

פרוטוקול החלטות

ישיבה: 0188-26-1 תאריך: 09/09/2026 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 אדרי מאיר אלואיל	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה מ"מ מהנדס העיר, סגן מנהל אגף לרישוי בנייה	
	עו"ד רויטל אטיאס עו"ד שרון אלזר	מזכירת ועדת בניין עיר מרכזת הועדה	
	רחלי קריספל	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	

#	בקשה	תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	עמוד
1	26-0477	1250-052	קוסובסקי 52	א. ג. אופק החזקות - התחדשות עירונית בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	1
2	23-1570	0004-081	אלנבי 81	פרימה מלונות ותיירות ישראל 1977 בע"מ	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	4
3	26-0190	0232-006	עובדיה מברטנורה 6	מאיה אלפרוביץ	שינויים פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	10
4	רישוי כללי		המערכה 6		רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין	12

14/09/2026
 ג' תשרי תשפ"ז

פרוטוקול רשות רישוי קוסובסקי 52

6106/147	גוש/חלקה	26-0477	בקשה מספר
בבלי	שכונה	02/06/2026	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	1250-052	תיק בניין
760.00	שטח	25-00311	בקשת מידע

מבקש הבקשה

א. ג. אופק החזקות - התחדשות עירונית בע"מ
 דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102

עורך הבקשה

חנן פומגרין
 גינת גוטליב 11,

מהות הבקשה

- הריסת כל הקיים על המגרש לרבות בניין מגורים בן 5 קומות עם חדרי יציאה לגג הבנוי בקיר משותף, עבור 12 יח"ד סה"כ שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה;
- הקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות 21 קומות חלקיות מעל 3 קומות מרתף לחנייה ואחסנה עבור סה"כ 27 יח"ד, הבניין מוצע בחלקו בקיר משותף עם הבניין הצמוד רח' קוסובסקי 54, גוש 6106, חלקה 148, הכוללים:
 - קומת מרתף (3-): חניות לכלי רכב פרטי, מאגר מים, חדר משאבות, 4 מחסנים דירתיים, המשך גרעין מדרגות ו2 מעליות;
 - קומת מרתף (2-): חניות לכלי רכב פרטי, חדר טראפ, 17 מחסנים דירתיים, ארונות לתפקוד הבניין והמשך גרעין מדרגות ו2 מעליות;
 - קומת מרתף (1-): חניות לכלי רכב פרטי, חדר טראפ, 5 מחסנים דירתיים, ארונות לתפקוד הבניין והמשך גרעין מדרגות ו2 מעליות;
 - קומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, חדר בלוני גז, 3 דירות גן, כל אחת מכילה: ממ"ד וחצר פרטית במרווח אחורי וצדדי;
 - קומה 1-5: 4 יח"ד בכל קומה (סה"כ 20 יח"ד) כל אחת מכילה: ממ"ד ומרפסות גזוזטרה פתוחות ומקורות; קומה 6 (חלקית תחתונה): 2 יח"ד כל אחת מכילה: ממ"ד ומרפסות גג המקורות בחלקן בפרגולה מאלומיניום;
 - קומה 7 (חלקית עליונה): 2 יח"ד כל אחת מכילה: ממ"ד ומרפסות גג מקורות ע"י פרגולה מאלומיניום וגרם מדרגות פנימי לדירה העליונה המוביל לגג העליון;
 - על הגג העליון: גג עליון מוצמד לדירה בקומה העליונה, מערכות סולאריות, מעבים, גנרטור, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין;
 - בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות כללי של הבניין, 2 מעליות, מסתורי כביסה ומזגנים לכלל היח"ד, מתקני תשתית משותפים;
 - על המגרש: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות משטחים מרוצפים, רמפת ירידה חד סטרית לחניון במרווח הצדדי מערבי, מתקני תשתית, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש;

עיר ללא הפסקה

ההחלטה: החלטה מספר: 1
רשות רישוי מספר 1-26-0188 מתאריך 09/09/2026

1. לאשר את הבקשה להריסת כל הקיים על המגרש לרבות בניין מגורים בן 5 קומות עם חדרי יציאה לגג הבנוי בקיר משותף, עבור 12 יח"ד סה"כ שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה;
 2. הקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות ו-20 קומות גג חלקיות מעל 3 קומות מרתף לחנייה ואחסנה עבור סה"כ 27 יח"ד, בחלקו בקיר משותף עם הבניין הצמוד רח' קוסובסקי 54, גוש 6106, חלקה 148.
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, 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
4	הצגת מפרט צבוע לרישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. כל מחסן דירתי יוצמד ליחידת דיור אחת בלבד
5	מילוי דרישות וקבלת אישורם הסופי של רשות נחל הירקון לתכנון המוצע.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	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.
3	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל
4	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.

#	תנאי
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	אפשרה כריתה של עצים מספר 6,7,8 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').
4	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.
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקה העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	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. כל מחסן דירתי יוצמד ליחידת דיור אחת בלבד
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 12 עצים במגרש ובסביבתו.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 30,436 ₪.
6	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
7	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

14/09/2026
 ג' תשרי תשפ"ז

פרוטוקול רשות רישוי אלנבי 81

6937/5	גוש/חלקה	23-1570	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	06/11/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	0004-081	תיק בנין
1,481.00	שטח	21-02063	בקשת מידע

מבקש הבקשה

פרימה מלונות ותיירות ישראל 1977 בע"מ
 אלון יגאל 65, תל אביב - יפו 6744316

עורך הבקשה

גידי בר אורין
 בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604

מהות הבקשה

תוספות ושינויים ב-2 מבנים קיימים במגרש בנין קדמי לשימור מחמיר ובנין אחורי לשימור כמפורט:

1. שימוש חורג ממגורים למלונאות בשני הבניינים לצורך הסבת המבנה למלון בן 93 חדרים.

2. בבנין הקדמי:

• הקמת 3 קומות מרתף, אשר בקשה לחפירתם הוגשה במקביל בבקשה מספר 23-1590, עבור:
בקומת מרתף 3:- מאגרי מים, חדר משאבות וחדר טכני. בקומת מרתף 2:- חדרי מכונות בריכה, חדר שנאים, שטחי שירות למלונאות כולל: חדר כביסה, משק בית, המשך מטבח, חדר אוכל עובדים, משרדים ומלתחות עובדים, חדר אשפה תחתון לשימוש מלונאות ומשרדים ובקומת מרתף 1:- מטבח תחתון, חדר אשפה לשימוש המטבח, חדר שנאים, ממ"מ למסחר וממ"מ למלון המשמשים גם כחדרי אחסנה, מעבר תשתיות, 6 חדרי אירוח עם חצר אנגלית לכל חדר.

• בקומת הקרקע: שינויים פנימיים כולל שינוי בחזיתות, להסדרת 6 חללים מסחריים, לובי כניסה ושטח הסעדה לבית המלון, תוספת מעליות, 2 גרעיני מדרגות קיימים, חדר הדחת כלים וחדר שירותים, חדר אשפה עליון בחזית הצד הדרומית וחדר ספקים בחזית הצד הצפונית, 2 חדרי אירוח כולל תוספת מרפסת עבור כל חדר בחזית האחורית.

• בקומה 1 הקיימת: שינויי פנים כולל שינוי בחזיתות להסדרת 17 חדרי אירוח, ממ"מ, מבואה קומתית, תוספת מעליות, 2 גרעיני מדרגות קיימים, מרפסת גג, ותוספת 4 מרפסות גזזטרה עבור 4 מחדרי האירוח בחזית האחורית.

• בקומה 2 הקיימת: שינויי פנים כולל שינוי בחזיתות, להסדרת 18 חדרי אירוח, ממ"מ, מבואה קומתית, תוספת מעליות, 2 גרעיני מדרגות קיימים, תוספת 4 מרפסות גזזטרה עבור 4 מחדרי האירוח בחזית האחורית.

• על הגג: הסדרת שטח הגג לשימוש מלונאי כולל גיבון, שטחים מרוצפים עבור בר, הסעדה, שיוזף וישיבה, תוספת בריכת שחיה מלונאית. פתיחה במעקה הגג בחזית האחורית לחיבור גשר מעבר להולכי רגל מקומה 4 בבנין האחורי.

3. בבנין האחורי:

עיר ללא הפסקה

- **בקומת הקרקע:** שינויים פנימיים כולל שינוי בחזיתות, תוספת גרמי מדרגות חיצוניים לגישה ישירה ל-2 גרמי המדרגות הכללים הקיימים של הבניין בחזית הקדמית, הסדרת לובי כניסה, תוספת מעליות. חדר בר כולל 2 מרפסות (קיימות), ממ"מ המשמש כחדר ציוד, חדר אחסון עם מרפסת (קיימת), חדר שירותים, 5 יחידות אירוח עם מרפסת (קיימות) לכל יחידה.
- **בקומות 1 ו-2 הקיימות:** שינויי פנים כולל שינוי בחזיתות להסדרת 11 חדרי אירוח בקומה, ל-8 מהן מרפסות (קיימות), ממ"מ המשמש גם כחדר ציוד, מבואה קומתית, תוספת מעליות, 2 גרעיני מדרגות קיימים.
- **בקומה 3, קומת הגג הקיימת:** הריסת גג הרעפים הקיים, ובניה חדשה בתוואי ושטח הקומה עבור מבואה קומתית, מעליות, גרעין מדרגות אחד, ממ"מ המשמש גם כחדר ציוד, 10 חדרי אירוח עם מרפסת ל-8 מהם.
- **קומה 4 חדשה:** בתוואי ושטח הקומות מתחת עבור 8 חדרי אירוח עם מרפסת כל אחד, ממ"מ המשמש גם כחדר ציוד, מבואה קומתית, מעליות, גרעין מדרגות אחד, חדרי שירותים ויציאה לגשר להולכי רגל המחובר עם גג הבניין הקדמי.
- **קומת גג חלקית חדשה:** מבואה קומתית, מעליות, גרעין מדרגות אחד, מעליון, מרפסת גג כללית, 5 חדרי אירוח מהם 4 חדרים עם מרפסת גג, מסדרון המשמש כאזור מחסה ממוגן.
- **על הגג העליון:** 13 מעבים וגנרטור

סה"כ בשני הבניינים 6 חללים מסחריים ו-יחידה מלונאית בשני מבנים עבור 93 חדרי אירוח (50 חדרי אירוח בבניין הקדמי + 43 חדרי אירוח בבניין האחורי)

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 2
 רשות רישוי מספר 0188-1 מתאריך 09/09/2026

- עדכון התנאים בהיתר ולהתחלת העבודות להחלטה שניתנה ב- 16/06/2024 על ידי רשות הרישוי, כמפורט:
- תנאי בהיתר:
- לא יותר כל בינוי ו/או שימוש, זמני או קבוע, בתחום התת"ל ולא תותר הקמת כל תשתיות, גידור, דיפון וכיוצ"ב בתחום תת"ל 70 /א, אלא בתיאום ואישור נת"ע.
 - כל שינוי בתכנון ו/או בביצוע ביחס לתכניות שהוגשו לעיון נת"ע ומפורטות בסימוכין, כפופה לתיאום מחדש מול נת"ע.
 - תנאי לתחילת עבודות:
 - תיאום מול נת"ע עבור שטח התארגנות, הסדרי גישה, כניסה ותנועה בזמן העבודות לכל הפחות 30 ימים לפני תחילת עבודות בפועל.

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
5	אישור רשות הכבאות
6	אישור משרד הבריאות
7	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות. הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.
8	אישור פיקוד העורף

תנאים בהיתר

#	תנאי
---	------

עיר ללא הפסקה

#	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	לא יותר כל בינוי ו/או שימוש, זמני או קבוע, בתחום התת"ל ולא תותר הקמת כל תשתיות גידור, דיפון וכיוצ"ב בתחום תת"ך 70/א, אלא בתיאום ואישור נת"ע.
4	כל שינוי בתכנון ו/או בביצוע ביחס לתכניות שהוגשו לעיון נת"ע ומפורטות בסימוכין, כפופה לתיאום חדש מול נת"ע.
5	1. חו"ד אקוסטית של חברת ע. לבני הנדסה אקוסטית סימוכין 4-2869 מתאריך 17.06.26 המצ"ב תהווה חלק בלתי נפרד ממסמך התנאים להיתר הבניה. 2. מפלסי הקול מהמערכות האלקטרומכניות בפרויקט לא יעלו על הערכים המפורטים בחוות הדעת לעיל. 3. עמידה בתקנות הרעש בשלב עבודות ההקמה ובשלב התפעול. 4. ביצוע האמצעים האקוסטיים כפי שמפורטים בחו"ד האקוסטית. 5. תבוצע מדידת רעש בפועל על ידי היועץ האקוסטי של הפרויקט לאחר התקנת המערכות. המדידה תבוצע במצב בו רעש הרקע נמוך ככל הניתן בסמוך למקורות הרעש/ פתחי אוורור, ובקרבת מבני המגורים בסביבה הקרובה. 6. תבוצע מדידת רעש תחבורה עם חלון סגור ביחידה מלונאית על ידי היועץ האקוסטי של הפרויקט. המדידה תתבצע בדירה הפונה לחזית הרועשת ביותר.
6	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
7	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.
8	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	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	פני ביצוע בפועל יש לתאם עם מח' השימור את הפרטים הבאים: פרטים של הגשר · איתור ציורי קיר בכל הקומות ותכנית לשימור הציורים (מבנה חזיתי) · ריצופים מקוריים או אנלוגיות בכל הקומות ותכנית לשימור הרצפות (בשני המבנים) · הארת חזיתות המבנה · תכנית פיתוח מפורטת, כוללת: ריצופים, צמחיה, ת.ד, אינטרקום, שילוט היסטורי ומסחרי, מרקזות וכו'
3	תיאון מול נת"ע עבור שטח ההתארגנות, הסדר גישה, כניסה ותנועה בזמן העבודות לכל הפחות 30 ימים לפני תחילת עבודות בפועל.
4	הצגת אישור הרשות לאיכות הסביבה לסקר אסבסט, ע"י סוקר אסבסט מוסמך, לחלקי מבנה להריסה.
5	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
6	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
---	------

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. רישום השטח המלונאי כולו כיחידה אחת. ב. המרפסות הפתוחות לא יסגרו בעתיד בשום צורה.
2	ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם מ- 28.09.2023 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
3	הגשת דו"ח אקוסטי שבו תפרטנה תוצאות המדידה אשר תוכנה כי מתקבלת עמידה בהנחיות הרשות לאיכות הסביבה וקיימות של עיריית תל אביב יפו, בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990 וכל חוק תקנה וחוק עזר אחר, ביחס למערכות הבניין ואישור היועץ כי כל האמצעים האקוסטיים שהונחו בחוות הדעת הושמו בפועל.
4	הצגת היתר רעלים/פטור לבריכת שחיה לאחראי חומרים מסוכנים ברשות לאיכות הסביבה.
5	שיפוץ המבנה בהתאם להנחיות שימור
6	אישור משרד הבריאות
7	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
8	אישור פיקוד העורף
9	אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו.
10	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 11 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
11	אישור רשות הכבאות

הערות

#	תנאי
1	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 1 רשות רישוי מספר 1-24-0112 מתאריך 16/06/2024
--

לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים ב-2 מבנים קיימים במגרש בניין קדמי לשימור מחמיר ובניין אחורי לשימור כמפורט:

- שימוש חורג ממגורים למלונאות בשני הבניינים לצורך הסבת המבנה למלון בן 93 חדרים.
- בבניין הקדמי:
 - הקמת 3 קומות מרתף, אשר בקשה לחפירתם הוגשה במקביל בבקשה מספר 23-1590, עבור:
 - בקומת מרתף 3: מאגרי מים, חדר משאבות וחדר טכני. בקומת מרתף 2: חדרי מכונות בריכה, חדר שנאים, שטחי שירות למלונאות כולל: חדר כביסה, משק בית, המשך מטבח, חדר אוכל עובדים, משרדים ומלתחות עובדים, חדר אשפה תחתון לשימוש מלונאות ומשרדים ובקומת מרתף 1: מטבח תחתון, חדר אשפה לשימוש המטבח, חדר שנאים, ממ"מ למסחר וממ"מ למלון המשמשים גם כחדרי אחסנה, מעבר תשתיות, 6 חדרי אירוח עם חצר אנגלית לכל חדר.
 - בקומת הקרקע: שינויים פנימיים כולל שינוי בחזיתות, להסדרת 6 חללים מסחריים, לובי כניסה ושטח הסעדה לבית המלון, תוספת מעליות, 2 גרעיני מדרגות קיימים, חדר הדחת כלים וחדר שירותים, חדר אשפה עליון בחזית הצד הדרומית וחדר ספקים בחזית הצד הצפונית, 2 חדרי אירוח כולל תוספת מרפסת עבור כל חדר בחזית האחורית.
 - בקומה 1 הקיימת: שינויי פנים כולל שינוי בחזיתות להסדרת 17 חדרי אירוח, ממ"מ, מבואה קומתית, תוספת מעליות, 2 גרעיני מדרגות קיימים, מרפסת גג, ותוספת 4 מרפסות גזזטרה עבור 4 מחדרי האירוח בחזית האחורית.

עיר ללא הפסקה

- **בקומה 2 הקיימת:** שינויי פנים כולל שינוי בחזיתות, להסדרת 18 חדרי אירוח, ממ"מ, מבואה קומתית, תוספת מעליות, 2 גרעיני מדרגות קיימים, תוספת 4 מרפסות גזזטרה עבור 4 מחדרי האירוח בחזית האחורית.
- **על הגג:** הסדרת שטח הגג לשימוש מלונאי כולל גינן, שטחים מרוצפים עבור בר, הסעדה, שיוף ושיבה, תוספת בריכת שחיה מלונאית. פתיחה במעקה הגג בחזית האחורית לחיבור גשר מעבר להולכי רגל מקומה 4 בבניין האחורי.
- 3. **בבניין האחורי:**
- **בקומת הקרקע:** שינויים פנימיים כולל שינוי בחזיתות, תוספת גרמי מדרגות חיצוניים לגישה ישירה ל-2 גרמי המדרגות הכללים הקיימים של הבניין בחזית הקדמית, הסדרת לובי כניסה, תוספת מעליות. חדר בר כולל 2 מרפסות (קיימות), ממ"מ המשמש כחדר ציוד, חדר אחסון עם מרפסת (קיימת), חדר שירותים, 5 יחידות אירוח עם מרפסת (קיימות) לכל יחידה.
- **בקומות 1 ו-2 הקיימות:** שינויי פנים כולל שינוי בחזיתות להסדרת 11 חדרי אירוח בקומה, ל-8 מהן מרפסות (קיימות), ממ"מ המשמש גם כחדר ציוד, מבואה קומתית, תוספת מעליות, 2 גרעיני מדרגות קיימים.
- **בקומה 3, קומת הגג הקיימת:** הריסת גג הרעפים הקיים, ובניה חדשה בתוואי ושטח הקומה עבור מבואה קומתית, מעליות, גרעין מדרגות אחד, ממ"מ המשמש גם כחדר ציוד, 10 חדרי אירוח עם מרפסת ל-8 מהם.
- **קומה 4 חדשה:** בתוואי ושטח הקומות מתחת עבור 8 חדרי אירוח עם מרפסת כל אחד, ממ"מ המשמש גם כחדר ציוד, מבואה קומתית, מעליות, גרעין מדרגות אחד, חדרי שירותים ויציאה לגשר להולכי רגל המחובר עם גג הבניין הקדמי.
- **קומת גג חלקית חדשה:** מבואה קומתית, מעליות, גרעין מדרגות אחד, מעליון, מרפסת גג כללית, 5 חדרי אירוח מהם 4 חדרים עם מרפסת גג, מסדרון המשמש כאזור מחסה ממוגן.
- **על הגג העליון:** 13 מעבים וגרטרור

סה"כ בשני הבניינים 6 חללים מסחריים ו-יחידה מלונאית בשני מבנים עבור 93 חדרי אירוח (50 חדרי אירוח בבניין הקדמי + 43 חדרי אירוח בבניין האחורי)

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
5	אישור משרד הבריאות
6	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות. הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.
7	אישור פיקוד העורף
8	אישור רשות הכבאות

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	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח

עיר ללא הפסקה

#	תנאי
	להיתר הבניה
4	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.
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.

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	פני ביצוע בפועל יש לתאם עם מח' השימור את הפרטים הבאים : פרטים של הגשר · איתור ציורי קיר בכל הקומות ותכנית לשימור הציורים (מבנה חזיתי) · ריצופים מקוריים או אנלוגיות בכל הקומות ותכנית לשימור הרצפות (בשני המבנים) · הארת חזיתות המבנה · תכנית פיתוח מפורטת, כוללת: ריצופים, צמחיה, ת.ד, אינטרקום, שילוט היסטורי ומסחרי, מרקיות וכו'.
3	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
4	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. רישום השטח המלונאי כולו כיחידה אחת. ב. המרפסות הפתוחות לא יסגרו בעתיד בשום צורה.
2	ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם מ- 28.09.2023 וסיומן עד גמר עבודות הבניה.
3	שיפוץ המבנה בהתאם להנחיות שימור
4	אישור משרד הבריאות
5	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
6	אישור פיקוד העורף
7	אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו.
8	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 11 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
9	אישור רשות הכבאות

הערות

#	תנאי
1	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

14/09/2026
 ג' תשרי תשפ"ז

פרוטוקול רשות רישוי עובדיה מברטנורה 6, עמזן יעקב 7

6957/127	גוש/חלקה	26-0190	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	25/02/2026	תאריך הבקשה
שינויים פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	סיווג	0232-006	תיק בניין
466.00	שטח	24-01914	בקשת מידע

מבקש הבקשה

רועי מן
 עמזן יעקב 7, תל אביב - יפו 6274107מאיה אלפרוביץ
 עמזן יעקב 7, תל אביב - יפו 6274107

עורך הבקשה

דניאל כהן
 ת.ד. 430, תל אביב - יפו 61003

מהות הבקשה

שינויים בבניין מגורים בן 4 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים מפולשת חלקית עבור 8 יח"ד הכוללים : בקומה 4 איחוד 2 דירות קיימות עם חדרי יציאה לגג ליחידת דיור אחת, שינויים פנימיים, ביטול גרמי המדרגות המצומדים לחדרי יציאה לגג ובניית גרם מדרגות חדש לחדר יציאה לגג מאוחד. באגף דרומי חדר יציאה לגג מאוחד- שינויים פנימיים, ביטול חלק מהרצפה עבור חלל כפול עם הדירה המאוחדת בקומה מתחת, יצירת פתח בתקרה עבור סקיילייט ושינויים פנימיים באגף צפוני של חדר יציאה לגג מאוחד. בחדר יציאה לגג צפוני - שינויים פנימיים. סה"כ לאחר איחוד דירות : 7 יח"ד בבניין.

ההחלטה: החלטה מספר: 3
 רשות רישוי מספר 1-26-0188 מתאריך 09/09/2026

לאשר את הבקשה לאיחוד 2 דירות קיימות בקומה 4 עם חדרי יציאה לגג ליחידה אחת, שינויים פנימיים, ביטול גרמי המדרגות המצומדים לחדרי יציאה לגג ובניית גרם מדרגות חדש לחדר יציאה לגג הדרומי בלבד. בחדר יציאה לגג דרומי- שינויים פנימיים, ביטול חלק מהרצפה ע"מ לייצר חלל כפול עם הדירה בקומה מתחת. יצירת פתח בתקרה עבור סקיילייט. בחדר יציאה לגג צפוני - שינויים פנימיים. סה"כ לאחר איחוד דירות : 7 יח"ד

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 לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: הדירה בקומה העליונה על כל מפלסיה תהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.

הערות

#	תנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש .

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

14/09/2026
ג' תשרי תשפ"ז

פרוטוקול רשות רישוי המערכה 6

7097/25	גוש/חלקה		בקשה מספר
יד אליהו	שכונה		תאריך הבקשה
	סיווג	1077-006	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

ההחלטה: החלטה מספר: 4
רשות רישוי מספר 1-26-0188 מתאריך 09/09/2026

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 16.08.2026 החתום ע"י חגי וייס מודד מוסמך להיתרי בניה מס' 141 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 04.06.1972 ואחרים כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
1	אין בידי הוועדה היתר עבור הנכס בצורתו, גודלו ויעדו כפי שהוצג. הנכס מהווה איחוד של חדר הסקה ובניה ללא היתר. קונסטרוקציה בשטח 10.33מ"ר ללא היתר.
3	סככה בשטח 17.75מ"ר ללא היתר.