

## פרוטוקול החלטות

ישובה: 07/12/2025 תאריך: 1-25-0216 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	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
	אדרי מאיר אלואיל	מ"מ מהנדס העיר, סגן מנהל אגף לרישוי בנייה	
	עו"ד שרון אלזסר	מרכזת הועדה	
	רחלי קריספל	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	

#	בקשה	תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	עמוד
1	24-1181	0990-015	צמחי היהודים 15	רוני קרסנר	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	1
2	25-0620	0653-012	בן אביגדור 12	טומיברס מלונאות בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	3
3	רישוי כללי		מיכה 10		רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין	7

11/12/2025  
כ"א כסלו תשפ"ו

## פרוטוקול רשות רישוי

**צמחי היהודים 15, צמחי היהודים 17, צמחי היהודים 19, צמחי היהודים 21, צמחי היהודים 23, צמחי היהודים 25, צמחי היהודים 27, שביל ברלינר 1**

6649/274	גוש/חלקה	24-1181	בקשה מספר
רמת-אביב	שכונה	27/08/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	סיווג	0990-015	תיק בניין
1,547.00	שטח	23-00880	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

איתי ברנדס  
צמחי היהודים 15, תל אביב - יפו 6905419 רונני קרסנר  
צמחי היהודים 15, תל אביב - יפו 6905419

### עורך הבקשה

קרן חשפיה  
רבין יצחק 16, קרית אונו 55510

### מהות הבקשה

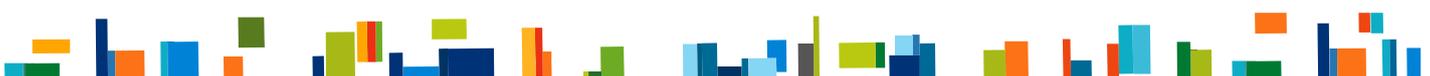
צמחי היהודים 15 - הריסת מבנה קיים והקמת מבנה מגורים המכיל קומת מרתף, קומת קרקע, קומה א וקומת גג. הבקשה מתייחסת לצמחי היהודים מס' 15 - היחידה המערבית בחלקה. היקף בנייה מבוקש: 300 מ"ר. מספר יחידות דיור: 1, מספר קומות מרתף: 1, סך הקומות כולל מרתף: 4, שטח מרתף מבוקש: 85 מ"ר. גובה הנקודה הגבוהה ביותר המתוכננת במבנה ביחס למפלס 0:00:12.00 מ'. העבודה המבוקשת כוללת הסדר תנועה. המגרש מכיל 3 יחידות דיור צמודות קרקע. הבנייה המבוקשת הינה בקיר משותף ו/או בהמשך לקיר משותף קיים.

החלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 1  
רשות רישוי מספר 1-25-0216 מתאריך 07/12/2025

לתקן החלטת רשות רישוי ולאשר את הבקשה לשינויים ביח"ד קיצונית מערבית, בבניין קיים הכולל 7 יח"ד צמודות קרקע בקיר משותף, בן 2 קומות עם ניצול חלל גג רעפים. על המגרש, הקמת מחסן במרווח אחורי, במקום מחסן שאושר בהיתר משנת 1977 ונהרס כתוצאה מפגיעת טיל אירני.

החלטה: החלטה מספר: 1  
רשות רישוי מספר 1-24-0216 מתאריך 24/11/2024

לאשר את הבקשה להריסת יח"ד קיצונית מערבית בבניין בן 7 יח"ד צמודות קרקע בקיר משותף, והקמתה מחדש בצורה מורחבת, הכוללת 2 קומות מעל קומת מרתף עם ניצול חלל גג רעפים. על המגרש: החלפת קירוי חניה שאושר בהיתר, במרווח קדמי לרח' צמחי היהודים, פיתוח שטח, גדרות בגבולות תת החלקה על המגרש.



**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	מפרט שימור עצים בוגרים של נעמן כספי מתאריך 22.2.24 יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
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.

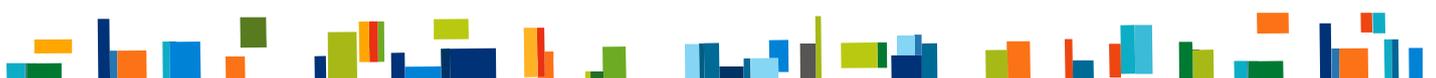
**תנאים להתחלת עבודות**

#	תנאי
1	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.
2	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור 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>

**תנאים לתעודת גמר**

#	תנאי
1	אישור אגף שפ"ע לשימור 8 עצים במגרש ובסביבתו.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
3	הצבת שלט ההנצחה מחדש בסיום הבנייה וקבלת אישור מרכז ההנצחה להצבתו
4	הריסת החורג לחלקה 72 בגוש 6769 ביעוד דרך. אישור אגף הנכסים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה



11/12/2025  
כ"א כסלו תשפ"ו

## פרוטוקול רשות רישוי בן אביגדור 12, בן אביגדור 14

7107/270	גוש/חלקה	25-0620	בקשה מספר
מונטיפיורי	שכונה	23/03/2025	תאריך הבקשה
38	סיווג	0653-012	תיק בניין
1,271.00	שטח	23-01031	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

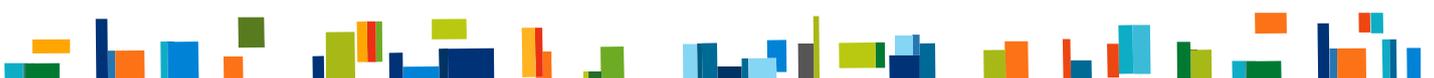
טומיברס מלונאות בע"מ  
חבצלת החוף 3, יבנה 8122452

### עורך הבקשה

גידי בר אורין  
בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604

### מהות הבקשה

- הריסת מבנה תעשייה קיים בן קומה 1 מעל קומת מרתף והקמת בניין חדש למלונאות ומגורים בן 8 קומות וגג טכני מעל 2 קומות מרתף עבור 21 יחידות דיור ו 115 חדרי מלון סך הכל, המכיל:
- בקומת מרתף (2-): חדרים טכניים הכוללים חדרי מאגרי מים ספרינקלרים, מפריד שומן, חדר משאבות, מאגר מים, חדר תקשורת, חדר חשמל ראשי, חדר מיתוג ושנאים, מבואה להכנת ציוד, חדר מתח גבוה, מלתחות, חדרי כביסה, חדר מכונות לבריכה, ספא הכולל חדרי טיפול, סאונה רטובה ויבשה, חדר כושר, מלתחות, חדר שירותים נגיש, חדר ציוד, חדר אחזקה, חדר אוכל צוות, מחסן משק, חדר מנהל משק, מעלית לשימוש המגורים ושני גרעינים לשימוש המלון המכילים:
    - חדר מדרגות ומעלית ל-13 נוסעים;
    - מבואה קומתית ושתי מעליות;
  - קומת מרתף (1-): חדר מעבים, חדר אצירת אשפה עם מעלית אשפה, מטבח הכולל חדרי הכנות, חדרי אחסון, חדרי תפעול, 3 חללי כנסים, מבואת גישה בגובה שתי קומות, אחסנה מלונאית, אשכול שירותים, ממ"מ, גרעין המכיל חדר מדרגות ומעלית שירות, גרעין נוסף המכיל 2 מעליות עבור שימוש בית המלון, ועבור מגורים מעלית אחת;
  - בקומת הקרקע: חדר פינוי אשפה עם מעלית אשפה, מטבח, חדרי שטיפה, מסעדה, משרד מנהל, חדר מזוודות, לובי כניסה המכיל דלפק קבלה, מבואה וגישה ל 2 מעליות לשימוש המלון גישה למבואת מגורים עם כניסה נפרדת הכוללת מבואה ומעלית למגורים, קומת עמודים מפולשת עבור שימוש המסעדה עם מדרגות לחיבור לרח' בן אביגדור הכוללות מעלון נכים;
  - לגובה קומות המלון (קומה 5-1): גרעין המכיל חדר מדרגות, מעלית שירות, ממ"מ, ארונות טכניים לתפקוד המלון וגרעין נוסף המכיל מבואה קומתית ושתי מעליות;
  - בקומות 5-1 (מלון): 23 חדרי מלון לקומה (סה"כ 115 חדרים), כל אחד מכיל יציאה למרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
  - לגובה קומות מגורים (קומה 6-7): גרעין המכיל חדר מדרגות, מעלית שירות, ממ"מ, ארונות טכניים ומבואה קומתית המכילה מעלית אחת;



- בקומה 6 (מגורים): 11 יחידות דיור כל אחת מכילה יציאה למרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
- בקומה 7 (מגורים): 10 יחידות דיור כל אחת מכילה יציאה למרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
- בקומת גג חלקית (קומה 8 עבור מלון ומגורים): קומה אשר בחלקה טכנית עבור מעבים, קולטי שמש ומערכות טכניות לתפקוד הבניין ובחלקה מכילה בריכת שחייה המקורה בחלקה ע"י פרגולה מבטון ובר המקורה בפרגולה מבטון וחדרי שירותים;

על המגרש: במרווח הקדמי לרח' בן אביגדור זיקת הנאה לציבור ומבואה מוגבהת עבור המסעדה, עקירות ונטיעות, שער כניסה למגורים במרווח הצידי מערבי, מדרגות חיצוניות לא מקורות לגישה למבואת המגורים בקרקע ומדרגות לקומות המרתף, חצר משותפת, בריכת נוי, שער הפרדה לאזור תפעולי של המלון במרווח אחורי דרומי, חניית 5 אופנועים בחזית אחורית דרומית, חניית אופניים;

החלטה: החלטה מספר: 2  
רשות רישוי מספר 1-25-0216 מתאריך 07/12/2025

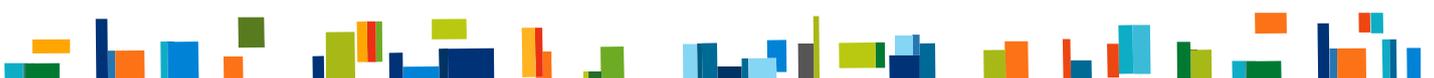
לאשר את הבקשה להריסת מבנה תעשייה קיים בן קומה 1 מעל קומת מרתף והקמת בניין חדש למלונאות ומגורים בן 8 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 21 יחידות דיור ו 115 חדרי מלון סך הכל.

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	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400) הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402) תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
7	חתימת הבעלים הרשומים בטאבו בקובץ חותמת מים מגירה 2321
8	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400 ותכנית מאושרת במוצג 4401).

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 5765 ט.
3	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות.



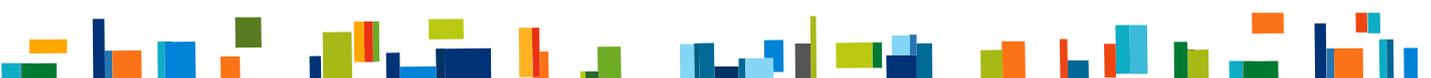
#	תנאי
	בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

#### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
2	תיאום מול המחלקה לתיאום הנדסי של ביצוע בית גידול עבור עץ חדש בשטח של זיקת ההנאה, במסגרת תיאום הביצוע של סלילת השטח של זיקת ההנאה.
3	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
4	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
5	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.
6	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	יוצג היתר רעלים בר תוקף
2	השמעת מוזיקה ועריכת אירועים ע"פ תקנות החוק ומדיניות העירייה
3	תידרש התחייבות הדייר שלא להתנגד לשימושי התעסוקה התואמים את הסביבה (תיבחן האפשרות לרישום הערת ע"פ תקנה 27) ויידועו כי אין בסביבתו שטחים ציבוריים פתוחים או בנויים בסטנדרטים המקובלים בשכונות מגורים טיפוסיות אחרות בעיר.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות (4" בשטח של זיקת ההנאה).
6	השלמת 23 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
7	רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור.
8	פירוק מערכות תשתית על קרקעיות והטמנת בתת קרקע.
9	רישום הערה האוסרת על סגירת מרפסות בפינקס רישום המקרקעין.
10	רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין ניהול ורישום התשע"ב 2011, לפיה כל מכירה של שימושי המלונאות, תהיה מותנית באישור העירייה וזאת על מנת להבטיח שלא ימכרו חלק מיחידות המלון לגורמים ספציפיים אלא מכירת כל בית המלון מגורם א' לגורם ב'. יחידות בשימוש מגורים, לא תהיה הגבלה בהעברה.
11	התקנת אמצעי טיפול מתאימים למניעת מטרדים על פי תכנית 4785 סעיף 6.5.2.



#	תנאי
12	הצגת אישור סופי של משרד הבריאות.
13	תנאי לגמר: 1. רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה. 2. אישור אגף הנכסים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה



11/12/2025  
כ"א כסלו תשפ"ו

## פרוטוקול רשות רישוי מיכה 10

6961/88	גוש/חלקה		בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה		תאריך הבקשה
	סיווג	0245-010	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

ההחלטה: החלטה מספר: 3  
 רשות רישוי מספר 1-25-0216 מתאריך 07/12/2025

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 10.02.2025 החתום ע"י מהנדס אלכס אולמן להיתרי בניה מס' 20180742 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 16.08.2018 ואחרים כמפורט להלן:

פרוט אי ההתאמות	חלקת משנה
הגבהת גדר מעמודי מתכת ובמבוק ללא היתר	1
הגבהת גדר מעמודי מתכת ובמבוק ללא היתר	2
בנית מדרגות ומעקה לשטח משותף ללא היתר	13
פרגולה בשטח משותף בכניסה לחדר מדרגות ללא היתר	0

