

29/07/2026
 ט"ו אב תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי סוסין 20

6217/581	גוש/חלקה	25-0437	בקשה מספר
הצפון החדש-החלק הדרומי	שכונה	26/02/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0546-020	תיק בניין
759.00	שטח	24-00904	בקשת מידע

מבקש הבקשה

ק. אופק החזקות
 דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102

עורך הבקשה

דרור רימוק
 בית הלל 14, תל אביב - יפו 6701714

מהות הבקשה

הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל ק.עמודים ובו 11 יח"ד שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה. והקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות (כולל קומת קרקע חלקית), מעל 2 קומות מרתף, עבור 21 יח"ד, הכולל:
 ב-2 קומות המרתפים : 25 מקומות חניה לרכב(כולל חניית נכים), חדר אופניים חדר משאבות, מאגר מים ו - 21 מחסנים דירתיים . חדר מונים, חניית 2 אופנועים.
 בכל הקומות גרעין מעלית ומדרגות משותף ולובי קומתי .
 בקומת הקרקע: לובי כניסה , חדר אשפה , 2 דירות גן עם ממ"ד וחצרות צמודות בעורף ובשוליו הצידיים של הבניין.
 בקומות הטיפוסיות א-ה': בכל קומה 3 דירות עם ממ"ד מרפסת גזוזטראה ומסתור כביסה.
 בקומה ו' (נסיגה) : 2 דירות עם מרפסות גג, ממ"ד ומסתור כביסה .
 בקומה ז' (בנסיגה נוספת) : 2 דירות עם מרפסות גג, ממ"ד ומסתור כביסה , הדירה המערבית עם גישה באמצעות מדרגות פנימיות לחלק גג פרטי מוצמד.
 בגג העליון : חלק גג פרטי ובו מרפסת גג ובריכה וחלק גג משותף ובו מעבי מזגנים , קולטי שמש וגנרטור.
 בחצר : חצר משותפת עם רצועה גננית , 3 שבילי גישה לרכב, עגלות אופניים, ולהולכי רגל, שחרור עשן, וגמל מים צמודים לדופן מערבית במגרש צובר גז בתחום רצועה גננית.

ההחלטה: החלטה מספר: 1

רשות רישוי מספר 1-26-0149 מתאריך 19/07/2026

לאשר הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל ק.עמודים ובו 11 יח"ד שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה. והקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות (כולל קומת קרקע חלקית), מעל 2 קומות מרתף, עבור 21 יח"ד, הכולל:

ב-2 קומות המרתפים : 25 מקומות חניה לרכב(כולל חניית נכים), חדר אופניים חדר משאבות, מאגר מים ו - 21 מחסנים דירתיים . חדר מונים, חניית 2 אופנועים.
 בכל הקומות גרעין מעלית ומדרגות משותף ולובי קומתי .
 בקומת הקרקע: לובי כניסה , חדר אשפה , 2 דירות גן עם ממ"ד וחצרות צמודות בעורף ובשוליו הצידיים של הבניין.
 בקומות הטיפוסיות א-ה': בכל קומה 3 דירות עם ממ"ד מרפסת גזוזטראה ומסתור כביסה.
 בקומה ו' (נסיגה) : 2 דירות עם מרפסות גג, ממ"ד ומסתור כביסה .
 בקומה ז' (בנסיגה נוספת) : 2 דירות עם מרפסות גג, ממ"ד ומסתור כביסה , הדירה המערבית עם גישה באמצעות מדרגות פנימיות לחלק גג פרטי מוצמד.
 בגג העליון : חלק גג פרטי ובו מרפסת גג ובריכה וחלק גג משותף ובו מעבי מזגנים , קולטי שמש וגנרטור.
 בחצר : חצר משותפת עם רצועה גננית , 3 שבילי גישה לרכב, עגלות אופניים, ולהולכי רגל, שחרור עשן, וגמל מים צמודים לדופן מערבית במגרש צובר גז בתחום רצועה גננית.

בכפוף להשלמת הסדר קרקע, וכן כל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה
5	חתימה על הסכם רכישה בגין חלקת ההשלמה

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	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר מיום
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 25,456.00 ₪.
5	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדירור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 'פיצוי ברוטו' ₪.

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	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
3	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן

#	תנאי
	שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
4	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	הגשת אישור אגף שפ"ע לקליטת עץ מספר 11 שיועד להעתקה לשטח ציבורי
6	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 ה.החניה /חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
3	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	רישום סופי של התצ"ר בטאבו.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 'עצים לשתילה' עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.