

פרוטוקול החלטות

ישיבה: 1-25-0235 תאריך: 04/01/2026 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 | |
| | אדרי 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 | 23-0175 | 0800-111 | דרך נמיר מדכי 111 | י.ע.ז יזמות ובניה והתחדשות עירונית בע"מ | בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') | 1 |

05/01/2026
ט"ז טבת תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי דרך נמיר מרדכי 111

| | | | |
|---|----------|------------|-------------|
| 6106/494 | גוש/חלקה | 23-0175 | בקשה מספר |
| הצפון החדש - החלק הצפוני | שכונה | 24/01/2023 | תאריך הבקשה |
| בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') | סיווג | 0800-111 | תיק בניין |
| 640.00 | שטח | 21-01098 | בקשת מידע |

מבקש הבקשה

י.ע.ז. יזמות ובנייה והתחדשות עירונית בע"מ
הארבעה 8, תל אביב - יפו 6473908

עורך הבקשה

שחף זית
דיצה 1, תל אביב - יפו 68116

מהות הבקשה

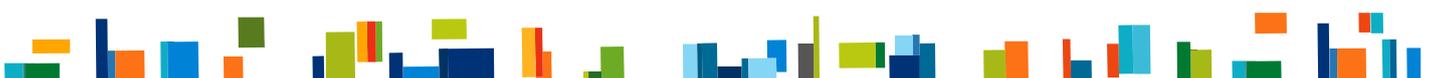
הריסת בניין מגורים קיים בניין בן 3 קומות קומת עמודים ומקלט במרתף עבור 12 יח"ד, שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 3 קומת מרתף עבור 32 יח"ד (סה"כ בניין בן 9 קומות), הכולל:

- בקומת המרתף: 32 מקומות חניה לרכב פרטי במתקן חניה אוטומטי תת קרקעי, 2 מקומות חניה לרכב נכים, מתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות מאגרי מים, חדר משאבות וחדר טראפו.
- בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישה לגז בחדר אופניים, מעלית לכניסת רכב לחניון רובוטי, 2 יחידות דיור עם ממ"ד, מסתור כביסה וחדר פרטית מוצמדת במרווח הצד והמרווח האחורי.
- בקומות 1,2,3,4,5,6,7: בכל קומה 4 יח"ד. עם ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה.
- בקומה 8 (קומת גג חלקית): 2 יחידות דיור בקומה. עם ממ"ד ומרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה בנויה.
- על הגג העליון: גנרטור, מערכות סולאריות ומעבי מזגנים, בשטח גג משותף עם גישה מהמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין ושטח גג פרטי המוצמד ליחידת הדיור בחזית הקדמית בקומה 8 עם מדרגות עליה פנימיות משטח הדירה.
- בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, 2 מעליות ופירי תשתיות משותפים.
- בחדר: פיתוח שטח, גיבון ונטיעות, חצר משותפת לכיוון דרך נמיר וחדרות פרטיות במרווח הצד הצפוני' משטחים מרוצפים, חניות אופניים. גמל מים בצמוד לקן המגרש הצדדי הצפוני. כניסה למעלית החניה דרך המרווח האחורי מכיוון רחוב צירלסון בהתאם לתאום מול מחלקת התנועה.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 1

רשות רישוי מספר 04/01/2026 מתאריך 1-25-0235

לאחר ששמענו את טיעוני המבקשת בדיון שהתקיים ביום 08/12/2025, ולמרות שהמבקשת הודיעה כי אינה מעוניינת לתקן את הבקשה אלא להותיר את ההחלטה על כנה לאור טענות הסתמכות, אנו מחליטים, לפנינו משורת הדין ומתוך רצון לאפשר את ההתחדשות במגרש במסגרת הבקשה הנוכחית, להעניק



למבקשת הזדמנות אחרונה להגשת בקשה מתוקנת בהתאמה לתכניות החלות בשם לב להפקעה הנדרשת במגרש והמעבר המוצע דרך מגרש שכן.

ככל שבתום 30 יום ממועד קבלת החלטה זו לא תוגש בקשה מתוקנת או שתתואם הגשה כאמור, רשות הרישוי תקיים דיון נוסף לצורך קבלת החלטה על ביטול ההחלטה מיום 4.3.2024 לאישור הבקשה, מבלי הצורך במתן זכות טיעון פעם נוספת.

תנאים למתן היתר

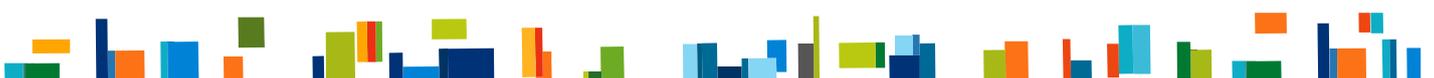
| # | תנאי |
|---|--|
| 1 | קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה |
| 2 | אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות. על עורך הבקשה מטעם מבקש היתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת |
| 3 | קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג 4400). |
| 4 | הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 472)) – (מוצג 4402) |
| 5 | עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה. |
| 6 | 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 | אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים. |
| 3 | רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין |
| 4 | ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר |
| 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 ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. |

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. |
| 3 | הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה. |
| 4 | לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל היתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו. |
| 5 | יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף |
| 6 | יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום. |
| 7 | הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees |



תנאים לתעודת גמר

| # | תנאי |
|----|--|
| 1 | אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון |
| 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 |
| 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 | אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר והפיתוח ע"י ביצוע דוגמאות בשטח (מוק-אפ) |
| 6 | 1. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. 2. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה. |
| 7 | רישום סופי של התצ"ר בטאבו |
| 8 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש. |
| 9 | אישור אגף שפ"ע לשימור 7 עצים במגרש ובסביבתו. |
| 10 | אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות. |

הערות

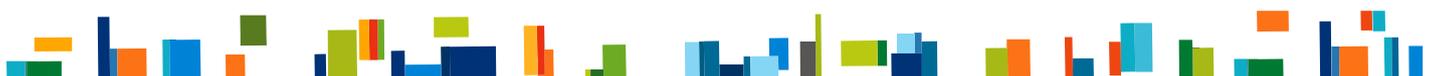
| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים כמפורט במפרט הבקשה. |

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

החלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 1
רשות רישוי מספר 1-25-0183 מתאריך 30/09/2025

לזמן את בעלי העניין לצורך מתן זכות טיעון בע"פ טרם ביטול החלטת רשות רישוי מספר 1-24-0046 מתאריך 04/03/2024 להריסת בניין מגורים קיים בניין בן 3 קומות קומת עמודים ומקלט במרתף עבור 12 יח"ד, שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 3 קומת מרתף עבור 32 יח"ד (סה"כ בניין בן 9 קומות) ודחיית הבקשה שכן קו הבניין הצדדי דרומי שהוצג שגוי והבניין תוכנן בשטח ביעוד דרך ובתחום הפקעה.
תנאים למתן היתר

| # | תנאי |
|---|--|
| 1 | קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה |
| 2 | אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות. על עורך הבקשה מטעם מבקש היתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת |
| 3 | קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג 4400). |
| 4 | הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 472)) - (מוצג 4402) |
| 5 | עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה. |
| 6 | תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק. |



תנאים בהיתר

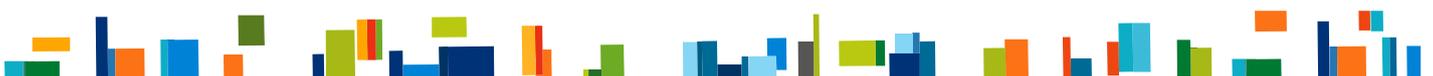
| # | תנאי |
|---|--|
| 1 | מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה |
| 2 | אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים. |
| 3 | רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין |
| 4 | ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר |
| 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 ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. |

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. |
| 3 | הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה. |
| 4 | לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו. |
| 5 | יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף |
| 6 | יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום. |
| 7 | הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees |

תנאים לתעודת גמר

| # | תנאי |
|---|--|
| 1 | אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון |
| 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 |
| 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 | אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר והפיתוח ע"י ביצוע דוגמאות בשטח (מוק-אפ) |
| 6 | 1. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. 2. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה. |
| 7 | רישום סופי של התצ"ר בטאבו |
| 8 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש). |
| 9 | אישור אגף שפ"ע לשימור 7 עצים במגרש ובסביבתו. |



| # | תנאי |
|----|---|
| 10 | אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות. |

הערות

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים כמפורט במפרט הבקשה. |

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

| |
|--|
| ההחלטה: החלטה מספר: 1 רשות רישוי מספר 1-24-0046 מתאריך 04/03/2024 |
|--|

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בניין בן 3 קומות קומת עמודים ומקלט במרתף עבור 12 יח"ד, שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 3 קומת מרתף עבור 32 יח"ד (סה"כ בניין בן 9 קומות)

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

תנאים למתן היתר

| # | תנאי |
|---|--|
| 1 | קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה |
| 2 | אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות. על עורך הבקשה מטעם מבקש היתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת |
| 3 | קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג 4400). |
| 4 | הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 472)) - (מוצג 4402) |
| 5 | עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה. |
| 6 | 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 | אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים. |
| 3 | רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין |
| 4 | ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר |
| 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 ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. |



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. |
| 3 | הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה. |
| 4 | לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו. |
| 5 | יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף |
| 6 | יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום. |
| 7 | הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees |

תנאים לתעודת גמר

| # | תנאי |
|----|--|
| 1 | אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון |
| 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 |
| 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 | אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר והפיתוח ע"י ביצוע דוגמאות בשטח (מוק-אפ) |
| 6 | 1. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. 2. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה. |
| 7 | רישום סופי של התצ"ר בטאבו |
| 8 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש. |
| 9 | אישור אגף שפ"ע לשימור 7 עצים במגרש ובסביבתו. |
| 10 | אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות. |

הערות

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים כמפורט במפרט הבקשה. |

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

