

## פרוטוקול החלטות

ישיבה: 1-25-0234 תאריך: 04/01/2026 שעה: 12:30  
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	
	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	25-0707	0820-046	קהילת לודג' 46	פריבילון בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	1
2	24-0839	1250-050	קוסובסקי 50	ק. אופק החזקות - התחדשות עירונית בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	4

05/01/2026  
ט"ז טבת תשפ"ו

## פרוטוקול רשות רישוי קהילת לודג' 46

6636/373	גוש/חלקה	25-0707	בקשה מספר
הדר-יוסף	שכונה	01/04/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0820-046	תיק בניין
672.00	שטח	23-00308	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

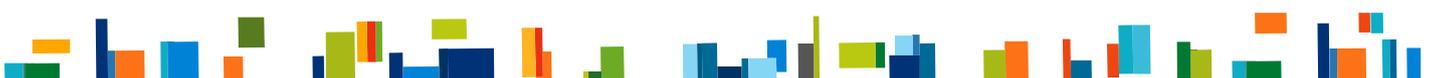
פריבילון בע"מ  
הדר יוסף 20, תל אביב - יפו 6970562 גבאי מניבים ופיתוח בע"מ  
הירקון 5א, בני ברק 5120125

### עורך הבקשה

אייל קובי מושלין  
נחמני 36, תל אביב - יפו 6579505

### מהות הבקשה

- הריסת כל הבניה על המגרש, כולל בניין מגורים בן 2 קומות ו- 8 יח"ד, לרבות מחסנים, סככות וגדרות בשטח השצ"פ,
- חפירה ודיפון עם עוגנים זמניים בחלקות גובלות, כולל חלקות בבעלות העיריה.
- הקמת בניין מגורים חדש, בן 7 קומות, כולל קומת קרקע, עם קומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף (סה"כ 28 יח"ד) הנ"ל מבוקש ע"פ תב"ע 3569 " רחוב קהילת לודג' 46-70", שכונת הדר יוסף" כאשר המרתף משותף בזיקת הנאה למגרש הגובל מצפון מערב, קהילת לודג' 46 אשר מוגשת בבקשה נפרדת מקבילה שמספרה 25-0707 ולמגרש ממערב, קהילת לודג' 44 מוצע מעבר תת קרקעי בין החניונים. התכנון המוצע כולל: לגובה כל קומות המרתף: לובי כניסה עם גרעין מדרגות ו-2 מעליות.
- בקומת מרתף (2-): חניות לרכב פרטי, מחסנים דירתיים, חניות אופניים, מאגר מים וח. משאבות.
- בקומת מרתף (1-): חדרי משחקים (כולל חצרות אנגליות) המוצמדים אל הדירות בקומת הקרקע (דירה מס' 1 ודירה מס' 2) חניות לרכב פרטי, חניות נכים, חניות אופנועים, חדר טראפ, ח. חח"י, חדר טראפ.
- בקומת הקרקע: לובי וגרעין מדרגות עם 2 מעליות, חדר אשפה, חדר עגלות, ח. אופניים, חדר בלוני גז, 2 דירות גן.
- בקומות ו'-א: גרעין מדרגות עם לובי קומתי. 4 יח"ד בכל קומה, גזוזטראות בחזית קדמית ובחזית אחורית סה"כ 18 יח"ד.
- בקומת הגג: קומת גג חלקית עבור 2 יח"ד, מרפסות גג, פרגולות בנויות מעל.
- על גג עליון: שטחים המוצמדים אל דירות הגג, (דירה 27 ודירה 28) עם מדרגות פנימיות מתוך הדירה, גג טכני המכיל קולטי שמש, מעבים.
- על המגרש: בחזית הקדמית זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ברוחב של 5 מ', רמפה חד-סטריט במרווח המערבי (בצמוד לרמפה קיימת בחלקה 518 רח' קהילת לודג' 44) המיועדת לגישה גם עבור החלקה הסמוכה הנמצאת בעורף החלקה הנדונה, חלקה מס' 374 (קהילת לודג' 48), במרווח הצדדי המזרחי מעבר להולכי רגל לגישה לחלקה 374, גדרות הפרדה פנימיות, פיתוח שטח, עקירות עצים ושימור עצים,



יש לציין שכעת מדובר על מקבץ D לפי תב"ע 3569 המכיל 3 חלקות הסמוכות (מס' 518 - קהילת לודג' 44, 374 - קהילת לודג' 48 והחלקה הנדונה 373)

החלטה: החלטה מספר: 1  
רשות רישוי מספר 1-25-0234 מתאריך 04/01/2026

1. לאשר את הבקשה להריסת כל הבניה הקיימת על המגרש.
2. לאשר חפירה ודיפון עם עוגנים זמניים לחלקות גובלות (509, 518, 374).
3. הקמת בניין חדש בן 7 קומות, כולל קומת קרקע, עם קומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף בזיקת מעבר לכלי רכב עבור בניינים 48 ו-44, עבור 21 יח"ד בבניין.  
על המגרש: זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ושבילי אופניים.

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

#### תנאים למתן היתר

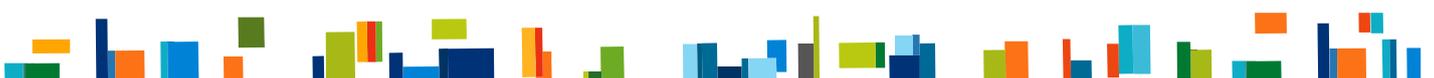
#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	אישור אגף נכסים כתנאי להוצאת היתר
5	חתימה על הסכם רכישת חלקת ההשלמה ותשלום מלוא התמורה.

#### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	זיקת הנאה לציבור תירשם בעת הוצאת היתרי בנייה
2	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
3	מפרט העתקה מאוגוסט 2024 של פאלומה לוי יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 79,318.8 ₪.
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	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.

#### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	-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

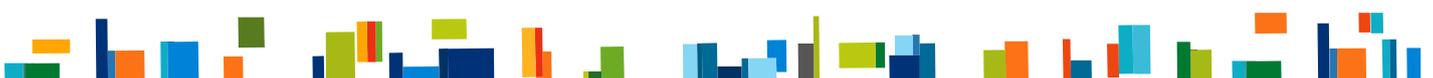


#	תנאי
	והוטמן באתר מורשה.
2	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות.
3	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
4	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
5	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
6	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים ירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא. ג. שטח בגג עליון המוצמד אל הדירה בקומת הגג. ד. אי התרת בניה בגג העליון.
3	רישום זיקת הנאה עבור שימוש ברמפה משותפת ומעברים לטובת חלקה מס' 374
4	שחרור עוגנים זמניים מחלקות בבעלות העירייה ומחלקות גובלות
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 9 עצים במגרש ובסביבתו.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 17 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
7	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
8	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
9	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
10	רישום סופי של התצ"ר בטאבו.
11	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
12	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה



05/01/2026  
ט"ז טבת תשפ"ו

## פרוטוקול רשות רישוי קוסובסקי 50

6106/146	גוש/חלקה	24-0839	בקשה מספר
בבלי	שכונה	17/06/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	1250-050	תיק בניין
760.00	שטח	22-02344	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

ק. אופק החזקות - התחדשות עירונית בע"מ  
דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102

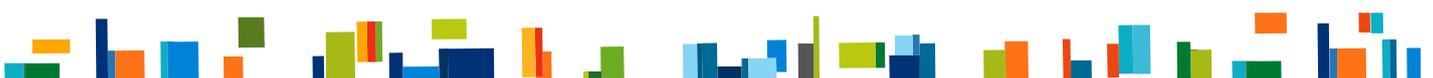
### עורך הבקשה

חנן פומגריין  
גינת גוטליב 11, תל אביב - יפו

### מהות הבקשה

הריסה של בניין קיים למגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים חלקית וקומת גג חלקית, עבור 9 יחידות דיור שחזיקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 3 קומות מרתף עבור 27 יחידות דיור המכיל:

- לגובה כל הקומות: גרעין המכיל לובי, 2 מעליות רגילות, וחדר מדרגות;
- בקומת מרתף (3-): 5 מחסנים דירתיים, מאגר מים, חדר משאבות, 9 מקומות חניה לרכב כאשר אחת מתוכן נגיש, 4 חניות אופנועים;
- בקומת מרתף (2-): 7 מחסנים דירתיים, 10 מקומות חניה לרכב, חניה לאופנוע;
- בקומת מרתף (1-): חדר טרפו, 5 מחסנים ו10 מקומות חניה לרכב;
- בקומת קרקע: קומת עמודים מפולשת, חדר אשפה, חדר אופניים, נישה לבלוני גז, 3 דירות גן המכילות:
  - יחידת דיור עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גן פתוחה ומקורה;
  - 2 יחידות דיור המכילות ממ"ד, מסתור כביסה, מרפסת גן פתוחה ומקורה וחצר פרטית;
- בקומה (5-1): 4 יחידות דיור בקומה (20 יחידות דיור סה"כ) המכילות:
  - ממ"ד, מסתור כביסה, מרפסת פתוחה ומקורה;
  - בקומת גג חלקית (קומה 6): 2 יחידות דיור המכילות:
    - ממ"ד, מסתור כביסה, מרפסת פתוחה ומקורה, ומרפסת גג פתוחה ומקורה בחלקה בחזית קדמית צפונית לרח' קוסובסקי;
  - בקומת גג חלקית (קומה 7): 2 יחידות דיור המכילות:
    - יחידת דיור אחת עם ממ"ד מסתור כביסה, מרפסת פתוחה בחזית אחורית ומדרגות פנימיות המקשרות לקומת הגג העליון;
    - יחידת דיור אחת עם ממ"ד, מסתור כביסה, מרפסת גג מקורה בחלקה ומדרגות פנימיות המקשרות לקומת הגג העליון;
  - בקומת גג עליון: מערכות סולאריות, מערכות מיזוג אוויר, גנרטור, שני מתחמי גג פרטי המכיל:
    - (ליחידות דיור 26 ו27), מדרגות פנימיות, בריכה וחדר משאבות;



**על המגרש:** רמפת כניסה לרכב במרווח צידי מזרחי מרחוב קוסובסקי, מרפסות דק, חצרות פרטיות, עקירות, נטיעות, חניות אופניים, נישה לגמל מים בצמוד לגבול מגרש מערבי;

החלטה: החלטה מספר: 2  
רשות רישוי מספר 1-25-0234 מתאריך 04/01/2026

לאשר הריסה של בניין קיים למגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים חלקית וקומת גג חלקית, עבור 9 יחידות דיור שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 3 קומות מרתף עבור 27 יחידות דיור;

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

הערה: חו"ד מהנדס נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש.  
תנאים למתן היתר

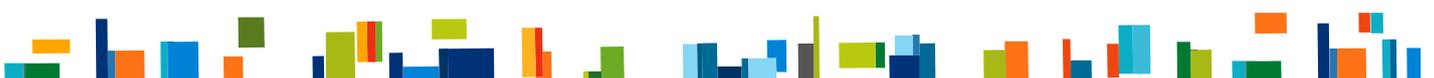
#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	אישור רשות הכבאות
5	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי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

#### 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	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 26,640.1 ₪.
4	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.
5	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

#### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.



#	תנאי
2	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.
3	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
4	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
6	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.

#### 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 תקנה 27 לנושא שטחים משותפים ( לרבות חנייה נגישה) , אי סגירת מרפסות
3	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
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	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור עצים במגרש ובסביבתו.
7	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

#### הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

