

## פרוטוקול החלטות

רשות רישוי

ישיבה: 1-26-0013

תאריך: 28/01/2026

שעה: 12:30

לשכת מהנדס העיר

| 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, אלחנן זבולון | מ"מ יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה, אלחנן זבולון |
|             | 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 | 25-0844    | 0820-048  | קהילת לודג' 48 | פריבילון בע"מ                    | בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')            | 1    |
| 2 | 25-1569    |           | אשכול לוי 21   | ריט ש.ב. נדל"ן (נכסים) בע"מ ח.פ. | בניה חדשה חפירה ו/או דיפון                         | 4    |
| 3 | רישוי כללי |           | מונטיפיורי 13  |                                  | רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין | 7    |

29/01/2026  
 י"א שבט תשפ"ו

## פרוטוקול רשות רישוי קהילת לודג' 48

|                                         |          |            |             |
|-----------------------------------------|----------|------------|-------------|
| 6636/374                                | גוש/חלקה | 25-0844    | בקשה מספר   |
| הדר-יוסף                                | שכונה    | 30/04/2025 | תאריך הבקשה |
| בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') | סיווג    | 0820-048   | תיק בניין   |
| 1,199.00                                | שטח      | 23-00310   | בקשת מידע   |

### מבקש הבקשה

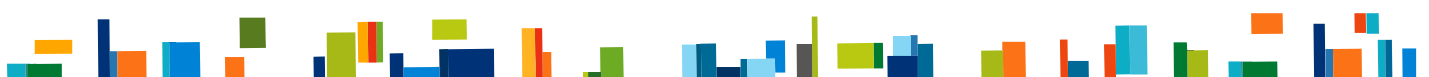
פריבילון בע"מ  
 הדר יוסף 20, תל אביב - יפו 6970562 גבאי מניבים ופיתוח בע"מ  
 הירקון 5א, בני ברק 5120125

### עורך הבקשה

אייל קובי מושלין  
 מיטב 11, תל אביב - יפו 6789812

### מהות הבקשה

- הריסת כל הבניה על המגרש הכוללת בניין מגורים בן 2 קומות, 8 יח"ד.
- חפירה ודיפון עם עוגנים זמניים בחלקות גובלות, כולל חלקות בבעלות העיריה והקמת בניין מגורים חדש, בן 8 קומות, כולל קומת קרקע וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף (סה"כ 28 יח"ד) הנ"ל מבוקש מכח תב"ע 3569 " רחוב קהילת לודג' 44-70 ", שכונת הדר יוסף" כאשר המרתף משותף בזיקת הנאה וכניסה משותפת לכלי רכב ממגרש הגובל מצפון מערב, קהילת לודג' 46 אשר מוגשת בבקשה נפרדת מקבילה שמספרה 25-0707 למגרש 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, חניות אופנועים ואופניים, מחסנים דירתיים, מאגר מים וחדר משאבות.
  - בקומת מרתף (1-) : חניות לרכב פרטי, 2 חניות נכים, חניות אופנועים, חדרי משחקים המוצמדים אל דירות הגן, כולל חצרות אנגליות
  - בקומת הקרקע: לובי וגרעין מדרגות עם 2 מעליות, ח. עגלות, ח. אשפה, ח. אופניים, חדר בלוני גז, 2 דירות גן.
  - בקומות ו'-א: גרעין מדרגות עם לובי קומתי. 4 יח"ד בכל קומה, גזוזטראות בחזית קדמית וחזית פנימית ובחזית אחורית סה"כ 24 יח"ד.
  - בקומת הגג: קומת גג חלקית עבור 2 יח"ד, מרפסות גג, פרגולות בנויות מעל.
  - על גג עליון: שטחים המוצמד אל דירות הגג, (דירה 27, 28) עם מדרגות פנימיות מתוך הדירה, גג טכני המכיל קולטי שמש, מעבים.
  - על המגרש: שבילים בזיקת הנאה למעבר הולכי רגל, גדרות הפרדה פנימיות, פיתוח שטח עקירות עצים ושימור עצים, מבוקשת גישה למגרש דרך רמפה משותפת המתוכננת בתוך חלקה מס' 373 (קהילת ורשה 46)
  - שביל גישה אל החלקה מוצע דרך חלקה 363.



**החלטה: החלטה מספר: 1**  
**רשות רישוי מספר 1-26-0013 מתאריך 28/01/2026**

לאשר את הבקשה להריסת כל הבניה הקיימת על המגרש והקמת בניין חדש בן 7 קומות, כולל קומת קרקע, עם קומת גג חלקית, עבור 28 יח"ד בבניין, מעל 2 קומות מרתף בזיקת מעבר לכלי רכב עבור בניינים 46 ו-44, על המגרש: זיקת הנאה למעבר הולכי רגל.

על המגרש: שבילים בזיקת הנאה למעבר הולכי רגל.  
 בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:  
 תנאים למתן היתר

| # | תנאי                                                                                    |
|---|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | חתימת יו"ר ועדה מקומית על התצ"ר ואישור הסדרי קרקע                                       |
| 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 | תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק                                               |
| 5 | הבטחת רישום זיקות ההנאה בלשכת רשם המקרקעין, למעבר הולכי רגל בהתאם לנספח הבינוי          |
| 6 | רכישת שטח ההשלמה                                                                        |

**תנאים בהיתר**

| # | תנאי                                                                                                                                                                                                                                         |
|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | מפרט העתקה מאוגוסט 2024 של פאלומה לוי יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.                                                                                                                                                                             |
| 2 | תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 79,318.80 ₪.                                                                                                                                                               |
| 3 | מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה משרד 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. |
| 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 | 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.                                                             |
| 6 | רישום רמת השרות 2 של חניון בהיתר הבניה בהתאם להחלטות הועדה המקומית מס' 34 ישיבה מס' 2-3068 מתאריך 18/01/06 ומס' 28 ישיבה מס' 2006-004 מתאריך 15/03/06.                                                                                       |

**תנאים להתחלת עבודות**

| # | תנאי                                                                                                                                                                                       |
|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.                                                                                                                                          |
| 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. |



| # | תנאי                                                                                                                                                                                                             |
|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3 | 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>                                          |
| 4 | 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>                                          |
| 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> |

#### תנאים לאיכלוס

| # | תנאי                                                                  |
|---|-----------------------------------------------------------------------|
| 1 | רישום בפועל של זיקות הנאה למעבר הולכי רגל וכלי רכב בהתאם לנספח הבינוי |

#### תנאים לתעודת גמר

| # | תנאי                                                                                                                                         |
|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | אישור אגף הנכסים                                                                                                                             |
| 2 | שחרור עוגנים זמניים מחלקות גובלות                                                                                                            |
| 3 | אישור אגף שפ"ע לשימור 9 עצים במגרש ובסביבתו.                                                                                                 |
| 4 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 17 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.                                                               |
| 5 | אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה                                                                                            |
| 6 | רישום סופי של התצ"ר בטאבו.                                                                                                                   |
| 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 |
| 8 | בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011                |

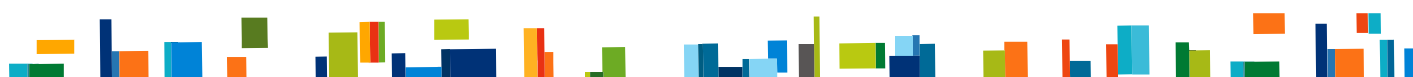
#### התחייבויות להוצאת היתר

| # | תנאי                                                             |
|---|------------------------------------------------------------------|
| 1 | הגשת התחייבות לביצוע בניה בו זמנית עם קילת לודג' 46              |
| 2 | הגשת התחייבות לבניה בו זמנית עם בניין ק. לודג' 46                |
| 3 | מתן התחייבות לרישום זיקת הנאה למעברים משותפים לטובת חלקה מס' 373 |

#### הערות

| # | תנאי                                                   |
|---|--------------------------------------------------------|
| 1 | היתר הבניה ינתן במקביל להיתר קהילת לודג' 46 ולא בנפרד. |

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה



29/01/2026  
 י"א שבט תשפ"ו

## פרוטוקול רשות רישוי אשכול לוי 21, 2436 32

|                            |          |            |             |
|----------------------------|----------|------------|-------------|
| 6634/223                   | גוש/חלקה | 25-1569    | בקשה מספר   |
| ל' תכנית                   | שכונה    | 22/10/2025 | תאריך הבקשה |
| בניה חדשה חפירה ו/או דיפון | סיווג    |            | תיק בניין   |
| 9,186.00                   | שטח      | 23-01633   | בקשת מידע   |

### מבקש הבקשה

ריט ש.ב.נדל"ן (נכסים) בע"מ ח.פ.  
 קריית שדה התעופה 1, קריית שדה התעופה 7019900

### עורך הבקשה

אורית מילבואר אייל  
 שוקן זלמן 27, תל אביב - יפו 6653210

### מהות הבקשה

דיפון וחפירה במגרש 106 ביחידת תכנון מספר 5, בעומק של כ-8.5 מטר (ממפלס פני הים, בפועל כ-18 מ' ממפלס הקרקע המתוכנן למגרש) לצורך הקמה עתידית של 5 קומות מרתף, בהתאם לתמ"ל 3001/ ותע"א/תמ"ל 3001(106) החלות על המגרש.  
 לצורך החפירה המוצעת מבוקשת עקירה של 3 עצים במגרש והעתקה של 9 עצים.  
 הדיפון מוצע ע"י עוגנים זמניים (פלדה ופולימריים) בהיקף המגרש למגרשים הגובלים: רחוב 2436, רחוב לוי אשכול, מגרש 501 (כיכר עירונית) ומגרש 403 (מבני ציבור-מגרש ריק).

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 2  
 רשות רישוי מספר 1-26-0013 מתאריך 28/01/2026

לתקן את החלטת רשות הרישוי מספר 1-25-0217 מתאריך 07/12/2025, ולבטל בה את התנאי למתן היתר "חתימה על הסכם ההקמה להקמת המבנה הציבורי וקבלת אישור אגף הנכסים".  
 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 | פרוט הדרישות הסביבתיות של הרשות לאיכות הסביבה להפחתת מטרדים בעת עבודות החפירה, דיפון ובניית המרתף, ומתן התחייבות מבקש ההיתר לעמוד בדרישות אלה (סעיף 11.א. תוכנית ע1) |
| 6 | אישור אגף הנכסים                                                                                                                                                     |



#### תנאים בהיתר

| # | תנאי                                                                                            |
|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה    |
| 2 | העבודה תתבצע תוך אבטחת המערכת הפניאומטית העוברת בסמוך למגרש.                                    |
| 3 | על מגרש זה חלה מדיניות עירונית לאיתור ולשמירה על בעלי חיים בהתאם להנחיות (מפורטות באתר העירוני) |
| 4 | השטחים הפתוחים יתוחזקו בהתאם לחוזה שנחתם בין בעל ההיתר לעירייה                                  |

#### תנאים להתחלת עבודות

| # | תנאי                                                                                                                         |
|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות                                                                                |
| 2 | יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף                                                                                       |
| 3 | אישור תחילת עבודות ממנהל מתחם - שדה דב                                                                                       |
| 4 | קבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה וקיימות לביצוע הנחיותיה בנושא שמירה על בעלי חיים בהתאם לסקר שיוגש לרשות לאחר קבלת היתר הבניה. |
| 5 | הגשת ביטוח עבודות קבלניות בהתאם לחוזה הקמה                                                                                   |
| 6 | הפקדת ערבות ביצוע בהתאם לחוזה ההקמה בהתאם לנוסח המופיע בנספחי הסכם ההקמה.                                                    |
| 7 | הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים וקבלת הסכמת אגף הנכסים לכך.                                                          |
| 8 | הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.          |
| 9 | הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.                                                                |

#### תנאים לתעודת גמר

| # | תנאי                                                                        |
|---|-----------------------------------------------------------------------------|
| 1 | שחרור בפועל של העוגנים בזמן סיום העבודות                                    |
| 2 | אישור אגף נכסים לתעודת גמר (הכולל אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים |
| 3 | רישום סופי של התצ"ר בטאבו                                                   |

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

|                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------|
| ההחלטה: החלטה מספר: 2<br>רשות רישוי מספר 1-25-0217 מתאריך 07/12/2025 |
|----------------------------------------------------------------------|

- לאשר את הבקשה לעקירות, דיפון וחפירה במגרש 106 ביחידת תכנון מספר 5, בעומק של כ-8.5 מטר (ממפלס פני הים, בפועל כ-18 מ' ממפלס הקרקע המתוכנן למגרש) לצורך הקמה עתידית של 5 קומות מרתף, בהתאם לתמ"ל 3001/ ותע"א/תמ"ל 3001(106) החלות על המגרש.

- לאשר החדרת עוגנים זמניים (פלדה ופולימריים) בהיקף המגרש למגרשים הגובלים. בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

| # | תנאי                                                                   |
|---|------------------------------------------------------------------------|
| 1 | אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק |



| # | תנאי                                                                                                                                                                  |
|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 | פרוט הדרישות הסביבתיות של הרשות לאיכות הסביבה להפחתת מטרדים בעת עבודות החפירה, דיפון ובניית המרתף, ומתן התחייבות מבקש ההיתר לעמוד בדירושית אלה (סעיף 11.א. תוכנית ע1) |
| 6 | חתימה על הסכם ההקמה להקמת המבנה הציבורי וקבלת אישור אגף הנכסים                                                                                                        |

#### תנאים בהיתר

| # | תנאי                                                                                            |
|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה    |
| 2 | העבודה תתבצע תוך אבטחת המערכת הפניאומטית העוברת בסמוך למגרש.                                    |
| 3 | על מגרש זה חלה מדיניות עירונית לאיתור ולשמירה על בעלי חיים בהתאם להנחיות (מפורטות באתר העירוני) |
| 4 | השטחים הפתוחים יתוחזקו בהתאם לחוזה שנחתם בין בעל ההיתר לעירייה                                  |

#### תנאים להתחלת עבודות

| # | תנאי                                                                                                                         |
|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות                                                                                |
| 2 | יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף                                                                                       |
| 3 | אישור תחילת עבודות ממנהל מתחם - שדה דב                                                                                       |
| 4 | קבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה וקיימות לביצוע הנחיותיה בנושא שמירה על בעלי חיים בהתאם לסקר שיוגש לרשות לאחר קבלת היתר הבניה. |
| 5 | הגשת ביטוח עבודות קבלניות בהתאם לחוזה הקמה                                                                                   |
| 6 | הפקדת ערבות ביצוע בהתאם לחוזה ההקמה בהתאם לנוסח המופיע בנספחי הסכם ההקמה.                                                    |
| 7 | הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים וקבלת הסכמת אגף הנכסים לכך.                                                          |
| 8 | הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.          |
| 9 | הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.                                                                |

#### תנאים לתעודת גמר

| # | תנאי                                                                        |
|---|-----------------------------------------------------------------------------|
| 1 | שחרור בפועל של העוגנים בזמן סיום העבודות                                    |
| 2 | אישור אגף נכסים לתעודת גמר (הכולל אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים |
| 3 | רישום סופי של התצ"ר בטאבו                                                   |

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה



29/01/2026  
י"א שבט תשפ"ו

## פרוטוקול רשות רישוי מונטיפיורי 13

|            |          |          |             |
|------------|----------|----------|-------------|
| 6920/26    | גוש/חלקה |          | בקשה מספר   |
| לב תל-אביב | שכונה    |          | תאריך הבקשה |
|            | סיווג    | 0010-013 | תיק בניין   |
|            | שטח      |          | בקשת מידע   |

ההחלטה: החלטה מספר: 3  
רשות רישוי מספר 1-26-0013 מתאריך 28/01/2026

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 11.01.2026  
החתום ע"י הנד' חנה כהנה להיתרי בניה מס' 20100887 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך  
02.02.2011 ואחרים כמפורט להלן:

|                                                                                     |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| פרוט אי ההתאמות                                                                     | חלקת משנה |
| פרגולה ללא היתר שלא תואמת תקנות הפטור בשטח 16.87מ"ר, בניה ללא<br>היתר בשטח 8.09מ"ר. | 27        |