

פרוטוקול החלטות

ישיבה: 1-25-0171 תאריך: 10/09/2025 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 אדרי מאיר אלואיל	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה 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	24-1469	1161-030	רמז דוד 30	סטרוקטורה - ארק 2021 יזמות רמז 30 ת"א שותפות מוגבלת	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	1
2	25-1187	0722-004	זימן יוסף 4	נקסט טאוור בע"מ	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	4
3	25-1135	3634-008	די רוסי 8	שרון פוליאקין-דותן	תוספות בניה תוספת לפי תכנית הרחבה	6
4	רישוי כללי		עמיחי יהודה 7		רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין	8

16/09/2025
כ"ג אלול תשפ"ה

פרוטוקול רשות רישוי רמז דוד 30

6213/1262	גוש/חלקה	24-1469	בקשה מספר
הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	13/10/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	1161-030	תיק בניין
823.00	שטח	22-02836	בקשת מידע

מבקש הבקשה

סטרוקטורה- ארק 2021 יזמות רמז 30 ת"א שותפות מוגבלת
חרושת 18, רמת השרון 4702519

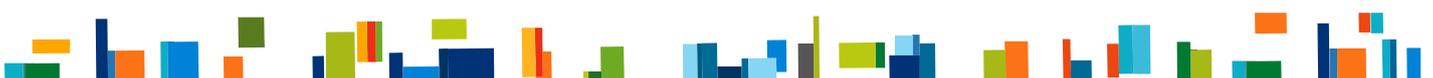
עורך הבקשה

יואש ינקוביץ
חומה ומגדל 26, תל אביב - יפו

מהות הבקשה

הריסת בניין בן 5 קומות מעל מקלט בקומת המרתף עבור 16 יח"ד מעל מקלט ומשרד במרתף, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין חדש למגורים, בן 6 קומות ו- 3 קומות גג חלקיות מעל 3 קומות מרתף עבור 27 יח"ד ו-2 משרדים, הכולל:

- בכל קומות המרתף: 31 מקומות חניה לרכב פרטי, 1 מקום חניה לרכב נכים, 5 מקומות חניה לאופנועים. גישה חיצונית למרתף באמצעות רמפה לרכב מרחוב רמז דוד. ובנוסף: בקומת המרתף התחתונה (3-): חדר משאבות, מאגר מים ו-5 מחסנים דירתיים. בקומת מרתף (2-): 17 מחסנים דירתיים בקומת המרתף העליונה (1-): חדר גנרטור. סה"כ מבוקשים 21 מחסנים דירתיים.
- בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישה לבלוני גז, 2 משרדים עם ממ"ד וחצר צמודה ויחידת דיור עם ממ"ד, מסתור כביסה וחצר צמודה.
- בקומות הטיפוסיות (ראשונה - חמישית): בכל קומה 4 יח"ד, כל אחת עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה בחזית ובעורף הבניין.
- בקומת הגג החלקית התחתונה (קומה שישית): 3 יח"ד בקומה. 1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג בחזית הקדמית מקורה חלקית בפרגולה מפלדה, 2 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה מקורה חלקית בפרגולה מפלדה בחזית האחורית.
- בקומת הגג החלקית האמצעית (קומה שביעית): 2 יח"ד. 1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג פתוחה ומקורה בחזית הקדמית ו-1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג בחזית האחורית.
- קומת גג חלקית עליונה (קומה שמינית): עבור יחידת דיור אחת עם ממ"ד, בריכת שחיה במרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה מפלדה בחזית הקדמית ומרפסת גג פתוחה בחזית האחורית.
- על הגג העליון: 19 מתקנים סולאריים 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 ופירי תשתיות.
- בחצר: ריצוף, גיבון ונטיעות, גדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, רמפה לרכב הממוקמת במרווח הצד הדרומי של המגרש, נישה למים ולכניסת אויר בצמוד לגדר צדדית צפונית, נישה לשחרור עשן מרתפים בצמוד לגבול מגרש צדדי צפוני, חניות לאופניים במרווח הצד הצפוני ובתחום הרצועה המפולשת.



הבקשה כוללת סימון עוגנים פולימרים זמניים אשר חוזרים לחלקות הגובלות כולל לשטחי ציבור.

ההחלטה: החלטה מספר: 1
 רשות רישוי מספר 1-25-0171 מתאריך 10/09/2025

לאשר את הבקשה להריסת בניין בן 5 קומות מעל מקלט בקומת המרתף עבור 16 יח"ד מעל מקלט ומשרד במרתף, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין חדש למגורים, בן 6 קומות ו- 3 קומות גג חלקיות מעל 3 קומות מרתף עבור 27 יח"ד ו-2 משרדים.

הבקשה כוללת סימון עוגנים פולימרים זמניים אשר חוזרים לחלקות הגובלות כולל לשטחי ציבור.

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	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
3	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג 4400).

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	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	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 'פיצוי ברוטו' ₪.
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 3,899.40 ₪.
8	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	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
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



#	תנאי
	לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	שלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
4	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים.
5	אושרה כריתה של עץ מספר 13 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	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

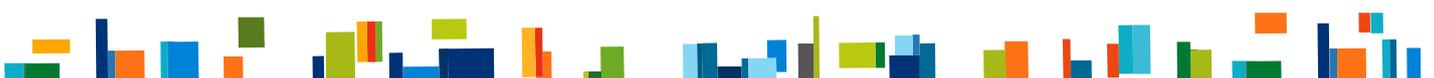
תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
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 מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
8	אישור רשות הכבאות

הערות

#	תנאי

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה



16/09/2025
כ"ג אלול תשפ"ה

פרוטוקול רשות רישוי זימן יוסף 4, זימן יוסף 6

7110/168	גוש/חלקה	25-1187	בקשה מספר
נחלת יצחק	שכונה	13/07/2025	תאריך הבקשה
שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	סיווג	0722-004	תיק בניין
1,129.00	שטח	24-01637	בקשת מידע

מבקש הבקשה

נקסט טאוור בע"מ
דרך המכבים 34, ראשון לציון 7535974

עורך הבקשה

בנימין פרי
כורזין 1, גבעתיים 53583

מהות הבקשה

שינויים ותוספות בדיעבד, בבניין מגורים קיים, בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע חלקית, המכיל סה"כ 25 יח"ד, הכוללים:

- בקומת הקרקע: שינויים בחלקות השטחים הפנימיים, הריסת קירות/נישות ותוספת נישת בלוני גז.
- בכלל קומות הבניין: שינויים בחלוקת השטחים הפנימיים.

ההחלטה: החלטה מספר: 2

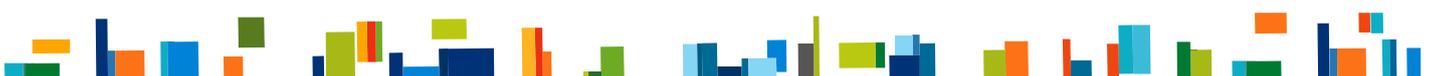
רשות רישוי מספר 1-25-0171 מתאריך 10/09/2025

שינויים ותוספות בדיעבד, בבניין מגורים קיים, בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע חלקית, המכיל סה"כ 25 יח"ד, הכוללים:

- בקומת הקרקע: שינויים בחלקות השטחים הפנימיים, הריסת קירות/נישות ותוספת נישת בלוני גז.
 - בכלל קומות הבניין: שינויים בחלוקת השטחים הפנימיים.
- ככפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
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)



#	תנאי
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
6	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
3	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

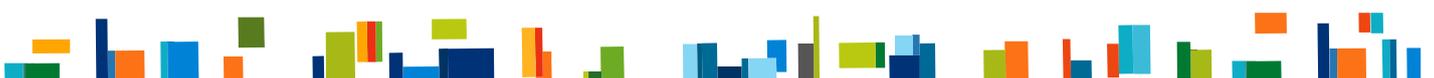
תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	השלמת 19 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד.
3	אישור אגף הנכסים.
4	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה



16/09/2025
כ"ג אלול תשפ"ה

פרוטוקול רשות רישוי די רוסי 8

6983/51	גוש/חלקה	25-1135	בקשה מספר
קרית שלום	שכונה	30/06/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	3634-008	תיק בניין
500.00	שטח	24-01840	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אסנת רכטר
מאירבר 10, תל אביב - יפו 6683367 שרון פוליאקין-זותן
מאירבר 10, תל אביב - יפו 6683367

עורך הבקשה

רוי יצחק גורדון
רפידים 14ה, תל אביב - יפו 6998221

מהות הבקשה

הריסת יחידת דיור אחת קיימת בקומת קרקע (המערבית בקומה), בבניין קיים בן 2 קומות עבור 4 יח"ד ובנייתה בצורה מורחבת כדירה בת 3 חדרים, ממ"ד וחדרי שירות עבור יח"ד אחת.

על המגרש: פיתוח שטח, הריסת גדרות בחזית קדמית וחזית צידית מערבית והקמת גדרות בגבולות המגרש, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות והקמת מסתור אשפה וגז.

החלטה: החלטה מספר: 3

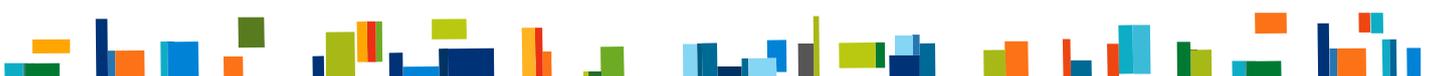
רשות רישוי מספר 1-25-0171 מתאריך 10/09/2025

לאשר את הבקשה עבור הריסת יחידת דיור אחת קיימת בקומת קרקע (המערבית בקומה), בבניין קיים בן 2 קומות עבור 4 יח"ד ובנייתה בצורה מורחבת כדירה בת 3 חדרים, ממ"ד וחדרי שירות עבור יח"ד אחת.

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
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 2750 ט.
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.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	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
2	הריסת כל הבנייה החורגת הקיימת בסביבת המגרש הכוללת בין היתר גדרות, מחסנים, סככות, וחלקם אף פולש מתחום המגרש. היה והכל/או חלק מהנאמר לעיל נמצא במפת המדידה, שייך לבעלי דירות אחרים יש לצרף תצהיר חתום אצל עו"ד למי שייכת הבנייה החריגה וכן לסמן את הבעלות עליהם במפרט הבקשה

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור על הריסה בפועל של כל החורג.
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 1 עצים במגרש ובסביבתו.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).



16/09/2025
כ"ג אלול תשפ"ה

פרוטוקול רשות רישוי עמיחי יהודה 7

6885/15	גוש/חלקה		בקשה מספר
'תכנית ל	שכונה		תאריך הבקשה
	סיווג	2284-007	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

