

02/07/2026
י"ז תמוז תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי שלומציון המלכה 15

6212/495	גוש/חלקה	25-0430	בקשה מספר
הצפון החדש - החלק הצפוני	שכונה	26/02/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0491-015	תיק בניין
509.00	שטח	24-01103	בקשת מידע

מבקש הבקשה

ס.י. ליאונרדו התחדשות עירונית בע"מ
המלאכה 2, רעננה 4366101

עורך הבקשה

דרור בריל
מאור משה 2, תל אביב - יפו 6607741

מהות הבקשה

הריסת מבנה מגורים, שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה, קיים בן 3 קומות וחדר כביסה על הגג, מעל קומת עמודים חלקית ומקלט במרתף, הכולל 15 יח"ד. הקמת מבנה מגורים חדש בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 4 קומות מרתף, הכולל:

קומת מרתף תחתונה 4-: רצפת מעלית רכב במתקן חניה מכאני.

קומת מרתף 3-: 8 מקומות חניה לרכב, 3 מקומות חניה לאופנוע, 2 מחסנים.

קומת מרתף 2-: 9 מקומות חניה לרכב, חדר משאבות, 2 מאגרי מים, חדר חשמל, מחסן.

קומת מרתף 1-: 9 מקומות חניה לרכב, שטחים נלווים ל-2 דירות בקומת הקרקע, עם ממ"ד במרתף לכל יחידה, מדרגות פנימיות המובילות לקומת הקרקע וחצר אנגלית במרווח הצדדי לכל יחידה.

בקומת הקרקע: 2 יחידות דיור עם מדרגות פנימיות המובילות לשטח נלווה במרתף, חדר אשפה, חדר עגלות, לובי משותף, רצועה מפולשת עם 6 זוגות אופניים בתחום הרצועה.

בקומות 1-4: בכל קומה 4 יחידות דיור עם ממ"ד לכל יחידה, עם מרפסות גזזטרה לכל יחידה בחזיתות הקדמית והאחורית.

בקומה 5: 3 יחידות דיור עם ממ"ד לכל יחידה, עם מרפסות גזזטרה לכל יחידה בחזיתות הקדמית והאחורית. בקומת הגג החלקית 6: 2 יחידות דיור עם ממ"ד לכל יחידה, מרפסת גזזטרה ליחידה העורפית ומרפסת גג ליחידה הקדמית.

בקומת הגג החלקית 7: יחידת דיור אחת עם ממ"ד ומרפסת גג בחזית האחורית.

בקומת הגג העליון - טכני: 18 קולטים סולאריים, 8 מעבי מזגנים, גנרטור, רפפות לשחרור עשן. בחצר: במרווח הקדמי: רמפה ומדרגות המובילים ללובי הכניסה לבניין, חניה ל-6 זוגות אופניים, פירי שחרור עשן צמוד לגבול מגרש צדדי-מערבי, גמל מים, שביל מעבר לחדר אשפה, שביל מעבר למעלית כלי רכב. במרווחים הצדדיים: פתחי שחרור עשן מהמרתפים וחצרות פרטיות. במרווח האחורי חצרות פרטיות המוצמדות באמצעות יציאה מהדירות בחזית האחורית-הצפונית.

עיר ללא הפסקה

בכל הקומות: לובי משותף, פירי מדרגות ומעלית, פירים טכניים.

סה"כ בבניין החדש 25 יחידות דיור ו-26 מקומות חניה.

ההחלטה: החלטה מספר: 1
 רשות רישוי מספר 1-26-0106 מתאריך 30/06/2026

לאשר את הבקשה להריסת מבנה מגורים קיים, שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה, בן 3 קומות וחדר כביסה על הגג, מעל קומת עמודים חלקית ומקלט במרתף, הכולל 15 יח"ד. הקמת מבנה מגורים חדש בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 4 קומות מרתף, הכולל סה"כ בבניין החדש 25 יחידות דיור ו-26 מקומות חניה.

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	שימור העצים הקיימים במגרש.
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 15,599.00.
3	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.
4	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל
5	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.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	סומנו לכריתה עצים מס' 4 ו-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 הרישיון ולהציג: 1. רישיון כריתה לעץ 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת

#	תנאי
	מקצועית וכו').
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: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור אגף שפ"ע לשימור 11 עצים במגרש ובסביבתו.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
3	אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
4	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה