

פרוטוקול החלטות

ישיבה: 1-25-0147 תאריך: 14/01/2026 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	
	אדר' 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	25-0542	0193-018	ארלזורוב 18	חגי לשם	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	1
2	25-0757	0486-004	מוסנזון בן-ציון דר' 4	ב.ס.ט גורדי 4 איי ג'י' פיתוח בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	4

18/01/2026
כ"ט טבת תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי ארלוזורוב 18

6902/117	גוש/חלקה	25-0542	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	10/03/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0193-018	תיק בניין
381.62	שטח	24-00731	בקשת מידע

מבקש הבקשה

חגי לשם
ברזיל 1, תל אביב - יפו 6946013

עורך הבקשה

קלאודיו אוסנגר
ענתות 38, תל אביב - יפו 69080

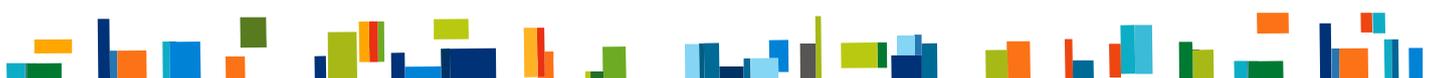
מהות הבקשה

הריסת בניין קיים למגורים בן 3 קומות עבור 6 יחידות דיור, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית עם חזית מסחרית בקומת הקרקע, מעל קומת מרתף אחת עבור סה"כ 16 יח"ד הכוללים:

- במרתף: 14 מחסנים דירתיים וחדרי משחקים, חדרי כביסה ושירותים בשטחים נלווים ל-2 דירות בקומת קרקע, כל אחת עם גישה באמצעות גרם מדרגות פנימי בין מפלסים.
- בקומת הקרקע: 2 יחידות מסחר בחזית קדמית, לובי כניסה למגורים, חדר אשפה, נישה לבלוני גז, חדר אופניים, 2 יחידות דיור עם חצרות צמודות בעורף ובצד המגרש ומסתור כביסה.
- בקומות 1,2,3 (בכל קומה): 3 יח"ד. 2 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה בחזית קדמית ועורפית, ו-1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת מקורה.
- בקומות 4,5: 2 יח"ד בקומה. כל יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה בחזית קדמית ועורפית
- בקומה 6 (קומת הגג החלקית): 1 יח"ד עם מסתור כביסה, ממ"ד לכל דירה ו-2 מרפסות גג, בחזית קדמית ועורפית מקורות חלקית בפרגולות בנויות.
- על הגג העליון: 18 מערכות סולאריות בשטח גג משותף, עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין.
- בכל קומות הבניין: גרעין חדר מדרגות ופיר מעלית, מעברים, מבואות ופירי תשתיות.
- בחצר: פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גיבון ונטיעות, חצרות אנגליות במרווחי צד (מקורות באמצעות סבכות דריכה) גדרות בגבולות המגרש הצדדים והאחורי, גדרות הפרדה פנימיות, נישה לתשתיות מים בצמוד לגבול מגרש צדדי מזרחי, פילר חשמל בתמוד לגדר צדדית מערבית, פיר לאורור מחסנים במרתף במרווח הצד המערב.

החלטה: החלטה מספר: 1

רשות רישוי מספר 1-25-0147 מתאריך 14/01/2026



לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים בן 3 קומות עבור 6 יחידות דיור, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית עם חזית מסחרית בקומת הקרקע, מעל קומת מרתף אחת עבור סה"כ 16 יח"ד.

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

תנאים למתן היתר

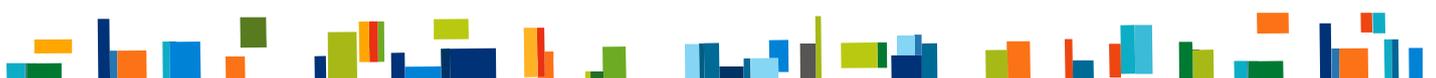
#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
3	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות - הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.

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	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
4	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.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	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	מילוי דרישות חברת "נת"ע" כמפורט בדרישותיהם מ-6.2.2025: גישה לפרויקט בכל שלבי הקמתו תהיה מרח' רנ"ק בלבד, תנאי לאישור תחילת עבודות יהיה תיאום עם נת"ע עבור שטח התארגנות, הסדרי גישה ותנועה בזמן העבודות לכל הפחות 30 ימים לפני תחילת ביצוע העבודות.



#	תנאי
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 כריתת/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	רשות הכבאות
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 יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4	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.
5	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
7	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
8	(1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. (2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה. (3) יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
9	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



18/01/2026
כ"ט טבת תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי מוסנזון בן-ציון דר' 4

6213/93	גוש/חלקה	25-0757	בקשה מספר
הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	09/04/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0486-004	תיק בניין
505.00	שטח	24-01435	בקשת מידע

מבקש הבקשה

ב.ס.ט גורדי 4 איי ג'י פיתוח בע"מ
יקום 1, יקום 6097200

עורך הבקשה

אוהד וסרמן
צנלסון 45, גבעתיים 5321611

מהות הבקשה

- הריסת בניין קיים למגורים בן 4 קומות שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים, והקמת בניין מגורים, בן 8 קומות (2 קומות עליונות חלקיות), מעל 3 קומות מרתף, עבור סה"כ 14 יח"ד, כמפורט:
- ב-3 קומות המרתף: שטחים משותפים בשימוש: חנייה עבור 33 מקומות חניה (כולל 2 חניות עבור נכים), 4 מקומות חניה לאופנועים וחללים טכניים עם החלקה הגובלת מדרום בכתובת: ז'בוטינסקי 87 (להלן חלקה מס' 1185) אשר עבורה הוגשה במקביל בקשת רישוי (מס' 25-0924). כניסה לחנייה משותפת מוצעת באמצעות רמפת ירידה הממוקמת במרווח צדדי צפוני של החלקה נשוא הבקשה. בקומת מרתף (1-): חדר אופניים, חדר טרפו, חדר כבלים, חדר חשמל ו-2 מחסנים דירתיים. במרתף (3-): מאגרי מים, חדר משאבות ובמרתפים: (2-) ו-(3-): 9 מחסנים דירתיים
 - בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישת בלוני גז ו-2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה וחצרות פרטיות צמודות במרווחי צד ועורף.
 - בקומות 1-5 (בכל קומה): 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גזוזטרה בחזית קדמית ועורפית. (בקומה: 5 מרפסות גזוזטרה בחזית קדמית ועורפית מקורות באמצעות פרגולות מבטון ואלומיניום).
 - בקומה 6 (חלקית): יחידת דיור אחת עם ממ"ד, מרפסת גג בחזית קדמית (מקורה בחלקה באמצעות פרגולה מבטון ואלומיניום) ומרפסת גזוזטרה עורפית מקורה באמצעות פרגולה מבטון ואלומיניום.
 - בקומה 7 (חלקית): יחידת דיור אחת עם ממ"ד ומרפסת גג בחזית עורפית (מקורה בחלקה באמצעות פרגולה מאלומיניום)
 - על הגג העליון: מרפסת גג פרטית עם בריכת שחייה (לא מקורה) המוצמדת לדירת הגג בקומה 7 חלקית, 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 המכיל 2 מעליות, מעברים, מבואות ופירי תשתיות.



- בחצר: פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גיבון ונטיעות, גדרות בגבולות מגרש וגדרות הפרדה פנימיות, חצרות משותפות ופרטיות, פירים לאוורור חדר טרפו, בצמוד לגבול צדדי צפוני ונישה לתשתיות מים בצמוד לגבול צדדי דרומי.

החלטה: החלטה מספר: 2
רשות רישוי מספר 1-25-0147 מתאריך 14/01/2026

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים, בן 4 קומות שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים עם 2 משרדים לבעלי מקצוע חופשיים בקומת הקרקע, בן 8 קומות (2 קומות גג חלקיות) המכיל 14 יח"ד, מעל 3 קומות מרתף משותפות ל-2 חלקות עבור חניה ומערכות טכניות בתת הקרקע.

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין.
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהברכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים
3	עמידה בדרישות רשות העתיקות בהתאם למכתבם מיום 20/08/2024 בשל מיקומו של המגרש בתחום אתר עתיקות מוכרז.
4	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
5	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן.
6	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש בכתובת ז'בוטינסקי 87.
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה יונטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 8,632.10 ₪.
8	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיוור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
9	יש לבצע את כל הקשור במתקני האשפה בהתאם לאמור בחוות הדעת בנושא זה, שניתנה לפני מתן ההיתר ובהתאם להוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עיריית תל-אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
10	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.



#	תנאי
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 לכנים) ויהיו מסומנים או משולטים.
12	רישום רמת השרות 2 של חניון בהיתר הבניה בהתאם להחלטות הועדה המקומית מס' 34 ישיבה מס' 2-3068 מתאריך 18/01/06 ומס' 28 ישיבה מס' 2006-004 מתאריך 15/03/06.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	טרם תחילת העבודות, יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, 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	הצגת תיאום עם רשות העתיקות למילוי תנאי הרשות שניתנו למבקש ההיתר
7	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.
8	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
9	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/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	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
2	רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בכתובת ז'בוטינסקי 87
3	הצגת רישום הערה בטאבו פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות בבניין. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בכל צורה שהיא. ג. חניות נכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדות לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
4	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 6 עצים במגרש ובסביבתו.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 11 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
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	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים



#	תנאי
	ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
9	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

