

פרוטוקול החלטות

רשות רישוי

ישיבה: 1-26-0158

תאריך: 26/07/2026

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 בניה	
	עו"ד שרון אלזסר	מרכזת הועדה	

#	בקשה	תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	עמוד
1	25-1630	0801-233	בני אפרים 233	תומר אגם	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	1
2	24-1813	0663-003	קצנלסון יצחק 3	אקו-סיטי אס.אל יזמות ובניה בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	3

29/07/2026
ט"ו אב תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי בני אפרים 233

6625/631	גוש/חלקה	25-1630	בקשה מספר
תל ברוך	שכונה	10/11/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	סיווג	0801-233	תיק בניין
1,004.00	שטח	24-02080	בקשת מידע

מבקש הבקשה

תומר אגם
גן מרק שגאל פ.מהלר 7, 6967204

עורך הבקשה

יניב אדלר
משכית 8, הרצליה 4673308

מהות הבקשה

הריסת כל הבניה הקיימת במחצית הדרומית של המגרש לרבות מבנה קיים בן 2 קומות עבור יח"ד אחת והקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות מעל קומת מרתף עבור יח"ד אחת, קוטג' בקיר משותף.

על המגרש: מוסך חניה עבור 2 מקומות חנייה זה אחר זה בצמוד לקיר משותף, פיתוח שטח, גדרות, בריכת שחייה לא מקורה במרווח האחורי, עם חדר מכונות תת קרקעי.

החלטה: החלטה מספר: 1

רשות רישוי מספר 1-26-0158 מתאריך 26/07/2026

לאשר את הבקשה להריסת כל הבניה הקיימת במחצית הדרומית של המגרש לרבות מבנה קיים בן 2 קומות עבור יח"ד אחת והקמת מבנה חדש למגורים בן 2 קומות מעל קומת מרתף, קוטג' בקיר משותף, עבור יח"ד אחת ו 2 מוסכי חנייה במרווח הצדדי זה אחר זה ובריכת שחייה לא מקורה במרווח האחורי.

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
---	------

עיר ללא הפסקה

#	תנאי
1	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
2	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	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.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום תקנה 27 לאי- סגירת פטיו לא מקורה במרכז הבניין ואי-בניית תקרות ביניים בתוכו ;
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 6 עצים במגרש ובסביבתו.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 'עצים לשתילה' עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.

29/07/2026
ט"ו אב תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי קצנלסון יצחק 3

6111/238	גוש/חלקה	24-1813	בקשה מספר
הצפון החדש-החלק הדרומי	שכונה	25/12/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0663-003	תיק בניין
758.00	שטח	24-00641	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אקו-סיטי אס.אל יזמות ובניה בע"מ
התעשייה 3, תל אביב - יפו 6713903

עורך הבקשה

עדי גל
מונטיפיורי 42, תל אביב - יפו 65201

מהות הבקשה

הריסת בניין קיים למגורים בן 4 קומות מעל קומה חלקית, עבור 16 יח"ד שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניי חדש למגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף מלאות וקומה חלקית עבור 24 יח"ד סך הכל המכיל:

• בכל קומות המרתף: חניה לרכב פרטי (כולל חנית רכב נכה אחת). חניה לאופנועים

• בקומת מרתף (3-) חלקית: חדר משאבות ומאגר מים.

• בקומת מרתף (2-) : חניות, מחסנים דירתיים, חניה לאופנועים

• בקומת מרתף (1-) : חניות מחסנים דירתיים.

• בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר גז, חדר אשפה, חדר אופניים.

ו-3 דירות גן, המכילות כל אחת ממ"ד וחצר מוצמדת במרווח צידי ואחורי.

בקומות 1-5: 4 יח"ד בקומה (20 יחידות דיור סך הכל) עם ממ"ד לכל אחת ומרפסת גזוסטרא בחזית קדמית ועורפית.

• בקומות הטיפוסיות 1-5: מרפסות פתוחות ומקורות, בקומה 5 מרפסת גג מקורה ע"י פרגולה.

בקומה 5 פרגולה מפלדה מעל מרפסות גזוסטרא פתוחות בחזית קדמית ועורפית.

• בקומת הגג החלקית: יחידת דיור אחת עם ממ"ד, מרפסות גג מצודות בחזית ובעורף(מקורות בחלקן

באמצעות פרגולה מפלדה) עם מרפסת גג קדמית בריכת שחיה פרטית

• על הגג העליון: מעבי מזגנים, מערכות סולאריות בתחום גג משותף עם גישה מחדר מדרגות כללי

• לגובה כל קומות הבניין: גרעין חדר מדרגות עם פירים טכניים ושתי פיר מעלית

הכוללות תחנות עצירה בכל הקומות.

על המגרש: ריצוף, גיבון ונטיעות, הקמת גדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, נישות

למים ופיר שחרור עשן במרווח צדדי דרומי. חניית אופניים במרווח קדמי, כניסה ברמפה מרומזרת למרתף ועמדת

המתנה לרכב צפוני במרווח צדדי דרומי.

החלטה: החלטה מספר: 2
רשות רישוי מספר 1-26-0158 מתאריך 26/07/2026

לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים בן 4 קומות מעל קומה חלקית, עבור 16 יח"ד שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניי חדש למגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף מלאות וקומה חלקית עבור 24 יח"ד סך הכל המכיל:

- בכל קומות המרתף: חניה לרכב פרטי (כולל חנית רכב נכה אחת). חניה לאופנועים
- בקומת מרתף (3-) חלקית: חדר משאבות ומאגר מים.
- בקומת מרתף (2-) : חניות, מחסנים דירתיים, חניה לאופנועים
- בקומת מרתף (1-) : חניות מחסנים דירתיים.
- בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר גז, חדר אשפה, חדר אופניים
- ו-3 דירות גן, המכילות כל אחת ממ"ד וחצר מוצמדת במרווח צידי ואחורי.
- בקומות 1-5: 4 יח"ד בקומה (20 יחידות דיור סך הכל) עם ממ"ד לכל אחת ומרפסת גזוסטרא בחזית קדמית ועורפית.
- בקומות הטיפוסיות 1-5: מרפסות פתוחות ומקורות, בקומה 5 מרפסת גג מקורה ע"י פרגולה.
- בקומה 5 פרגולה מפלדה מעל מרפסות גזוסטרא פתוחות בחזית קדמית ועורפית.
- בקומת הגג החלקית: יחידת דיור אחת עם ממ"ד, מרפסות גג מצודות בחזית ובעורף(מקורות בחלקן באמצעות פרגולה מפלדה) עם מרפסת גג קדמית בריכת שחיה פרטית
- על הגג העליון: מעבי מזגנים, מערכות סולאריות בתחום גג משותף עם גישה מחדר מדרגות כללי
- לגובה כל קומות הבניין: גרעין חדר מדרגות עם פירים טכניים ושתי פיר מעלית
- הכוללות תחנות עצירה בכל הקומות.
- על המגרש: ריצוף, גיבון ונטיעות, הקמת גדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, נישות למים ופיר שחרור עשן במרווח צדדי דרומי. חניית אופניים במרווח קדמי, כניסה ברמפה מרומזרת למרתף ועמדת המתנה לרכב צפוני במרווח צדדי דרומי.

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 מפרט צבוע לרישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
5	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
---	------

עיר ללא הפסקה

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים
3	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
4	מפרט שימור עצים בוגרים מ4.12.23 של צבי פרליס יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
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	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 18,227 ₪.
7	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.

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	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
3	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו
4	אפשרה כריתה של עץ מספר 4 במגרש השכן לצורך הבניה. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון ולהציג: 1. רישיון כריתה לעץ 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').
5	אפשרה כריתה של עץ מספר 7 במגרש השכן לצורך הבניה. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון ולהציג: 1. רישיון כריתה לעץ 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').
6	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבניה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
7	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
8	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
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: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
11	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש

#	תנאי
	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
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	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
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	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
7	ביצועה העתקת עמוד מאור

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.