

פרוטוקול החלטות

רשות רישוי - התנגדות ישיבה: 6-26-0006 תאריך: 15/02/2026 שעה: 12:30
 לשכת יו"ר הועדה המקומית - קומה 11 - חדר 1157, בניין עיריית תל אביב-יפו - אבן
 גבירול 69

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 אדר' מאיר אלואיל	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה מ"מ מהנדס העיר, סגן מנהל אגף לרישוי בניה	
	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	25-0155	0545-011	אנטוקולסקי 11	קן התור באנטוקולסקי 11 ת"א בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	1

16/02/2026

כ"ט שבט תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי - התנגדות אנטוקולסקי 11

6217/448	גוש/חלקה	25-0155	בקשה מספר
הצפון החדש-החלק הדרומי	שכונה	22/01/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0545-011	תיק בניין
4,474.00	שטח	23-01838	בקשת מידע

מבקש הבקשה

קן התור באנטוקולסקי 11 ת"א בע"מ
ת.ד. 87, שילת

עורך הבקשה

יפתח וקס
לבונטין 3, תל אביב - יפו 6511102

מהות הבקשה

הריסת מבנה מגורים בן 4 קומות וחדר כביסה על הגג קומות מעל מקלט במרתף המכיל 12 יחידות דיור.
במקומו הקמת מבנה מגורים חדש בן 7 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 4 קומות מרתף, הכולל 22 יחידות דיור.

קומת מרתף 4:- 4 מקומות חניה ו-2 מחסנים, חניית אופנוע אחת.

קומת מרתף 3:- 8 מקומות חניה, 4 מחסנים, חדר אופניים, חדר משאבות ומאגר מים.

קומת מרתף 2:- 8 מקומות חניה, 3 חניות אופנוע, 4 מחסנים, חלל כפול של חדר משאבות ומאגר מים.

קומת מרתף 1:- 7 מקומות חניה כולל מקום אחד לרכב נכה, חניית אופנוע, 3 מחסנים, מאגר מים וחדר משאבות.

בקומת קרקע: יחידת דיור אחת עם ממ"ד וחצר אחורית וצדדית מוצמדת, חדר אופניים, חדר אשפה, חדר גז, רצועה מפולשת עם חניית אופניים וגמל מים בתחום הרצועה.

קומה 6-1: בכל קומה 3 יחידות דיור עם ממ"ד לכל דירה, עם מרפסות גזוזטרה בחזיתות הקדמית והאחורית.

קומה 7: קומת גג חלקית תחתונה ובה 2 יחידות דיור הכוללות ממ"ד כל אחת ומרפסות גג בחזיתות האחורית והקדמית.

קומה 8: קומת גג חלקית עליונה ובה יחידת דיור אחת עם ממ"ד ומרפסת גג צמודה בחזית צדדית מזרחית, גרם מדרגות עלייה פנימי משטח הדירה המוביל למרפסת גג פרטית במפלס הגג העליון.

על הגג העליון: מרפסת גג פרטית המוצמדת לדירה שמתחת באמצעות מדרגות פנימיות, גג משותף עבור מתקנים טכניים עם גישה דרך חדר המדרגות המשותף.

בחצר: הפקעה במרווח צדדי מזרחי לטובת שביל קישוריות, במרווח הקדמי פיתוח שטח, גיבון ונטיעות ורמפת ירידה למרתפי חניה במרווח צדדי מערבי.



החלטה: החלטה מספר: 1
רשות רישוי - התנגדות מספר 6-26-0006 מתאריך 15/02/2026

1. לאשר את הבקשה להריסת מבנה מגורים בן 4 קומות וחדר כביסה על הגג קומות מעל מקלט במרתף המכיל 12 יחידות דיור. ובמקומו הקמת מבנה מגורים חדש בן 7 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 4 קומות מרתף, הכולל 22 יחידות דיור.

2. לדחות את ההתנגדות שכן בבקשה הנדונה, שכן חדר האשפה מופרד משביל הקישוריות ע"י קיר בטון המסתיר את חדר האשפה מהשביל ובדרך זו החדר לא פונה למעשה לשביל הקישוריות.
תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
2	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג 4400).
3	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
4	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר.
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 אלומות עמיר בע"מ שהועלה למערכת בתאריך 29/10/2024 יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 8,591.00 ₪.
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.
7	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' -אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.

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	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



#	תנאי
	לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי 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
5	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.
6	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.

תנאים לאיכלוס

#	תנאי
1	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר.
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. חניית הנכים שאושרה כמקום חניה נגיש מיועדת לשימוש בעל תג נכה ולא תוצמד ליח"ד בבניין בעתיד.
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4	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.
5	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
6	עבור עץ לשימור מס' 4 אשר מבוקשת חפירה ועבודות בקרבתו בתחום רדיוס שימור השורשים, תבוצע בדיקת פולי (בדיקת משיכה) בפיקוח האגרונום המלווה וימסר אישור סופי ליציבות העץ
7	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.
8	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
9	1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. 2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה



