

פרוטוקול החלטות

ישיבה: 12-26-0169 תאריך: 12/08/2026 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 בניה	
	עו"ד רויטל אטיאס	מזכירת ועדת בניין עיר	
	עו"ד שרון אלזר	מרכזת הועדה	
	רחלי קריספל	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	

#	בקשה	תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	עמוד
1	24-0305	0025-072	בן יהודה 72	אבינו פרויקטים בע"מ	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	1
2	רישוי כללי		שינקין מנחם 48		רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין	6
3	רישוי כללי		דיזנגוף 336		רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין	7

17/08/2026
ד' אלול תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי בן יהודה 72, פרישמן 17

6906/21	גוש/חלקה	24-0305	בקשה מספר
הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	28/02/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0025-072	תיק בניין
654.00	שטח	22-03193	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אבינו פרויקטים בע"מ
אלון יגאל 65, תל אביב - יפו 6744316

עורך הבקשה

ליאת צלליכין ניסן
דגניה 32, תל אביב - יפו 65153

מהות הבקשה

חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בבניין קיים פינתי לרחוב פרישמן ובן יהודה, למגורים עם חזית מסחרית, בן 4 קומות בעל 8 יח"ד ו-7 יחידות מסחר, הכוללים:

1. קומות מרתף 4-, 3- חדשות: מתקן חניה אוטומטי וגישה טכנית למתקן.
2. קומת מרתף 2- חדשה: מתקן חניה אוטומטי, 2 מחסנים וגישה טכנית למתקן.
3. קומת מרתף 1- קיימת חלקית: מתקן חניה אוטומטי, 4 מחסנים וגישה טכנית למתקן.
4. קומת קרקע קיימת: 8 יחידות מסחר קיימות (אחת מהן להריסה), חדר גנרטור, שינויים פנימיים בחנויות, בניית אגף אחורי חדש בתוך קווי בניין הכולל חדר אשפה, יח"ד עם ממ"ד וחצר מוצמדת, חדר מדרגות, מעלית רכב למתקן חניה אוטומטי.
5. בקומות ראשונה ושנייה קיימות: שינויים פנימיים ותוספת שטח וממ"דים ל-3 יח"ד קיימות, תוספת יח"ד עם ממ"ד ומרפסת באגף אחורי חדש, בכל קומה.
6. קומה שלישית חלקית קיימת: השלמת קומה בקונטור הקומה המורחבת, שינויים פנימיים ותוספת שטח וממ"דים ל-3 יח"ד קיימות, תוספת יח"ד עם ממ"ד ומרפסת באגף אחורי חדש.
7. קומות רביעית חמישית חדשות: קומות חדשות בקונטור הקומה שמתחת הכוללות 4 יח"ד עם ממ"ד ומרפסות בכל קומה
8. קומת גג חלקית: שתי יח"ד חדשות עם ממ"ד, מרפסות גג ושלוש פרגולות.
9. קומת גג עליון: בריכה מוצמדת לדירת הגג, קולטי שמש, מעבי מזגנים.

בחצר:
סה"כ יתקבל בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית הכולל 7 יחידות מסחר ו-18 יח"ד (8 יח"ד קיימות + 10 יח"ד חדשות).

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 1

רשות רישוי מספר 1-26-0169 מתאריך 12/08/2026

לתקן את טעות הסופר בהחלטת רשות הרישוי מתאריך 26/11/2025, כך שסה"כ יתקבל בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית הכולל 7 יחידות מסחר ו-23 יח"ד (8 יח"ד קיימות + 15 יח"ד חדשות).
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

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	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
5	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
6	יש לזמן את מחלקת שיפוץ מבנים לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
7	לתשומת לב בעל ההיתר ומבצע הבניה: בניית התוספות ללא ביצוע החיזוקים עלולה לגרום לכך שהמבנה יהווה סכנה לציבור, על כל המשתמע מכך (ראה נספח 2 של הוראות תמ"א 38).
8	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.
9	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החניה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

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	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	סקר אסבסט: -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.
4	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרויקט 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.
5	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	רישום זיקת הנאה בטאבו: 1. רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
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
4	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
5	השלמת 26 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחוות דעת בתיק המידע. *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.
6	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
7	אישור רשות הכבאות

הערות

#	תנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש
2	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 1-24-0219 מתאריך 26/11/2024
--

לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בבניין קיים פינתי לרחוב פרישמן ובן יהודה, למגורים עם חזית מסחרית, בן 4 קומות בעל 8 יח"ד ו-7 יחידות מסחר, הכוללים:

- קומות מרתף 4, -3 חדשות: מתקן חניה אוטומטי וגישה טכנית למתקן.
- קומת מרתף 2- חדשה: מתקן חניה אוטומטי, 2 מחסנים וגישה טכנית למתקן.
- קומת מרתף 1- קיימת חלקית: מתקן חניה אוטומטי, 4 מחסנים וגישה טכנית למתקן.
- קומת קרקע קיימת: 8 יחידות מסחר קיימות (אחת מהן להריסה), חדר גנרטור, שינויים פנימיים בחנויות, בניית אגף אחורי חדש בתוך קווי בניין הכולל חדר אשפה, יח"ד עם ממ"ד וחצר מוצמדת, חדר מדרגות, מעלית רכב למתקן חניה אוטומטי.
- בקומות ראשונה ושנייה קיימות: שינויים פנימיים ותוספת שטח וממ"דים ל-3 יח"ד קיימות, תוספת יח"ד עם ממ"ד ומרפסת באגף אחורי חדש, בכל קומה.
- קומה שלישית חלקית קיימת: השלמת קומה בקונטור הקומה המורחבת, שינויים פנימיים ותוספת שטח וממ"דים ל-3 יח"ד קיימות, תוספת יח"ד עם ממ"ד ומרפסת באגף אחורי חדש.
- קומות רביעית חמישית חדשות: קומות חדשות בקונטור הקומה שמתחת הכוללות 4 יח"ד עם ממ"ד ומרפסות בכל קומה
- קומת גג חלקית: שתי יח"ד חדשות עם ממ"ד, מרפסות גג ושלוש פרגולות.
- קומת גג עליון: בריכה מוצמדת לדירת הגג, קולטי שמש, מעבי מזגנים.

בחצר:

עיר ללא הפסקה

סה"כ יתקבל בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית הכולל 7 יחידות מסחר ו-18 יח"ד (8 יח"ד קיימות + 10 יח"ד חדשות).

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
3	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
5	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	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
5	שלב 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.
6	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	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום זיקת הנאה בטאבו: 1.רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.

הערות

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

#	תנאי
	בשטח המגרש
2	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

17/08/2026

ד' אלול תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי

שינקין מנחם 48

7430/38	גוש/חלקה		בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה		תאריך הבקשה
	סיווג	0018-048	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

ההחלטה: החלטה מספר: 2

רשות רישוי מספר 1-26-0169 מתאריך 12/08/2026

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 15.06.2026 החתום ע"י הנדי חנה כהנה

להיתרי בניה מס' 09-1118 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 21.03.2010 ואחרים כמפורט להלן:

פרוט אי ההתאמות	חלקת משנה
פרגולה ללא היתר בשטח של 5.7מ"ר	19
פיצול דירה ע"י ביטול מדרגות פנימיות ואטימת פתח בריצפה.	20

17/08/2026

ד' אלול תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי

דיזנגוף 336

6963/4	גוש/חלקה		בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה		תאריך הבקשה
	סיווג	0187-336	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

ההחלטה: החלטה מספר: 3

רשות רישוי מספר 1-26-0169 מתאריך 12/08/2026

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 06.03.2025 החתום ע"י הנדסאי אהרון שרמן להיתרי בניה מס' 20180505 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 07.10.2018 ואחרים כמפורט להלן:

פרוט אי ההתאמות	חלקת משנה
סככה ללא היתר בשטח של 7.30מ"ר, סככה ללא היתר בשטח של 22.70 מ"ר	15