

פרוטוקול החלטות

רשות רישוי

ישובה: 1-26-0089 תאריך: 18/05/2026 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	
	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
	אדרי 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	25-0732	0544-020	בלוך דוד 20	אנגל בלוך טי אל וי בע"מ	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	1
2	25-0368	0197-062	שדרות נורדאו 62	מולטילנד נורדאו 60-62 בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	3
3	25-1782	0197-093	שדרות נורדאו 93	אוחנה גרופ ד.ש 1998 ניהול ויזום פרויקטי	שינויים פיצול/אחוז/תוספת יח"ד	7

24/05/2026

ח' סיון תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי

בלוך דוד 20

6217/61	גוש/חלקה	25-0732	בקשה מספר
הצפון החדש-החלק הדרומי	שכונה	07/04/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	0544-020	תיק בניין
535.00	שטח	24-00766	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אנגל בלוך טי אל וי בע"מ

שלם 3, רמת גן 5221550

עורך הבקשה

אדר סקר

הארבעה 18, תל אביב - יפו 6473918

מהות הבקשה

שינויים כלפי היתר 23-0845 מ 25.3.24, שבנייתו טרם החלה, לבניין מגורים בן 6 קומות ו 2 קומות גג חלקיות מעל 3 קומות מרתף עבור 16 יחידות דיור, הכוללים:

בכל המרתפים: שינויים פנימיים ושינויים במפלסים.

מרתף 3:- הגדלת שטח המרתף ושינוי מיקום מאגר מים וחדר משאבות, הוספת חניות ושינויים פנימיים.

קרקע: הזזת מערכות טכניות בתוך הבניין.

בכל הקומות: שינויים פנימיים

חזיתות: שינויים בגודל פתחי החזיתות

החלטת: החלטה מספר: 1

רשות רישוי מספר 1-26-0089 מתאריך 18/05/2026

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר 23-0845 מ 25.3.24, שבנייתו טרם החלה, לבניין מגורים בן 6 קומות ו 2 קומות גג חלקיות מעל 3 קומות מרתף עבור 16 יחידות דיור, הכוללים:

בכל המרתפים: שינויים פנימיים ושינויים במפלסים.

מרתף 3:- הגדלת שטח המרתף ושינוי מיקום מאגר מים וחדר משאבות, הוספת חניות ושינויים פנימיים.

קרקע: הזזת מערכות טכניות בתוך הבניין.

בכל הקומות: שינויים פנימיים

חזיתות: שינויים בגודל פתחי החזיתות

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
---	------

עיר ללא הפסקה

#	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

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	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2	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. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
3	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 בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
2	ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם לרבות תוקפו. היתר 23-0845 מ 25.3.24

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

24/05/2026
ח' סיון תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי שדרות נורדאו 62

6957/117	גוש/חלקה	25-0368	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	17/02/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0197-062	תיק בניין
511.00	שטח	24-01301	בקשת מידע

מבקש הבקשה

מולטילנד נורדאו 62-60 בע"מ
דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102

עורך הבקשה

בן נון אלון
שד"ל 7, תל אביב - יפו 6578111

מהות הבקשה

הריסת בניין קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים, המכיל 11 יח"ד והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף משותפות עם הבניין ברח' נורדאו 60, אשר הוגש במקביל בבקשת רישוי מס' 25-0369. הבניין כולל:

בקומת מרתף 4- במפלס 10.07:- מתקן חניה מכאני, 3 מקומות חניה.
בקומת מרתף 3- במפלס 9.00:- 9 מקומות חניה בחניון קונבנציונלי, חניית אופנוע אחת.
בקומת מרתף 2- במפלס 5.60:- 8 מקומות חניה בחניון קונבנציונלי, 3 חניות אופנוע, חדר חשמל, חדר טרפו שחציו נמצא בשטח המגרש השכן.
בקומת מרתף 1- במפלס 2.80:- מאגר ספרינקלרים, חדר משאבות, מאגר צריכה.
בקומת הקרקע: 3 יחידות דיור עם ממ"ד לכל יחידה וגינות פרטיות מוצמדות במרווחים הצדדיים והאחורי, לובי משותף, חדר אשפה, נישת גז וחדר אופניים, רצועה מפולשת עם חניית אופניים בתחומה.
בקומות 1-5: שלוש יחידות דיור בכל קומה עם ממ"ד לכל יחידה ומרפסות גזוזטרה בחזיתות הקדמית והאחורית מקורות ע"י פרגולות מבטון.
בקומה 6 חלקית: יחידת דיור אחת עם ממ"ד, שתי מרפסות גג צמודות בחזיתות הקדמית והאחורית, ומדרגות עלייה לגג פרטי מתוך הדירה.
בקומת הגג העליון: גג פרטי מוצמד באמצעות מדרגות פנימיות מתוך הדירה עם בריכה לא מקורה, גג טכני עם גישה מגרם המדרגות המשותף, הכולל גנרטור, קולטים סולאריים, פיר ש"ע.

בכל הקומות: מעברים ומבואות, חדר מדרגות, פיר מעלית ופירי תשתיות.
בחצר הבניין: חצרות פרטיות המוצמדות לדירות הקרקע במרווחים הצדדיים והאחורי, רמפת ירידה לחניון במרווח הצדדי המערבי, משותפת לבניין הנדון ולבניין השכן בנורדאו 60 החולקים מרתף משותף, מונה מים ראשי צמוד לגבול המגרש המזרחי, פיתוח שטח, גיבון וגטיעות.

סה"כ הבניין החדש מכיל 19 יחידות דיור ו-20 מקומות חניה במרתף.

עיר ללא הפסקה

ההחלטה: החלטה מספר: 2
 רשות רישוי מספר 1-26-0089 מתאריך 18/05/2026

לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים, המכיל 11 יח"ד והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף משותף עם הבניין ברח' נורדאו 60, אשר הוגש במקביל בבקשת רישוי מס' 25-0369.

סה"כ הבניין החדש מכיל 19 יחידות דיור ו-20 מקומות חניה במרתף.

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
4	הגשת כתב התחייבות חתום לאי תביעה בגין הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו של המגרש המבוקש בתחום פשט ההצפה ונקיטה באמצעים הנדרשים למיגון הבניין בפני הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו, בהתאם להוראות תכנית 3616א'.
5	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש במרתף משותף בכתובת נורדאו 60, בקשה מס' 25-0369.
6	יש לשלב בתכנית ההגשה הראשית להיתר, חתכים ופרטים של ביסוס הגדר, כך שלא תהיה פגיעה בעצים הקיימים בקירבת גבולות המגרש ובשורשיהם (ביסוס ללא חפירה כלשהי בקירבת העצים). יש לשלב מרווח בגדר הבנויה במיקומם של עצים הנטועים על גבול המגרש. יש לכלול שרטוט סכמטי של העץ ומרחקים ביחס לגדר.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	שימור העצים הקיימים במגרש.
3	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
4	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר.
5	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהברכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
6	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

#	תנאי
	עם אגף שפ"ע.
7	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
8	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.
9	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל
10	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדירור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. - הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.
4	אושרה כריתה של עץ מספר במגרש השכן לצורך הבניה. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון ולהציג: 1. רישיון כריתה לעץ 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').
5	הגשת אישור אגף שפ"ע לקליטת 2 עצים שיועדו להעתקה לשטח ציבורי
6	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.
7	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
8	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
9	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
10	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.
11	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
12	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
13	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון

#	תנאי
	מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
14	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, התשע"ב 2011, בלשכת רישום המקרקעין בגין מיקום המגרש בתחום פשט הצפה
2	רישום זיקת הנאה למעבר חופשי לרכב בהמשך לזיקת הנאה במגרשים מס' 117 ומס' 116 כאשר הכניסה למרתף חניה דרך רמפה המתוכננת באמצע בין שניהם וכוללת שטחים משני המגרשים.
3	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.
4	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
5	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. המגרש בתחום פשט הצפה בהתאם להוראות תכנית תמ"מ 2/5 (בבניה חדשה) כפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית א3616.
6	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר.
7	רישום זיקת הנאה בטאבו עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בכתובת נורדאו 60 בבקשת רישוי מס' 03-25-26757.
8	אישור אגף שפ"ע לשימור 13 עצים במגרש ובסביבתו.
9	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 25,852.20.
10	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
11	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
12	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
13	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
14	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

24/05/2026
 ח' סיון תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי שדרות נורדאו 93

6957/177	גוש/חלקה	25-1782	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	22/12/2025	תאריך הבקשה
שינויים פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	סיווג	0197-093	תיק בניין
518.00	שטח	25-00085	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אוחנה גרופ ד.ש 1998 ניהול וייזום פרויקטי
 חבצלת השרון 60, הרצליה 4674720

עורך הבקשה

יניב מאירוביץ
 הכנסת 23, גבעתיים 5337906

מהות הבקשה

בקשה לשינויים ביחס להיתר בניה מס' 23-0210 מתאריך 06.08.2023 הכוללים:
 במרתפים - הוספת כלונסאות סביב חדר המדרגות ושינויים פנימיים ללא שינוי בקונטור המרתף. שינוי גובהה
 תקרה במרתף עליון ושינוי מפלס הרצפה.
 בקומת הקרקע - שינויים בחזית דרומית ומערבית. שינוי תווי חדר אשפה ושינוי פתח מסתור כביסה.
 בקומות ראשונה עד שלישית - שינויים בחזית דרומית ומערבית ושינוי פתח מסתור כביסה.
 בקומה רביעית - שינויים פנימיים.
 בקומה חמישית - שינויים פנימיים ושינוי בחזית מערבית.
 בקומת הגג (שישית) - איחוד דירות 2 יח"ד לדירה אחת וביטול ממ"ד. שינויים פנימיים ושינויים בחזיתות.
 בגג עליון - שינוי קונטור מעקה הגג ושינוי גובה המפלס.
 סה"כ לאחר איחוד - 19 יח"ד

ההחלטה: החלטה מספר: 3

רשות רישוי מספר 1-26-0089 מתאריך 18/05/2026

לאחר את הבקשה לשינויים ביחס להיתר בניה מס' 23-0210 מתאריך 06.08.2023 הכוללים:
 במרתפים - הוספת כלונסאות סביב חדר המדרגות ושינויים פנימיים ללא שינוי בקונטור המרתף. שינוי
 גובהה תקרה במרתף עליון ושינוי מפלס הרצפה.
 בקומת הקרקע - שינויים בחזית דרומית ומערבית. שינוי תווי חדר אשפה ושינוי פתח מסתור כביסה.
 בקומות ראשונה עד שלישית - שינויים בחזית דרומית ומערבית ושינוי פתח מסתור כביסה.
 בקומה רביעית - שינויים פנימיים.
 בקומה חמישית - שינויים פנימיים ושינוי בחזית מערבית.
 בקומת הגג (שישית) - איחוד דירות 2 יח"ד לדירה אחת וביטול ממ"ד. שינויים פנימיים ושינויים בחזיתות.
 בגג עליון - שינוי קונטור מעקה הגג ושינוי גובה המפלס.

עיר ללא הפסקה

סה"כ לאחר איחוד - 19 יח"ד

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	מתן התחיבות על דעת היוע"מ לתפעול ותחזוקה שוטפת של מתקני החנייה

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	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
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 בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
2	ההיתר כפוף לכל התנאים מהיתר הקודם מספר 23-0210 מתאריך: 06.08.23

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה