

פרוטוקול החלטות

ישיבה: 1-26-0055 תאריך: 14/04/2026 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 אלזר	מרכזת הועדה	
	רחלי קריספל	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	

#	בקשה	תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	עמוד
1	25-1032	0573-003	מטמון כהן 3	ת"א בע"מ שליין מטמון כהן	שינויים פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	1
2	25-1326	1250-020	קוסובסקי 20	ירון טיבט החזקות בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	3
3	25-1628	0545-006	אנטוקולסקי 6	בסט 4 איי ג'י בע"מ	שינויים פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	7

19/04/2026
ב' אייר תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי מטמון כהן 3

6213/312	גוש/חלקה	25-1032	בקשה מספר
הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	03/06/2025	תאריך הבקשה
שינויים פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	סיווג	0573-003	תיק בניין
803.00	שטח	24-02026	בקשת מידע

מבקש הבקשה

ת"א בע"מ שליין מטמון כהן
קויפמן יחזקאל 2, תל אביב - יפו 6713317

עורך הבקשה

עמרי רון
הרוקמים 26, חולון 5885849

מהות הבקשה

שינויים כלפי היתר בנייה 23-0812 מ 24.7.23, והיתר 24-0688 לשינוי שם מתכנן שלד, לבניין בשלב ביצוע שלד בן 6 קומות ו 2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף, עבור סה"כ 25 יח"ד, הכוללים:

- מרתף: הרחבת המרתף בשל בניית דיפון משותף עם מגרש שכן בחזית המערבית וביטול קפיצה בדיפון בשל כריתת עץ מס' 23 במגרש השכן. הרחבת חדר המשאבות והעברתו למפלס מאגרי המים, והוספת גישה לחדר משאבות ומאגר מים דרך גרם המדרגות הראשי בבניין.
- קומה ו': איחוד דירות 21 ו- 22 עם דירה 20 וחלוקת השטחים מחדש וביטול ממ"ד, לאחר האיחוד יתקבלו 2 יח"ד בקומה
- קומה ז': איחוד דירות 24 ו- 25 וביטול ממ"ד, לאחר השינוי יתקבלו 2 יחידות דיור בקומה
- קומת גג עליון: שינויים במיקום מעבים

לאחר השינויים יתקבל בניין המכיל 23 יח"ד

החלטה: החלטה מספר: 1

רשות רישוי מספר 1-26-0055 מתאריך 14/04/2026

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר בנייה 23-0812 מ 24.7.23, והיתר 24-0688 לשינוי שם מתכנן שלד, לבניין בשלב ביצוע שלד בן 6 קומות ו 2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף, עבור סה"כ 25 יח"ד, הכוללים:

- מרתף: הרחבת המרתף בשל בניית דיפון משותף עם מגרש שכן בחזית המערבית וביטול קפיצה בדיפון בשל כריתת עץ מס' 23 במגרש השכן. הרחבת חדר המשאבות והעברתו למפלס מאגרי המים, והוספת גישה לחדר משאבות ומאגר מים דרך גרם המדרגות הראשי בבניין.

עיר ללא הפסקה

- קומה ו': איחוד דירות 21 ו- 22 עם דירה 20 וחלוקת השטחים מחדש וביטול ממ"ד, לאחר האיחוד יתקבלו 2 יח"ד בקומה
- קומה ז': איחוד דירות 24 ו- 25 וביטול ממ"ד, לאחר השינוי יתקבלו 2 יחידות דיור בקומה
- קומת גג עליון: שינויים במיקום מעבים

לאחר השינויים יתקבל בניין המכיל 23 יח"ד

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	התנאים הנוגעים לנושא גנים ונוף שניתנו בהיתרים קודמים תקפים גם בהיתר זה.

תנאים לתעודת גמר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

19/04/2026
ב' אייר תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי קוסובסקי 20

6106/118	גוש/חלקה	25-1326	בקשה מספר
בבלי	שכונה	19/08/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	1250-020	תיק בניין
780.00	שטח	24-01155	בקשת מידע

מבקש הבקשה

ירון טיבט החזקות בע"מ
לוחמי הגטאות 8, רמת השרון 4730308

עורך הבקשה

רונה לוין
קפלן אליעזר 8, תל אביב - יפו 6473409

מהות הבקשה

א. הריסת בניין מגורים קיים, בן 5 קומות הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל ממערב בכתובת קוסובסקי 18, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה.
ב. במקומו הקמת בניין חדש למגורים, בן 6 קומות ו- 2 קומות גג חלקיות (סך הכל 8 קומות) מעל 3 קומות מרתף עבור 20 יח"ד, המוצע בקיר משותף עם הבניין הגובל ממערב בכתובת קוסובסקי 18, הכוללים:

- ב-3 קומות המרתף: 24 מקומות חניה לרכב פרטי (כולל 1 מקום חניה לרכב נכים), 4 מקומות חניה לאופנועים, 12 מחסנים דירתיים, חדר טראפו, חדרים טכניים שונים לרבות: חדר משאבות, מאגר מים וכיו"ב.
- בקומת הקרקע: 20 מקומות חניה לאופניים בחדר אופניים (חלקם בחצר), לובי כניסה, חדר אשפה, חדר גז ו- 2 יח"ד עם ממ"ד לכ"א וחצרות צמודות במרווחי הצד והעורף של המגרש.
- בקומות הטיפוסיות (5-1): בכל קומה 3 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת לכ"א, מעל המרפסות בקומה העליונה פרגולות
- בקומת הגג החלקית התחתונה (קומה 6): 2 יח"ד עם ממ"ד לכ"א, מרפסת גג קדמית ומעליה פרגולה ומרפסות גזוזטרה אחורית.
- בקומת הגג החלקית העליונה (קומה 7): 1 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג קדמית מקורה ומרפסת גג אחורית.
- על הגג העליון: גנרטור, מערכות סולאריות ומעבי מזגנים בשטח גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין.
- בכל קומות הבניין: חדר מדרגות, 2 מעליות הכוללות תחנות עצירה בכל הקומות, מבואות, מעברים ופירים עבור תשתיות.
- בחצר: פיתוח שטח, ריצוף, גיבון ונטיעות, גדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, חניית אופניים, נישות תשתיות ואורור מרתפים בצמוד לגדרות הצד, רמפת כניסה לחניון תת-קרקעי מהצד המזרחי של המגרש.

עיר ללא הפסקה

החלטה: החלטה מספר: 2
רשות רישוי מספר 1-26-0055 מתאריך 14/04/2026

לאשר את הבקשה ל:

- א. הריסת בניין מגורים קיים, בן 5 קומות הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל ממערב בכתובת קוסובסקי 18, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה.
- ב. במקומו הקמת בניין חדש למגורים, בן 6 קומות ו- 2 קומות גג חלקיות (סך הכל 8 קומות) מעל 3 קומות מרתף עבור 20 יח"ד, המוצע בקיר משותף עם הבניין הגובל ממערב בכתובת קוסובסקי 18, הכוללים:
 - ב-3 קומות המרתף: 24 מקומות חניה לרכב פרטי (כולל 1 מקום חניה לרכב נכים), 4 מקומות חניה לאופנועים, 12 מחסנים דירתיים, חדר טראפ, חדרים טכניים שונים לרבות: חדר משאבות, מאגר מים וכיו"ב.
 - בקומת הקרקע: 20 מקומות חניה לאופניים בחדר אופניים (חלקם בחצר), לובי כניסה, חדר אשפה, חדר גז ו- 2 יח"ד עם ממ"ד לכ"א וחצרות צמודות במרווחי הצד והעורף של המגרש.
 - בקומות הטיפוסיות (5-1): בכל קומה 3 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת לכ"א, מעל המרפסות בקומה העליונה פרגולות
 - בקומת הגג החלקית התחתונה (קומה 6): 2 יח"ד עם ממ"ד לכ"א, מרפסת גג קדמית ומעליה פרגולה ומרפסות גזוזטרה אחורית.
 - בקומת הגג החלקית העליונה (קומה 7): 1 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג קדמית מקורה ומרפסת גג אחורית.
 - על הגג העליון: גנרטור, מערכות סולאריות ומעבי מזגנים בשטח גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין.
 - בכל קומות הבניין: חדר מדרגות, 2 מעליות הכולל תחנות עצירה בכל הקומות, מבואות, מעברים ופירים עבור תשתיות.
 - בחצר: פיתוח שטח, ריצוף, גיבון ונטיעות, גדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, חניות אופניים, נישות תשתיות ואוורור מרתפים בצמוד לגדרות הצד, רמפת כניסה לחניון תת-קרקעי מהצד המזרחי של המגרש.

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	הצגת אישור עדכני של רשות הניקוז בשל מיקומו של המגרש בתחום פשט ההצפה, בהתאם לאמור במכתבם מיום 19.2.25

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	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
4	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
5	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 39,980.00 ₪.
8	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדירור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
9	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	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	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.
4	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
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.
6	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	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד. ד. המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית 3729 א' כפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית 3729 א'.
2	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם

#	תנאי
	כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
3	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר
4	אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, מגורם רשמי המסמיך לתקן LEED v4 וכן דירוג לפי ת"י 5282, ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
5	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 6 עצים במגרש ובסביבתו.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
8	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

19/04/2026
ב' אייר תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי אנטוקולסקי 6, ליליאן 12

6217/394	גוש/חלקה	25-1628	בקשה מספר
הצפון החדש-החלק הדרומי	שכונה	09/11/2025	תאריך הבקשה
שינויים פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	סיווג	0545-006	תיק בניין
578.00	שטח	23-02421	בקשת מידע

מבקש הבקשה
בסט 4 איי ג'י בע"מ
יקום 1, יקום 6097200

עורך הבקשה
אוהד וסרמן
שונצינו 3, תל אביב - יפו 6721603

מהות הבקשה

שינויים כלפי היתר מס' 23-0025 מתאריך 31.10.2022 שניתן עבור ההקמת בניין מגורים בן 6 קומות ו-21 קומות גג חלקיות מעל 3 קומות מרתף עבור 21 יחידות דיור, הכולל:
מרתפים:
קומת קרקע עד 2 : שינויים פנימיים ושינויי בחזית (הקטנת פתח יציאה למרפסת)
בקומות 3 עד 5 - שינויים בחזית (הקטנת פתח יציאה למרפסת)
בקומה 6 - איחוד דירות (מ-2 יח"ד ל-1 יח"ד) שינוי חזיתות, שינויים פנימיים וביטול ממ"ד.
בקומה 7 - איחוד דירות (מ-2 יח"ד ל-1 יח"ד) שינוי חזיתות, שינויים פנימיים וביטול ממ"ד. שינוי קונטור הקומה והקמת מרפסת גג על חשבון שטחים עיקריים.
גג עליון - הגבהת תקרת פיר מעלית וגובה הבניין 20 ס"מ לגובה 27.80 מ'
לאחר השינויים יתקבל בניין המכיל 19 יח"ד

ההחלטה: החלטה מספר: 3
רשות רישוי מספר 1-26-0055 מתאריך 14/04/2026

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 23-0025 מתאריך 31.10.2022 שניתן עבור ההקמת בניין מגורים בן 6 קומות ו-21 קומות גג חלקיות מעל 3 קומות מרתף עבור 21 יחידות דיור, הכולל:
מרתפים:
קומת קרקע עד 2 : שינויים פנימיים ושינויי בחזית (הקטנת פתח יציאה למרפסת)
בקומות 3 עד 5 - שינויים בחזית (הקטנת פתח יציאה למרפסת)
בקומה 6 - איחוד דירות (מ-2 יח"ד ל-1 יח"ד) שינוי חזיתות, שינויים פנימיים וביטול ממ"ד.
בקומה 7 - איחוד דירות (מ-2 יח"ד ל-1 יח"ד) שינוי חזיתות, שינויים פנימיים וביטול ממ"ד. שינוי קונטור

עיר ללא הפסקה

הקומה והקמת מרפסת גג על חשבון שטחים עיקריים.
גג עליון - הגבהת תקרת פיר מעלית וגובה הבניין 20 ס"מ לגובה 27.80 מ'
לאחר השינויים יתקבל בניין המכיל 19 יח"ד

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	מפרט שימור עצים בוגרים מ 17.3.26 של אדיר אלווס יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
2	לשים מערכת השקיה/שק השקיה ע"פ פרט שימור של אגרונום מלווה אדיר אלווס למגירה 5002 מתאריך 17.3.26
3	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	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
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	הצגת מפרט צבוע לרישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 96,996 ₪.
5	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	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או

עיר ללא הפסקה

#	תנאי
	בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
2	ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר מס' 23-0025 מתאריך 31.10.2022 לרבות תוקפו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה