

פרוטוקול החלטות

רשות רישוי

ישיבה: 1-26-0114

תאריך: 30/06/2026

שעה: 12:30

לשכת מהנדס העיר

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 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	25-0252	0462-013	ציטלין 13	קן התור התחדשות עירונית צייטלין 13 ת"א בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	1
2	25-1196	0076-012	חיות פרץ 12	קרן אבן צור	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	4

02/07/2026
 י"ז תמוז תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי צייטלין 13, דובנוב 31

6111/518	גוש/חלקה	25-0252	בקשה מספר
הצפון החדש-החלק הדרומי	שכונה	03/02/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0462-013	תיק בניין
738.00	שטח	23-00931	בקשת מידע

מבקש הבקשה

קן התור התחדשות עירונית צייטלין 13 ת"א בע"מ
 ת.ד. 87, שילת 7318800

עורך הבקשה

איתי כהן
 סוקולוב 54, תל אביב - יפו 6228410

מהות הבקשה

הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות שחזיקו נדרש כנגד רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית עבור 24 יח"ד, המכיל:
 במרתפים 1, 2- : 25 מקומות חניה (כולל חניית נכים אחת), 4 חניות אופנוע, חדר אופניים (1-) מאגר מים, חדר משאבות (2-).
 בקומת הכניסה: לובי כניסה, חדר אשפה, שתי דירות גן עם ממ"ד וחצרות פרטיות צמודות במרווחי צד.
 בכל הקומות: גרעין מדרגות ומעלית ולובי קומתי, מבואות, מעברים ופירי תשתיות.
 בקומות א'-ה': 4 יח"ד עם ממ"ד, בכל הדירות מרפסת פרט לדירה צפ' מע', בכל הדירות מסתור כביסה, פרט לדירה הפינתית עם 2 חזיתות קדמיות.
 בקומה ו': 2 דירות גן עם ממ"ד ומסתור כביסה. בכל דירה, מרפסות גג צמודות בחזיתות קדמיות.
 בגג: מעבי מזגנים, קולטי שמש גנרטור וראשי פירי המעלית והמדרגות.
 בחצר הבניין: שטחי גנון ופיתוח, שני שבילי גישה משופע ומדורג, עצים ונוי. על גבול המגרש הדר' מער' גמל מים ראשי ולצידו צובר גז טמון באדמה. במרווח הצידי הצפ' מזרחי - רמפת ירידה לחניון במרתף.

ההחלטה: החלטה מספר: 1

רשות רישוי מספר 1-26-0114 מתאריך 30/06/2026

הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות שחזיקו נדרש כנגד רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית עבור 24 יח"ד, המכיל:
 במרתפים 1, 2- : 25 מקומות חניה (כולל חניית נכים אחת), 4 חניות אופנוע, חדר אופניים (1-) מאגר מים, חדר משאבות (2-).
 בקומת הכניסה: לובי כניסה, חדר אשפה, שתי דירות גן עם ממ"ד וחצרות פרטיות צמודות במרווחי צד.
 בכל הקומות: גרעין מדרגות ומעלית ולובי קומתי, מבואות, מעברים ופירי תשתיות.

בקומות א'-ה': 4 יח"ד עם ממ"ד, בכל הדירות מרפסת פרט לדירה צפ' מע', בכל הדירות מסתור כביסה, פרט לדירה הפינתית עם 2 חזיתות קדמיות.
 בקומה ו': 2 דירות גג עם ממ"ד ומסתור כביסה. בכל דירה, מרפסות גג צמודות בחזיתות קדמיות.
 בגג: מעבי מזגנים, קולטי שמש גנרטור וראשי פירי המעלית והמדרגות.
 בחצר הבניין: שטחי גנון ופיתוח, שני שבילי גישה משופע ומדורג, עצים ונוי. על גבול המגרש הדך' מער' גמל מיים ראשי ולצידו צובר גז טמון באדמה. במרווח הצידי הצפ' מזרחי - רמפת ירידה לחניון במרתף.

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 0.33 מקומות חניה החסרים

כולל ההקלות הבאות:

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
4	העתקת עמוד תאורה - תנא בהיתר: יש לקבל את אישור מח' מאור להעתקת עמוד מאור, אשר נדרשת כדי לממש את הבניה המבוקשת. לשם כך יש לפנות למנהל תחום תכנון במחלקת מאור טלפון 03-7240634, ולהגיש את אישורו למרכזות הרישוי יחד עם התכניות הסופיות למתן היתר.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדירור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
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	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 12,884.00.

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: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
3	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש

עיר ללא הפסקה

#	תנאי
	להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור אגף שפ"ע לשימור 1 עצים במגרש ובסביבתו.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 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
4	ביצועה העתקת עמוד מאור

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

02/07/2026

י"ז תמוז תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי

חיות פרץ 12, חיות פרץ 12א

7448/17	גוש/חלקה	25-1196	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	13/07/2025	תאריך הבקשה
שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	סיווג	0076-012	תיק בניין
420.00	שטח	24-00866	בקשת מידע

מבקש הבקשה

עמית זהר

חיות פרץ 12, תל אביב - יפו 6326223 קרן אבן צור

חיות פרץ 12, תל אביב - יפו 6326223

עורך הבקשה

עמרי איתן

רש"י 8, תל אביב - יפו 6329410

מהות הבקשה

שינויים ללא תוספת שטח בדירה בקומת הגג הדרומית.

יח"ד בעלת שני מפלסים: בקומה הרביעית וקומה חלקית בקומה החמישית.

מבוקש שינוי במיקום דלת הכניסה ליח"ד מהקומה החמישית- ביטולה, ופתיחת דלת חדשה בקומה הרביעית, כך שהגישה לשטח הדירה הינו מהקומה הרביעית בלבד.

בנוסף מבוקש ביטול פרגולת פלדה בקומה החמישית.

ההחלטה: החלטה מספר: 2
רשות רישוי מספר 1-26-0114 מתאריך 30/06/2026

לאשר את הבקשה לשינויים ללא תוספת שטח בדירה בקומת הגג הדרומית.

יח"ד בעלת שני מפלסים: בקומה הרביעית וקומה חלקית בקומה החמישית.

מבוקש שינוי במיקום דלת הכניסה ליח"ד מהקומה החמישית- ביטולה, ופתיחת דלת חדשה בקומה הרביעית, כך שהגישה לשטח הדירה הינו מהקומה הרביעית בלבד.

בנוסף מבוקש ביטול פרגולת פלדה בקומה החמישית.

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

תנאים למתן היתר

תנאי	#
אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק	1

#	תנאי
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: א.הדירה בקומה עליונה על כל מפלסיה תהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול .

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה