

פרוטוקול החלטות

ישיבה: 1-26-0011 תאריך: 17/02/2026 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	מ"מ יו"ר הוועדה, אלחנן זבולון
	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	24-1593	1161-042	רמז דוד 42	אנשי העיר	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	1
2	24-1438	0194-134	ז'בוטינסקי 134	הכשרת הישוב התחדשות עירונית בישראל בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	5
3	25-0012	0501-040	בודנהיימר 40	פרספונה אחזקות בע"מ	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	8

04/03/2026
ט"ו אדר תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי רמז דוד 42

6213/117	גוש/חלקה	24-1593	בקשה מספר
הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	13/11/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	1161-042	תיק בניין
757.00	שטח	23-00397	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אנשי העיר
רציף הרברט סמואל 46א, תל אביב - יפו 6330303

עורך הבקשה

יואב מסר
הנביאים 21, תל אביב - יפו 64356

מהות הבקשה

הריסת בנין בן 4 קומות ו15 יח"ד שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין חדש למגורים, בן 6 קומות ו- 2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף עבור 20 יח"ד, הכולל:
בכל קומות המרתף: 23 מקומות חניה כולל 2 חניות עבור נכים, 20 מחסנים דירתיים.
במרתף 2-: , חדר משאבות, מאגר מיים, 2 מקומות חניה לאופנוע.
במרתף 1-: חדר מונים. חדר חח"י.
בקומת הכניסה: לובי כניסה, חדר אשפה, ושתי דירות גן עם ממ"ד וחצר מוצמדת לכל דירה.
בקומות 1-5: 3 דירות בכל קומה עם ממ"ד ומרפסת ומרפסת גזוזטראה לכל דירה.
בקומה 6 (בנסיגה): 2 דירות גג עם ממ"ד ומרפסת גג לדירה חזיתית ומרפסת גזוזטראה לדירה עורפית.
קומה 7 (בנסיגה): דירת גג עם ממ"ד ומרפסות גג וגישה פרטית לגג עליון.
בקומת הגג: גג טכני משותף ובו 17 קולטי שמש, אזור גנרטור וגישה משותפת מח. המדרגות. וחלק גג פרטי מוצמד בגישה פרטית לדירה בקומה שמתחת.
בחצר: צובר גז, גמל מים ופילרים משולבים בגדרות צד של המגרש, רמפת ירידה לחניון במרווח הצדדי הצפוני, שביל גישה לבניין מתפצל לאשפה והולכי רגל ובו מדרגות. בעורף ובצדדים חצרות מוצמדות.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 1
רשות רישוי מספר 1-26-0011 מתאריך 17/02/2026

לתקן את החלטת רשות הרישוי מתאריך 14/01/26 באופן שמספר החניות לנכים יעודכן לחנייה אחת.
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)



#	תנאי
	(4402)
3	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	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 9,585.00 ₪.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. כשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

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	שלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
3	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	אושרה כריתה של עץ מספר 118 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').
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	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.

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 ג. החניה /חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
2	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
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



#	תנאי
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
5	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

<p>ההחלטה: החלטה מספר: 1 רשות רישוי מספר 1-25-0146 מתאריך 14/01/2026</p>
--

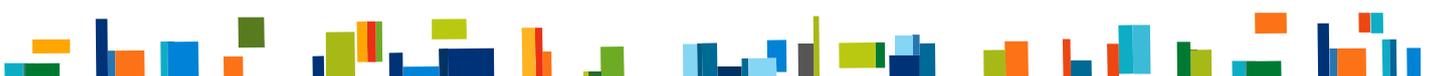
לאשר את הבקשה להריסת בנין בן 4 קומות ו15 יח"ד שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין חדש למגורים, בן 6 קומות ו- 2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף עבור 20 יח"ד, הכולל:
 בכל קומות המרתף : 23 מקומות חניה כולל 2 חניות עבור נכים , 20 מחסנים דירתיים .
 במרתף 2- : , חדר משאבות , מאגר מיים , 2 מקומות חניה לאופנוע.
 במרתף 1- : חדר מונים. חדר חח"י .
 בקומת הכניסה : לובי כניסה , חדר אשפה , ושתי דירות גן עם ממ"ד וחצר מוצמדת לכל דירה.
 בקומות 1-5 : 3 דירות בכל קומה עם ממ"ד מסתר כביסה ומרפסת גזוזטראה לכל דירה.
 בקומה 6 (בנסיגה) : 2 דירות גג עם ממ"ד ומרפסת גג לדירה חזיתית ומרפסת גזוזטראה לדירה עורפית.
 קומה 7 (בנסיגה) : דירת גג עם ממ"ד ומרפסות גג וגישה פרטית לגג עליון .
 בקומת הגג: גג טכני משותף ובו 17 קולטי שמש, אזור גנרטור וגישה משותפת מח. המדרגות . וחלק גג פרטי מוצמד בגישה פרטית לדירה בקומה שמתחת.
 בחצר: צובר גז, גמל מים ופילרים משולבים בגדרות צד של המגרש, רמפת ירידה לחניון במרווח הצדדי הצפוני, שביל גישה לבניין מתפצל לאשפה והולכי רגל ובו מדרגות . בעורף ובצדדים חצרות מוצמדות .
 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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 9,585.00 ₪.
5	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



#	תנאי
	אגף שפ"ע.

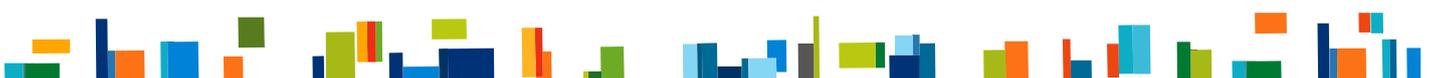
תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	שלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
3	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	אושרה כריתה של עץ מספר 118 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').
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	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.

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 ג. החניה /חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
2	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
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	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
5	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



04/03/2026
ט"ו אדר תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי ז'בוטינסקי 134

6213/345	גוש/חלקה	24-1438	בקשה מספר
הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	07/10/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0194-134	תיק בניין
936.00	שטח	23-00120	בקשת מידע

מבקש הבקשה

ג'ק דרעי יזמות ושיווק נדל"ן בע"מ
תובל 40, רמת גן 5252247 הכשרת הישוב התחדשות עירונית בישראל בע"מ
ששת הימים 30, בני ברק 5120261

עורך הבקשה

אילן פיבקו
המגדלור 13, תל אביב - יפו 6800224

מהות הבקשה

- הריסת בניין מגורים קיים בן 5 קומות (כולל קומת עמודים) עבור 16 יח"ד. והקמת בניין מגורים בן 8 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 34 יחידות דיור, הכולל:
- ב-3 קומות המרתף: 39** מקומות חניה לרכב פרטי, כולל 2 מקומות חניה לרכב נכים. ובנוסף: **בקומת מרתף 3-:** חדר משאבות ומאגר מים, 3 מחסנים דירתיים, **בקומת מרתף 2-:** 11 מחסנים דירתיים, **בקומת מרתף 1-:** 7 מחסנים דירתיים, חדר ריכוז מונים וחדר שנאים. סה"כ 21 מחסנים דירתיים בקומות המרתף.
 - בקומת הקרקע:** מבואת כניסה, פיר מדרגות ו-2 מעליות, חדר אשפה, נישה לסלוני גז, חדר עגלות ואופניים, 3 יח"ד בקומה, 1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה וחצר מוצמדת מקורה חלקית בפרגולה בבניה קלה ו-1 יח"ד עם ממ"ד ותליית כביסה בשטח חצר מוצמדת מקורה חלקית בפרגולה בבניה קלה.
 - בקומות 1,2,3,4,5,6,7:** 4 יחידות דיור בכל קומה. כל יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה, פיר מדרגות ו-2 מעליות מעברים ומבואות משותפים. בקומה 7 מקורות המרפסות בפרגולה בבניה קלה.
 - בקומה 8 (קומת הגג החלקית):** 3 יחידות דיור בקומה. 1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה בבניה קלה בחזית הקדמית ו-2 יח"ד עם ממ"ד ותליית כביסה בשטח מרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה בבניה קלה בחזית האחורית, פיר מדרגות ו-2 מעליות, מעברים ומבואות משותפים.
 - במפלס הגג העליון:** גנרטור, 25 פאנלים סולאריים, 34 מעבי מזגנים בשטח גג משותף עם גישה במדרגות עליה פנימיות בגרעין המדרגות הכללי של הבניין, בריכת שחיה ומטבח בשטח גג פרטי המוצמד ליחידת הדיור בחזית קדמית עם גישה במדרגות עליה פרטיות משטח הדירה.
 - בחצר:** רמפת ירידה לחניון במרווח הצד המזרחי כניסה מרחוב ז'בוטינסקי, חצר קדמית משותפת, חצרות מוצמדות לדירות במרווחי הצד ומאחור, גמל מים בצמוד לגבול המגרש הצדדי המערב.



החלטה: החלטה מספר: 2
רשות רישוי מספר 1-26-0011 מתאריך 17/02/2026

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 5 קומות (כולל קומת עמודים) עבור 16 יח"ד. והקמת בניין מגורים בן 8 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 34 יחידות דיור.

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

תנאים למתן היתר

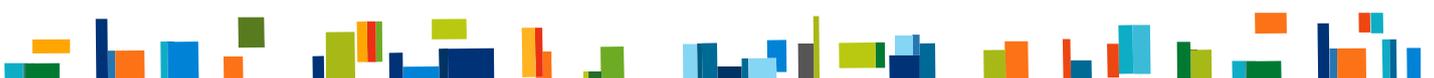
#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
3	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
5	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
6	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.
7	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
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.
9	מפרט שימור עצים בוגרים מה-11.2.24 של נעמן כספי יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
10	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.



#	תנאי
2	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.
3	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	אושרה כריתה של עץ מספר 14 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').

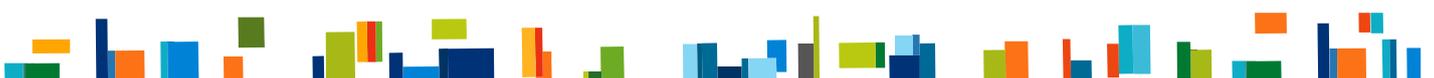
תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	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.
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3	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.
4	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
5	1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. 2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
6	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
7	אישור אגף שפ"ע לשימור 6 עצים במגרש ובסביבתו.
8	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 9 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה



04/03/2026
ט"ו אדר תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי בודנהיימר 40

6212/331	גוש/חלקה	25-0012	בקשה מספר
הצפון החדש - החלק הצפוני	שכונה	05/01/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	סיווג	0501-040	תיק בניין
251.00	שטח	23-01141	בקשת מידע

מבקש הבקשה

פרספונה אחזקות בע"מ
קלישר 30, תל אביב - יפו 6525724

עורך הבקשה

יניב מאירוביץ
הכנסת 23, גבעתיים 5337906

מהות הבקשה

- הריסת קוטג' קיים בן קומה אשר בנוי בקיר משותף מלא עם הבניין הצמוד מכיוון דרום (בודנהיימר 38) והקמת בניין חדש בקיר משותף מלא, בן 2 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף עבור 1 יח"ד, הכולל:
- **בקומת המרתף:** 2 חדרי משחקים עם חדר רחצה בכל אחד, אוורור באמצעות חצרות אנגליות במרווחי הצד הצפוני והדרומי.
 - **בקומת הקרקע:** מחסן עם כניסה ממרווח הצד הצפוני, מטבח, שירותים וחדר אירוח במפלס תחתון ליחידת הדיור.
 - **בקומה הראשונה:** ממ"ד, חדרי שינה, חדרי רחצה ומרפסת גזוזטרה בחזית האחורית, במפלס האמצעי ליחידת הדיור.
 - **בקומת הגג החלקית:** חדר שינה ורחצה, מרפסת גג מקורה חלקית ב-2 פרגולות בנויות במפלס עליון לדירה.
 - **בחצר:** משטחים מרוצפים, גינות ונטיעות, 2 חניות במרווח הצד הצפוני, נישה לאשפה בגדר הקדמית בפניה הדרומית של המגרש, חצר במרווח האחורי.

ההחלטה: החלטה מספר: 3

רשות רישוי מספר 1-26-0011 מתאריך 17/02/2026

לא ניתן לאשר את הבקשה להריסת קוטג' קיים בן קומה אשר בנוי בקיר משותף מלא עם הבניין הצמוד מכיוון דרום (בודנהיימר 38) והקמת בניין חדש בקיר משותף מלא, בן 2 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף עבור 1 יח"ד כפי שהוגשה שכן:

- בתאריך ה-23/06/2024 קיבל עורך הבקשה מענה לשאילתה שהגיש לתיק המידע להלן: " תכנית הרובעים 3729'א' מהווה מעשה עשוי לאחר פרסומה כדן. בעניין הזכויות לבניה חדשה בתחום תכנית 117, תכנית הרובעים מאפשרת למגרשים בבניה נמוכה שאינם קוטג'ים (בניינים משותפים) מספר קומות של +4 קומת גג בתנאי בניה בו זמנית בקיר משותף. ככל שהנכם מבקשים לבצע בניה חדשה





שאינה בו זמנית ניתן להתיר בניה בהתאם לתוכניות שקדמו לתכנית הרובעים - לצורך בחינת היקף זכויות הבניה מכוח התוכניות שקדמו לתוכנית הקובעים יש לפתוח בקשה לתיק מידע חדש. "לא הוגשה בקשה לתיק מידע חדש והתכנית הוגשה בתכנון החורג מה ניתן לאישור לנקודות המצוינות בחוות הדעת ועל כן לא ניתן לאשר.

- מבוקשת קומת חדר יציאה לגג בחריגה.
- סך בשטחים המבוקשים בחריגה.
- במרפסת הגג בחזית האחורית מוצעת מצללה ללא נסיגה.
- לא בוצע פרסום למרפסת המבוקשת כנדרש.
- גדר קדמית מוצעת בחריגה בגובה.

עורך הבקשה קיבל ארכה לתיקון המבוקש בתאריך 27/11/2025, כמו כן נקבעה פגישה להסבר ותיאום טיפול בתאריך 20/01/2026 אשר המוזמנים לא הגיעו אליה.

