

28/04/2026

י"א אייר תשפ"ו

פרוטוקול החלטות

רשות רישוי

ישיבה: 12:30

תאריך: 26/04/2026

שעה: 12:30

לשכת מהנדס העיר

0043-26-1

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	26-0131		8 3961	קבוצת מנרב בע"מ	בניה חדשה חפירה ו/או דיפון	1
2	25-0965	1002-002	הארבעה 13	מליסרון בע"מ	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	4
3	רישוי כללי		רוחמה 12		בקשה לרישום הערה על אי התאמה להיתר לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין	7

28/04/2026
י"א אייר תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי 8 3961

80136/14	גוש/חלקה	26-0131	בקשה מספר
קרית שלום	שכונה	10/02/2026	תאריך הבקשה
בניה חדשה חפירה ו/או דיפון	סיווג		תיק בניין
1,390.00	שטח	25-00762	בקשת מידע

מבקש הבקשה

קבוצת מנרב בע"מ
ולנברג ראול 24, תל אביב - יפו 6971920

עורך הבקשה

אלדד לב
דיצה 1, תל אביב - יפו 68116

מהות הבקשה

בקשה להיתר חפירה ודיפון, במגרש ריק מס' 8, לעומק של 3 קומות מרתף עם עוגנים זמניים בגבולות המגרש המערבי והדרומי.

בתאריך 18/06/2025 אישרה הועדה המקומית בקשה מס' 24-0275 להקמת בניין מגורים חדש במגרש מס' 8, בן 19 קומות כולל קומת עמודים מפולשת בגובה 2 קומות ובנוסף קומת גג חלקית עבור 86 יח"ד, מעל 3 קומות מרתף ל 86- מקומות חניה- לפי הוראות תכנית 2494 ותכנית עיצוב ופיתוח מאושרת.

הועדה אישרה הקלות לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה, שיפור תכנון ואיכות הדיור:

- הגדלת הצפיפות בשיעור של 20% עד 86 יח"ד במקום 72 יח"ד המותר על פי תוכנית,
 - הגדלת מספר יח"ד לקומה ל- 5 יח"ד במקום 4 יח"ד המותרות.
 - קומת עמודים מפולשת בקומת הקרקע ללא שיני סה"כ מספר הקומות המותר.
 - ביטול דירות בקומת הקרקע.
 - הקטנת שטח עיקרי מינימלי לדירה מ 70- מ"ר ל- 50 מ"ר.
 - הקטנת שטח עיקרי ממוצע לדירה מ 100- מ"ר ל 75- מ"ר.
- הועדה אישרה בנוסף פתרון חלופי להסדר 3.6 מקומות חניה לרכב פרטי החסרים למילוי דרישת התק ע"י השתתפות בקרן חנייה מכוח תוכנית ח'.

בקשה זו נמצאת בשלבי הוצאת ההיתר.
גבולות החפירה ודיפון תואמים למאושר בבקשה זו.

החלטה: החלטה מספר: 1

רשות רישוי מספר 1-26-0043 מתאריך 26/04/2026

לאשר את הבקשה לחפירה ודיפון, במגרש ריק מס' 8, לעומק של 3 קומות מרתף עם עוגנים זמניים בגבולות המגרש המערבי והדרומי המאושרים בבקשה מובילה מס' 24-0275 שאושרה ע"י הועדה המקומית בהחלטתה מתאריך 18/06/2025 להקמת בניין מגורים חדש, מגרש מס' 9, בן 19 קומות וקומת גג חלקית עבור 89 יח"ד, מעל 3 קומות מרתף ל-93 מקומות חנייה - לפי הוראות תוכנית 2494 ותוכנית העיצוב.

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

#	תנאי
1	אישור אגף הנכסים לשחרור העוגנים זמניים מחלקות העירייה.
2	אישור רשות העתיקות
3	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
4	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) - (מוצג 4402)
5	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
6	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	התחלת עבודות הבניה בנכס, על פי ההיתר האמור, מיד כשיתאפשר הדבר ותוך 12 חודשים מיום הנפקת ההיתר ואם עבודות הבניה ייפסקו למשך תקופה של שנה לפחות מסיבה כלשהי, יש להשיב את מצב פני השטח לקדמותו, תוך כיסוי כל חפירה שתבוצע בנכס באחריותו ועל חשבוננו.
2	המגרש גובל בתוואי הקו הירוק בהתאם לתת"ל 71 /א'. בהתאם לאמור, הוגשה הצהרת מהנדס המבנה כי העוגנים המתוכננים לא יחדרו לתחום התת"ל. לא יותר כל בינוי ו/או שימוש, זמני או קבוע, בתחום התת"ל ולא תותר הקמת כל תשתיות, גידור, דיפון וכיוצ"ב בתחום תת"ל 71 /א', אלא בתיאום ואישור נת"ע. תוקפו של אישור זה יהיה רלוונטי לתקופה של עד 18 חודשים מ 29/01/2026. אם לא ניתן היתר בפרק הזמן הנקוב, או שנערך שינוי כלשהו בבקשה שחל על שטח תכניות הרק"ל, לא יראו באישור זה כתקף ויש לתאם את התכנון המבוקש עם הגורם המוסמך.
3	מפרט שימור עצים בוגרים שהוטען ב-6.11.25 של דני אלמליח יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
4	מפרט העתקת עצים בוגרים שהוטען ב-6.11.25 של דני אלמליח יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
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	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.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	נקיטת כל המצעים למניית פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים פיקוח בניה הגובלים. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר הבנייה בידי ועדה (מח' פיקוח על הבנייה), העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנהל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2	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
3	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני

#	תנאי
	בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד 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.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 4421 ט.
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 13 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
4	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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

28/04/2026
 י"א אייר תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי
הארבעה 13, דה וינצ'י לאונרדו 2, דה וינצ'י לאונרדו 4, מגן קלמן אלוף 9, מנהרה
אליאב אריה לובה 22, מנהרה אליאב אריה לובה 24

7101/18	גוש/חלקה	25-0965	בקשה מספר
גני שרונה	שכונה	19/05/2025	תאריך הבקשה
שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	סיווג	1002-002	תיק בניין
12,961.00	שטח	24-01458	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אפי נכסים בע"מ
 דרך החורש 4, יהוד-מונוסון 5647003 מליסרון בע"מ
 שד אבא אבן 1, הרצליה 4672519

עורך הבקשה

אבנר ישר
 טשרניחובסקי 18, תל אביב - יפו 63291

מהות הבקשה

שינויים כלפי היתרים מספר 20-0749 והיתר 19-0702 להקמת 2 מבני משרדים מעל 7 קומות חניון משותף וכוללים מגדל A, המכיל 38 קומות ועוד 2 קומות גג טכני ומבנה B הכיל 2 קומות מסחר, 2 קומות גג טכני ו- 7 קומות משרדים במגרש מספר 7 במתחם שרונה, כאשר בניין A בנוי במלואו ומאוכלס פרט לשטחים ציבוריים, בניין B בבניה עבודות שלד קומת רצפה 23 בהתאם לחו"ד פיקוח, הכוללים:

מגדל A

- בקומות 1-4: שינויים בחלוקת השטחים הפנימית ובחלוקת השטחים הפנימית של מבנה הציבור.
- בקומה 1: שינוי יעוד שטח המשרדים לשימוש מסחרי.
- בקומות 31-33: הקמת מדרגות המקשרות את שטחי המשרדים בקומות 31-33

מגדל B

- בכל הקומות: שינויים בחלוקת השטחים הפנימית.
- קומת קרקע: שינוי שטח מסחרי ללובי למשרדים והקמת דרגנועים עם גישה לשטח המשרדים בקומה 1.
- קומה 1: שינוי ייעוד של השטח המסחרי לשימוש משרדים ותוספת גרם מדרגות פנימי לקישור בין שטח המשרדים בקומה 1 לקומה 2.
- בקומות 28-3: בכל קומה, הקטנת שטח מרפסת דרום מערבית.
- בקומות 30-40: שינויים בחלוקת השטחים הפנימית, ללא שינוי במספר יח"ד ובתמהיל.
- קומות גג (41-42): שינויים פנימיים בחלוקות חדרי טכניים, ללא שינוי בגובה הבינוי.

החלטה: החלטה מספר: 2
רשות רישוי מספר 1-26-0043 מתאריך 26/04/2026

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתרים מספר 20-0749 ו-19-0702 - להקמת 2 מבני משרדים מעל 7 קומות חניון משותף וכוללים מגדל A, המכיל 38 קומות ועוד 2 קומות גג טכני ומבנה B הכיל 2 קומות מסחר, 2 קומות גג טכני ו-7 קומות משרדים במגרש מספר 7 במתחם שרונה, כאשר בנין A בנוי במלואו ומאוכלס פרט לשטחים ציבוריים, בנין B בבניה עבודות שלד קומת רצפה 23 בהתאם לחו"ד פיקוח, הכוללים:

מגדל A

- בקומות 1-4: שינויים בחלוקת השטחים הפנימית ובחלוקת השטחים הפנימית של מבנה הציבור.
- בקומה 1: שינוי יעוד שטח המשרדים הקיים לשימוש מסחרי.
- בקומות 31-33: הקמת מדרגות המקשרות את שטחי המשרדים בקומות 31-33

מגדל B

- בכל הקומות: שינויים בחלוקת השטחים הפנימית.
- קומת קרקע: שינוי שטח מסחרי ללובי למשרדים והקמת דרגנועים עם גישה לשטח המשרדים בקומה 1.
- קומה 1: שינוי ייעוד של השטח המסחרי לשימוש משרדים ותוספת גרם מדרגות פנימי לקישור בין שטח המשרדים בקומה 1 לקומה 2.
- בקומות 3-28: בכל קומה, הקטנת שטח מרפסת דרום מערבית.
- בקומות 30-40: שינויים בחלוקת השטחים הפנימית, ללא שינוי במספר יח"ד ובתמהיל.
- קומות גג (41-42): שינויים פנימיים בחלוקות חדרים טכניים, ללא שינוי בגובה הבינוי.

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	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	תאום הנדסי מאושר ורישיון לביצוע העבודות מהאגף לתיאום הנדסי במנהל בינוי ותשתית

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הגשת אישור עורך הבקשה לעמידה בדרישות כיבוי אש לפי נוהל מבנים ברמת סיכון נמוכה של רשות הכבאות
2	הגשת אישור רשות הכבאות לקבלת תעודת גמר

הערות

#	תנאי
1	ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם לרבות תוקפו.
2	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

28/04/2026
י"א אייר תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי רוחמה 12, דיצה 4

7016/21	גוש/חלקה		בקשה מספר
צפון יפו	שכונה		תאריך הבקשה
	סיווג	3296-012	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

החלטה: החלטה מספר: 3 רשות רישוי מספר 1-26-0043 מתאריך 26/04/2026

תשריט לתיקון צו בית משותף אושר על ידינו בתאריך 27.04.2023 בכפוף לרישום הערה תכנונית בדבר אי התאמה להיתרי בנייה, מספר 14-1256 שניתן ע"י הוועדה המקומית בתאריך 03.08.2010 ואחרים. ההערה בגין התקנת קירוי בשטח 12.5 מ"ר מעל מבואה נרשמה בשטר 7071/2026/1 בדף של תת חלקה 20 לפי תשריט זה מכח החלטת רשות רישוי מספר 1-23-0097 מתאריך 02.04.2023. בתהליך רישום התיקון בלשכת רישום מקרקעין חל שינוי במיספור תתי חלקות בבניין, עקב כך ההערה צריכה להירשם בדף תת חלקה 19. כדי להתאים הערה תכנונית לנכס רלוונטי מבוקש לרשום הערה בדבר אי התאמה להיתרי בניה מס' 14-1256 שניתן ע"י הוועדה המקומית בתאריך 03.08.2010 ואחרים, כמפורט להלן:

פרוט אי ההתאמות	חלקת משנה
התקנת קירוי בשטח 12.5 מ"ר מעל מבואה	19

בכפוף לרישום ההערה דלעיל יש למחוק הערה בשטר 7071/2026/1 בדף תת חלקה 20.