

25/05/2026

ט' סיון תשפ"ו

פרוטוקול החלטות

רשות רישוי - התנגדות

ישיבה: 6-26-0019

תאריך: 18/05/2026

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	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
	אדר' מאיר אלואיל	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	25-0922	0230-004	אשתורי הפרחי 4	נופ הנדסה ג.ג. בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	1

עיר ללא הפסקה

פילון 5 תל-אביב-יפו 6451805 | טלפון: 03-7247777 | אתר אינטרנט: www.tel-aviv.gov.il

25/05/2026
 ט' סיון תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי - התנגדות אשתורי הפרחי 4

6214/547	גוש/חלקה	25-0922	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	13/05/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0230-004	תיק בניין
565.00	שטח	24-00941	בקשת מידע

מבקש הבקשה

נופ הנדסה ג.ג. בע"מ
 גרציאני יצחק (זיקו) 4א, תל אביב - יפו 6713352

עורך הבקשה

אייל קובי מושלין
 נחמני 36, תל אביב - יפו 6579505

מהות הבקשה

הריסת בניין קיים למגורים בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע חלקית ומרתף שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים, בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 4 קומות מרתף עבור סה"כ 23 יח"ד, כמפורט:

- ב-4 קומות המרתף: שטחים משותפים בשימוש: חנייה עבור 50 מקומות חניה (מתוכן 12 מקומות חניה ע"י מכפילי חניה, כולל 2 חניות עבור נכים), 4 מקומות חניה לאופנועים וחללים טכניים עם החלקה הגובלת מצפון בכתובת: אשתורי הפרחי 6 (להלן חלקה מס' 574) אשר עבורה הוגשה במקביל בקשת רישוי (מס' 0895-25). כניסה לחנייה משותפת מוצעת באמצעות רמפת ירידה/עלייה מרחוב אשתורי הפרחי הממוקמת במרווח צדדי צפוני של המגרש נשוא הבקשה ובמרווח צדדי דרומי של המגרש הגובל מצפון.

בקומת מרתף (1-): 5 מחסנים דירתיים, חדר אופניים משותף ושטחים נלווים לדירות מתוכננות בקומת קרקע, בשימוש חדר משחקים עם ממ"ד (בכל אחת), בקומת מרתף (2-): חדר טרפו וחדר מונים, בקומת מרתף (3-): 3 מחסנים דירתיים ובקומת מרתף (4-): 3 מחסנים דירתיים.

- בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישת בלוני גז, חדר אופניים, 2 יחידות דיור עם ממ"ד לכל דירה וחצרות פרטיות צמודות במרווחי צד ועורף.

- בקומות 1-5 (בכל קומה): 4 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גזוזטרה בחזית קדמית ועורפית. (בקומה 5: פרגולה מבטון ואלומיניום מעל מרפסת גזוזטרה בחזית קדמית ועורפית).

- בקומה 6 חלקית: יחידת דיור אחת עם ממ"ד, מרפסות גג צמודות בחזית קדמית ועורפית (מקורות בחלקן ע"י פרגולה מפלדה ואלומיניום).

- על הגג העליון: גג טכני משותף המכיל: מערכות סולאריות ומיזוג אוויר עם גישה באמצעות גרעין מדרגות הכללי של הבניין ובריכת שחייה פרטית (לא מקורה), ע"ג מרפסת גג פרטית המוצמדת באמצעות גרם מדרגות עלייה משטח דירת הגג המתוכננת.

- בכל קומות הבניין: גרעין חדר מדרגות ופיר מעלית, מעברים, מבואות ופירי תשתיות.

- **בחצר:** חצרות משותפות ופרטיות, פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גיבון ונטיעות, חצרות אנגליות במרווח עורפי, גדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, נישא לתשתיות מים בצמוד לגבול מגרש צדדי דרומי ונישה לשחרור עשן ואורור חדר טראפו במצוד למרווח צדדי צפוני.

החלטת: החלטה מספר: 1
רשות רישוי - התנגדות מספר 6-26-0019 מתאריך 18/05/2026

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים, בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע חלקית ומרתף שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים, בן 6 קומות וקומת גג חלקית, המכיל 23 יח"ד, מעל 4 קומות מרתף משותפות ל-2 מגרשים עבור חניה תת קרקעית.

2. לדחות את טענות המתנגדים שהוגשו לבקשה שכן:

- א. הוועדה המקומית הינה גוף תכנוני אשר אינו נוקט צד בהסכמים בין היזם לבעלי הזכויות וככל שקיימות מחלוקות קנייניות ניתן לפנות לערכאות המתאימות לכך.
- ב. הבקשה כוללת תכנון של מחסנים דירתיים בקומות המרתף, בהתאם למותר בהוראות תכנית ע'1.
- ג. תכנון בריכה שחייה פרטית במפלס הגג העליון הינו תואם למותר בהוראות תכנית 3616 א' (רובע 3) החלה על המגרש.
- ד. הבקשה אינה כוללת תכנון של גן ילדים פרטי.

בכפוף לכל דין, 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	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש בכתובת אשתורי הפרחי 6.
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
3	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן.
4	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
5	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.
6	העץ המיועד להעתקה יועתק למיקום אחר מחוץ למגרש, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.

עיר ללא הפסקה

#	תנאי
7	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידים ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
8	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל
9	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידים 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	טרם תחילת העבודות, יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	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.
3	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
4	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.
5	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
6	יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגרש לפני כניסה לביצוע, איש הקשר : אסף נחשון nachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il, טל: 03-7240662.
7	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.
8	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
9	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
10	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	רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בכתובת אשתורי הפרחי 6
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
3	הצגת רישום הערה בטאבו פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות בבניין. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בכל צורה שהיא. ג. הדירות בקומת הקרקע על כל מפלסיהן מהווה (כל אחת) יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול. ד.

#	תנאי
	חניות נכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדות לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
4	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	אישור אגף שפ"ע לשימור 9 עצים במגרש ובסביבתו.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
8	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