

## פרוטוקול החלטות

ישיבה: 1-26-0077 תאריך: 05/05/2026 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 אדרי מאיר אלואיל	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה 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	25-0285	0524-007	פייבל 7	ירון טיבט החזקות בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	1
2	25-1265	0778-005	בצרון 5	יהל צדרבאום	תוספות בניה הריסה	5
3	רישוי כללי		סוקרטס 14		רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין	7
4	רישוי כללי		צה"ל 6א		רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין	8
5	רישוי כללי		הדולפין 15		רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין	9
6	רישוי כללי		אשכול לוי 98		רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין	10

06/05/2026  
י"ט אייר תשפ"ו

## פרוטוקול רשות רישוי פייבל 7

6108/97	גוש/חלקה	25-0285	בקשה מספר
הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	09/02/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0524-007	תיק בניין
751.00	שטח	24-01682	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

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

### עורך הבקשה

רונה לוין  
קפלן אליעזר 8, תל אביב - יפו 6473409

### מהות הבקשה

- הריסת בניין קיים למגורים וכן 5 קומות וחדרי יציאה לגג מעל מקלט וחדר הסקה בקומה תחתונה. עבור 8 יח"ד, שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה, והקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, (כולל קומת קרקע חלקית) ומעל 2 קומות מרתף עבור 21 יח"ד, הכולל:
- ב-2 קומות המרתף: 25 מקומות חניה לרכב פרטי, (כולל 1 מקום חניה לרכב נכים), 5 מקומות חניה לאופנועים, ובנוסף, בקומת מרתף 2: 7 מחסנים דירתיים, בקומת מרתף 1: חדר אופנים, חדר מונים, 1 מחסן דירתי (סה"כ 8 מחסנים בקומות המרתף).
  - בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישה לגז, חדר אופניים, 2 יחידות דיור, כל אחת עם ממ"ד, מסתור כביסה וחצר פרטית.
  - בקומות 1-5: בכל קומה 3 יח"ד, כל אחת עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה. (בקומה 5 המרפסות אינן מקורות).
  - בקומה 6 (גג חלקית תחתונה): 2 יח"ד בקומה, 1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה, מרפסת גג בחזית הקדמית ומרפסת גזוזטרה בחזית האחורית, ו-1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה בחזית האחורית.
  - בקומה 7 (גג חלקית עליונה): 2 יח"ד בקומה, 1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה, 2 מרפסות גג, אחת בחזית קדמית ואחת בחזית אחורית מקורה חלקית בפרגולה קלה, 1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג בחזית האחורית מקורה חלקית בפרגולה קלה.
  - על הגג העליון: בריכת שחיה בשטח גג פרטי מוצמד ליח"ד בקומת הגג החלקית העליונה עם גישה במדרגות פרטיות משטח הדירה, 18 מערכות סולאריות, 22 מעבי מזגנים, גנרטור ופירי מערכות בשטח גג משותף עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין.
  - בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות, 2 מעליות ופירים למתקני תשתית וטכניים משותפים.
  - בחצר: פיתוח שטח, גיבון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, חניות אופניים, רמפת ירידה למרתף בצמוד לגבול המגרש הצדדי דרומי עם עמדת המתנה וגדרות בגבול המגרש העורפי, פירי גמל מים, ש"ע מרתפים בצמוד לגבול מגרש צדדי צפוני.

החלטה: החלטה מספר: 1  
רשות רישוי מספר 0077-26-1 מתאריך 05/05/2026

לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים ובן 5 קומות וחדרי יציאה לגג מעל מקלט וחדר הסקה בקומה תחתונה. עבור 8 יח"ד, שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה, והקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, (כולל קומת קרקע חלקית) ומעל 2 קומות מרתף עבור 21 יח"ד

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

#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
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)

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	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהברכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
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	מפרט שימור עצים בוגרים מ 27/5/2024 של ח.פ פטרונות הנדסה ובטיחות בע"מ יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 4,643.00 ₪.
8	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.
9	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.
10	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי. התשתית תוקם בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) ובהתאם לתמצית מדיניות תכנון בר קיימה תא/9144. בנוסף, תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי עבור לפחות 15% מסך כל מקומות החניה.

#	תנאי
	מקומות החניה יהיו הקרובים ביותר לכניסה לבניין, למעט מקומות לנכים, והיו מסומנים או משולטים.

#### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.
2	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
3	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
4	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
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	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי 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>
7	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>
8	אין להתחיל בניה באתר אלא לאחר שיוגש למחלקת פיקוח על הבניה טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. את הטופס ניתן להוריד מאתר האינטרנט העירוני.
9	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.
10	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
11	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
12	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע

#### תנאים לתעודת גמר

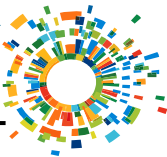
#	תנאי
1	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבניה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3	אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 וכן דירוג לפי ת"י 5282, ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
4	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.

#	תנאי
	החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
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
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 8 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
8	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
9	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
10	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

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה



06/05/2026  
י"ט אייר תשפ"ו

## פרוטוקול רשות רישוי בצרון 5, שביל טביוב 13א

6150/473	גוש/חלקה	25-1265	בקשה מספר
ביצרון ורמת ישראל	שכונה	29/07/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה הריסה	סיווג	0778-005	תיק בניין
233.00	שטח	25-00068	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

יהל צדרכאום  
שביל טביוב 13א, תל אביב - יפו 6722031

### עורך הבקשה

דפנה בר שדה  
קארו יוסף 28, תל אביב - יפו 6701432

### מהות הבקשה

שינויים כלפי היתר מספר 23-1059 (בתוקף עד 25.10.29) בבית מגורים עבור 1 יח"ד הכוללים:  
1. ביטול קומת המרתף, ללא שינוי בשטח שאר הקומות וקונטור הבניין.  
2. ביתר הקומות ביצוע שינויים בחלוקה פנימית ובחזיתות לרבות שינוי במיקום ובצורת הממ"ד  
4. שינוי בפיתוח וגדרות

### החלטה: החלטה מספר: 2

רשות רישוי מספר 1-26-0077 מתאריך 05/05/2026

### לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מספר 23-1059:

- ביטול קומת המרתף, ללא שינוי בשטח שאר הקומות
- ביצוע שינויים בחלוקה פנימית ובחזיתות
- שינוי במיקום ובצורת הממ"ד
- שינוי בפיתוח וגדרות

### ככפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### הערות

- ההיתר הינו למפורט בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת במגרש הנדון.
- ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם.

#### תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכנ 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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

06/05/2026  
 י"ט אייר תשפ"ו

## פרוטוקול רשות רישוי

### סוקרטס 14, חריף אייזיק 32, אטאטורק כמאל מוצטפה 19

7000/248	גוש/חלקה		בקשה מספר
יפו ג' ונוה גולן	שכונה		תאריך הבקשה
	סיווג	3410-014	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

**החלטה: החלטה מספר: 3**  
**רשות רישוי מספר 1-26-0077 מתאריך 05/05/2026**

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 02.12.2025 החתום ע"י הנדסאית  
 חנה כהנה להיתרי בניה מס' 5/63 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 15.06.1988 ואחרים כמפורט  
 להלן:

פרוט אי ההתאמות	חלקת משנה
תוספת בניה ללא היתר בשטח 19.95מ"ר	13
תוספת בניה בשטח 5.44מ"ר ללא היתר, סככה בשטח 4.5מ"ר ללא היתר	14
סככת חניה בשטח 7.02מ"ר ללא היתר	15
סככת חניה בשטח 26.1מ"ר ללא היתר	16

06/05/2026  
י"ט אייר תשפ"ו

## פרוטוקול רשות רישוי צה"ל 6א

6624/874	גוש/חלקה		בקשה מספר
גני צהלה, רמות צהלה	שכונה		תאריך הבקשה
	סיווג		תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

06/05/2026  
י"ט אייר תשפ"ו

## פרוטוקול רשות רישוי הדולפין 15

7022/114	גוש/חלקה		בקשה מספר
עג'מי וגבעת עליה	שכונה		תאריך הבקשה
	סיווג	3037-015	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

החלטה: החלטה מספר: 5  
רשות רישוי מספר 1-26-0077 מתאריך 05/05/2026

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 12.04.2026 החתום ע"י מודד מוסמך יהודה פרוינד להיתרי בניה מס' 20170831 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 10.04.2018 ואחרים כמפורט להלן:

פרוט אי ההתאמות	חלקת משנה
אין ברשות הוועדה היתר בנייה עבור היחידה בצורתה וגודלה	1

06/05/2026  
 י"ט אייר תשפ"ו

## פרוטוקול רשות רישוי אשכול לוי 98, פרידמן שרגא 3

6630/807	גוש/חלקה		בקשה מספר
נופי ים	שכונה		תאריך הבקשה
	סיווג	2106-098	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

**החלטה: החלטה מספר: 6**  
**רשות רישוי מספר 1-26-0077 מתאריך 05/05/2026**

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 16.12.2025 החתום ע"י הנדסאית חנה כהנה להיתרי בניה מס' 19980729 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 29.07.1998 ואחרים כמפורט להלן:

פרוט אי ההתאמות	חלקת משנה
סגירת מרפסת ללא היתר בשטח של 4.94מ"ר, בניה ללא היתר בשטח של 2.07מ"ר, קירוי מרפסת ללא היתר בשטח של 17.34מ"ר	25
סגירת מרפסת ללא היתר בשטח של 13.39מ"ר	26
מחסן ללא היתר בשטח של 9.15מ"ר	23