

## פרוטוקול החלטות

ישיבה: 1-25-0062 תאריך: 27/03/2025 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 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	25-0339	2106-108	אשכול לוי 108	יפית אורן	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	1
2	24-1246	0873-002	הזז חיים 2	חגי מאור	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	3
3	24-1556	0644-114	אלון יגאל 114	חברת גב - ים לקרקעות בע"מ	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	5
4	24-0771	3173-023	דונולו הרופא 23	מסעד זקאק	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	8
5	24-0053	3636-009	מאירבר 9	ניסים איסחקוב	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	10

02/04/2025  
ד' ניסן תשפ"ה

## פרוטוקול רשות רישוי אשכול לוי 108

6630/752	גוש/חלקה	25-0339	בקשה מספר
נופי ים	שכונה	12/02/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	2106-108	תיק בניין
2,177.00	שטח	24-01013	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

יפית אורן  
אשכול לוי 108, תל אביב - יפו 6936186

### עורך הבקשה

רן גולדמן  
אבן גבירול 71, תל אביב - יפו 6416202

### מהות הבקשה

בתאריך 8.12.2021 הוצא היתר להגדלת שטח של גזוזטראות מקורות ופתוחות הקיימות ב-29 יח"ד, בחזית קדמית לרח' אשכול לוי ובחזית אחורית, ע"י יציקת ריצפת פלדה בהמשך למרפסות הקיימות בבניין בן 10 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומרתף, עבור 34 יח"ד (5 תתי-חלקות מס' 5, 12, 21, 32, 33 בקומות 2, 4, 6 ו-9 לא ביקשו הגדלת מרפסות קיימות).

הבקשה המוגשת הינה להגדלת שטח של גזוזטרא קיימת מקורה ופתוחה עד 12 מ"ר **בדירה קיימת לפי תת חלקה מס' 21** בקומה 6 בחזית האחורית המזרחית ע"י יציקת ריצפת פלדה עם מעקה חדש והסדרת אדנית חדשה בצמוד לתוספת המרפסת בהתאם לאדניות הקיימות בבניין.

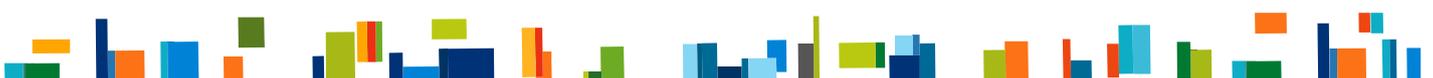
### החלטה: החלטה מספר: 1

רשות רישוי מספר 1-25-0062 מתאריך 27/03/2025

לאשר את הבקשה להגדלת שטח מרפסת אחת קיימת מקורה ופתוחה עד 12 מ"ר בחזית האחורית המזרחית בדירה בקומה 6, תת חלקה 21, ע"י הריסת קורה היקפית קיימת ובניית קורה היקפית חדשה עם אדנית ויציקת ריצפת פלדה בתוך קורה היקפית חדשה, בהתאם לצורת הגדלת המרפסות בהיתר משנת 2021, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

### הערות:

- ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בנייה אחרת בבניין ו/או במגרש.
- 4 דירות בבניין מס' 11, 26, 31 ו-32 אינן חלק מהיתר זה.
- ההיתר הינו עבור הגדלת מרפסת אחת בדירה בקומה 6 (תת חלקה 21) לא מהווה הארכת תוקף ההיתר משנת 2021.



### תנאים למתן היתר

תנאי	#
אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק	1
הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) - (מוצג 4402)	2
עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה	3
תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק	4

### תנאים בהיתר

תנאי	#
ההיתר כפוף לכל תנאי היתר מס' 21-0839 לעניין שיפוץ המבנה.	1

### תנאים לתעודת גמר

תנאי	#
רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין על אי סגירת המרפסת.	1

### התחייבויות להוצאת היתר

תנאי	#
הגשת התחייבות בעלי היתר לביצוע שיפוץ המבנה לפי הנחיות שמ"מ .	1

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה



02/04/2025  
ד' ניסן תשפ"ה

## פרוטוקול רשות רישוי הזז חיים 2, טבנקין יצחק 18

6623/301	גוש/חלקה	24-1246	בקשה מספר
רביבים	שכונה	09/09/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	0873-002	תיק בניין
876.00	שטח	23-01857	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

חגי מאור

הזז חיים 19, תל אביב - יפו 6940719 אמנדה מאור

הזז חיים 19, תל אביב - יפו 6940719

### עורך הבקשה

דוד בן מיכאל

אבידן שמעון 22, חולון 5845017

### מהות הבקשה

הקמת חדר יציאה לגג חדש, תוספת בניה ושינויים ביח"ד הצפונית בחלקה (קוטג' בקיר משותף), בת 2 קומות עם גג שטוח מעל קומת מרתף (גלויה בחלקה), הכוללים: בקומת המרתף: תוספת בניה ע"י חצר אנגלית מקורה בחזית הקדמית-צפונית, שינויים בחזית הגלויה (צדדית- מערבית), חפירת חצרות אנגלית במרווח הקדמי-צפוני והקדמי-מזרחי, שינויים פנימיים. בקומת הקרקע: שינויים פנימיים ובחזיתות, עיבוי קירות. בקומה א': תוספת בניה, שינויים פנימיים ובחזיתות. בגג: הקמת חדר יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר. על המגרש: הקמת בריכת שחיה במרווח הקדמי לרחוב יצחק טבנקין, הקמת מצללה מחומר קל במרווחים הקדמיים לרחוב טבנקין יצחק וחיים הזז, הריסת הגדרות הקיימות ופילרים הפולשים לרחוב ובמקום הקמת גדרות חדשות הכוללות מסתורי מערכות, פיתוח שטח, העתקת עץ.

החלטה: החלטה מספר: 2

רשות רישוי מספר 1-25-0062 מתאריך 27/03/2025

לאשר את הבקשה להקמת חדר יציאה לגג חדש, תוספת בניה ושינויים ביח"ד הצפונית בחלקה (קוטג' בקיר משותף), בת 2 קומות עם גג שטוח מעל קומת מרתף (גלויה בחלקה), הכוללים:

על המגרש: הקמת בריכת שחיה במרווח הקדמי לרחוב יצחק טבנקין, הקמת מצללה מחומר קל במרווחים הקדמיים לרחוב טבנקין יצחק וחיים הזז, הריסת הגדרות הקיימות ופילרים הפולשים לרחוב ובמקום הקמת גדרות חדשות הכוללות מסתורי מערכות, פיתוח שטח, העתקת עץ.

בכפוף לכל דין, 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 בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהמעלית תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
4	מפרט שימור עצים בוגרים מ29.5.24 של נעמן כספי יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
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.

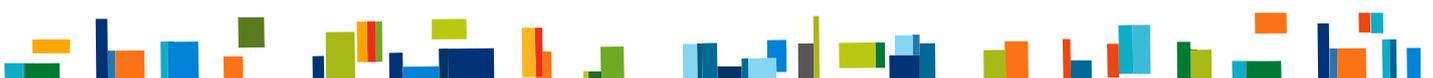
#### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
2	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	העברה בפועל של הפילרים לתוך גבולות המגרש הפרטי, בזמן ביצוע עבודות הבניה.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
3	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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה



02/04/2025  
ד' ניסן תשפ"ה

## פרוטוקול רשות רישוי אלון יגאל 114, דרך השלום 1

7094/11	גוש/חלקה	24-1556	בקשה מספר
נחלת יצחק	שכונה	05/11/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	0644-114	תיק בניין
15,657.00	שטח	24-00082	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

חברת גב - ים לקרקעות בע"מ  
שנקר אריה 7, הרצליה 4672507 אמות השקעות בע"מ  
ז'בוטינסקי 2, רמת גן 5250501

### עורך הבקשה

אבנר ישר  
טשרניחובסקי 18, תל אביב - יפו 63291

### מהות הבקשה

שינויים כלפי היתר מס' 23-0204 הנובעים מהתאמת שטחי הפרויקט לדרישות הטכניות והפרוגרמה של לקוח - קצה חברת גוגל בע"מ, וכן שינויים נוספים להתאמת המגדל והמרתפים עקב שינויים הנובעים מביצוע. השינויים כוללים:

בקומות המרתף 1 עד 8:

שינויים גיאומטריים, תזוזת קירות, ביטול קירות, תוספת קירות ופתחים.  
תוספת שטחי שירות בשיעור של כ- 601.03 מ"ר.

קומות המגדל (קרקע, 1-76):

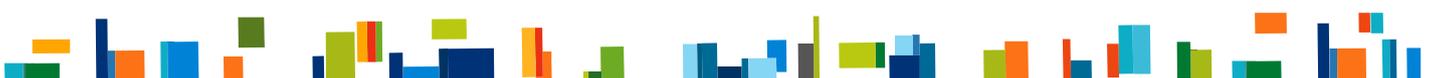
- עדכון חיפוי קירות מסך.
- שינויים פנימיים וגיאומטריים בגרעין ובפתחי מעליות.
- שינויים גיאומטריים בגרעין, שינויים בפונקציות בגרעין, תזוזת קירות, ביטול קירות ותוספת פירים.

קומות (4-6):

חלוקת שטחי פנים בהתאם לפרוגרמה ועיצוב פנים של עיריית תל אביב - קומת ציבור.

קומה 46 (מספר קומה בהיתר קודם - 45)

- תוספת קומה חדשה, הייתה בהיתר הקודם קומה טכנית, בהיתר הנוכחי - קומת משרדים.
- זיכוי שטח שירות 1932.4471 מ"ר לעומת ההיתר המאושר.
- שינויים גיאומטריים בגרעין, שינויים בפונקציות בגרעין, תזוזת קירות, ביטול קירות ותוספת פירים.
- שינויים גיאומטריים בפתחי מעליות ובפירי מעליות.



קומה 48 טכני  
בהיתר הקודם הייתה קומת משרדים, כעת מבוקשת כקומה טכנית.

- קומה 72  
א. בהיתר הקודם הקומה הייתה קומה טכנית, בהיתר הנוכחי – קומת משרדים.  
ב. זיכוי שטח שירות 649.9796 מ"ר לעומת ההיתר המאושר.  
ג. שינויים גיאומטריים בגרעין, שינויים בפונקציות בגרעין, תזוזת קירות, ביטול קירות, ביטול פיר ותוספת פירים.  
ד. שינויים גיאומטריים בפתחי מעליות ובפירי מעליות.  
ה. תוספת חדר מדרגות וביטול חדר מדרגות.

שטחים מבוקשים:  
זיכוי 1341.60 מ"ר בשטחים עיקריים ותוספת 1492.07 מ"ר בשטחי שירות.  
סה"כ עיקרי מעל הקרקע, 102,869.52 מ"ר  
סה"כ שירות מעל הקרקע, 39,890.88 מ"ר

החלטה: החלטה מספר: 3  
רשות רישוי מספר 1-25-0062 מתאריך 27/03/2025

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 23-0204 הכוללים:  
שינויים גיאומטריים במגדל ובמרתפים; תוספת קומה בחלקו העליון של המגדל, ללא חריגה בסה"כ השטח המותר ובגובה המותר לפי הוראות תכנית 4052, סה"כ מבוקש 77 קומות. הגבהת קומות 7-9 מ-3.8 מ' ל-4.1 מ' (בהתאם לסעיף 4.1, ד.4).

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 בהיתר

#	תנאי
1	מילוי דרישות הסכם ההקמה בנוגע להקמת שטחי הציבור והמטלות בהתאם להוראות התב"ע.

#### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
2	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
3	תאום הנדסי מאושר ורישיון לביצוע העבודות מהאגף לתיאום הנדסי במנהל בינוי ותשתית



**תנאים לתעודת גמר**

#	תנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2	אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 וכן דירוג לפי ת"י 5282, ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
3	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
4	1) ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם להוראות התב"ע והסכם ההקמה. 2) יש להעביר למפקח לאישור – תכנית סופר פוזיציה של כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנ"צ, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנ"צ, לרבות שטחי חניות העירייה. 3) אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של המבנה הציבורי. 4) הקמת המבנה הציבורי וחניות העירייה ומסירתם לידי העירייה לאחר שיתוקנו כל הליקויים בהתאם לדרישות שיינתנו בסיורי המסירה. 5) אישור עו"ד החברה בנוגע להוראת דמי ניהול ואחזקה בהתאם להוראות חוזה ההקמה. 6) רישום והקמה בפועל של זיקות ההנאה ושטחי הציבור בפרויקט בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין.
5	רישום סופי של התצ"ר בטאבו

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה



02/04/2025  
ד' ניסן תשפ"ה

## פרוטוקול רשות רישוי דונולו הרופא 23, דונולו הרופא 23א, המגיד מדובנא 21

8997/98	גוש/חלקה	24-0771	בקשה מספר
עג'מי וגבעת עליה	שכונה	28/05/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	3173-023	תיק בניין
129.00	שטח	22-03306	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

מסעד זקאק  
דונולו הרופא 23, תל אביב - יפו 6805732

### עורך הבקשה

ז'אק סחליה  
אבן סינא 72, תל אביב - יפו 68177

### מהות הבקשה

- שינויים ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים ומסחר בן 2 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע למסחר ומגורים ומרתף עבור 2 יחידות דיור. השינויים המבוקשים כוללים:
- בקומת המרתף: הגדלת תכסית המרתף ב 27 מ"ר לצורך הקמת מחסן דירתי והרחבת שטח נלווה עבור דירת הגן, לאחר הגדלת המרתף מדובר במרתף בתכסית של 85%.
  - בקומת הקרקע: שינויים פנימיים ללא תוספת שטח בדירת הקרקע (דופלקס) על ידי ביטול הממ"ד בקומה הריסת מדרגות עבור שטח נלווה במרתף והקמתם מחדש.
  - בקומה א: שינויים פנימיים ללא תוספת שטח במפלס עליון של דירת הקרקע על ידי הקמת ממ"ד בקומה במקום חדר.
  - בקומה ב: שינויים פנימיים ללא תוספת שטח, הריסה חלק מהמרפסת בשטח של 2.83 מ"ר אשר בנוי בניגוד להיתר והחזרת למצב מקורי לרבות הקמת מעקה בנוי;
  - בקומת גג חלקית: שינויים פנימיים ללא תוספת שטח.

ההחלטה: החלטה מספר: 4

רשות רישוי מספר 1-25-0062 מתאריך 27/03/2025

לאשר את הבקשה עבור שינויים ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים ומסחר בן 2 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע למסחר ומגורים ומרתף עבור 2 יחידות דיור.

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

תנאים למתן היתר

תנאי

#



#	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

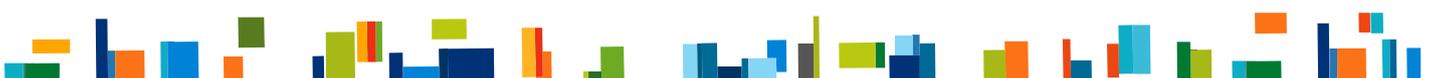
#### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	ג. תנאי בהיתר: 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.

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	ד. תנאי לקבלת תעודת גמר: יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
3	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה



02/04/2025  
ד' ניסן תשפ"ה

## פרוטוקול רשות רישוי מאירבר 9

6983/43	גוש/חלקה	24-0053	בקשה מספר
קרית שלום	שכונה	14/01/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	3636-009	תיק בניין
509.00	שטח	23-01097	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

ניסים איסחקוב  
מאירבר 9, תל אביב - יפו 6683364

### עורך הבקשה

אברהם זאורוב  
השלום 1, אזור 5801620

### מהות הבקשה

שינויים כלפי היתר מספר 22-1289 עבור הרחבת הדירה המזרחית בקומת הקרקע (כולל ממ"ד) בבניין קיים של 2 קומות עם 4 יחידות דיור השינויים כוללים:  
הרחבת נוספת באמצעות הזזת הקיר הצדדי והעורפי (כולל ממ"ד).  
שינויים פנימיים.

### החלטה: החלטה מספר: 5

רשות רישוי מספר 1-25-0062 מתאריך 27/03/2025

לאשר את הבקשה עבור שינויים כלפי היתר מספר 22-1289 עבור הרחבת הדירה המזרחית בקומת הקרקע (כולל ממ"ד) הכוללים:  
הרחבת נוספת באמצעות הזזת הקיר הצדדי והעורפי (כולל ממ"ד).  
שינויים פנימיים.  
תנאים למתן היתר

תנאי	#
אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק	1
הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) - (מוצג 4402)	2
עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה	3
תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק	4

### תנאים בהיתר

תנאי	#
ההיתר בכפוף לתנאים המקוריים המופיעים בהיתר מקורי	1



**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה**

