

פרוטוקול החלטות

ישיבה: 1-26-0123 תאריך: 24/06/2026 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	24-1434	0246-023	נחום הנביא 23	אליפלד אחזקות בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	1
2	24-1474	0296-026	זולא אמיל 26	אטיאה רפאל אחזקות בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	5
3	25-0457	3319-042	הרצל 170	טארה יסודות נדלן בע"מ	בניה חדשה חפירה ו/או דיפון	9

25/06/2026
 י' תמוז תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי נחום הנביא 23

6961/22	גוש/חלקה	24-1434	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	07/10/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0246-023	תיק בניין
561.00	שטח	23-01630	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אליפלד אחזקות בע"מ
 שדרות רוטשילד 2, תל אביב - יפו 6688102 צרור בניין סחר והשקעות 1996 בע"מ
 גפן 9, שוהם 6083409

עורך הבקשה

חגי הופלר
 שפע טל 8, תל אביב - יפו 6701325

מהות הבקשה

- הריסת שני בניינים הבנויים בקיר משותף חלקי, בכתובת נחום הנביא 23 (חלקה 22) ו-25 (חלקה 21), בכל חלקה בניין בן 2 קומות וקומת גג חלקית מעל יחידת דיור במרתף עבור 6 יח"ד סה"כ בכל חלקה, שחיזוקם נדרש מפני רעידות אדמה.
- איחוד חלקה 22 עם חלקה 21 (בכתובת נחום הנביא 25)**
- הקמת בניין חדש למגורים, בן 6 קומות + 2 קומות עליונות חלקיות מעל 2 קומות מרתף עבור 23 יח"ד. כמפורט:**
 - ב-2 קומות המרתף:** 24 מקומות חניה לרכב פרטי (כולל 1 מקום חניה לרכב נכים), במתקן חניה אוטומטי תת קרקעי, ובנוסף: **בקומת מרתף 2:** מאגר מים וחדר משאבות, **בקומת מרתף 1:** חדר מונים, חדר גנרטור.
 - בקומת הקרקע:** לובי כניסה, חדר אופניים ל-17 זוגות אופניים, חדר אשפה, נישא לגז, ו-2 יחידות דיור, 1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה, מרפסת גזוזטרה בחזית האחורית וחדר צמודה במרווחי הצד והאחורי, 1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה, מרפסת גזוזטרה בחזית האחורית מתקן חניה אוטומטי לרכב.
 - בקומות 1-5 (בכל קומה):** 4 יח"ד (סה"כ 20 יח"ד), כל אחת עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה. בקומה 5 מקורות המרפסות פרגולה בנויה.
 - קומה 6 (גג חלקית תחתונה):** המפלס התחתון ליחידת דופלקס הכוללת כניסה לדירה ממפלס זה, **ממ"ד, מרפסת גג קדמית מקורה חלקית בפרגולה בנויה ובריכה מקורה לחלוטין בשטח מרפסת גג אחורית המקורה חלקית בקירוי מלא ומקורה חלקית בפרגולה בנויה.**
 - קומה 7 (גג חלקית עליונה):** המפלס העליון של דירת הדופלקס עם מרפסת גג היקפית ו-5 מערכות סולאריות ו-6 מעבי מזגנים בשטח גג משותף עם גישה מגרעין המדרגות הכללי של הבניין.
 - על הגג העליון:** 13 מערכות סולאריות בשטח גג משותף עם גישה במדרגות הכלליות של הבניין.
 - בבניין:** גרם מדרגות ומעלית, גרם מדרגות נוסף פנימי בין 2 קומות המרתף, פירי תשתיות.

- בחצר:** הפקעה בגבול מגרש מזרחי 1.00 מ' לרחוב נחום הנביא, פיתוח שטח, גינון, **עקירות ונסיעות**, שבילים, חצרות משותפות וחצרות מוצמדות, חניות אופנועים, גרם מדרגות המוביל לחצר פרטית אחורית ולקומת מרתף 1- במרווח הצד הצפוני.

החלטת: החלטה מספר: 1
רשות רישוי מספר 1-26-0123 מתאריך 24/06/2026

לאשר את הבקשה ל:

- הריסת שני בניינים הבנויים בקיר משותף חלקי, בכתובת נחום הנביא 23 (חלקה 22) ו-25 (חלקה 21), בכל חלקה בניין בן 2 קומות וקומת גג חלקית מעל יחידת דיור במרתף עבור 6 יח"ד סה"כ בכל חלקה, שחיצוקם נדרש מפני רעידות אדמה.
- איחוד חלקה 22 עם חלקה 21 (בכתובת נחום הנביא 25)
- הקמת בניין חדש למגורים, בן 6 קומות + 2 קומות עליונות חלקיות מעל 2 קומות מרתף עבור 23 יח"ד.

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

#	תנאי
1	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
2	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה

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	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 23,517.00.
6	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.
7	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מהבניין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
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	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות,

עיר ללא הפסקה

#	תנאי
	בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
10	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 'פיצוי ברוטו' ₪.
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 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	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 והוסמן באתר מורשה.
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	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
7	הגשת התצ"ר ואישורה ע"י יו"ר הוועדה
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/אלינאי מלווה לשימור 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
11	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.
12	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 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.

#	תנאי
	הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
6	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.
7	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
8	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
9	ה. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. ו. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
10	רישום סופי של התצ"ר בטאבו

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

25/06/2026
י' תמוז תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי זולא אמיל 26

7078/119	גוש/חלקה	24-1474	בקשה מספר
הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	13/10/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0296-026	תיק בניין
597.00	שטח	22-02340	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אטיאה רפאל אחזקות בע"מ
דיזנגוף 30, נתניה 4227001

עורך הבקשה

אדם כהן
יהודה הימית 25, תל אביב - יפו 6813428

מהות הבקשה

1. הריסת 2 בנייני מגורים הבנויים בקיר משותף אשר חיזוקם נדרש מפני רעידות אדמה.

2. איחוד חלקה 119 בכתובת אמיל זולא 26 עם חלקה 122 גובלת בכתובת אמיל זולא 28. שטח המגרש המאוחד (620מ"ר, לאחר הפקעה 597מ"ר)

3. הקמת בניין מגורים חדש בחלקה המאוחדת, בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת וקומת גג חלקית עם מצללה מבטון לחזית קדמית מעל 2 קומות מרתף, עבור 20 יח"ד הכוללים:

- ב-2 קומות המרתף: מיסעה, 22 מקומות חניה לרכב פרטי (כולל 1 מקום חניה לרכב נכים), מהם 10 מקומות ע"י מכפילי חניה, ובנוסף, בקומת מרתף 2: 4 מחסנים דירותים, מאגר מים, חדר אופנים. בקומת מרתף 1: חדר משאבות.
- בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, חדר גז, 3 יח"ד. לכל יח"ד ממ"ד ועם חצר צמודה במרווחי צד / עורף. לאחת מיחידות הדיור מסתור כביסה ולשתי יחידות הדיור הנותרות תליית כביסה בשטח החצר המוצמדת.
- בקומות 1-4: 4 יחידות דיור בקומה (סה"כ 16 יח"ד) הכוללות ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסות מקורות פתוחות בחזית קדמית ועורפית.
- בקומת הגג (קומה 5): יחידת דיור אחת הכוללת ממ"ד עם מרפסות גג צמודות בחזית ובעורף. מרפסת הגג הקדמית מקורה חלקית בפרגולה ותליית כביסה בשטח מרפסת הגג האחורית.
- על הגג העליון: בריכה בשטח מוצמד לדירת הגג, 18 נערכות סולאריות, 18 מעבי מזגנים בשטח משותף לכלל דיירי הבניין. גישה לקומה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין.
- בכל קומות הבניין: חדר מדרגות ופיר מעלית הכולל תחנות עצירה בכל הקומות, מבואות, מעברים ופירים עבור תשתיות
- על המגרש: ריצוף, גיבון ונטיעות, גדרות בגבולות מגרש צדיים ואחוריים, מיסעה ממרווח צפוני, גמל מים בצמוד לגבול מגרש צדדי דרומי, פירים לאוורור חניות בדופן הרצועה המפולשת במפלס הרצפה.

החלטה: החלטה מספר: 2
רשות רישוי מספר 1-26-0123 מתאריך 24/06/2026

לאשר את הבקשה ל:

1. הריסת 2 בנייני מגורים הבנויים בקיר משותף אשר חיזוקם נדרש מפני רעידות אדמה.

2. איחוד חלקה 119 בכתובת אמיל זולא 26 עם חלקה 122 גובלת בכתובת אמיל זולא 28. שטח המגרש המאוחד (620מ"ר, לאחר הפקעה 597מ"ר)

3. הקמת בניין מגורים חדש בחלקה המאוחדת, בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת וקומת גג חלקית עם מצללה מבטון לחזית קדמית מעל 2 קומות מרתף, עבור 20 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
4	העתקת עמוד תאורה - תנא בהיתר: יש לקבל את אישור מח' מאור להעתקת עמוד מאור, אשר נדרשת כדי לממש את הבניה המבוקשת. לשם כך יש לפנות למנהל תחום תכנון במחלקת מאור טלפון 03-7240634, ולהגיש את אישורו למרכזות הרישוי יחד עם התכניות הסופיות למתן היתר.

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	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מהבניין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
6	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.
7	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות.

עיר ללא הפסקה

#	תנאי
	בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
8	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 8,055.00 ₪.
9	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

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	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 והוסמן באתר מורשה.
4	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
5	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
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

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 ליח"ד בבניין בעתיד.
4	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
5	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
6	(1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. (2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
7	(1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. (2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
8	אישור אגף שפ"ע לשימור 9 עצים במגרש ובסביבתו.

#	תנאי
9	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
10	ביצועה העתקת עמוד מאור

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

25/06/2026
י' תמוז תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי הרצל 170, התחיה 42

7053/111	גוש/חלקה	25-0457	בקשה מספר
גבעת הרצל, אזור המלאכה-יפו	שכונה	02/03/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה חפירה ו/או דיפון	סיווג	3319-042	תיק בניין
4,673.00	שטח	22-03182	בקשת מידע

מבקש הבקשה

טארה יסודות נדלן בע"מ
מדינת היהודים 85, הרצליה 4676670 מבואות יפו א.ק. נדלן בע"מ
הסדנאות 11, הרצליה 4672839

עורך הבקשה

שגיא מורשטיין
תובל 11, רמת גן 52522

מהות הבקשה

חפירה ודיפון עבור מגרש 102A במתחם מס' 1, עם כלונסאות קדוחים בקוטר 0.60 מ', בשיטת בנטונייד או קידוח יבש, בשילוב מערכות עוגנים זמניים לחלקות גובלות, בהיקף המגרש לעומק של 13.80 מ' הכולל הנמכות נקודתיות בעומק של 15.40 מ' לטובת הקמת 3 מרתפים עתידיים (כאשר תא שטח 103A מוגש במסגרת בקשה מקבילה מס, 25-0906)

מבני מגורים המוגשים בבקשה מקבילה מספר 24-1313 (טרם נדונה בוועדה).

החלטה: החלטה מספר: 3
רשות רישוי מספר 1-26-0123 מתאריך 24/06/2026

לאשר את הבקשה לחפירה ודיפון עבור מגרש 102A במתחם מס' 1, עם כלונסאות קדוחים בקוטר 0.60 מ', בשיטת בנטונייד או קידוח יבש, בשילוב מערכות עוגנים זמניים לחלקות גובלות, בהיקף המגרש לעומק של 13.80 מ' הכולל הנמכות נקודתיות בעומק של 15.40 מ' לטובת הקמת 3 מרתפים עתידיים (כאשר תא שטח 103A מוגש במסגרת בקשה מקבילה מס, 25-0906)

מבני מגורים המוגשים בבקשה מקבילה מספר 24-1313 (טרם נדונה בוועדה).

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
5	מתן התחייבות להנחת דעת היהמ"ש, ע"י בעל ההיתר, כי אם עבודות הבניה במגרש יופסקו לתקופה העולה על 12 חודשים, בין אם כתוצאה מהשלמת העבודות לפי ההיתר לחפירה ודיפון ובין אם כתוצאה מהפסקת עבודות החפירה והדיפון, הוא מתחייב למלא את הבור שנחפר במגרש על חשבון או לאפשר לעירייה אם היא תחפוץ בכך לבצע את מילוי הבור על חשבון.
6	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש בכתובת התחיה 38
7	תוכנית תנועתית חתומה ומאושרת ע"י אגף התנועה ומח' דרכים במינהל בינוי ותשתית
8	יש לקבל את אישור מח' מאור לתיאום מולם

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	התחלת עבודות הבניה בנכס, על פי ההיתר האמור, מיד כשיתאפשר הדבר ותוך 12 חודשים מיום הנפקת ההיתר ואם עבודות הבניה ייפסקו למשך תקופה של שנה לפחות מסיבה כלשהי, יש להשיב את מצב פני השטח לקדמותו, תוך כיסוי כל חפירה שתבוצע בנכס באחריותו ועל חשבוננו.
2	עמידה בהתחייבות בעל ההיתר, לאי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לעצים, לרכוש ולנפש, הן בעת החפירה ודיפון והן בעת פינוי הפסולת, לרבות למגרש הסמוך.
3	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת אישור אגף שפ"ע לקליטת עץ מספר 4 שיועד להעתקה לשטח ציבורי
2	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
3	הפקדת ערבות בנקאית באגף נכסים.
4	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	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	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 68 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
2	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
3	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
4	ה. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העירייה העתידיים ברשם המקרקעין כתנאי לקבלת תעודת גמר. ו. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה כתנאי לקבלת תעודת גמר

#	תנאי
5	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
6	1. פינוי והריסת המבנים המיועדים להריסה בתא השטח ובשטחים הציבוריים הגובלים בו, ו/או הדרושים לצורך נגישות או מעבר תשתיות לצורך איכלוס תא שטח זה . 2 . רישום בפועל ע"י מבקש ההיתר של השטחים הציבוריים בתחום התכנית בבעלות ע"ש העירייה . 3. רישום בפועל ע"י מבקש ההיתר של זיקות ההנאה לטובת הציבור
7	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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה