

פרוטוקול החלטות

רשות רישוי

ישיבה: 1-26-0118

תאריך: 17/06/2026

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 בנייה	
	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 מרדכי 111	י.עז יזמות ובנייה והתחדשות עירונית בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	1

18/06/2026
 ג' תמוז 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:

1. 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.
2. בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישא לגז בחדר אופניים, מעלית לכניסת רכב לחניון רובוטי, 2 יחידות דיור עם ממ"ד, מסתור כביסה וחדר פרטית מוצמדת במרווח הצד והמרווח האחורי.
3. בקומות 1,2,3,4,5,6,7: בכל קומה 4 יח"ד. עם ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת גזזטרה פתוחה ומקורה.
4. בקומה 8 (קומת גג חלקית): 2 יחידות דיור בקומה. עם ממ"ד ומרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה בנויה.
5. 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.
6. בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, 2 מעליות ופירי תשתיות משותפים.
7. בחצר: 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: ההחלטה מספר: 1

רשות רישוי מספר 1-26-0118 מתאריך 17/06/2026

לבטל את ההחלטה מיום 4.3.24 לאישור הבקשה להיתר ולדחות 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 קומות מרתף עבור 32

עיר ללא הפסקה

יח"ד (סה"כ בניין בן 9 קומות), שכן, מפת המדידה אשר הוגשה עם הבקשה שגויה ואינה מביאה לידי ביטוי את תוכנית 1357 אשר קובעת הפקעה ברוחב 4 מ' בצד המגרש וקו בניין 0, הפקעה זזה מסומנת במגרש הסמוך (נמיר 109). תחת זאת סומן במפת המדידה ובבקשה להיתר קו בניין צידי של 3 מ' לפי תוכנית רובע 4 ועל כן הבנייה המתוכננת כוללת בנייה בעומק של 1 מ' בשטח ביעוד דרך ציבורית ובתחום הפקעה תוך מעבר במגרש שכן בשטח בו טרם מומשה ההפקעה. על אף וניתנה למבקשת זכות טיעון בעל פה ובכתב, כן ניתנו מספר הזדמנויות לתיקון הבקשה, מבקשת ההיתר מסרבת לעשות כן, לפיכך אין מנוס מביטול ההחלטה.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 1
 רשות רישוי מספר 0235-1-25 מתאריך 04/01/2026

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, לפנים 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 ההיתר 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

ההחלטה 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 ההיתר 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.
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 0046-1-24 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 ההיתר 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.

עיר ללא הפסקה

#	תנאי
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.

#	תנאי
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