

## פרוטוקול החלטות

ישיבה: 1-26-0080 תאריך: 06/05/2026 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	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
	אדרי מאיר אלואיל	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	25-1632	3671-104	דרך בר-לב חיים 104	מגדלי גאון פינוי בינוי בר לב תל אביב בע"מ	בניה חדשה מגדל מגורים מעל 20 קומות	1

07/05/2026  
כ' אייר תשפ"ו

## פרוטוקול רשות רישוי דרך בר-לב חיים 104, בושם 82

6137/124	גוש/חלקה	25-1632	בקשה מספר
לבנה, ידידיה	שכונה	10/11/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה מגדל מגורים מעל 20 קומות	סיווג	3671-104	תיק בניין
2,784.00	שטח	24-00172	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

מגדלי גאון פינוי בינוי בר לב תל אביב בע"מ  
ששת הימים 30, בני ברק 5120261

### עורך הבקשה

ג'ראר גל אור  
נמל תל אביב 36, תל אביב - יפו 63506

### מהות הבקשה

בתחום המגרש שבין רחוב דרך בר-לב חיים מצפון ורחוב הבושם ממערב, הריסת הבניין הקיים והקמת 3 מבנים: מבנה ציבור בן 2 קומות למעונות יום הממוקם בפינה הדרום-מזרחית של המגרש, מבנה מרקמי למגורים עם חזית מסחרית המלווה את רחוב הבושם, בן 8 קומות וגג טכני המכיל 20 יח"ד ו- 2 יחידות מסחר וממוקם בחלקו המערבי של המגרש ומגדל למגורים עם חזית מסחרית לרחוב דרך בר לב חיים, בן 23 קומות וגג טכני, המכיל 83 יח"ד ו- 2 יחידות מסחר וממוקם בחלקו הצפוני של המגרש. הכל מעל 2 וחצי קומות מרתף לכל השימושים במגרש. בהיקף המגרש ובתחומו זיקות הנאה למעבר ושהייה לציבור בכל הרחובות הסובבים (דרך בר-לב חיים והבושם).

**בכל קומות המרתף:** 97 מקומות חניה לרכב, 5 מקומות חניה לנכים, 1 מקום חניה תפעולי למסחר, 24 מקומות חניה לאופנועים ו- 124 מקומות חניה לאופניים בחדרי אופניים, עם גישה באמצעות רמפה לרכב הממוקמת בתחום הבינוי, בצידו הדרומי של המבנה המרקמי עם גישה מרחוב הבושם.

**בקומת המרתף התחתונה (-2):** 22 מחסנים דירתיים, 3 חדרי אופניים, מאגר מים וחדר משאבות.

**בקומת המרתף העליונה (-1):** חדר גנרטור, חדר טרפו, חדר מונים, חדר אופניים, חדרי אשפה, 15 מחסנים דירתיים, חדרים עבור מעונות היום וחדרים טכניים.

**במגרש (פיתוח השטח):** ריצוף, גינון ונטיעות, פיתוח חצר פנימית, 93 מקומות חניה לאופניים, ארון תקשורת וחשמל בצמוד לגדר צד מזרחית.

### במבנה הציבור:

עיר ללא הפסקה

- **בקומת הקרקע: 2 כיתות המכילות כ"א חדרי שירותים, מטבח מבשל, ח.מנהלת, מחסנים וממ"מ.**
- **בקומה 1: 1 כיתה עם חדר שירותים ומחסן, ממ"מ, חדר פעילות, ח.כביסה, חדר שירותים לנכים ומרפסת גג צמודה המקורה ע"י פרגולה וקירוי קל, עם גישה מגרם מדרגות פנימי וגרם מדרגות נוסף חיצוני.**
- **בכל קומות הבניין: גרם מדרגות כללי ופירי מעלית עם תחנות עצירה בכל הקומות.**
- **בחצר: חצרות המוצמדות לכיתות המעון עם מרפסות זחילה צמודות המקורות ע"י קירוי קל נגד נפילת חפצים.**

### **במבנה המרקמי (המלווה את רחוב הבושם):**

- **בקומת הקרקע: 2 יחידות מסחר, לובי למגורים, מועדון דיירים, רמפה לרכב ונישות טכניות בתחום הבינוי.**
- **בקומות 1-6: בכל קומה, 3 יח"ד עם ממ"ד לכ"א ומרפסות פתוחות ומקורות בחזית הקדמית לרחוב הבושם.**
- **בקומה 7: 2 יח"ד עם ממ"ד לכ"א ומרפסות פתוחות ומקורות בחזית הקדמית לרחוב הבושם.**
- **על הגג (קומה 8): מתקנים סולאריים בתחום גג טכני משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין.**
- **בכל קומות הבניין: גרם מדרגות כללי ופירי מעלית עם תחנות עצירה בכל הקומות.**

### **במגדל (המלווה את רחוב דרך בר-לב חיים)**

- **בקומת הקרקע: 2 יחידות מסחר, לובי מגורים, חדר אשפה, חדר מעבים ונישות למתקנים טכניים.**
- **בקומה 1-20: בכל קומה, 4 יח"ד עם ממ"ד ומסתור כביסה לכ"א ומרפסות פתוחות ומקורות בחזית הקדמית לרחוב דרך חיים בר-לב.**
- **בקומה 21: 2 יח"ד עם ממ"ד ומסתור כביסה לכ"א ומרפסות פתוחות ומקורות בחזית הקדמית לרחוב דרך חיים בר-לב.**
- **בקומה 22: 1 יח"ד עם ממ"ד ומסתור כביסה ומרפסות גג צמודות בחזית הקדמית לרחוב דרך חיים בר לב, חדר משאבות ומאגרי מים.**
- **על הגג (קומה 23): מתקנים סולאריים בתחום גג טכני פתוח עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין.**

- **בכל קומות הבניין: גרם מדרגות כללי, לובי מעליות ופיר עבור 3 מעליות עם תחנות עצירה בכל הקומות.**

החלטה: החלטה מספר: 1  
רשות רישוי מספר 1-26-0080 מתאריך 06/05/2026

לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיים והקמת 3 מבנים בתחום המגרש שבין רחוב דרך בר-לב חיים מצפון לרחוב הבושם ממערב: מבנה ציבור בן 2 קומות למעונות יום הממוקם בפינה הדרום-מזרחית של המגרש, מבנה מרקמי למגורים עם חזית מסחרית המלווה את רחוב הבושם, בן 8 קומות וגג טכני המכיל 20 יח"ד ו- 2 יחידות מסחר וממוקם בחלקו המערבי של המגרש ומגדל למגורים עם חזית מסחרית לרחוב דרך בר לב חיים, בן 23 קומות וגג טכני, המכיל 83 יח"ד ו- 2 יחידות מסחר וממוקם בחלקו הצפוני של המגרש. הכל מעל 2 וחצי קומות מרתף לכל השימושים במגרש. בהיקף המגרש ובתחומו זיקות הנאה למעבר ושהייה לציבור בכל הרחובות הסובבים (דרך בר-לב חיים והבושם).

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

#### תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור רשות הכבאות
2	(1) הסכם הקמה חתום. (2) הצגת רישום הערת אזהרה לטובת העירייה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין בלשכת המקרקעין ע"פ הסכם ההקמה. (3) הטענת במגירה 2000 ומסירת מקור חתום לאגף הנכסים של כתב ההתחייבות לשחרור העוגנים מחלקות העירייה. (4) יש לסמן ולציין את סוגי העוגנים בחתכים בתוספת ציון קו גובה של 4 מ'. (5) חתימה על הסכם תחזוקת שטחים בזיקות הנאה אל מול אגף להכנסות מבניה ופיתוח.
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
7	הכנת נספח לטיפול חומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון.
8	הצגת אישור רת"א להקמת מבנים, מנופים ועגורנים שגובהם הכולל הינו 60 מ' ומעלה מעל פני הקרקע
9	יש לקבל את אישור מח' מאור לתיאום מולם
10	אישור משרד הבריאות

#### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	התאמה מלאה לתכנית עיצוב אשר אושרה בוועדה ונחתמה
3	תחזוקת השטחים הפתוחים בזיקת הנאה בתחום המגרש הפרטי.
4	תחזוקת השטחים המשותפים, הבנויים והפתוחים בפועל.

#	תנאי
5	הבטחת הקמה ורישום השטחים הציבוריים הבנויים בתא שטח 201 והחצרות המוצמדות להם, בבעלות עיריית תל אביב יפו.
6	הפרויקט כפוף לכל האישורים שיינתנו להיתר מהגורמים הנדרשים: - עמידה בדרישות המשרד להגנת הסביבה בהתאם לאישורם שיינתן - עמידה בדרישות רשות התעופה האזרחית לתאום גובה והנחיות סימון ואזהרה לגובה העולה על 60 מ' מעל פני הקרקע בהתאם לאישורם שיינתן - עמידה בדרישות משרד הבריאות בהתאם לאישורם שיינתן
7	על מגרש זה חלה מדיניות עירונית לאיתור ולשמירה על בעלי חיים בהתאם להנחיות (מפורטות באתר העירוני)
8	1) הקמת המבנה הציבורי. 2) מילוי דרישות הסכם ההקמה בנוגע להקמת שטחי הציבור והמטלות בהתאם להוראות התב"ע.
9	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.
10	מפרט שימור עצים בוגרים מ 8/5/2025 של "אומדה" יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
11	חוות דעת אקוסטית של חברת אלטר מתאריך 14.04.26 היא נספח להיתר הבנייה, והיא וההוראות הקבועות בה הם חלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה.
12	תכניות אוורור החניון התת קרקע וטופס המפרט הטכני של יאנה מינץ יהיו נספח להיתר הבנייה. באחריות יועץ מיזוג האוויר להבטיח שפתחי הפליטה של אוויר החניונים ימוקמו הרחק מחלונות המבנה המבוקש, השכנים והעוברים והשבים. ארובת גנרטור החירום תמוקם כך שלא תהווה מטרד למבנה עצמו, לשכניו ולעוברים ושבים.
13	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל
14	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.
15	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 חתום עם אתר טיפול ו/או סילוק פסולת בניין המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה, המבטיח מחזור או שימוש חוזר של לפחות 75% מפסולת הבניין המשוערת.
2	תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.
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	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
6	קבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה וקיימות לביצוע הנחיותיה בנושא שמירה על בעלי חיים בהתאם לסקר שיוגש לרשות לאחר קבלת היתר הבניה.
7	תכנית ניהול אתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה על פי תכנית 4499 סעיף 6.4.
8	1) המצאת ביטוח עבודות קבלניות בהתאם לחוזה הקמה. 2) הפקדת ערבות ביצוע. 3) הפקדת

#	תנאי
	ערבות לשחרור העוגנים מחלקות העירייה. 4) הצגת תוכניות ביצוע מאושרות. 5) הנחיות בנושא אתר התארגנות: בשטח שייעודו שצ"פ, מבנה ציבור או דרך, יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים כתנאי להתחלת עבודות. 6) יש להעביר למפקח לאישור – תכנית סופר פוזיציה של כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנ"צ, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנ"צ, לרבות שטחי חניות העירייה.
9	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.
10	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>
11	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>
12	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.
13	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 ברמה gold לפחות, וכן דירוג לפי ת"י 5282, ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
2	רשות הכבאות
3	רישום בפועל ומסירת החזקה לידי העירייה של השטחים הציבוריים הבנויים והחצרות המוצמדות, בבעלות עיריית תל-אביב יפו.
4	רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור למעבר ושהיית הולכי רגל, רוכבי אופניים, לכלי רכב ותשתיות על שם עיריית תל-אביב יפו. רישומם יהיה לאחר השלמת פיתוחם ואישורם בהתאם לתכנית העיצוב והנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו.
5	הצגת הוכחה למחזור או שימוש חוזר של לפחות 75% מפסולת הבניין מאתר מורשה מטעם המשרד להגנ"ס, על בסיס תעודות שקילה ובהתאמה לחישוב צפי עודף עפר שבוצע ע"י קונסטרוקטור / מהנדס ביסוס. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת יעשה בהתאם לנספח הקיימות.
6	הצגת הסכם עם חברת ניהול עבור שטחי המסחר והמגורים. חברת הניהול תירשם כהערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011.
7	ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשיעור רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
8	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. זיקת הנאה למעבר כלי רכב בתת-הקרקע של החניון המתוכנן אל המגרש הסמוך ממזרח בכתובת בר-לב 108-110 (גוש 6137, חלקה 125).
9	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
10	אישור של מח' דרכים שבוצע הקצאת מקום בגבולות המגרש להעתקת ארון חשמל/תקשורת
11	אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר במעטפת על ידי ביצוע דוגמאות בשטח

#	תנאי
12	1) יש להעביר למפקח לאישור – תכנית סופר פוזיציה AS-MADE של כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנ"צ, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנ"צ, לרבות שטחי חניות העירייה. 2) ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם להוראות התב"ע והסכם ההקמה. 3) אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של המבנה הציבורי. 4) הקמת המבנה הציבורי וחניות העירייה ומסירתם לידי העירייה לאחר שיתוקנו כל הליקויים בהתאם לדרישות שיינתנו בסיוור המסירה. 5) אישור עו"ד החברה בנוגע להוראת דמי ניהול ואחזקה בהתאם להוראות חוזה ההקמה. 6) רישום והקמה בפועל של זיקות ההנאה ושטחי הציבור בפרויקט בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין.
13	רישום סופי של התצ"ר בטאבו.
14	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
15	אישור אגף שפ"ע לשימור 16 עצים במגרש ובסביבתו.
16	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 26 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
17	תנאי לתעודת גמר הוא ביצוע בפועל של ההנחיות הקבועות בחוות הדעת האקוסטית והגשת אישור מהנדס האקוסטיקה כי בוצעו בפועל כל ההנחיות וההוראות האקוסטיות וכי לאחר השלמת התקנת כל מקורות הרעש, כולל של יחידות מעבי מיזוג האויר המתוכננות בפרויקט, בוצעו בפועל מדידות אקוסטיות אשר מוכיחות כי רמת הרעש עומדת ברמות הרעש הקבועות בחוק ובתקנות.
18	יש להגיש את אישורו של מהנדס מיזוג האוויר לכך שהותקנו גלאי CO מאושרים על ידי הרשות לאיכות הסביבה ושמערכת האוורור בוצעה לפי תכנונו.
19	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011
20	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