

פרוטוקול החלטות

רשות רישוי

ישיבה: 1-26-0161 תאריך: 12/08/2026 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	
	אדר' מאיר אלואיל	מ"מ מהנדס העיר, סגן מנהל אגף לרישוי בנייה	
	עו"ד רויטל אטיאס	מזכירת ועדת בניין עיר	
	עו"ד שרון אלזר	מרכזת הועדה	
	רחלי קריספל	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	

#	בקשה	תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	עמוד
1	26-0478	0810-015	מיזאן 15	אדם אדרי	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	1
2	23-1162	0264-008	וורמיזה 8	י.ע.ז. יזמות ובניה והתחדשות עירונית בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	3
3	23-0131	0201-010	זכריה 10	מולטילנד זכריה בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	7
4	23-0151	0123-025	רבי מאיר 25	ספיר לוי	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	11

17/08/2026
 ד' אלול תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי מיזאן 15

6792/19	גוש/חלקה	26-0478	בקשה מספר
תל ברוך	שכונה	03/06/2026	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	סיווג	0810-015	תיק בניין
628.00	שטח	24-02234	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אדם אדרי
 מיזאן 15, תל אביב - יפו 6901877

עורך הבקשה

אלדר מוזס
 ת.ד. 253, עדי 1794000

מהות הבקשה

הריסת הבניין הקיים במחצית המזרחית של המגרש, והקמת בניין חדש בן 2 קומות (קומה שניה עם תקרת גבס מעליה גג רעפים ללא ניצול חללו) מעל קומת מרתף עבור יח"ד אחת בקיר משותף עם יח"ד המערבית. בקומת הקרקע מוצע מוסך עבור 2 מ"ח (זה אחר זה), בחלקו במרווח הקדמי בחלקו האינטגרלי של קומת הקרקע. במגרש: הריסת גדרות קיימות ובניית גדרות חדשות בגבולות המגרש הצדדי המזרחי והקדמי הדרומי כולל הסדרת מסתור חשמל, אשפה, גז ומים, והקמת פרגולה קלה בחזית קדמית ופרגולה קלה בחזית האחורית, הקמת בריכת שחיה לא מקורה בשטח 26.26 מ"ר עם חדר מכונות וחדר איזון תת קרקעיים בשטח 9.40 מ"ר במרווח האחורי.

החלטת: החלטה מספר: 1

רשות רישוי מספר 12/08/2026 מתאריך 1-26-0161

לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיים במחצית המזרחית של המגרש והקמת בניין חדש בן 2 קומות (קומה שניה עם תקרת גבס ומעליה גג רעפים ללא ניצול חללו) מעל קומת מרתף עבור יח"ד אחת בקיר משותף עם יח"ד המערבית. בקומת הקרקע מוסך עבור 2 מ"ח זה אחר זה, בחלקו במרווח הקדמי בחלקו האינטגרלי של קומת הקרקע. במגרש: הריסת גדרות קיימות ובניית גדרות חדשות בגבולות המגרש הצדדי המזרחי והקדמי הדרומי כולל הסדרת מסתור חשמל, אשפה, גז ומים, הקמת פרגולה קלה בחזית קדמית ופרגולה קלה בחזית האחורית, הקמת בריכת שחיה לא מקורה עם חדר מכונות וחדר איזון תת קרקעיים במרווח האחורי, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

עיר ללא הפסקה

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	הצגת אישור רמ"י או השלחת הודעה לרמ"י לפי סעיף 36ה' ע"י המבקשים או עורך הבקשה.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	בניית ריצפה כל שהיא לדריכה בחלל העובר בין קומות קרקע ו-א' מהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו.
2	החלפת תקרת גבס לתקרה אחרת שאליה ניתן לדרוך, מהווה הפרה מהותית של היתר ותביא לביטולו.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור בתעודת גמר לפירוק ארון קיים במדרכה לגבולות המגרש
2	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
4	הגשת אישור עורך הבקשה לעמידה בדרישות כיבוי אש לפי נוהל מבנים ברמת סיכון נמוכה של רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

17/08/2026
 ד' אלול תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי וורמיזה 8

6214/348	גוש/חלקה	23-1162	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	31/07/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0264-008	תיק בניין
524.98	שטח	22-00384	בקשת מידע

מבקש הבקשה

י.עז. יזמות ובניה והתחדשות עירונית בע"מ
 הארבעה 8, תל אביב - יפו 6473908

עורך הבקשה

עופר רוסמן רונן
 שדרות יהודית 7, תל אביב - יפו 67016

מהות הבקשה

הריסת בניין מגורים בן 4 קומות וחדר על הגג, מעל קומת מרתף, המכיל 12 יח"ד ומקלט במרתף, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ 19 יח"ד הכוללים:
 ב-2 קומות המרתפים: 21 מקומות חניה (כולל מקום חניה אחד לנכים במפלס מרתף 2-) עם כניסה לחניה המוצעת ע"י מעלית רכב הממוקמת במרווח קדמי/ צדדי צפוני, חללים טכניים.
 בקומת מרתף (2-): חדר משאבות.
 בקומת מרתף (1-): חדר טרפו, מאגרי מים, 4 מקומות חניה לאופנועים.
 בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, חדר אופניים, ו-2 יחידות דיור עם ממ"ד לכל יח"ד וחצרות צמודות במרווחי צד ועורף.
 בקומה 1: 4 יחידות דיור עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות מקורות פתוחות בחזית קדמית ועורפית.
 בקומות 2-5 (בכל קומה): 3 יחידות דיור עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות מקורות פתוחות בחזית קדמית ועורפית.
 בקומת הגג (קומה 6): יח"ד אחת עם ממ"ד ומרפסות גג צמודות בחזית קדמית ועורפית, מקורות בחלקן ע"י פרגולות מאלומיניום.
 על הגג העליון: בריכת שחיה בשטח גג פרטי עם גישה באמצעות מדרגות מתוך דירת הפנטהאוס, מתקנים סולאריים, יחידות 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 ופירים עבור תשתיות.
 בחצר: ריצוף, גיבון ונטיעות, חצרות משותפות ופרטיות, גדרות בגבולות מגרש וגדרות הפרדה פנימיות, 10 מקומות חנייה לאופניים, נישא למערכות מים בצמוד לגדר צדדית צפונית, פירי כניסה/יציאת אויר חדר שנאים ומדרגות ירידה למרתף בצמוד לגבול מגרש צדדי דרומי וצובר גז במרווח קדמי.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 2
רשות רישוי מספר 1-26-0161 מתאריך 12/08/2026

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים בן 4 קומות וחדר על הגג, מעל קומת מרתף, המכיל 12 יח"ד ומקלט במרתף, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ 19 יח"ד הכוללים:
 ב-2 קומות המרתפים: 21 מקומות חניה (כולל מקום חניה אחד לנכים במפלס מרתף 2-) עם כניסה לחניה המוצעת ע"י מעלית רכב הממוקמת במרווח קדמי/ צדדי צפוני, חללים טכניים.
 בקומת מרתף (2-): חדר משאבות.
 בקומת מרתף (1-): חדר טרפו, מאגרי מים, 4 מקומות חניה לאופנועים.
 בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, חדר אופניים, ו-2 יחידות דיור עם ממ"ד לכל יח"ד וחצרות צמודות במרווחי צד ועורף.
 בקומה 1: 4 יחידות דיור עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות מקורות פתוחות בחזית קדמית ועורפית.
 בקומות 2-5 (בכל קומה): 3 יחידות דיור עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות מקורות פתוחות בחזית קדמית ועורפית.
 בקומת הגג (קומה 6): יח"ד אחת עם ממ"ד ומרפסות גג צמודות בחזית קדמית ועורפית, מקורות בחלקן ע"י פרגולות מאלומיניום.
 על הגג העליון: בריכת שחיה בשטח גג פרטי עם גישה באמצעות מדרגות מתוך דירת הפנטהאוס, מתקנים סולאריים, יחידות 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 ופירים עבור תשתיות.
 בחצר: ריצוף, גיבון ונטיעות, חצרות משותפות ופרטיות, גדרות בגבולות מגרש וגדרות הפרדה פנימיות, 10 מקומות חנייה לאופניים, נישא למערכות מים בצמוד לגדר צדדית צפונית, פירי כניסת/יציאת אויר חדר שנאים ומדרגות ירידה למרתף בצמוד לגבול מגרש צדדי דרומי וצובר גז במרווח קדמי.

בכפוף לכל דין, 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 פסק דין שמסדיר את רישום המקרקעין החדש.
5	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	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	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה ע"פ דין
4	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר.

עיר ללא הפסקה

#	תנאי
5	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 8957.5 ₪.

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	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	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
5	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 והוט
6	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
7	אישור התצ"ר ע"י יו"ר הוועדה
8	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.חניית הנכים שאושרה כמקום חניה נגיש מיועדת לשימוש בעל תג נכה ולא תוצמד ליח"ד בבניין בעתיד.
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
3	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.
4	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר.
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	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 3

רשות רישוי מספר 1-24-0097 מתאריך 03/06/2024

לא לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים (הבנוי ב-2 חלקות סמוכות), בן 4 קומות שחזקו נדרש מפני רעידות אדמה ובמקומו הקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ: 19 יח"ד, מבלי לבצע בדיקה מרחבית לבקשה, לאור חוות דעת השירות המשפטי מיום 09/05/2024 לפיה: מאחר וחלקה 582 כלולה בבקשה ובהתאם לתקנה 26 לתקנות רישוי בנייה 2016, מבקש היתר יכול להיות בעל זכות במקרקעין או מי שקיבל הסכמה לכך מבעל זכות במקרקעין, כלומר על מנת להגיש בקשה ביחס למקרקעין, מי שיכול להגיש את הבקשה חייב להיות בעל זכות או מי שקיבל הסכמה מבעל זכות ובמקרה הנדון לא התקבלה הסכמה להגיש בקשה בחלקה 582 על כן לא ניתן לאשר את הבקשה מטעמים אלו.

17/08/2026
 ד' אלול תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי זכריה 10

6963/32	גוש/חלקה	23-0131	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	17/01/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0201-010	תיק בניין
269.00	שטח	22-01106	בקשת מידע

מבקש הבקשה

מולטילנד זכריה בע"מ
 דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102

עורך הבקשה

ניצה סמוק
 שלמה המלך 49, תל אביב - יפו 6438608

מהות הבקשה

- הריסת בניין מגורים קיים בקיר משותף בן 2 קומות וקומת גג חלקית, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש עם קיר משותף בן 6 קומות, מרתף, וקומת גג חלקית עבור 10 יח"ד הכוללים:
- בכל קומות המרתף: חניה רובוטית עבור 10 רכבים.
 - קומת מרתף (3-): חדר משאבות, מאגרי מים וחדר גנרטור; קומת מרתף (2-): חדר עגלות ואופניים עבור 10 אופניים ו-2 מחסנים; קומת מרתף (1-): שטח נלווה עם ממ"ד לדירה בקומת הקרקע עם גרם מדרגות פנימי.
 - בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישא גז, ויח"ד עם חצר צמודה בעורף וצדי המגרש.
 - בקומות א-ד: 2 יח"ד בכל קומה עם ממ"ד לכ"א ומרפסות פתוחות ומקורות בחזית ובעורף הבניין.
 - בקומה ה: מפלס תחתון של יח"ד שבקומת הגג החלקית המוצמדים ע"י גרמי מדרגות פנימיים, ממ"ד, מרפסות פתוחות בחזית ובעורף הבניין, ופרגולה בחזית הקדמית.
 - בקומת הגג החלקית: מפלס עליון ודלת כניסה ליחידה שבקומה 5, מרפסות גג צמודות בחזית ובעורף הבניין, ופרגולה בחזית הקדמית.
 - על הגג העליון: מערכות סולאריות בתחום גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין, ובריכת שחייה בתחום הגג הפרטי.
 - בכל קומות הבניין: מסדרונות ומבואות, פיר מערכות, גרעין מדרגות ופיר מעלית הכולל תחנות עצירה בכל הקומות (ממרתף 2- עד לקומת גג חלקי).
 - בחצר: ריצוף, גיבון ונטיעות, פיר שחרור עשן מהמרתף בצמוד ללובי, גדרות בגבולות המגרש, רמפה נגישה לבעלי מוגבלות בחזית קדמית, מדרגה פיתוח, 2 חניות לאופנועים בצמוד לגדר הצפונית, מעלון לרכב במרווח קדמי, ונישה למים בצמוד לגדר הצפון מזרחי בחלקו הקדמי.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 3

רשות רישוי מספר 1-26-0161 מתאריך 12/08/2026

לבטל את החלטת רשות הרישוי מספר 1-23-0133 מתאריך 10/05/2023 ולהעביר את הבקשה לדיון בוועדה המקומית.

ההחלטה: החלטה מספר: 1
רשות רישוי מספר 1-23-0133 מתאריך 10/05/2023

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בקיר משותף בן 2 קומות וקומת גג חלקית, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש עם קיר משותף בן 6 קומות, מרתף, וקומת גג חלקית עבור 10 יח"ד הכוללים:

- בכל קומות המרתף: חניה רובוטית עבור 10 רכבים.
 - קומת מרתף (3-): חדר משאבות, מאגרי מים וחדר גנרטור; קומת מרתף (2-): חדר עגלות ואופניים עבור 10 אופניים ו-2 מחסנים; קומת מרתף (1-): שטח נלווה עם ממ"ד לדירה בקומת הקרקע עם גרם מדרגות פנימי.
 - בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישא גז, יח"ד עם חצר צמודה בעורף וצדי המגרש.
 - בקומות 1-4: 2 יח"ד בכל קומה עם ממ"ד לכ"א ומרפסות פתוחות ומקורות בחזית ובעורף הבניין.
 - בקומה 5: מפלס תחתון של יח"ד שבקומת הגג החלקית המוצמדים ע"י גרמי מדרגות פנימיים, ממ"ד, מרפסות פתוחות בחזית ובעורף הבניין, ופרגולה בחזית הקדמית.
 - בקומת הגג החלקית: מפלס עליון ודלת כניסה ליחידה שבקומה 5, מרפסות גג צמודות בחזית ובעורף הבניין, ופרגולה בחזית הקדמית.
 - על הגג העליון: מערכות סולאריות בתחום גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין, ובריכת שחייה בתחום הגג הפרטי.
 - בכל קומות הבניין: מסדרונות ומבואות, פיר מערכות, גרעין מדרגות ופיר מעלית הכולל תחנות עצירה בכל הקומות (ממרתף 2- עד לקומת גג חלקי).
 - 22 בחצר: ריצוף, גינון ונטיעות, פיר שחרור עשן מהמרתף בצמוד ללובי, גדרות בגבולות המגרש, רמפה נגישה לבעלי מוגבלות בחזית קדמית, מדרגה פיתוח, חניות לאופנועים בצמוד לגדר הצפונית, מעלון לרכב במרווח קדמי, ונישה למים בצמוד לגדר הצפון מזרחי בחלקו הקדמי.
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:**

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק,
2	קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה,
3	אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת,
4	מילוי דרישות וקבלת אישורם הסופי של רשות נחל הירקון לתכנון המוצע.
5	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.

#	תנאי
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 25,477 ₪.
5	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.
6	עמידה בתנאי כתב התחייבות להתקנה ותחזוקה של מתקני חניה.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	-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.
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	יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
4	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע.
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקה 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	רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, התשע"ב 2011, בלשכת רישום המקרקעין בגין מיקום המגרש בתחום פשט הצפה.
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.הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהיו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ה.המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית _____ (בבניה חדשה/בתוספות בנייה) ו.כפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית 3616 / 3729 א'.
3	1.רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים. 2.רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בכתובת _____.
4	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
5	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבנייה ירוקה.
6	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.
7	(1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. (2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
8	רישום סופי של התצ"ר בטאבו.
9	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

17/08/2026
 ד' אלול תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי רבי מאיר 25

7466/66	גוש/חלקה	23-0151	בקשה מספר
כרם התימנים	שכונה	19/01/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	סיווג	0123-025	תיק בניין
85.00	שטח	22-01927	בקשת מידע

מבקש הבקשה

נועה לוי
 סמואלסון פול 12, ראשון לציון 7579512 ספיר לוי
 סמואלסון פול 12, ראשון לציון 7579512 יוסי בן יוסי
 סמואלסון פול 12, ראשון לציון 7579512

עורך הבקשה

מיטל שחר
 ברוריה 1, רמת גן 52526

מהות הבקשה

הריסת הקיים במגרש והקמת בניין חדש בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף אחת. עבור 3 דירות. מרתף: שטח נלווה (ממ"ד) לדירה בקומת הקרקע (דירה מס. 1) חצר אנגלית ושטח נלווה ליחידה המסחרית. קומת קרקע: מסחר, נישת אשפה ותשתיות, מבואת כניסה למגורים, לובי, כניסה לדירה מס. 1 מהלובי, חצר עורפית מוצמדת (המשמשת גם כשטח לחול לכלל הבניין) וחניית אופניים לדירה בת 4 מפלסים עורפית. קומת גלריה: חלק מדירת קומת קרקע. קומה א': חלק מדירת קומת קרקע וכניסה לדירה מס. 2 בת שני מפלסים. במפלס קומה א' - מרפסת גזוסטרה קדמית, בקומה מס. 2 ממ"ד ומרפסת גזוסטרה אחורית. קומה ב': חלק מדירה מס. 2 וכניסה לדירה מס. 3, דירה עם מרפסת גזוסטרה קדמית ועם עליה למפלס הגג. מפלס הגג: חלק מדירה מס. 3 עם ממ"ד עם מרפסת גג ופרגולה ומרפסת גזוסטרה. גג עליון: מתקנים טכניים עם גישה משטח משותף באמצעות סולם.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 4

רשות רישוי מספר 1-26-0161 מתאריך 12/08/2026

לתקן את החלטת רשות הרישוי מיום 29.8.23 באופן הבא:

- להחלטה יתווסף אישור רשות הרישוי לפי תקנה 12 בתקנות החניה לקבוע תקן 0 לחניה במגרש, בהתאם בהתאם לחוו"ד תנועה וחניה במכון הרישוי מיום 7.8.23
- לתנאים לתעודת גמר, יתווספו תנאים לעניין רישום תקנה 27, לעניין שטחים משותפים

-
אי-

עיר ללא הפסקה

סגירת מרפסות

הדירות בקומות א' ו-ב' לא ניתנות לפיצול
 יחידת המסחר אינה ניתנת לפיצול

3. לתנאים בהיתר יתווסף התנאי לעניין אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
3	אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
4	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
5	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.
6	אישור משרד הבריאות
7	אישור פיקוד העורף
8	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות - הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.
9	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.

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. הדירות בקומות: הקרקע בקומה א' ובקומה ב' על כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול
2	יש לטעון במאזן העצים את השטח הלא מקורה במגרש ולהציג עצים לשתילה.
3	אישור פיקוד העורף
4	1) יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים. 2) רישום זיקת הנאה ע"ש העירייה.
5	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה

החלטת: החלטה מספר: 3
רשות רישוי מספר 23-0239-1 מתאריך 29/08/2023

לאחר את הבקשה להריסת מבנה קיים בן קומה אחת ובניית בניין מגורים חדש הכוללת:
 קומת קרקע עם חזית מסחרית בבניין בן 3 קומות + בניה על הגג.
 הבניין מעל קומת מרתף בן קומה אחת (1-).
 סה"כ 3 יח"ד.
 הערה: מרפסות לרחוב רבי מאיר בכפוף להתניות מחלקת נכסים.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
3	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכנ ע"י מהנדס הוועדה)
5	1. קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכנ לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות- (מוצג 4400). 2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכנ לפי תקנה 52(מוצג 4402). 3. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
6	אישור משרד הבריאות
7	אישור פיקוד העורף
8	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות - הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.
9	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמו כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.

תנאים לאיכלוס

#	תנאי
1	1) יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים. 2) רישום זיקת הנאה ע"ש העירייה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
---	------

#	תנאי
1	יש לטעון במאזן העצים את השטח הלא מקורה במגרש ולהציג עצים לשתילה.
2	אישור פיקוד העורף
3	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה