

## פרוטוקול החלטות

ישיבה: 1-26-0051 תאריך: 23/03/2026 שעה: 12:30  
לשכת מהנדס העיר

רשות רישוי

| השתתפו<br>ה"ה: | שם                    | תיאור                                                                       | הערה |
|----------------|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------|------|
|                | ליאור שפירא, עו"ד     | מ"מ וסגן ראש העיריה, יו"ר<br>הועדה המקומית ויו"ר ועדת<br>המשנה לתכנון ובניה |      |
|                | עו"ד הראלה אברהם-אוזן | המשנה ליועץ המשפטי לעירייה                                                  |      |
|                | אדרי מאיר אלואיל      | מ"מ מהנדס העיר, סגן מנהל אגף<br>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 | 24-0640 | 2362-007  | 7 2362     | יסדה בע"מ | בניה חדשה בניין מגורים גבוה<br>(מעל 13 מ') | 1    |

29/03/2026  
י"א ניסן תשפ"ו

## פרוטוקול רשות רישוי 7 2362

|                                         |          |            |             |
|-----------------------------------------|----------|------------|-------------|
| 7186/26                                 | גוש/חלקה | 24-0640    | בקשה מספר   |
| כוכב הצפון                              | שכונה    | 07/05/2024 | תאריך הבקשה |
| בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') | סיווג    | 2362-007   | תיק בניין   |
| 1,403.00                                | שטח      | 24-01911   | בקשת מידע   |

### מבקש הבקשה

יסדה בע"מ  
ת.ד. 93547, ירושלים 9342124

### עורך הבקשה

נועם פרחי  
בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149

### מהות הבקשה

- הקמת בניין למגורים בן 7 קומות עבור 59 יחידות דיור (להשכרה, מתוכם 15% יחידו דיור) במתכונת דיור בהשיג יד מופחת כהגדרתו בתיקון 120 לחוק התכנון והבנייה, מעל קומת קרקע ו 2 קומות מרתף בעלי מאפיינים שיתופיים וקהילתיים בבעלות פרטית, הבניין מכיל:
  - לגובה 2 קומות מרתף:
    - גרעין משותפים לשוכרי הדירות (מגורים) המכיל:
      - חדר מדרגות, מבואה, מעלית אחת עבור 8 נוסעים ומעלית שנייה עבור אופניים/ 13 נוסעים;
      - גרעין לשימוש קהילתיים המכיל:
        - חדר מדרגות המחבר בין מבואה לקהילה בקומת הקרקע למבואה קומתית בכל קומת מרתף ומעלית לשימוש הקהילה עבור 8 נוסעים;
    - בקומת מרתף (2-):
      - שימושים למגורים: 44 מחסנים דירתיים, מועדון דיירים, 4 חדרי פעילות למגורים, חדר עבור 60 אופניים, חדר משאבות, מאגר מים, שירותים קומתיים.
      - שימושים קהילתיים: משרד הנהלה, מרחב מוגן מוסדי, חדר אחד עבור משרדים;
    - בקומת מרתף (1-): חדר טראפו המשרת את כל הבניין.
      - שימושים למגורים: חדר כושר הכולל מלתחות וחדרי שירותים;
      - שימושים קהילתיים: 3 כיתות עבור גני ילדים על אחת עם יציאה לחצר פנימית לשימוש גני הילדים המקורה בחלקה בפרגולה מבטון, מטבח ומזווה לשימוש גני הילדים, מרחב מוגן מוסדי לשימוש הקומה, מבואת כניסה, חדר שירותים, שירותים נגישים נפרדים, חדר הנהלה וחדר פעילות;
    - בקומת הקרקע:
      - שימושים למגורים: לובי כניסה, חדר אשפה, חדר עגלות וחדר אופניים;

- **שימושים קהילתיים:** מבואת כניסה, חדר אשפה, חדרי שירותים, מדרגות פנימיות לחיבור לגני הילדים בקומה מתחת ו 7 חללים עבור משרדים (אחד מהם במרחב מוגן מוסדי בקומה);
- **לגובה כל הקומות, עבור שימושים משותפים לשוכרי הדירות (למגורים):** מבואה קומתית למגורים, גרעין עבור מגורים המכיל חדר מדרגות, מעלית רגילה ומעלית משא, מרחב מוגן קומתי המשרת את כל הדירות בקומה, חדר טכני עבור דוודים, פירים וארונות מערכות משותפים.
- **בקומות 1-4:** 10 יחידות דיור בקומה (40 יח"ד סך הכל), כל יחידת דיור מכילה מרפסת בולטת פתוחה ומקורה עם פתרון לתליית כביסה במרפסת;
- **בקומות 5-6:** 8 יחידות דיור בקומה (16 יח"ד סך הכל), כל יחידת דיור מכילה מרפסת בולטת פתוחה ומקורה עם פתרון לתליית כביסה במרפסת;
- **בקומת גג חלקית (קומה 7):** לובי קומתי המכיל שירותים משותפים ויציאה למרפסת גג משותפת המקורה בחלקה בפרגולה מבטון, 3 דירות גג בקומה, כל אחת עם יציאה למרפסת גג לא מקורה;

**על המגרש:** פיתוח שטח, נטיעות ועקירות, רחבה כניסה משותפת לציבור ולשימוש הקהילה עם גישה משביל הולכי רגל הקיים ממזרח לחיבור למבואה קהילתית בקומת הקרקע ומדרגות חיצוניות לירידה לחצר פנימית לגני ילדים במפלס מרתף (1-), חנייה עבור אופניים במפלס הקרקע, קומה מפולשת ופיתוח השצ"פ הגובל במגרש מצפון בחלקה 33 ופיתוח שביל הולכי רגל הגובל ממזרח בחלקה 35;

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 1  
 רשות רישוי מספר 1-26-0051 מתאריך 23/03/2026

מכיוון שמדובר על הבניין עם שימושים מעורבים כולל מעון יום, לשנות תנאי למתן היתר בנייה מס' 5 בהחלטת רשות הרישוי מיום 27.03.2025 לתנאי למתן היתר בנייה הבא:  
 -עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה (בקרת תכן ע"י מהנדס הועדה).

**תנאים למתן היתר**

| # | תנאי                                                                                                                                                                                               |
|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק                                                                                                                                                          |
| 2 | כפוף למתן התחייבות לרישום השטחים המשותפים כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות בבנין הנידון, הגשת עותקים נוספים עם צבע רקע שונה לצורך רישום תקנה 27 לתקנות המקרקעין, וכן תרשם על כך הערה לפי תקנה 27. |
| 3 | הגשת תקנה 27 לנושא שטחים משותפים למגורים, שטחי קהילה ויחידות דבי.                                                                                                                                  |
| 4 | קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה                                                                                                                                             |
| 5 | קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)                                                                                                            |
| 6 | הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402)                                                                                                           |
| 7 | אישור משרד הבריאות                                                                                                                                                                                 |
| 8 | אישור רשות הכבאות                                                                                                                                                                                  |

**תנאים בהיתר**

| # | תנאי |
|---|------|
|---|------|

**עיר ללא הפסקה**

| # | תנאי                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה                                                                                                                                                                 |
| 2 | המבנה יהיה בבעלות אחת אחודה ולא יותר פיצול בעלויות                                                                                                                                                                                                           |
| 3 | המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.                                                                                                                                                                                                               |
| 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 ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 20,681 ₪. |
| 5 | ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר                                                                                                                                                                                                |

#### תנאים להתחלת עבודות

| # | תנאי                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | אישור אדריכל העיר לנושא חומרי גמר לפני תחילת עבודות הבניה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 2 | לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 3 | הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור 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> 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> 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 | 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  | רישום השטחים המשותפים בבניין ובחצר לשימוש של כל הדיירים בבניין לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין. רישום תקנה 27 לכך שהמרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא. רישום בפועל של תקנה 27 לכך שהמבנה יהיה בבעלות אחת אחודה ולא יותר פיצול בעלויות.                                                |
| 2  | הצגת אישור משרד לאיכות סביבה לנושא קרינת חדר טראפו בהתאם לתקנות.                                                                                                                                                                                                                           |
| 3  | אישור מחלקת שפ"ע על ביצוע סופי של עבודות בשצ"פ בהתאם לתוכנית המופיע בגיליון 3 במפרט הבקשה.                                                                                                                                                                                                 |
| 4  | אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4) במגרש. אישור אגף שפ"ע לשימור העצים במגרש ובסביבתו. |
| 5  | אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה                                                                                                                                                                                                                                          |
| 6  | 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.                                                                                                |
| 7  | אישור משרד הבריאות                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 8  | התקשרות עם חב' ניהול ואחזקה                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 9  | אישור אגף הנכסים                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 10 | אישור אגף שפ"ע לשימור _____ עצים במגרש ובסביבתו.                                                                                                                                                                                                                                           |

**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה**

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 1  
 רשות רישוי מספר 1-25-0060 מתאריך 27/03/2025

1. לאשר הקמת בניין למגורים בן 7 קומות עבור 59 יחידות דיור (להשכרה, מתוכם 15) (25% יחידות דיור) במתכונת דיור בהישג יד מופחת כהגדרתו בתיקון 120 לחוק התכנון והבניה, מעל קומת קרקע ו 2 קומות מרתף בעלי מאפיינים שיתופיים וקהילתיים בבעלות פרטית;

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

| # | תנאי                                                                                                                                                                                               |
|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק                                                                                                                                                          |
| 2 | כפוף למתן התחייבות לרישום השטחים המשותפים כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות בבנין הנידון, הגשת עותקים נוספים עם צבע רקע שונה לצורך רישום תקנה 27 לתקנות המקרקעין, וכן תרשם על כך הערה לפי תקנה 27. |
| 3 | הגשת תקנה 27 לנושא שטחים משותפים למגורים, שטחי קהילה ויחידות דבי.                                                                                                                                  |
| 4 | קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה                                                                                                                                             |
| 5 | קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)                                                                                                            |
| 6 | הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402)                                                                                                           |
| 7 | אישור משרד הבריאות                                                                                                                                                                                 |
| 8 | אישור רשות הכבאות                                                                                                                                                                                  |

**תנאים בהיתר**

| # | תנאי                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה                                                                                                                                                                |
| 2 | המבנה יהיה בבעלות אחת אחודה ולא יותר פיצול בעלויות                                                                                                                                                                                                          |
| 3 | המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.                                                                                                                                                                                                              |
| 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 ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 20,681 ₪. |
| 5 | ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר                                                                                                                                                                                               |

**תנאים להתחלת עבודות**

| # | תנאי                                                                                                                                                                                                                         |
|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | אישור אדריכל העיר לנושא חומרי גמר לפני תחילת עבודות הבניה                                                                                                                                                                    |
| 2 | לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.                                                                                                                                         |
| 3 | הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור 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> הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני |

| # | תנאי                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   | 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> 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 | הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקת (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  | רישום השטחים המשותפים בבניין ובחצר לשימוש של כל הדיירים בבניין לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין. רישום תקנה 27 לכך שהמרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא. רישום בפועל של תקנה 27 לכך שהמבנה יהיה בבעלות אחת אחודה ולא יותר פיצול בעלויות.                                                 |
| 2  | הצגת אישור משרד לאיכות סביבה לנושא קרינת חדר טראפו בהתאם לתקנות.                                                                                                                                                                                                                            |
| 3  | אישור מחלקת שפ"ע על ביצוע סופי של עבודות בשצ"פ בהתאם לתוכנית המופיע בגיליון 3 במפרט הבקשה.                                                                                                                                                                                                  |
| 4  | אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש. אישור אגף שפ"ע לשימור העצים במגרש ובסביבתו. |
| 5  | אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה                                                                                                                                                                                                                                           |
| 6  | 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.                                                                                                 |
| 7  | אישור משרד הבריאות                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 8  | התקשרות עם חב' ניהול ואחזקה                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 9  | אישור אגף הנכסים                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 10 | אישור אגף שפ"ע לשימור _____ עצים במגרש ובסביבתו.                                                                                                                                                                                                                                            |

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

|                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------|
| ההחלטה: החלטה מספר: 5<br>ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0003 מתאריך 12/02/2025 |
|----------------------------------------------------------------------------------|

לאשר תוכנית עיצוב אדריכלית מספר תא/תעא/4431;

ההחלטה התקבלה ברוב קולות.