי קומתי.
- בגרעין 4: עדכון תכנון וקבועות סניטריות בדירה 25.

בקומה 04 (מפלס 11.60+):

- בגרעין 3:
- הגדלת שטח דירה 15 ע"ח לובי קומתי
- עדכון קבועות סניטריות בדירה 13.
- בגרעין 4: עדכון תכנון וקבועות סניטריות בדירה 25.

בקומה 05 (מפלס 14.90+):

- בגרעין 3: הגדלת שטח דירה 13 ע"ח לובי קומתי.
- בגרעין 4: עדכון תכנון וקבועות סניטריות בדירה 23.

- **בגרעין 1: איחוד דירות 2 ו-3 לדירה מס' 2 וביטול ממ"ד בהתאם.**

בקומה 06 (מפלס +18.20):

- **בגרעין 3:**
- **הגדלת שטח דירה 13 ע"ח לובי קומתי.**
- **ביטול שירותי אורחים בדירה 7.**
- **עדכון נישת כביסה בדירה 8.**
- **בגרעין 4:**
- **עדכון תכנון וקבועות סניטריות בדירה 23.**
- **בגרעין 1: איחוד דירות 2 ו-3 לדירה מס' 2 וביטול ממ"ד בהתאם.**

בקומה 07 (מפלס +21.50):

- **בגרעין 3:**
- **הגדלת שטח דירה 13 ע"ח לובי קומתי**
- **עדכוני תכנון וקבועות סניטריות בדירות 8, 10 ו-12.**
- **בגרעין 4: עדכון תכנון וקבועות סניטריות בדירה 23.**
- **בגרעין 1: איחוד דירות 2 ו-3 לדירה מס' 2 וביטול ממ"ד בהתאם.**

בקומה 08 (מפלס +24.80):

- **בגרעין 3:**
- **הגדלת שטח דירה 8 ע"ח לובי קומתי,**
- **בדירה 7 ביטול מחיצות פנימיות, עדכון קבועות סניטריות, הגדלת שטח המרפסת והקטנת שטח פרגולה במרפסת גג הדירה.**
- **איחוד דירות 6 ו-5 לדירה מספר 5.**
- **בגרעין 4: עדכון תכנון וקבועות סניטריות בדירה 18.**
- **בגרעין 1: איחוד דירות 2 ו-3 לדירה מס' 2 וביטול ממ"ד בהתאם.**

בקומה 09 (מפלס +28.30):

- **בגרעין 3:**
- **הגדלת שטח דירה 6 ע"ח לובי קומתי**
- **בדירה 5 ביטול מחיצות פנימיות ועדכון קבועות סניטריות.**
- **בגרעינים 1-4: עדכון שטחי פרגולה ועדכון שטחי בריכות במרפסות גג דירות 1,2,3,4.**
- **עדכון נישה בחזית דרומית.**

בקומה 10 (מפלס +31.50):

- **גרעין 3:**
- **עדכוני תכנון פנים בדירות 1-3.**
- **בדירה 3 הקטנת בריכה,**
- **עדכון נישה בחזית דרומית (ללא שינוי בשטח עיקרי) וביטול פרגולה.**

בקומה 11 (מפלס +36.20):

- **גרעין 3:**
- **שינויי שטח בריכה בדירות 1-2.**

בקומות 12 (מפלס +39.80), 15 (מפלס +50.60), 16 (מפלס +54.20), 22 (מפלס +75.80), 23 (מפלס +79.70), 24 (מפלס +83.60):

- **שינויי פנים ביחידות דיור ללא שינוי בשטח הדירה.**

בקומות 19 (מפלס +65.00), 21 (מפלס +72.20):

- **שינויי פנים ביחידות דיור כולל שינויים בחלוקה בין שטחי הקומה.**

בקומה 25 (מפלס +87.60):

- **עדכון פנים כולל קבועות סניטריות של דירות 1-4 לרבות הגדלת דירה 3 ע"ח דירה 2.**
- **הגדלת דירה 2 ע"ח הקטנת דירה 1.**

- **ביטול חלוקת המרפסת ושיוכה לדירה 2.**
- **תוספת פטיו בדירה 2.**
- **עדכון מפלס הקומה.**

בקומות הגג והגג הטכני (מפלס 91.50+ / 95.30):

- **עדכונים בגרם מדרגות מערבי לצורך גישה לגנרטור.**
- **מיקום מתקן הניקוי.**
- **חלוקות חדרים טכניים.**
- **עדכון מיקום הבריכה והמדרגות.**
- **עדכון חזית בדפנות הגג.**

סך הכול לאחר השינויים ביחס להיתר הקודם:
מספר יחידות דיור בפרויקט: 231 (236 יח"ד בהיתר קיים בניכוי 5 יח"ד שאוחדו ובוטלו).
מספר המחסנים בפרויקט: 231 מחסנים דירתיים + 4 מחסני חברת הניהול. (236 מחסנים בהיתר בניכוי אחד שבוטל ו-4 שהוסבו למחסני חברת הניהול .

ההחלטה: החלטה מספר: 2 **רשות רישוי מספר 1-26-0021 מתאריך 25/02/2026**

לאשר את הבקשה לאישור לשינויים בזמן ביצוע היתר מס' 23-0735 לשינויים כלפי היתר מס' 21-1153, שתוקפו הוארך בהיתר מס' 25-0123 עד לתאריך 15/12/202, להקמת מתחם מגורים בעירוב שימושים המשלב: בנייה מרקמית בגובה של 8 קומות מגורים וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע גבוהה ובה שטחי ציבור, מסחר ושימוש מלונאי, בחלקה הדרומי של הבנייה המרקמית, מגדל מגורים בן 17 קומות וקומה טכנית מעל 4 קומות מרתף, הנמצא בבנייה בשלב ביצוע עבודות שלד מרתפים, סך הכול יחידות דיור בפרויקט 236 (230 יח"ד בהיתר + 6 יח"ד חדשות) סך כל המחסנים הדירתיים בפרויקט 236 (219 מחסנים בהיתר + 17 מחסנים חדשים).

סך הכול לאחר השינויים ביחס להיתר הקודם:
מספר יחידות דיור בפרויקט: 231 (236 יח"ד בהיתר קיים בניכוי 5 יח"ד שאוחדו ובוטלו).
מספר המחסנים בפרויקט: 231 מחסנים דירתיים + 4 מחסני חברת הניהול. (236 מחסנים בהיתר בניכוי אחד שבוטל ו-4 שהוסבו למחסני חברת הניהול .

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	אישור המפקח העירוני ואגף הנכסים

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח

#	תנאי
	להיתר הבניה
2	**על מגרש זה חלה מדיניות עירונית לאיתור ולשמירה על בעלי חיים בהתאם להנחיות (מפורטות באתר העירוני)**
3	**1) הבטחת רישום שטחי הציבור ורישום זיקת הנאה והסדר קרקע. 2) הקמת המבנה הציבורי.**

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	**תאום הנדסי מאושר ורישיון לביצוע העבודות מהאגף לתיאום הנדסי במנהל בינוי ותשתית**
4	**קבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה וקיימות לביצוע הנחיותיה בנושא שמירה על בעלי חיים בהתאם לסקר שיוגש לרשות לאחר קבלת היתר הבניה.**
5	**הפקדת ערבות ביצוע בהתאם לחוזה ההקמה בהתאם לנוסח המופיע בנספחי הסכם ההקמה.**

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	**רישום שטחי מחסנים עבור חברת ניהול כרכוש משותף בתקנה 27**
2	**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.**
3	**הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות**
4	**אישור אגף שפע לתכנית הפיתוח וחומרי הגמר**
5	**אישור אדריכל העיר לתכנית הפיתוח וחומרי הגמר**
6	**אישור אגף נכסים לתעודת גמר (הכולל אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים**
7	**רישום בפועל של זיקות ההנאה ושטחי הציבור בפרויקט בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין.**
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 בסיורי המסירה. 5) ביצוע פיתוח של השטחים הציבוריים בהתאם להסכם פיתוח שנחתם באגף להכנסות מבניה ופיתוח. 6) אישור עו"ד החברה בנוגע להוראת דמי ניהול ואחזקה בהתאם להוראות חוזה ההקמה. 7) רישום והקמה בפועל של זיקות ההנאה ושטחי הציבור בפרויקט בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין.**
9	**הגשת אישור עורך הבקשה לעמידה בדרישות כיבוי אש לפי נוהל מבנים ברמת סיכון נמוכה של רשות הכבאות**

הערות

#	תנאי
1	**ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או**

#	תנאי
	בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
2	**ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם לרבות תוקפו.**

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה