

פרוטוקול החלטות

ישיבה: 12:30 שעה: 12/08/2026 תאריך: 1-26-0159
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 בנייה	
	עו"ד רויטל אטיאס	מזכירת 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	25-0525	0730-121	דרך השלום 121	אשדר ענב בעמישב בע"מ	בניה חדשה מגדל מגורים מעל 20 קומות	1
2	25-0526	0730-127	דרך השלום 127	אשדר ענב בעמישב בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	5
3	25-0527	0733-052	עמישב 52	אשדר ענב בעמישב בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	10
4	25-1021	0733-052	עמישב 52	אשדר ענב בעמישב בע"מ	בניה חדשה חפירה ו/או דיפון	14

17/08/2026
ד' אלול תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי דרך השלום 121

6163/151	גוש/חלקה	25-0525	בקשה מספר
רמת הטייסים	שכונה	09/03/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה מגדל מגורים מעל 20 קומות	סיווג	0730-121	תיק בניין
7,106.00	שטח	23-00126	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אשרד ענב בעמישב בע"מ
הירקון 3, בני ברק 5120124

עורך הבקשה

גיא מילוסלבסקי
בן גוריון דוד 59, בני ברק 51401

מהות הבקשה

1. הריסת 4 מבני מגורים בני 4 קומות כל אחד עם 96 יח"ד סה"כ.
2. הקמת בניין חדש מבנה מס' 31 למגורים, במגרש מס' 3 (מתוך 4 בניינים), כחלק ממתחם "המאבק על דרך השלום" - מתחם להתחדשות עירונית בבנייה רוויה בכניסה המזרחית לתל אביב בגבול העיר גבעתיים לרחוב דרך השלום פינת רחוב המאבק לפי תכנית מתאר מקומית תא/4368 ותכנית עיצוב מאושרת תעא/4386(1).

המבנה בן 24 קומות מגורים וקומת גג טכני, עבור סה"כ 141 יח"ד וקומת מסחר במפלס הכניסה הקובעת, הכולל:

- מפלס -1: קומת מסחר במפלס הכניסה הקובעת על דרך השלום.
- קומת קרקע: 6 יחידות דיור עם ממ"ד, חדרי טכניים לתפקוד הבניין, לובי כניסה וגרין בניין, בבניין מתוכננות 4 מעליות- 3 מעליות עבור 10 נוסעים כל אחת, ומעלית אלונקה.
- בקומה הראשונה 6 יח"ד הכוללות ממ"ד ומרפסת לכל יח"ד.
- בקומות (2-23, קומות טיפוסיות), סה"כ 132 יח"ד: 6 יח"ד בקומה הכוללות ממ"ד ומרפסת לכל יח"ד.
- בקומה 24, פנטהאוז, 3 יח"ד ומרפסות גג המוצמדות ליחידות המגורים בקומה.
- בקומה גג הטכני המשך המדרגות לעליה לגג הטכני, מתקנים טכניים, ומערכות. העליון: גג חדר המדרגות, פתחי פירים ומערכות.

ההחלטה: החלטה מספר: 1

רשות רישוי מספר 1-26-0159 מתאריך 12/08/2026

לאשר את הבקשה עבור:

1. הריסת 4 מבני מגורים בני 4 קומות כל אחד עם 96 יח"ד סה"כ.
2. הקמת בניין חדש מבנה מס' 31 למגורים, במגרש מס' 3 (מתוך 4 בניינים), כחלק ממתחם "המאבק על דרך השלום" - מתחם להתחדשות עירונית בבנייה רוויה בכניסה המזרחית לתל אביב בגבול העיר גבעתיים לרחוב דרך השלום פינת רחוב המאבק לפי תכנית מתאר מקומית תא/4368 ותכנית עיצוב מאושרת תעא/4386(1).

המבנה בן 24 קומות מגורים וקומת גג טכני, עבור סה"כ 141 יח"ד וקומת מסחר במפלס הכניסה הקובעת, הכולל:

- מפלס -1: קומת מסחר במפלס הכניסה הקובעת על דרך השלום.
 - קומת קרקע: 6 יחידות דיור עם ממ"ד, חדרי טכניים לתפקוד הבניין, לובי כניסה וגרין בניין, בבניין מתוכננות 4 מעליות - 3 מעליות עבור 10 נוסעים כל אחת, ומעלית אלונקה.
 - בקומה הראשונה 6 יח"ד הכוללות ממ"ד ומרפסת לכל יח"ד.
 - בקומות (2-23, קומות טיפוסיות), סה"כ 132 יח"ד: 6 יח"ד בקומה הכוללות ממ"ד ומרפסת לכל יח"ד.
 - בקומה 24, פנטהאוז, 3 יח"ד ומרפסות גג המוצמדות ליחידות המגורים בקומה.
 - בקומה גג הטכני המשך המדרגות לעליה לגג הטכני, מתקנים טכניים, ומערכות. העליון:
 - גג חדר המדרגות, פתחי פירים ומערכות.
- 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. 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).
6	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	מפרט שימור עצים בוגרים של אדיר יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
3	1. יש לשמור על שישה מטרים בין המגרש הציבורי וצובר הגז 2. יש לשמור על רוחב רצועת הליכה ברוחב מינימלי של 2 מ' בדגש על עץ 149 לשימור ואבן השפה של הגיגון 3. הידרנטים של רחבות הכיבוי ימוקמו באופן מוצנע בתוך הנפח הבנוי 4. אין להפנות את איורור הטרפו לכיוון הרחוב וזיקת ההנאה. 5. אישור אגף שפ"ע לתכנית הפיתוח 6. יש להתאים הפרגולות בקומות הגג להנחיות העירוניות למרחק מחזית המבנה 7. לא ניתן להבליט דירות ו/או מרפסות גג מעבר לקונטור הקומה הטיפוסית (כרגע כך מופיע בחתך) 8. יש לישר את מדרגות הציר הירוק עם קיר התמך של המבנה.
4	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות,

#	תנאי
	בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיר בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	א. לא יותר כל בינוי ו/או שימוש (זמני או קבוע) בתחום התת"ל ולא תותר הקמת כל תשתיות, גידור, דיפון וכיוצ"ב בתחום תת"ל 70 / א', אלא בתיאום ואישור נת"ע. ב. כל שינוי בתכנית שהוגשו לנת"ע ובסימוכין, בדגש על תכנון ו/או בביצוע תכנית הדיפון, והחפירה מצריך תיאום מחודש מול נת"ע וקבלת אישורה. ג. לא תותר גישה רכובה לפרויקט מתחום התת"ל אלא בתיאום ואישור נת"ע. התייחסות נת"ע לבקשה להיתר מתחם המאבק- דרך השלום מגרש 4 תל אביב עמ' 2 מתוך 2 ד. תנאי לתחילת עבודות יהיה תאום ואישור נת"ע גישה לאתר, שטח התארגנות והסדרי תנועה לפחות 30 יום מראש.
2	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
3	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
4	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.
5	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
6	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור אגף שפ"ע לשימור 21 עצים במגרש ובסביבתו.
2	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
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. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול. ה. החניה /חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד. כפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית א3616 / 3729 א'.
4	1. רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים. 2. רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים
5	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.

#	תנאי
6	אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר והפיתוח ע"י ביצוע דוגמאות בשטח (מוק-אפ)
7	תנאי לתעודת גמר/ לתחילת עבודות יהיה אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר והפיתוח ע"י ביצוע דוגמאות בשטח (מוק-אפ) באחריות עורך הבקשה להזמין את אדריכל העיר טרם הזמנת חומרי הגמר.
8	רישום בפועל זיקת הנאה לטובת הציבור כמפורט בסעיף 6.2 בתקנון.
9	תנאי לאיכלוס הוא ביצוע הסדרי התנועה והחנייה בהתאם לתוכנית הסדרי תנועה וחנייה מפורטת ומאושרת על ידי משרד התחבורה.
10	רישום בפועל של השטחים הציבוריים בבעלות העירייה.
11	רישום בפועל של השטחים הציבוריים על שם העירייה ורישום ושל זיקות ההנאה בתחום כ"א מתאי השטח בהתאם כשהם פנויים מכל מבנה, חפץ או שימוש.
12	(1) רישום בפועל של זיקת ההנאה ע"ש עיריית תל אביב ברשם המקרקעין. (2) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. (3) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה. (4) אישור אגף הנכסים.
13	(1) רישום בפועל של זיקת ההנאה ע"ש עיריית תל אביב ברשם המקרקעין. (2) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. (3) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה. (4) אישור אגף הנכסים.
14	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
15	אישור רשות הכבאות
16	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

17/08/2026
 ד' אלול תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי דרך השלום 127

6163/151	גוש/חלקה	25-0526	בקשה מספר
רמת הטייסים	שכונה	09/03/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	סיווג	0730-127	תיק בניין
7,106.00	שטח	23-00126	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אשדר ענב בעמישב בע"מ
 הירקון 3, בני ברק 5120124

עורך הבקשה

גיא מילוסלבסקי
 בן גוריון דוד 59, בני ברק 51401

מהות הבקשה

1. הריסת 4 מבני מגורים בני 4 קומות כל אחד עבור סה"כ 96 יח"ד.

2. הקמת בניין חדש למגורים, מתוך 4 בניינים במגרש מס' 3 (מבנה מס' 34), כחלק ממתחם "המאבק על דרך השלום" - מתחם להתחדשות עירונית בבנייה רוויה בכניסה המזרחית לתל אביב בגבול העיר גבעתיים לרחוב דרך השלום פינת רחוב המאבק לפי תכנית מתאר מקומית תא/4368 ותכנית עיצוב מאושרת תעא/4386(1). המבנה בן 8 קומות מגורים וקומת גג טכני, עבור סה"כ 39 יח"ד וקומת מסחר במפלס הכניסה הקובעת.

מבנה מס' 34 בן 8 קומות מגורים וקומת גג טכני, עבור סה"כ 39 יח"ד ומבנה מס' 34 בן 8 קומות מגורים וקומת גג טכני, עבור סה"כ 39 יח"ד. מעל 4 מפלסי חניון תת קרקעי משותפים לכל 4 הבניינים במגרש, הגישה אל החניון המשותף דרך רמפת כניסה ויציאה משותפת מרחוב עמישב בקונטור בניין 32, כחלק מבקשה זו.

3. הבניין מכיל:

קומת מסחר במפלס הכניסה הקובעת על דרך השלום

עקב הפרשי מפלסים בין רחוב דרך השלום מדרום ורחוב עמישב מצפון, מתוכננות 3 קומות מרתף וקומת מסחר לכיוון דרך השלום, ו-4 קומות מרתף לכיוון רחוב עמישב. קומת המסחר וקומת חניון 1- נמצאים באותו המפלס.

בבניין מתוכננות סה"כ 39 יח"ד ב-8 קומות מגורים.

- בקומת הכניסה הקובעת בקרקע, על דופן דרך השלום, נמצא לובי הכניסה לבניין המהווה חלק מאותה דופן רציפה של שטחי המסחר.

עיר ללא הפסקה

- בקומת הקרקע מוצעים בנוסף שטחי מסחר, וחזרים טכניים
- בקומה הראשונה 6 יח"ד. ישנה יציאה משנית אל החצר המשותפת במפלס רחוב עמישב.
- בקומות 2-6, 5 קומות טיפוסיות, סה"כ 30 יח"ד: 6 יח"ד בקומה.
- לכל דירה מוצמדת מרפסת. לדירות בקומה הראשונה, אשר במפלס החצר המשותפת, מוצמד שטח בהיטל מרפסות הקומות הטיפוסיות שמעליהן.
- בקומה 7, פנטהאוז, 3 יח"ד ומרפסות גג המוצמדות ליחידות המגורים בקומה.
- לכל יח"ד בבניין מתוכנן ממ"ד ע"פ הוראות פקע"ר.
- בבניין מתוכננות 2 זוגות של מעליות נוסעים עבור 6 נוסעים כל אחת. סה"כ 4 מעליות.
- בקומת הגג הטכני המשך המדרגות לעליה לגג הטכני, מתקנים טכניים, ומערכות.
- בגג העליון: גג חדר המדרגות, פתחי פירים ומערכות.

ההחלטה: החלטה מספר: 2
 רשות רישוי מספר 1-26-0159 מתאריך 12/08/2026

לאשר את הבקשה עבור:

1. הריסת 4 מבני מגורים בני 4 קומות כל אחד עבור סה"כ 96 יח"ד.

2. הקמת בניין חדש למגורים, מתוך 4 בניינים במגרש מס' 3 (מבנה מס' 34), כחלק ממתחם "המאבק על דרך השלום" - מתחם להתחדשות עירונית בבנייה רוויה בכניסה המזרחית לתל אביב בגבול העיר גבעתיים לרחוב דרך השלום פינת רחוב המאבק לפי תכנית מתאר מקומית תא/4368 ותכנית עיצוב מאושרת תעא/4386(1). המבנה בן 8 קומות מגורים וקומת גג טכני, עבור סה"כ 39 יח"ד וקומת מסחר במפלס הכניסה הקובעת.

מבנה מס' 34 בן 8 קומות מגורים וקומת גג טכני, עבור סה"כ 39 יח"ד ומבנה מס' 34 בן 8 קומות מגורים וקומת גג טכני, עבור סה"כ 39 יח"ד. מעל 4 מפלסי חניון תת קרקעי משותפים לכל 4 הבניינים במגרש, הגישה אל החניון המשותף דרך רמפת כניסה ויציאה משותפת מרחוב עמישב בקונטור בניין 32, כחלק מבקשה זו.

3. הבניין מכיל:

קומת מסחר במפלס הכניסה הקובעת על דרך השלום

עקב הפרשי מפלסים בין רחוב דרך השלום מזרח ורחוב עמישב מצפון, מתוכננות 3 קומות מרתף וקומת מסחר לכיוון דרך השלום, ו-4 קומות מרתף לכיוון רחוב עמישב. קומת המסחר וקומת חניון 1- נמצאים באותו המפלס.

בבניין מתוכננות סה"כ 39 יח"ד ב-8 קומות מגורים.

- בקומת הכניסה הקובעת בקרקע, על דופן דרך השלום, נמצא לובי הכניסה לבניין המהווה חלק מאותה דופן רציפה של שטחי המסחר.
- בקומת הקרקע מוצעים בנוסף שטחי מסחר, וחזרים טכניים
- בקומה הראשונה 6 יח"ד. ישנה יציאה משנית אל החצר המשותפת במפלס רחוב עמישב.
- בקומות 2-6, 5 קומות טיפוסיות, סה"כ 30 יח"ד: 6 יח"ד בקומה.
- לכל דירה מוצמדת מרפסת. לדירות בקומה הראשונה, אשר במפלס החצר המשותפת, מוצמד שטח בהיטל מרפסות הקומות הטיפוסיות שמעליהן.
- בקומה 7, פנטהאוז, 3 יח"ד ומרפסות גג המוצמדות ליחידות המגורים בקומה.
- לכל יח"ד בבניין מתוכנן ממ"ד ע"פ הוראות פקע"ר.

עיר ללא הפסקה

- בבניין מתוכננות 2 זוגות של מעליות נוסעים עבור 6 נוסעים כל אחת. סה"כ 4 מעליות.
 - בקומת הגג הטכני המשך המדרגות לעליה לגג הטכני, מתקנים טכניים, ומערכות.
 - בגג העליון: גג חדר המדרגות, פתחי פירים ומערכות.
- 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	1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (א) (1) לחוק. 2. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402) 3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
5	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).
6	אישור רשות הכבאות
7	1) הבטחת רישום השטחים הציבוריים בבעלות עירייה. 2) תיקון סימון העוגנים בחתך ב-ב ואישור אגף הנכסים.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מפרט שימור עצים בוגרים של אדיר ייעוץ ופיקוח בע"מ אושר על ידי אגרונום מכון הרישוי והוא חלק בלתי נפרד מההיתר.
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
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	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיר בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	א. לא יותר כל בינוי ו/או שימוש (זמני או קבוע) בתחום התת"ל ולא תותר הקמת כל תשתיות, גידור, דיפון וכיוצ"ב בתחום התת"ל 70 / א', אלא בתיאום ואישור נת"ע. ב. כל שינוי בתכנון ית שהוגשו לנת"ע ובסימוכין, בדגש על תכנון ו/או בביצוע תכנית הדיפון, והחפירה מצריך תיאום מחודש מול נת"ע וקבלת אישורה. ג. לא תותר גישה רכובה לפרויקט מתחום התת"ל אלא בתיאום ואישור נת"ע. התייחסות נת"ע לבקשה להיתר מתחם המאבק- דרך השלום מגרש 4 תל אביב עמ' 2 מתוך 2 ד. תנאי לתחילת עבודות יהיה תאום ואישור נת"ע גישה לאתר, שטח התארגנות והסדרי תנועה לפחות 30 יום מראש.
2	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי

#	תנאי
	על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
3	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה
4	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.
5	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקה העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
7	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 והוטמן באתר מורשה.

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 ג.הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד.יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול. ה.החניה /חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
2	1.רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים. 2.רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים
3	תנאי לתעודת גמר/ לתחילת עבודות יהיה אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר והפיתוח ע"י ביצוע דוגמאות בשטח (מוק-אפ) באחריות עורך הבקשה להזמין את אדריכל העיר טרם הזמנת חומרי הגמר.
4	רישום בפועל זיקת הנאה לטובת הציבור כמפורט בסעיף 6.2 בתקנון.
5	תנאי לאיכלוס הוא ביצוע הסדרי התנועה והחנייה בהתאם לתוכנית הסדרי תנועה וחנייה מפורטת ומאושרת על ידי משרד התחבורה.
6	רישום בפועל של השטחים הציבוריים בבעלות העירייה.
7	רישום בפועל של השטחים הציבוריים על שם העירייה ורישום ושל זיקות ההנאה בתחום כ"א מתאי השטח בהתאם כשהם פנויים מכל מבנה, חפץ או שימוש.
8	1) רישום בפועל של זיקת ההנאה ע"ש העירייה 2) רישום השטחים הציבוריים ע"ש העירייה 3) אישור אגף הנכסים.
9	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
10	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
11	אישור אגף שפ"ע לשימור 22 עצים במגרש ובסביבתו.
12	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 54 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
13	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 146,181.00.
14	אישור רשות הכבאות
15	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27

#	תנאי
	לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

17/08/2026
 ד' אלול תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי עמישב 52

6163/151	גוש/חלקה	25-0527	בקשה מספר
רמת הטייסים	שכונה	09/03/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0733-052	תיק בניין
7,106.00	שטח	23-00126	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אשדר ענב בעמישב בע"מ
 הירקון 3, בני ברק 5120124

עורך הבקשה

גיא מילוסלבסקי
 בן גוריון דוד 59, בני ברק 51401

מהות הבקשה

1. הריסת 4 מבני מגורים בני 4 קומות כל אחד עבור סה"כ 96 יח"ד.

2. הקמת 2 בנייני מגורים נפרדים חדשים, מתוך 4 בניינים במגרש מס' 3 (מבנים מס' 32 ו-33), כחלק
 ממתחם "המאבק על דרך השלום" - מתחם להתחדשות עירונית בבנייה רוויה בכניסה המזרחית לתל אביב
 בגבול העיר גבעתיים לרחוב עמישב פינת רחוב המאבק לפי תכנית מתאר מקומית תא/4368 ותכנית עיצוב
 מאושרת תעא/4386(1).

מבנה מס' 32 בן 8 קומות מגורים וקומת גג טכני, עבור סה"כ 41 יח"ד ומבנה מס' 33 בן 12 קומות מגורים
 וקומת גג טכני, עבור סה"כ 66 יח"ד. מעל 4 מפלסי חניון תת קרקעי משותפים לכל 4 הבניינים במגרש,
 הגישה אל החניון המשותף דרך רמפת כניסה ויציאה משותפת מרחוב עמישב בקונטור בניין 32, כחלק
 מבקשה זו.

3. הבניינים מכילים:

- בבניין 32 מתוכננות סה"כ 41 יח"ד ב-8 קומות מגורים:
- בקומת הכניסה הקובעת, במפלס רחוב עמישב, מוצעות 2 יח"ד הפונות לחצר הפנימית, לובי כניסה
 עם יציאה משנית אל החצר המשותפת, חדרים טכניים, חדר אופניים, ורמפת כניסה ויציאה משותפת
 לחניון התת קרקעי.
- בקומות 1-6, 6 קומות טיפוסיות, סה"כ 36 יח"ד: 6 יח"ד בקומה.
- לכל דירה מוצמדת מרפסת. לדירות בקומה הראשונה, אשר במפלס החצר המשותפת, מוצמד שטח
 בהיטל מרפסות הקומות הטיפוסיות שמעליהן.

- בקומה 7, פנטהאוז, 3 יח"ד ומרפסות גג המוצמדות ליחידות המגורים בקומה.
- לכל יח"ד בבניין מתוכנן ממ"ד ע"פ הוראות פקע"ר.
- בבניין מתוכננות 2 זוגות של מעליות נוסעים עבור 6 נוסעים כל אחת. סה"כ 4 מעליות.
- בבניין 33 מתוכננות סה"כ 66 יח"ד ב-12 קומות מגורים:
- בקומת הכניסה הקובעת, במפלס רחוב עמישב, מוצעות 2 יח"ד הפונות לחצר הפנימית, לובי כניסה, טרמינל אשפה, חדרי טכניים, וחדר אופניים.
- בקומות 10-1, 10 קומות טיפוסיות, סה"כ 60 יח"ד: 6 יח"ד בקומה.
- לכל דירה מוצמדת מרפסת. לדירות בקומה הראשונה, אשר במפלס החצר המשותפת, מוצמד שטח בהיטל מרפסות הקומות הטיפוסיות שמעליהן.
- בקומה 11, פנטהאוז, 4 יח"ד ומרפסות גג המוצמדות ליחידות המגורים בקומה.
- לכל יח"ד בבניין מתוכנן ממ"ד ע"פ הוראות פקע"ר.
- בבניין מתוכננות 2 מעליות - מעלית עבור 10 נוסעים, ומעלית אלונקה עבור 17 נוסעים.
- בקומת הגג הטכני ב-2 הבניינים: המשך המדרגות לעליה לגג הטכני, מתקנים טכניים, ומערכות. בגג העליון: גג חדרי המדרגות, פתחי פירים ומערכות.

החלטה: החלטה מספר: 3

רשות רישוי מספר 0159-26-1 מתאריך 12/08/2026

- לאשר את הבקשה עבור:
1. הריסת 4 מבני מגורים בני 4 קומות כל אחד עבור סה"כ 96 יח"ד.
 2. הקמת 2 בנייני מגורים חדשות עבור:
 - בניין 32 מתוכננות סה"כ 41 יח"ד ב-8 קומות מגורים:
 - בקומת הכניסה הקובעת, במפלס רחוב עמישב, מוצעות 2 יח"ד הפונות לחצר הפנימית, לובי כניסה עם יציאה משנית אל החצר המשותפת, חדרי טכניים, חדר אופניים, ורמפת כניסה ויציאה משותפת לחניון התת קרקעי.
 - בקומות 6-1, 6 קומות טיפוסיות, סה"כ 36 יח"ד: 6 יח"ד בקומה.
 - לכל דירה מוצמדת מרפסת. לדירות בקומה הראשונה, אשר במפלס החצר המשותפת, מוצמד שטח בהיטל מרפסות הקומות הטיפוסיות שמעליהן.
 - בקומה 7, פנטהאוז, 3 יח"ד ומרפסות גג המוצמדות ליחידות המגורים בקומה.
 - לכל יח"ד בבניין מתוכנן ממ"ד ע"פ הוראות פקע"ר.
 - בבניין מתוכננות 2 זוגות של מעליות נוסעים עבור 6 נוסעים כל אחת. סה"כ 4 מעליות.
 - בבניין 33 מתוכננות סה"כ 66 יח"ד ב-12 קומות מגורים:
 - בקומת הכניסה הקובעת, במפלס רחוב עמישב, מוצעות 2 יח"ד הפונות לחצר הפנימית, לובי כניסה, טרמינל אשפה, חדרי טכניים, וחדר אופניים.
 - בקומות 10-1, 10 קומות טיפוסיות, סה"כ 60 יח"ד: 6 יח"ד בקומה.
 - לכל דירה מוצמדת מרפסת. לדירות בקומה הראשונה, אשר במפלס החצר המשותפת, מוצמד שטח בהיטל מרפסות הקומות הטיפוסיות שמעליהן.
 - בקומה 11, פנטהאוז, 4 יח"ד ומרפסות גג המוצמדות ליחידות המגורים בקומה.
 - לכל יח"ד בבניין מתוכנן ממ"ד ע"פ הוראות פקע"ר.
 - בבניין מתוכננות 2 מעליות - מעלית עבור 10 נוסעים, ומעלית אלונקה עבור 17 נוסעים.

- בקומת הגג הטכני ב-2 הבניינים: המשך המדרגות לעליה לגג הטכני, מתקנים טכניים, ומערכות. בגג העליון: גג חדרי המדרגות, פתחי פירים ומערכות.

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	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).
5	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.
6	1) הבטחת רישום השטחים הציבוריים בבעלות עירייה. 2) תיקון סימון העוגנים בחתך ב-ב ואישור אגף הנכסים.
7	אישור רשות הכבאות

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	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	מפרט שימור עצים בוגרים של אדיר יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
5	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל
6	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	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
2	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.
3	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

#	תנאי
	לשימור עם המיגון.
4	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	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	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 ד.יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול. ה.החניה /חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
2	רישום זיקת הנאה בטאבו: 1.רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים. 2.רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים
3	אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר והפיתוח ע"י ביצוע דוגמאות בשטח (מוק-אפ)
4	1) רישום בפועל של זיקת ההנאה ע"ש העירייה (2) רישום השטחים הציבוריים ע"ש העירייה (3) אישור אגף הנכסים.
5	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
6	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
7	אישור אגף שפ"ע לשימור 22 עצים במגרש ובסביבתו.
8	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 54 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
9	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 146,181.00.
10	אישור רשות הכבאות
11	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
12	רישום בפועל זיקת הנאה לטובת הציבור כמפורט בסעיף 6.2 בתקנון.
13	תנאי לאיכלוס הוא ביצוע הסדרי התנועה והחנייה בהתאם לתוכנית הסדרי תנועה וחנייה מפורטת ומאושרת על ידי משרד התחבורה.
14	רישום בפועל של השטחים הציבוריים בבעלות העירייה.
15	רישום בפועל של השטחים הציבוריים על שם העירייה ורישום ושל זיקות ההנאה בתחום כ"א מתאי השטח בהתאם כשהם פנויים מכל מבנה, חפץ או שימוש.
16	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

17/08/2026

ד' אלול תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי

עמישב 52

6163/151	גוש/חלקה	25-1021	בקשה מספר
רמת הטייסים	שכונה	27/05/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה חפירה ו/או דיפון	סיווג	0733-052	תיק בניין
7,106.00	שטח	23-00126	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אשדר ענב בעמישב בע"מ

הירקון 3, בני ברק 5120124

עורך הבקשה

גיא מילוסלבסקי

בן גוריון דוד 59, בני ברק 51401

מהות הבקשה

במתחם "המאבק על דרך השלום" - מתחם להתחדשות עירונית בבנייה רוויה בכניסה המזרחית לתל אביב בגבול העיר גבעתיים לרחוב דרך השלום פינת רחוב המאבק לפי תכנית מתאר מקומית תא/4368 ותכנית עיצוב מאושרת תעא4386/1) מבקשים:

1. הריסה ופינוי 4 בנייני מגורים קיימים, הבניין לכיוון מזרח נמצא במגרש חום ע"פ הסכם המגרש החום יימסר במסגרת הבקשות של מגרש 3.

2. חפירה ודיפון בתוך תחומי המגרש עד לעומק מירבי של 18.8 מ' כשלב מקדים לבניה חדשה במסגרת שלוש בקשות רישוי במגרש (מס' 25-525, 25-526, 25-527) להקמת 4 בנייני מגורים חדשים: 2 בניינים בני 8 קומות וקומת גג טכני, בניין אחד בן 12 קומות וקומת גג טכני ומגדל בן 25 קומות וקומת גג טכני מעל מרתף משותף ומסחר.

התקנת עוגנים פולימריים, עוגני מתכת ועוגני מתכת זמניים בהיקף קירות הדיפון.

ההחלטה: החלטה מספר: 4
רשות רישוי מספר 0159-26-1 מתאריך 12/08/2026

לאשר את הבקשה להריסת 4 בנייני מגורים קיימים.

חפירה ודיפון עם עוגנים זמניים עבור 4 בנייני מגורים, 2 בניינים בני 8 קומות, בניין אחד בן 12 קומות ומגדל נוסף בן 25 קומות בעירוב שימושים מעל 4 קומות מרתף.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
---	------

עיר ללא הפסקה

#	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
2	מפרט שימור עצים בוגרים של אדיר יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
3	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
2	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העיריה.
3	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.
4	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור אגף שפ"ע לשימור 22 עצים במגרש ובסביבתו.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 54 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 146,181.00 ₪.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה