

פרוטוקול החלטות

רשות רישוי

ישובה: 1-26-0094 תאריך: 27/05/2026 שעה: 12:30
לשכת מהנדס העיר

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 אלזסר	מרכזת הועדה	
	רחלי קריספל	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	

#	בקשה	תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	עמוד
1	24-1600	0472-072	ויצמן 72	אקו סיטי אס אל יזמות ובניה בעמ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	1
2	24-1852	0197-025	שדרות נורדאו 25	בוטיק בנורדאו על הים בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	5
3	25-1326	1250-020	קוסובסקי 20	ירון טיבט החזקות בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	9

31/05/2026
 ט"ו סיון תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי ויצמן 72, בני משה 2

6212/683	גוש/חלקה	24-1600	בקשה מספר
הצפון החדש - החלק הצפוני	שכונה	13/11/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0472-072	תיק בניין
590.95	שטח	24-01218	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אקו סיטי אס אל יזמות ובניה בעמ
 האומנים 7, תל אביב - יפו 6789727

עורך הבקשה

עמוס דר
 המעלות 7, ירושלים 94263

מהות הבקשה

הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומעל מקלט וחדר הסקה במרתף עבור 11 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 8 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור סה"כ 24 יח"ד.

- בכל קומות המרתף: 26 מקומות חניה לרכב פרטי, כולל 1 מקום חניה לרכב נכים, עם גישה ע"י רמפת חניה מרחוב בני משה, ובנוסף, בקומת מרתף 3:- 2 מחסנים דירתיים, מאגר מים וחדר משאבות. בקומת מרתף 2:- 3 מחסנים דירתיים ובקומת מרתף 1:- חדר חשמל, חדר אופניים וחדר שנאים. סה"כ 5 מחסנים דירתיים.**
- בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, חדר עגלות, פירי כניסת/יציאת אויר טראפ, נישא לגז ו- 2 יח"ד. כל אחת עם ממ"ד, תליית כביסה וחצר צמודה במרווח הצד של המגרש.**
- בקומות 1-7: בכל קומה, 3 יח"ד. 2 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזזטרה פתוחה ומקורה ו- 1 יח"ד עם ממ"ד, תליית כביסה בשטח מרפסת גזזטרה פתוחה ומקורה ומרפסת גזזטרה פתוחה ומקורה נוספת. בקומה 7 מקורות מרפסות הגזזטרה בפרגולה בבניה קלה.**
- בקומת הגג החלקית (קומה 8): 1 יח"ד עם ממ"ד ותליית כביסה בשטח מרפסת גג צמודה ומקורה חלקית בפרגולה בבניה קלה בחזיתות הקדמיות.**
- על הגג העליון: בריכת שחיה, פינת ישיבה ומטבח בשטח גג פרטי מוצמד ליח"ד בקומה 8 עם גישה במדרגות פנימיות משטח הדירה, גנרטור, 16 מתקנים סולאריים ו- 24 מעבי מזגנים בתחום גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין.**
- בכל קומות הבניין: חדר מדרגות ופיר מעלית הכולל תחנות עצירה בכל הקומות, מבואות, מעברים ופירי תשתיות.**
- בחצר: ריצוף, גינון ונטיעות, גדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, גמל מים במרווח הקדמי בחזית לרחוב ויצמן.**

ההחלטה: החלטה מספר: 1
רשות רישוי מספר 1-26-0094 מתאריך 27/05/2026

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומעל מקלט וחדר הסקה במרתף עבור 11 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 8 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור סה"כ 24 יח"ד.

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

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 שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
5	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
6	יש להציג בתכנית הראשית (מוצג 100) פרט גדר שכלונסאותיה אינם פוגעים בשורשי העצים לשימור הסמוכים אליה. דוגמה לפרט כזה מוצגת בעמוד גנים ונוף שבאתר העירוני.
7	מפרט שימור עצים בוגרים 9 יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
8	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 8,241.00 ₪.
9	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.
10	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
11	יש לספק עמדת טעינה לרכב חשמלי (או כל מקור אנרגיה חלופי אחר שיאושר על ידי משרד התחבורה) ל - 15% לפחות מסך כל מקומות החניה. מקומות החניה יהיו הקרובים ביותר לכניסה לבניין (למעט מקומות לנכים) ויהיו מסומנים או משולטים.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי

#	תנאי
	על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. - הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4	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.
5	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
6	שלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
7	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
8	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.
9	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
10	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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת 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.
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3	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 ליחיד ב. בניין בעתיד.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
5	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבנייה ירוקה
6	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
7	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
8	(1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. (2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
9	(1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. (2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.

#	תנאי
10	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
11	אישור אגף שפ"ע לשימור ____ עצים במגרש ובסביבתו.
12	הגשת אישור עורך הבקשה לעמידה בדרישות כיבוי אש לפי נוהל מבנים ברמת סיכון נמוכה של רשות הכבאות

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

31/05/2026
ט"ו סיון תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי שדרות נורדאו 25

6961/84	גוש/חלקה	24-1852	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	30/12/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0197-025	תיק בניין
521.00	שטח	24-00381	בקשת מידע

מבקש הבקשה

בוטיק בנורדאו על הים בע"מ
האילנות 9א, כפר שמריהו 4691000

עורך הבקשה

אורית מילבואר אייל
שוקן זלמן 27, תל אביב - יפו 6653210

מהות הבקשה

- הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה.
- במקומו הקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 מפלסי מרתף, עבור סה"כ: 19 יח"ד הכוללים:
 - ב- 3 קומות המרתף: 21 מקומות חניה לרכב פרטי, כולל 1 מקום חניה לרכב נכים במתקן חניה אוטומטי, חדר טראפז, מחסנים דירתיים, מתקנים טכניים לרבות: חדר משאבות, מאגר מים, חדר מונים, גנרטור וכיו"ב.
 - בקומת הקרקע: 19 מקומות חניה לאופניים בחדר אופניים ובפיתוח, תא קבלה למתקן חניה תת קרקעי בתכסית הקומה, לובי כניסה, חדר אשפה, חדר גז, ו-2 יח"ד עם ממ"ד וחצרות פרטיות צמודות בעורף ובצדי הבניין.
 - בקומה 1: 4 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גזוזטרה בחזית קדמית ועורפית ל-3 מהדירות.
 - בקומות 2-5: בכל קומה 3 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גזוזטרה בחזית קדמית ועורפית.
 - בקומת הגג החלקית: יחידת דיור אחת עם ממ"ד ומרפסות גג צמודות ומעליהן פרגולות.
 - על הגג העליון: מרפסת גג פרטית עם בריכת שחייה המוצמדות לדירת הגג באמצעות מדרגות עלייה פנימיות וגג טכני משותף המכיל: מערכות סולאריות ומיזוג אוויר עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין.
 - בכל קומות הבניין: גרעין חדר מדרגות ופיר מעלית, מעברים, מבואות ופירי תשתיות.
 - בחדר: 2 מקומות חניה לאופנועים, חניות אופניים, פיתוח שטח, חצרות משותפות ופרטיות, משטחים מרוצפים, גיבון ונטיעות, פירי אוורור ונישות לתשתיות, גדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות.

ההחלטה: החלטה מספר: 2

רשות רישוי מספר 1-26-0094 מתאריך 27/05/2026

לאשר את הבקשה ל:

1. הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה.
2. במקומו הקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 מפלסי מרתף, עבור סה"כ: 19 יח"ד הכוללים:
 - ב- 3 קומות המרתף: 21 מקומות חניה לרכב פרטי, כולל 1 מקום חניה לרכב נכים במתקן חניה אוטומטי, חדר טראפז, מחסנים דירתיים, מתקנים טכניים לרבות: חדר משאבות, מאגר מים, חדר מונים, גנרטור וכיו"ב.
 - בקומת הקרקע: 19 מקומות חניה לאופניים בחדר אופניים ובפיתוח, תא קבלה למתקן חניה תת קרקעי בתכנית הקומה, לובי כניסה, חדר אשפה, חדר גז, ו-2 יח"ד עם ממ"ד וחצרות פרטיות צמודות בעורף ובצדי הבניין.
 - ב- 4 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גזוזטרה בחזית קדמית ועורפית ל-3 מהדירות.
 - ב- 5 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גזוזטרה בחזית קדמית ועורפית.
 - ב- 5 יח"ד עם ממ"ד אחת עם ממ"ד ומרפסות גג צמודות ומעליהן פרגולות.
 - על הגג העליון: מרפסת גג פרטית עם בריכת שחייה המוצמדות לדירת הגג באמצעות מדרגות עלייה פנימיות וגג טכני משותף המכיל: מערכות סולאריות ומיזוג אוויר עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין.
 - ב- 5 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גזוזטרה בחזית קדמית ועורפית.
 - ב- 5 יח"ד עם ממ"ד אחת עם ממ"ד ומרפסות גג צמודות ומעליהן פרגולות.
 - על הגג העליון: מרפסת גג פרטית עם בריכת שחייה המוצמדות לדירת הגג באמצעות מדרגות עלייה פנימיות וגג טכני משותף המכיל: מערכות סולאריות ומיזוג אוויר עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין.
 - בכל קומות הבניין: גרעין חדר מדרגות ופיר מעלית, מעברים, מבואות ופירי תשתיות.
 - ב- 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גזוזטרה בחזית קדמית ועורפית.
 - ב- 2 יח"ד עם ממ"ד אחת עם ממ"ד ומרפסות גג צמודות ומעליהן פרגולות.
 - על הגג העליון: מרפסת גג פרטית עם בריכת שחייה המוצמדות לדירת הגג באמצעות מדרגות עלייה פנימיות וגג טכני משותף המכיל: מערכות סולאריות ומיזוג אוויר עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין.
 - בכל קומות הבניין: גרעין חדר מדרגות ופיר מעלית, מעברים, מבואות ופירי תשתיות.
 - ב- 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גזוזטרה בחזית קדמית ועורפית.
 - ב- 2 יח"ד עם ממ"ד אחת עם ממ"ד ומרפסות גג צמודות ומעליהן פרגולות.
 - על הגג העליון: מרפסת גג פרטית עם בריכת שחייה המוצמדות לדירת הגג באמצעות מדרגות עלייה פנימיות וגג טכני משותף המכיל: מערכות סולאריות ומיזוג אוויר עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין.

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.
3	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
4	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
5	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
6	מתוך נקודות העצירה של מפרט השימור לעצים עמוד 6, המצורף לבקשה זו, על האגרונום להוציא דוח כולל תמונות. דוחות אלו יוצגו לפיקוח על הבניה.
7	מפרט שימור עצים בוגרים 1 יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.

#	תנאי
8	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
9	יש לספק עמדת טעינה לרכב חשמלי (או כל מקור אנרגיה חלופי אחר שיאושר על ידי משרד התחבורה) ל - 15% לפחות מסך כל מקומות החניה. מקומות החניה יהיו הקרובים ביותר לכניסה לבניין (למעט מקומות לנכים) ויהיו מסומנים או משולטים.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
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	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
6	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.
7	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
8	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.
9	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת 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.
2	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.
3	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 1 עצים במגרש ובסביבתו.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 6,616.20.
6	נפחי אשפה, נדרש להציג: 2 עגלות אשפה ירוקות בנפח 1100 ליטר כ"א 2 מכלי אשפה כתומים בנפח של 360 ליטר כ"א 1 מכל אשפה כחול בנפח 360 ליטר
7	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.

#	תנאי
8	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

31/05/2026
 ט"ו סיון 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 טראפּו, 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, אופניים, נישות תשתיות ואורור מרתפים בצמוד לגדרות הצד, רמפת כניסה לחניון תת קרקעי מהצד המזרחי של המגרש.

עיר ללא הפסקה

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 3
רשות רישוי מספר 1-26-0094 מתאריך 27/05/2026

תיקון החלטת רשות הרישוי מתאריך 14.04.2026 - באופן שלסעיף "ב" בהחלטה, ס"ק 6 יתווסף: "וגם קדמי עם בריכה פרטית מוצמד לדירה בקומה העליונה עם גישה באמצעות גרם מדרגות פנימי בדירה. 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 הדיור 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 הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

#	תנאי
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 כריתה/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 ליה"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 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 המסמך 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

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 גזזטרה 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, אופניים, נישות תשתיות ואורור 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

#	תנאי
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 הדיור 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 הבניה, 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 כריתה/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 הבניה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם 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 המסמך 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

#	תנאי
	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