16/02/2026
כ"ט שבט תשפ"ו

פרוטוקול החלטות

רשות רישוי ישיבה: 1-26-0031 תאריך: 16/02/2026 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	
	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
	אדר' 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	26-0044	0804-014	רפידים 14	אורה גולדנברג	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	1
2	25-1158	3638-014	זולצר 14	מעין מרים סבג	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	3
3	25-1123	0475-031	המסגר 33	אקרו ש.מ 05 שותפות מוגבלת	בניה חדשה בניין רב קומות (מעל 29 מ')	5

16/02/2026
כ"ט שבט תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי
רפידים 14, רפידים 14א

בקשה מספר	26-0044	**גוש/חלקה**	6646/82
תאריך הבקשה	15/01/2026	**שכונה**	מעוז אביב
תיק בניין	0804-014	**סיווג**	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה
בקשת מידע	25-00372	**שטח**	15,266.00

מבקש הבקשה
אורה גולדנברג
רפידים 14א, תל אביב - יפו 6998221

עורך הבקשה
דניאל רבס
רבי חנינא 26, תל אביב - יפו 6813758

מהות הבקשה

שינויים והרחבת הדירה הקיימת בקומת הקרקע לכיוון חזית דרומית בלבד באגף הקיצוני בכניסה המערבית בבניין טורי בן 4 קומות, 6 כניסות, 46 יח"ד, עם מקלט במרתף בכל כניסה.
הבקשה כוללת הסדרת גישה לדירה מהחצר המשותפת בחזית הדרומית.

ההחלטה: החלטה מספר: 1
רשות רישוי מספר 1-26-0031 מתאריך 16/02/2026

לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת דירה קיימת בקומת הקרקע לכיוון חזית דרומית בלבד באגף הקיצוני בכניסה המערבית בבניין טורי בן 4 קומות, 6 כניסות, 46 יח"ד, כולל הסדרת גישה מהדירה לחצר הדרומית, 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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	ההיתר כפוף להתחייבות בעלת היתר מתאריך 13/3/2025 לשיפוץ המבנה באגף שלם.

#	תנאי
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 7,159 ₪.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	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.
2	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/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	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
2	הגשת אישור עורך הבקשה לעמידה בדרישות כיבוי אש לפי נוהל מבנים ברמת סיכון נמוכה של רשות הכבאות

הערות

#	תנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

16/02/2026
כ"ט שבט תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי
זולצר 14

בקשה מספר	25-1158	**גוש/חלקה**	6982/238
תאריך הבקשה	06/07/2025	**שכונה**	קרית שלום
תיק בניין	3638-014	**סיווג**	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)
בקשת מידע	23-01888	**שטח**	503.00

מבקש הבקשה
מעין מרים סבג
הנשיא 44, קרית שמונה 1102650

עורך הבקשה
שחר רודריג
שבט זבולון 19, תל אביב - יפו 6997900

מהות הבקשה
שינויים ותוספות בנייה ליחידת דיור המזרחית בקומה 2 בבניין קיים למגורים בן 2 קומות עבור 4 יחידות דיור סה"כ:

- **<u>בקומה 2</u>: הרחבת יחידת דיור המזרחית כולל ממ"ד, מסתור כביסה והקמת מדרגות פנימיות לחיבור מפלס עליון;**
- **<u>קומת דד חלקית (קומה 3)</u>: הקמת חדר יציאה לגג ומרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה מעץ;**
- **<u>על הגג</u>: גג למערכות טכניות;**

<u>על המגרש</u>: 2 מסתורי אשפה, מחסן, וגדרות פנימיים ובגבולות המגרש;

ההחלטה: החלטה מספר: 2
רשות רישוי מספר 1-26-0031 מתאריך 16/02/2026

לא לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בנייה ליחידת דיור המזרחית בקומה 2 בבניין קיים למגורים בן 2 קומות עבור 4 יחידות דיור סה"כ, שכן:

1. **לא ניתן לאשר חריגה של 6.40 מ"ר מעבר לתכסית המותרת הנ"ל מהווה סטייה ניכרת;**
2. **לא ניתן לאשר גדר בגובה 1.87 מ' במקום 1.00 מ' המותרים.**
3. **קיימת חריגות בנייה לרבות מחסן, וגדרות, ללא התייחסות למי שייך וללא סימון הריסה;**
4. **מבוקשים מערכות על הגג הבולטות ממעקה הגג זאת בניגוד להנחיות המרחביות;**
5. **לא ניתן לאשר 2 מסתורי אשפה נפרדים לאות מגרש וללא נסיגה שבניגוד למותר.**
6. **מבוקשת תוספת בנייה על הגג התייחסות למיקום דודי האגירה לכל יח"ד, בנוסף הוצג פתרון ליח"ד הנדונה במרפסת הגג, זאת בניגוד להנחיות המרחביות;**
7. **לא סומנה גישה לרכוש המשותף על הגג, זאת בנגוד להוראות ג'1- בסטייה ניכרת;**

חוות דעת נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש.

16/02/2026
כ"ט שבט תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי
המסגר 33

בקשה מספר	25-1123	**גוש/חלקה**	7077/57
תאריך הבקשה	29/06/2025	**שכונה**	מונטיפיורי
תיק בניין	0475-031	**סיווג**	בניה חדשה בניין רב קומות (מעל 29 מ')
בקשת מידע	23-02401	**שטח**	8,231.00

מבקש הבקשה
אקרו ש.מ 05 שותפות מוגבלת
המנופים 2, הרצליה 4672553

עורך הבקשה
רחל פללר
בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149

מהות הבקשה

הקמת מגדל תעסוקה בניין B כחלק מתא שטח B101 (מגרשים 58,59) לפי תב"ע 4931 "מרחב יצחק שדה", מעל חניון תת קרקעי המשותף לבניין A אשר מוגש בבקשת רישוי 25-1121 "ישראל טל 11", המגדל כולל שני אגפים מחוברים בני 43 קומות כולל קומת קרקע למסחר ו- 6 קומות מרתף משותף לחניה עם עוגנים זמניים עד גבולות המגרש בחלק הדרום מזרחי של מרחב יצחק שדה (מתחם חסן עראפה) בפינת הרחובות המסגר ורחוב ישראל טל.
הגישה למרתפים משתי רמפות (קיימות) בחלק הצפוני והמערבי של המגרש (במגרשים 50,55 ו-57) ומתחברות לכביש טבעת היקפי תת קרקעי ע"פ תא/4931 'מרחב יצחק שדה' ותכנית עיצוב אדריכלי תא/תעא/4931.
חלוקת המגדל תהיה כדלקמן:

- **ב-6 קומות המרתף המשותף מוצע פתרון חנייה לרכב פרטי ו**חנייה תפעולית בקומת 1- של החניון, חדרים טכניים ואחסנה. המרתף מתוכנן כחניון בורג כאשר הכניסה והיציאה לרכבים מהחניון מתבצעת במרתף 1- דרך רמפות הכניסה הקיימות והמתוכננות ביתר המגרשים במתחם המובילות אל הדרך ההיקפית התת קרקעית ("כביש הטבעת") במרכז המרחב. קומת המרתף העליונה קומה גבוהה תפעולית הכוללת רחבת פריקה וטעינה, חדרי אשפה, חניון אופניים, חדרים טכניים וגלריה לשימושים טכניים.
- בקומת הקרקע: מסחר, ממ"קים, מבואות כניסה מעליות מדרגות וחללים טכניים.
- בקומות 1-3(קומות מסד): משרדים, **ממ"קים, מבואות כניסה מעליות מדרגות וחללים טכניים.**
- **בקומות 4-40: משרדים, ממ"קים, מבואות כניסה מעליות מדרגות וחללים טכניים.**
- **בקומות 41-42: קומות טכניות למיזוג אוויר, מאגרי מים וחדרים טכניים.**
- **בגג העליון: מתקן לניקוי חזיתות.**
- **בפיתוח השטח: שפ"פ בין המגדלים בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור 24/7, המחבר בין רח' ישראל טל לבין פארק חסן ערפה, שאר השטח הפתוח מסומן בזיקת הנאה ופתוח למעבר ושהיית הציבור.**

ההחלטה: החלטה מספר: 3
רשות רישוי מספר 1-26-0031 מתאריך 16/02/2026

לאשר את הבקשה להקמת מגדל בן 43 קומות למשרדים ומסחר בקומת הקרקע מעל 6 קומות מרתף משותף המתחבר לכביש הטבעת התת קרקע כחלק מתחם חסן עראפה עפ"י תב"ע תא/4931 - מרחב יצחק שדה ותוכנית עיצוב מאושרת תעא/4931.
לאשר העברת זכויות של כ-650 מ"ר למשרדים (תעסוקה) ממגרש 101A למגרש 101B לפי טבלה 5 סעיף ח' בהוראות תוכנית 4931.

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	הצגת אישור החברה המנהלת לתחזוקה ופיתוח השפ"פ לפי תכנית 3319
6	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.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 23,755 ₪.
2	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.
3	יש לבצע את כל הקשור במתקני האשפה בהתאם לאמור בחוות הדעת בנושא זה, שניתנה לפני מתן ההיתר ובהתאם להוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עירית תל- אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
4	שינוע מכלונים וקרטונים לביתנים המרכזיים, ריקונם והחזרתם באחריות חברת הניהול במקום. מכולת לפסולת גושית משרתת את כל הפרויקט כולו. מכולות דחס לקרטונים את כל הפרויקט כולו. אגף תברואה יפה את המכולות בלבד ?
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	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	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.
2	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות

#	תנאי
3	קבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה וקיימות לביצוע הנחיותיה בנושא שמירה על בעלי חיים בהתאם לסקר שיוגש לרשות לאחר קבלת היתר הבניה.
4	הצגת התארגנות אתר על פי תכנית 4931 סעיף 6.14.
5	תאום עם צוות תכנון שדרת הקריה .
6	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.
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	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/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	רשות הכבאות
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 12 עצים במגרש ובסביבתו.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 115 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
4	פתרון האשפה יעמוד בכל הוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, ויהיה בהתאם להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עירית תל- אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
5	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
6	ביצוע של כל התנאים להגשה על פי תכנית 4931 סעיף 14.
7	רישום בפועל של זיקות הנאה למעבר על פי תכנית 4931 סעיף 6.15.
8	רישום שטחים בהתאם לסעיף 13 של תכנית 3319.
9	רישום תצ"ר בתחום מגרש 101 כמגרש אחד .
10	חתימה בפועל על הסכם תחזוקה של שטחי המדכות המסומנות בזיקת ההנאה למעבר על פי תכנית 4931 סעיף 6.15
11	1) רישום בפועל של זיקת ההנאה ע"ש העירייה. 2) אישור אגף להכנסות מבניה ופיתוח לתחזוקת השטחים בזיקות הנאה בשפ"פ.
12	רישום סופי של התצ"ר בטאבו.
13	אישור תאגיד המים להשלמת פתרון תיעול מי הגשמים מגגות וממרפסות המבנה ועודפי מערכת הניקוז במבנה למאגרי המים שהוקמו בשפ"פ
14	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