

03/09/2026

כ"א אלול תשפ"ו

פרוטוקול החלטות

רשות רישוי

ישיבה: 12:30

תאריך: 02/09/2026

שעה: 12:30

לשכת מהנדס העיר

1-26-0182

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	
	אדר' מאיר אלואיל	מ"מ מהנדס העיר, סגן מנהל אגף לרישוי בנייה	
	שרון צ'רניאק	מנהל מחלקת מידע	
	עו"ד רויטל אטיאס	מזכירת 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	26-0436	0997-003	נח מרדכי עמנואל 3	חי נתוביץ	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	1
2	25-1498	0088-052	פינסקר 52	יפו-תל אביב-פינסקר 52 בע"מ	שינויים פיצול/אחוז/תוספת יח"ד	3
3	26-0267	0287-023	רנ"ק 23	ד.י.א פרופרטיז בע"מ	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	6

03/09/2026

כ"א אלול תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי

נח מרדכי עמנואל 3

6770/16	גוש/חלקה	26-0436	בקשה מספר
רמת-אביב	שכונה	26/05/2026	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	0997-003	תיק בניין
1,338.00	שטח	25-01657	בקשת מידע

מבקש הבקשה

חי נתוביץ

חורשה נח 5, 6905018

עורך הבקשה

אדולפו לוי

בילטמור 9, תל אביב - יפו

מהות הבקשה

הריסת ריצוף קיים בחצר הדרומית של יח"ד קיצונית מזרחית בת קומה אחת עם גג רעפים (ללא ניצול חללו), בבניין טורי עבור 6 יח"ד צמודות קרקע בקירות משותפים והקמת בריכת שחיה לא מקורה בשטח כ- 24 מ"ר עם חדרי מכונות תת קרקעים בשטח 14 מ"ר בתוך חצר משותפת.

הבקשה כוללת הריסת גדר, שער וריצוף קיימים הפולשים לשצ"פ הצמוד לגבול המגרש המזרחי ובניית גדר חדשה בגבול המגרש.

ההחלטה: החלטה מספר: 1

רשות רישוי מספר 1-26-0182 מתאריך 02/09/2026

לאשר את בקשה להריסת ריצוף קיים בחצר הדרומית של יח"ד קיצונית מזרחית בת קומה אחת עם גג רעפים (ללא ניצול חללו), בבניין טורי עבור 6 יח"ד צמודות קרקע בקירות משותפים והקמת בריכת שחיה לא מקורה בשטח 24 מ"ר בלבד, עם חדרי מכונות תת קרקעים בשטח 14 מ"ר בתוך חצר משותפת

והריסת הגדר, שער וריצוף קיימים פולשים לשצ"פ מעבר לגבול המגרש המזרחי ובניית גדר חדשה בגבול 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

עיר ללא הפסקה

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.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הריסה של כל החורג לחלקה 38 בגוש 6770 ביעוד דרך/שצ"פ (ראה סעיף 2.3 בתיק המידע).

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת עץ אחד בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערות

#	תנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

03/09/2026
 כ"א אלול תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי פינסקר 52

7091/94	גוש/חלקה	25-1498	בקשה מספר
הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	30/09/2025	תאריך הבקשה
שינויים פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	סיווג	0088-052	תיק בניין
368.00	שטח	24-00818	בקשת מידע

מבקש הבקשה

יפו-תל אביב-פינסקר 52 בע"מ
 השלושה 2, תל אביב - יפו 6706054

עורך הבקשה

גידי בר אורין
 בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604

מהות הבקשה

שינויים כלפי היתר מס' 24-1077 מ 18.06.24 לבנין בקיר משותף חלקי עם הבנין בחלקה הסמוכה מדרום מערב, עם חזית מסחרית בקומת הקרקע, בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף הכוללות מתקן חנייה אוטומטי. עבור סה"כ 14 דירות ויחידת מסחר 1, הכוללים:
 בכל הקומות: שינוי תכנון חדר המדרגות, לובאים קומתיים, הזזת מיקום המעלית ופירי המערכות, עדכון מפלסים ושינויים פנימיים ושינוי בתצורת המרפסות האחוריות והקדמיות.
 בחזית: שינוי מיקום פתחים בחזיתות.
 בכל המרתף: ביטול חדר טרפו, שינוי קונטור מרתף ועדכון מפלסים, העברת חדר משאבות ומאגר מים ממרתף 2- למרתף 1-, שינוי תכנון מתקן חניה וצמצום מס' החניות לפי תקן, ושינויים פנימיים.
 מרתף 2-: תוספת 5 מחסנים, מחסן דיירים משותף, וביטול חדר שנאים.
 מרתף 1-: תוספת מחסן דירת, שינויים פנימיים ב 3 מחסנים שאושרו וחדר אופניים.
 קרקע: שינוי ממ"ד בדירת הגן, שינוי חדר אשפה ונישת גז, ביטול מדרגות ירידה לחדר שנאים, הגדלת המסחר ושינויים פנימיים.
 בכל קומה טיפוסית (1-4): איחוד דירות וצמצום מספר יח"ד בקומה ל 2, ביטול ממ"ק ותוספת ממ"דים לכל יח"ד, ושינויים בחלוקה שבין הדירות. בקומה 4, הדירה העורפית מהווה מפלס תחתון של דופלקס. קומת גג: שינויים פנימיים במפלס הדופלקס העליון (וכן כניסה ראשית), והזזת מדרגות פנימיות בדירה. גג עליון: הצמדת חלק משטח הגג לדירה בקומת הגג, עדכון פריסת קולטים ומעבים.

לאחר השינוי יהיו סה"כ 9 יח"ד

ההחלטה: החלטה מספר: 2
 רשות רישוי מספר 0182-1-26 מתאריך 02/09/2026

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 24-1077 מ 18.06.24 לבניין בקיר משותף חלקי עם הבניין בחלקה הסמוכה מדרום מערב, עם חזית מסחרית בקומת הקרקע, בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף הכוללות מתקן חנייה אוטומטי. עבור סה"כ 14 דירות ויחידת מסחר 1, הכוללים:
בכל הקומות: שינוי תכנון חדר המדרגות, לובאים קומתיים, הזזת מיקום המעלית ופירי המערכות, עדכון מפלסים ושינויים פנימיים ושינוי בתצורת המרפסות האחוריות והקדמיות.
בחזית: שינוי מיקום פתחים בחזיתות.

בכל המרתף: ביטול חדר טרפו, שינוי קונטור מרתף ועדכון מפלסים, העברת חדר משאבות ומאגר מים ממרתף 2- למרתף 1-, שינוי תכנון מתקן חניה וצמצום מס' החניות לפי תקן, ושינויים פנימיים.

מרתף 2-: תוספת 5 מחסנים, מחסן דיירים משותף, וביטול חדר שנאים.

מרתף 1-: תוספת מחסן דירתי, שינויים פנימיים ב 3 מחסנים שאושרו וחדר אופניים.

קרקע: שינוי ממ"ד בדירת הגן, שינוי חדר אשפה ונישת גז, ביטול מדרגות ירידה לחדר שנאים, הגדלת המסחר ושינויים פנימיים.

בכל קומה טיפוסית (1-4): איחוד דירות וצמצום מספר יח"ד בקומה ל 2, ביטול ממ"ק ותוספת ממ"דים לכל יח"ד, ושינויים בחלוקה שבין הדירות. בקומה 4, הדירה העורפית מהווה מפלס תחתון של דופלקס.

קומת גג: שינויים פנימיים במפלס הדופלקס העליון (וכן כניסה ראשית), והזזת מדרגות פנימיות בדירה. גג עליון: הצמדת חלק משטח הגג לדירה בקומת הגג, עדכון פריסת קולטים ומעבים.

לאחר השינוי יהיו סה"כ 9 יח"ד

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	מתן התחייבות להתקנה, תפעול ותחזוקה של מתקן חניה אוטומטי באישורה של היועצת המשפטית למנהל הנדסה.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל

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. המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף ד. הדירה בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
3	הגשת אישור עורך הבקשה לעמידה בדרישות כיבוי אש לפי נוהל מבנים ברמת סיכון נמוכה של רשות

עיר ללא הפסקה

#	תנאי
	הכבאות

הערות

#	תנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
2	ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם לרבות תוקפו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

03/09/2026
כ"א אלול תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי רנ"ק 23

6902/269	גוש/חלקה	26-0267	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	24/03/2026	תאריך הבקשה
שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	סיווג	0287-023	תיק בניין
400.00	שטח	25-00377	בקשת מידע

מבקש הבקשה

ד.י.א פרופרטיז בע"מ
זכריה 5, תל אביב - יפו 6259209

עורך הבקשה

גבריאלי נבון
דיזנגוף 205, תל אביב - יפו 6311504

מהות הבקשה

אישור בדיעבד להקמת דק עץ וג'קוזי בחצר מרווח עורפי הצמודה לדירת גן בקומת קרקע, ולשינויים בגובה גדרות בגבולות מגרש אחורי וצידיים. בבניין מגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתפים.

ההחלטה: החלטה מספר: 3

רשות רישוי מספר 1-26-0182 מתאריך 02/09/2026

לא לאשר את הבקשה לאישור בדיעבד להקמת דק עץ וג'קוזי בחצר במרווח עורפי הצמודה לדירת גן בקומת קרקע, שכן:

- מדיניות הרווחת ברובע 4 הינה לא לאפשר הקמה של בריכה/ג'קוזי בחצרות פרטיות בדירות גן בבניין מגורים משותף. בהתאם למפורט בהנחיות מרחביות, פרק פיתוח המגרש סעיף 03.19.
- לא לאשר את הקמת הדק שכן הוא מכסה את כל החצר ונוגד את עיקרון עיר גנים המבקשת לשים דגש על גיבון מאשר ריצוף ודק.

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.