

17/08/2026

ד' אלול תשפ"ו

פרוטוקול החלטות

רשות רישוי - התנגדות

ישיבה: 6-26-0039

תאריך: 12/08/2026

שעה: 12:30

לשכת יו"ר הועדה המקומית - קומה 11 - חדר 1157, בניין עיריית תל אביב-יפו - אבן גבירול 69

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 אדר' 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	25-1204	0544-040	בלוך דוד 40	ברוש ניר יזמות בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	1

עיר ללא הפסקה

פילון 5 תל-אביב-יפו 6451805 | טלפון: 03-7247777 | אתר אינטרנט: www.tel-aviv.gov.il

17/08/2026
 ד' אלול תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי - התנגדות בלוח דוד 40

6217/409	גוש/חלקה	25-1204	בקשה מספר
הצפון החדש-החלק הדרומי	שכונה	14/07/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0544-040	תיק בניין
529.00	שטח	24-00337	בקשת מידע

מבקש הבקשה

ברוש ניר יזמות בע"מ
 עתירי ידע 21, כפר סבא 4464316

עורך הבקשה

חנן פומגרין
 גוטליב 11, תל אביב - יפו 6439211

מהות הבקשה

1. הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.

2. הקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 3 קומות מרתף משותפות לבניין בחלקה הסמוכה (בלוח דוד 38), עבור 16 יח"ד, המכיל:

- בקומת מרתף 3:- מקומות חניה למכוניות ואופנועים, 4 מחסנים דירתיים, חדר משאבות ומאגר מים.
- בקומת מרתף 2:- מקומות חניה למכוניות ואופנועים, 11 מחסנים דירתיים, חדר טרפו, חדר כבילה, חדר מונים.
- בקומת מרתף 1:- מקומות חניה למכוניות, אופנועים ואופניים, 9 מחסנים דירתיים, חדר מונים, חללים כלואים ללא גישה.

- בקומת הקרקע: 2 יח"ד עם ממ"ד וחצר פרטית לכל יחידה במרווח אחורי וצדי, לובי כניסה, חדר אשפה, נישת בלוני גז, חדר אופניים, רצועה מפולשת עם חניית אופניים בתחומה.
- בקומה 1: 3 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לכל דירה.
- בקומות 2-5: בכל קומה 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לכל דירה.
- בקומת גג חלקית 6: 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסת גג לדירה הקדמית ומרפסת גזוזטרה לדירה העורפית.
- בקומת גג חלקית 7: דירה אחת עם ממ"ד ומרפסות גג בחזית הקדמית והעורפית, מדרגות פנימיות המובילות לגג פרטי.
- על הגג העליון: גג פרטי עם בריכה המוצמד באמצעות מדרגות פנימיות מתוך דירת הגג העליונה, גג טכני משותף הכולל מערכות סולאריות, מעבים, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.

- בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר המדרגות הכללי של הבניין, מעלית, מתקני תשתית משותפים.
- בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרופפים, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי דרום-מערבי, מתקני תשתית, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש.

עיר ללא הפסקה

החלטה: החלטה מספר: 1
רשות רישוי - התנגדות מספר 6-26-0039 מתאריך 12/08/2026

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 3 קומות מרתף משותפות לבניין בחלקה הסמוכה (בלו"ד 38), עבור 16 יח"ד.

2. לדחות את ההתנגדות שכן הבקשה תואמת את תכנית הרובעים, תקנות התכנון והבנייה והנחיות מרחביות. נושאי התכנון הפנימי של הדירות, תכנון המרתף ומיקומן היחסי של התשתיות הדרושות וכן התמורות לבעלים מהווים נושאים קנייניים שאינם מעניינה של הוועדה, אשר ניתן לדון בהם בערכאות המתאימות לכך.

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	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 36692 ₪.
6	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.
7	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
8	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.

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	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	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.
4	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	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	רישום זיקת הנאה למעבר חופשי לרכב בהמשך לזיקת הנאה במגרשים בלוח 38-40 כאשר הכניסה למרתף חניה דרך רמפה הנמצאת בשני המגרשים.
2	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.
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4	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.
5	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 7 עצים במגרש ובסביבתו.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 10 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
8	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים 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