

פרוטוקול החלטות

ישיבה: 1-26-0153 תאריך: 20/07/2026 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 רויטל אטיאס	מזכירת 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	26-0588	2141-028	בן יוסף שלמה 28	שטרן אורן	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	1
2	26-0455	0701-048	עלית הנוער 48	אקרו השלום תל אביב	בניה חדשה חפירה ו/או דיפון	3

28/07/2026
 י"ד אב תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי בן יוסף שלמה 28

6631/215	גוש/חלקה	26-0588	בקשה מספר
'רמת אביב ג	שכונה	05/07/2026	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	2141-028	תיק בנין
15,347.00	שטח	25-00549	בקשת מידע

מבקש הבקשה

שטרן אורן
 ת.ד. 31, תל אביב - יפו עדי שולמית טורגמן
 ת.ד. 31, תל אביב - יפו 6100001

עורך הבקשה

יהושוע שעשוע
 פברגט 6, רמת גן 5232315

מהות הבקשה

הגדלת חדר היציאה לגג [שהיה קיים 23 מ"ר] עד 40 מ"ר ובנייתו מחדש בצורה מורחבת, שינוי מיקום גרם מדרגות פנימי המחבר בין הדירה אל חדר היציאה לגג, בניית מצללה מחומר קל (במרפסת הגג), הכל בדירה הדרום מערבית בקומה העליונה (קומה 8) בבנין הצפוני מבין שלושה בניינים זהים המחוברים בקיר משותף, בני 8 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים. עבור 32 יח"ד בכל בנין, סה"כ 96 יח"ד בשלושת הבניינים.

ההחלטה: החלטה מספר: 1
 רשות רישוי מספר 1-26-0153 מתאריך 20/07/2026

לא לאשר את הבקשה שכן:

-תוספת בנייה בקומת הגג שבחלקה נבנתה ללא היתר בשטח של 43 מ"ר, [39.76 מ"ר+חדר ללא גישה והיתר בשטח כ-3.30 סה"כ 43 מ"ר]. לעומת 40 מ"ר המותרים, שבניגוד לתכנית ג' 1/ החלה על המקום ומהווה סטייה ניכרת.

-פרגולה בקומת הגג מוצעת ללא הנסיגה הנדרשת של 1.2 מ', שבניגוד לתכנית ג' 1/.

-שטח הפרגולה מוצע במרפסת הגג בשטח של כ-32 מ"ר, בניגוד לתכנית ג' 1/ (מותר 1/3 משטח המרפסת הפנויה).

-מבדיקה של התמונות המצורפות [גג הבניין ובתצ"א] קיימת הגבהה של חלק ממרפסת הגג באזורים בצמוד למעקה החיצוני הקיים. הבקשה לא מתייחסת לשינויים הנ"ל ולא ניתן לאשרם מבחינה בטיחותית. גובה מעקה בפועל וגובה ההגבהה בצמוד למעקה לא מופיעים בתכניות.

- בבנין נבנו מרפסות בולטות עבור 32 יח"ד - בגיליון ההגשה [בתכנית קומה 8 מופיעה מרפסת אחת, אך בחתך א'-א' היא לא מופיעה], אין התאמה לבינוי בפועל. ואין התאמה בין תכנית קומה 8 וחתך. יש להתאים את השרטוט של גיליון ההגשה למצב הקיים בפועל.

עיר ללא הפסקה

**-חסרות מידות של קומות נטו לרבות קומת הגג [קומת הגג מוצעת לפי קנ"מ 2.60 מ' ומותר 2.55 מ' לפי גובה קוצה טיפוסית בהתאם לג-1.
-מתקנים טכנים על הגג קיימים ללא נסיגה 1.20 מ', בניגוד לג'-1.**

הערה : חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה ולמבקש.

28/07/2026

י"ד אב תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי

עלית הנוער 48

9256/18	גוש/חלקה	26-0455	בקשה מספר
נחלת יצחק	שכונה	31/05/2026	תאריך הבקשה
בניה חדשה חפירה ו/או דיפון	סיווג	0701-048	תיק בניין
2,429.00	שטח	25-00046	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אקרו השלום תל אביב

עורך הבקשה

מנחם רוטברד

נמל תל אביב 36, תל אביב - יפו 6350665

מהות הבקשה

חפירה דיפון וביסוס בתחום שטח המגרש עד עומק של כ-17 מ' (עומק של 5 קומות מרתף).

עם עוגני קרקע זמניים לכיוון המגרשים הסמוכים, פינוי עפר, גידור האתר, עבודות טיהור מי התהום.

המבוקש הינו כשלב מקדים לצורך הקמת מגדל כחלק מפרוייקט תע"ש השלום, בן 52 קומות והקמת מבנה מרקמי ומגדל בעירוב שימושים עבור מסחר, שטח ציבורי, משרדים ומגורים, מעל 5 קומות מרתף.

הבקשה נמצאת בשלב הכנת מסמכי הבקשה .

ההחלטה: החלטה מספר: 2

רשות רישוי מספר 1-26-0153 מתאריך 20/07/2026

לאשר את הבקשה לחפירה דיפון וביסוס בתחום שטח המגרש עד עומק של כ-17 מ' (עומק של 5 קומות מרתף).

עם עוגני קרקע זמניים לכיוון המגרשים הסמוכים, פינוי עפר, גידור האתר , עבודות טיהור מי התהום.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
3	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
6	אישור תכנית העיצוב.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	על מגרש זה חלה מדיניות עירונית לאיתור ולשמירה על בעלי חיים בהתאם להנחיות (מפורטות באתר העירוני)
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	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.
2	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
3	קבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה וקיימות לביצוע הנחיותיה בנושא שמירה על בעלי חיים בהתאם לסקר שיוגש לרשות לאחר קבלת היתר הבניה.
4	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.
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: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
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	אישור רשות הכבאות
2	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.
3	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
4	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
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 6 עצים במגרש ובסביבתו.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 41 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 16193 ט.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

