

08/09/2026

כ"ו אלול תשפ"ו

פרוטוקול החלטות

רשות רישוי

ישיבה: 1-26-0184

תאריך: 08/09/2026

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	
	אדר' מאיר אלואיל	מ"מ מהנדס העיר, סגן מנהל אגף לרישוי בנייה	
	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	25-1469	0002-019	הרצל 19	ישראל קנדה בסיטי שותפות מוגבלת	בניה חדשה מגדל מגורים מעל 20 קומות	1
2	25-1230	0505-015	הלסינקי 15	רם מוגרבי ארדיטי 15 בע"מ	בניה חדשה מרתפים	6
3	רישוי כללי		אשכול לוי 98		רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין	9

08/09/2026
 כ"ו אלול תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי הרצל 19, יהודה הלוי 24, יהודה הלוי 26

6924/40	גוש/חלקה	25-1469	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	25/09/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה מגדל מגורים מעל 20 קומות	סיווג	0002-019	תיק בניין
3,948.00	שטח	25-00688	בקשת מידע

מבקש הבקשה

ישראל קנדה בסיטי שותפות מוגבלת
 המנופים 2, הרצליה 4672553

עורך הבקשה

רפאל דה לה פונטיין
 ביל"ו 7, תל אביב - יפו 6522212

מהות הבקשה

בתחום המגרש שבין הרחובות: יהודה הלוי מצפון, הרצל ממערב ופארק המסילה מדרום, הקמת מגדל בעירוב שימוש, בן 40 קומות הכולל קומת קרקע מסחרית, עבור: מסחר, מגורים ומבנה ציבור. בקומת הקרקע שטחים טכניים ולובאים לכל השימושים (מגורים, ציבורי ותעסוקה), שטחי ציבור בקומות 1-3, תעסוקה בקומות 4-24, בריכה וגלריה מעליה למגורים בקומות 25-27 ומגורים בקומות 27-39 וקומה טכנית (40). הכל מעל 5 קומות מרתף עבור חניון רובוטי, שטחים עיקריים למשרדים ומערכות טכניות.

- **בכל קומות המרתף (5- עד 1-):** 119 מקומות חניה לרכב פרטי, כולל 3 מקומות חניה לרכב נכים, במתקן חניה אוטומטי תת קרקעי ו- 30 מקומות חניה לאופנועים עם גישה באמצעות רמפה לרכב הקיימת בתחום מבנה בנק לאומי הקיים, מרחוב יהודה הלוי.
- **בקומת מרתף תחתונה 5-:** חדרי משאבות, חדרי מאגרי מים וחדרים טכניים.
- **בקומת מרתף 4-:** חדר משאבות, מאגר מים, חדר אופניים למשרדים, מלתחה וחדרים טכניים.
- **בקומת מרתף 3-:** מרכז אנרגיה, חדרי אופניים למגורים וחדרים טכניים.
- **בקומת מרתף 2-:** חדרי שנאים, חדרי גנרטורים, חדרי מערכות וחדרים טכניים.
- **בקומת מרתף עליונה 1-:** ממ"מ, חדר שירות, חדרי דואר, חדר טרפו, חדר דחסנית, מאגר מים וחדרים טכניים.
- **בקומת הקרקע:** לובאים עבור מבנה הציבור, המגורים, המשרדים ואופניים, שטחי מסחר בפינת הרחובות הרצל ויהודה הלוי ולכיוון פארק המסילה וחדר דחסנית הכולל מעלון לדחסנית מקומת המרתף העליונה.
- **בקומה 1:** חדרים עבור השימוש הציבורי: חדרי חדרות, חדר מוזיקה, ישיבות וכיוצ"ב, מטבחון וחדרי שירותים.
- **בקומה 2:** אולם, משרדים, חדר חזרות קומתי וחדרי שירותים.
- **בקומה 3:** משרדים, חדר חזרות וחדרי שירותים.
- בנוסף מבוקש יציע בתחום האולם.

- **בקומה 12-4:** משרדים, מטבחונים, חדרי שירותים ומלתחות, חדרי טכניים ו-2 ממ"מים ומרפסות פתוחות בכל החזיתות הקדמיות.
- **בקומה 23-13:** שטח ללא חלוקה למשרדים, הכנה לשירותים ו-2 ממ"מים ומרפסות פתוחות ומקורות בכל החזיתות הקדמיות.
- **בקומה 24:** שטח ללא חלוקה למשרדים, הכנה לשירותים ו-2 ממ"מים, חדרי מעבים, חדר משאבות וחימום בריכה ומרפסות פתוחות בכל החזיתות הקדמיות.
- **בקומה 25:** בריכה, סאונה ומלתחות וחדרי טכניים ומרפסות בכל החזיתות.
- **בקומה 26:** גלריה מעל הבריכה וחדרי טכניים.
- **בקומה 27:** משרדים, ממ"מ, שטח נלווה ליח"ד עם גישה באמצעות גרם מדרגות פנימי מהדירה שבקומה 28 ומרפסות פתוחות בכל החזיתות.
- **בקומה 28-29:** 7 יח"ד עם מרפסות פתוחות לכ"א וממ"מ משותף.
- **בקומה 30-32:** 8 יח"ד עם מרפסות פתוחות לכ"א וממ"מ משותף.
- **קומה 33-37:** 10 יח"ד עם מרפסות פתוחות לכ"א וממ"מ משותף.
- **קומה 38:** 6 יח"ד עם מרפסות פתוחות לכ"א וממ"מ משותף.
- **קומה 39:** חדרי משאבות, חדרי מאגרי מים, חדרי חשמל, מגדלי קירור ו-4 שטחים נלווים עבור הדירות המזרחיות והמערביות שבקומה 38, עם גישה לכ"א באמצעות גרם מדרגות פנימי משטח הדירה המוצמדת ומרפסות גג מוצמדות לכ"א.
- **על הגג:** גג טכני כחול פתוח הכולל מתקן לניקוי חזיתות. מעל הגג קונסטרוציה קלה ומעליה מערכת תרמו סולארית ומסילו לניקוי.
- **בכל הקומות:** 2 גרמי מדרגות, פירי מעליות לשימושים השונים, חדר אשפה קומתי, מעברים, מבואות ופירי תשתיות.
- **במגרש:** ריצוף, גיבון ונטיעות, ביטול מזרקה קיימת בתחום זיקת ההנאה והקמת חניות לאופניים לכיוון רחובות הרצל ויהודה הלוי.

ההחלטה: החלטה מספר: 1

רשות רישוי מספר 0184-26-1 מתאריך 08/09/2026

1. לאשר את הבקשה להקמת מגדל בעירוב שימוש, בן 40 קומות הכולל קומת קרקע מסחרי, בתחום המגרש שבין הרחובות: יהודה הלוי מצפון, הרצל ממערב ופארק המסילה מדרום, עבור: מסחר, מגורים ומבנה ציבור. בקומת הקרקע שטחים טכניים ולובאים לכל השימושים (מגורים, ציבורי ותעסוקה), שטחי ציבור בקומות 1-3, תעסוקה בקומות 4-24, בריכה וגלריה מעליה למגורים בקומות 25-27 ומגורים בקומות 27-39 וקומה טכנית (40). הכל מעל 5 קומות מרתף עבור חניון רובוטי, שטחים עיקריים למשרדים ומערכות טכניות.
2. המרת שטחי שירות מתעסוקה למגורים בהתאם לתקנות חישובי שטחים סעיף 10, בהיקף של עד 200 מ"ר.

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)

עיר ללא הפסקה

#	תנאי
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	הצגת אישור מטעם משרד הבריאות.
6	יש להציג אישור של רשות המים בנושא החלחול ובהתאם לדרישות התוכנית.
7	יש להציג אישור נת"ע המתייחס לבנייה המבוקשת. הוצג אישור המתייחס לדיפון וחפירה בלבד.
8	הצגת חניות עבור השימוש הציבורי בקומות המרתף העליונות וככל הניתן בסמוך לגישה לשירות הציבורי. בנוסף יש להציג כי חניות לדיירי המגורים תהינה נפרדות מן החניות ליתרת השימושים במתחם וכן יצירת רצף בין החניות החניות לשימושים השונים.
9	תיאום ואישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב בדבר פיתוח השטח בזיקת ההנאה לאורך הרחובות.
10	קבלת אישורם הסופי של המשרד להגנת הסביבה בהתאם למכתבם לעניין חובת בדיקת הקרקע.
11	(1) חתימה על תוספת לחוזה ההקמה. (2) קבלת אישור איכות הסביבה לנושא מיקום חדר הטרפו ביחס למבנה הציבורי. (3) חתימה על הסכם תחזוקת שטחים בזיקת הנאה מול אגף להכנסות מבנייה ופיתוח.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי שימוש במתקן הפוטוולטאי לייצור חשמל בפרק זמן העולה על 3 שנים יגרום לתפוגת ההיתר למתקן הפוטוולטאי, אלא אם הוארך ע"פ בקשת מבקש ההיתר. בתום תוקפו של ההיתר, יהיה על מבקש הבקשה לפרק את המתקן הפוטוולטאי. [תמ"א 1, פרק מתקנים פוטוולטאים, סעיף 5.3.12]
2	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 12,811.00 ₪.
4	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאי ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
5	על מגרש זה חלה מדיניות עירונית לאיתור ולשמירה על בעלי חיים בהתאם להנחיות (מפורטות באתר העירוני)
6	(1) הקמת המבנה הציבורי (2) מילוי דרישות הסכם ההקמה בנוגע להקמת שטחי הציבור והמטלות בהתאם להוראות התב"ע. (3) השטחים הפתוחים יתוחזקו בהתאם לחוזה האחזקה שיחתם בין היזם לעירייה. תנאי לתחילת עבודות:
7	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
8	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.
9	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת אישור מטעם רת"א עבור: 1. נדרש לתאם עם רת"א עגורן או מנוף שגבהו עולה על 100 מטר

#	תנאי
	מעל פני הקרקע באתר הבניה. 2. גובה העגורנים באתר מוגבל ל 180 + מטר מעל פני הים. יש לידע את יזם הפרויקט בהגבלה זו. לא יינתן אישור לחריגה מגובה זה
2	תנאי לתחילת עבודות הפיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי הגמר בתחום הפיתוח.
3	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
4	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
5	קבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה וקיימות לביצוע הנחיותיה בנושא שמירה על בעלי חיים בהתאם לסקר שיוגש לרשות לאחר קבלת היתר הבניה.
6	1) הגשת תכנית שינויים לתכנון המבנה הציבורי לאחר קבלת אישור המפקח העירוני ואגף הנכסים לתכנית המאושרת. 2) המצאת ביטוח עבודות קבלניות בהתאם לחוזה הקמה. 3) הפקדת ערבות ביצוע. 4) הצגת תוכניות ביצוע מאושרות 5) הנחיות בנושא אתר התארגנות: בשטח שייעודו שצ"פ, מבנה ציבור או דרך, יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים כתנאי להתחלת עבודות. 6) יש להעביר למפקח לאישור - תכנית סופר פוזיציה של כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנ"צ, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנ"צ, לרבות שטחי חניות העירייה
7	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקה העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
8	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 אישור מטעם רת"א כי התקבל תרשים עדות הכולל גובה מבנה מרבי מעל פני הים + סימון מיקום תאורת אזהרה+ תעודת אמיתות מקורית של גוף התאורה שהותקן.
2	טיפול בפסולת בניין - הצגת אישורים לטיפול בפסולת בניין לאגף שפ"ע (שיפור פני העיר).
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין רישום: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי בבניין. ב. אי סגירת מרפסות פתוחות בכל צורה שהיא. ג. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד. ד. זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר רגלי ושהייה במפלס הקרקע בכל היקף הרחובות הסובבים ועד קו הבנייה בפועל. ה. רמפת החניה תהיה משותפת ובזיקת הנאה לכלל השימושים ותובטח גישה למרתפים מהרמפה המשותפת לצורך חניה, פינוי אשפה, שירות ותפעול.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 7 עצים במגרש ובסביבתו.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 12 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
6	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
7	אישור משרד הבריאות
8	תשלום בפועל לקרן הסכמי השימור.
9	הקמה בפועל ורישום השטחים הציבוריים הבנויים והחניות הצמודות להם בבעלות העירייה
10	1) יש להעביר למפקח לאישור - תכנית סופר פוזיציה של כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנ"צ, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנ"צ, לרבות שטחי חניות העירייה. 2) ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם להוראות התב"ע והסכם ההקמה. 3) אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של המבנה

#	תנאי
	הציבורי. (4) לכל מבנה תינתן תעודת גמר בנפרד כשתנאי לקבלת תעודת אכלוס/גמר לפרויקט יהיה הקמת המבנה הציבורי וחניית העירייה ומסירתם לידי העירייה לאחר שיתוקנו כל הליקויים בהתאם לדרישות שיינתנו בסיורי המסירה. (5) אישור עו"ד החברה בנוגע להוראת דמי ניהול ואחזקה בהתאם להוראות חוזה ההקמה. (6) רישום והקמה בפועל של זיקות ההנאה ושטחי הציבור בפרויקט בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין.
11	(1) יש להעביר למפקח לאישור – תכנית סופר פוזיציה AS-MADE של כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנ"צ, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנ"צ, לרבות שטחי חניית העירייה. (2) ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם להוראות התב"ע והסכם ההקמה. (3) אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של המבנה הציבורי. (4) הקמת המבנה הציבורי וחניית העירייה ומסירתם לידי העירייה לאחר שיתוקנו כל הליקויים בהתאם לדרישות שיינתנו בסיורי המסירה. (5) ביצוע פיתוח של השטחים הציבוריים בהתאם להסכם פיתוח שנחתם באגף להכנסות מבניה ופיתוח. (6) אישור עו"ד החברה בנוגע להוראת דמי ניהול ואחזקה בהתאם להוראות חוזה ההקמה. (7) רישום והקמה בפועל של זיקות ההנאה ושטחי הציבור בפרויקט בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין.
12	אישור רשות הכבאות
13	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

08/09/2026
כ"ו אלול תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי הלסינקי 15

6108/231	גוש/חלקה	25-1230	בקשה מספר
הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	21/07/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה מרתפים	סיווג	0505-015	תיק בניין
750.00	שטח	24-01782	בקשת מידע

מבקש הבקשה

רם מוגרבי ארדיטי 15 בע"מ
דיזנגוף 50, תל אביב - יפו 6433222

עורך הבקשה

שחף זית
חכמי דוד 12, תל אביב - יפו 6777812

מהות הבקשה

שינויים כלפי היתרי בנייה מס' 23-0393 מתאריך 30.07.23 שניתן עבור הריסת בניין קיים בן 4 קומות כולל קומת קרקע חלקית ומקלט במרתף והקמת בניין חדש למגורים, בן 7 קומות ו-קומת גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף, עבור סה"כ 25 יח"ד ומשרד בקומת הקרקע. הכוללים: במרתפים- שינויים בקונטור ושינויים פנימיים ב-2 קומות המרתף. הוספת מפלס קומת מרתף 3- עבור חנויות ומחסנים דירתיים. בקומת מרתף 2- שינוי במיקומי חניות ללא שינוי בסך מס' מקומות החנייה הנדרשים לפי התקן, ושינוי מיקום חדרי מערכות. בקומת הקרקע- שינויים פנימיים ושינויים בחזיתות בקומה 1 - שינויים פנימיים ושינויים בחזיתות. איחוד 2 דירות לדירה אחת. סה"כ 4 יח"ד בקומה לאחר שינוי. בקומות 2-5 - שינויים פנימיים ושינויים בחזיתות. בקומות 6 - שינויים פנימיים ושינויים בחזיתות. איחוד 2 דירות לדירה אחת. סה"כ 2 יח"ד בקומה לאחר שינוי. בקומות 7 - שינויים פנימיים ושינויים בחזיתות. איחוד 2 דירות לדירה אחת. סה"כ יחידת דירה אחת בקומה לאחר שינוי. בקומת גג עליון - שינוי במיקום מערכות על גג טכני. שינוי מיקום מדרגות עלייה פנימיות משטח דירת גג מאוחדת למפלס מרפסת גג פרטית. וביטול שטח הכנה לג'קוזי. סה"כ יח"ד לאחר איחוד הדירות הוא 21 יח"ד

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 2
רשות רישוי מספר 1-26-0184 מתאריך 08/09/2026

בהמשך ובכפוף לשאר התנאים המפורטים בהחלטת רשות הרישוי מיום 25/02/2026, לבטל סעיפים ג' ו-ד' בתנאי מס' 1 לתעודת גמר ולתקן את התנאי הנ"ל כמפורט:

עיר ללא הפסקה

1. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין:
 - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
 - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
 - ג. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכנ לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנ הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה 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.. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.

הערות

#	תנאי
1	ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם, היתר מס' 23-0393 מתאריך 30.07.23, לרבות תוקפו.
2	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
3	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 3 רשות רישוי מספר 25/02/2026 1-26-0032 מתאריך
--

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתרי בנייה מס' 23-0393 מתאריך 30.07.23 שניתן עבור הריסת בניין קיים בן 4 קומות כולל קומת קרקע חלקית ומקלט במרתף והקמת בניין חדש למגורים, בן 7 קומות ו-קומת גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף, עבור סה"כ 25 יח"ד ומשרד בקומת הקרקע. הכוללים:
 במרתפים- שינויים בקונטור ושינויים פנימיים ב2 קומות המרתף.
 הוספת מפלס קומת מרתף 3- עבור חנויות ומחסנים דירתיים.
 בקומת מרתף 2- שינוי במיקומי חניות ללא שינוי בסך מס' מקומות החנייה הנדרשים לפי התקן, ושינוי מיקום חדרי מערכות.

בקומת הקרקע- שינויים פנימיים ושינויים בחזיתות
בקומה 1 - שינויים פנימיים ושינויים בחזיתות. איחוד 2 דירות לדירה אחת. סה"כ 4 יח"ד בקומה לאחר שינוי.
בקומות 2-5 - שינויים פנימיים ושינויים בחזיתות.
בקומות 6 -שינויים פנימיים ושינויים בחזיתות. איחוד 2 דירות לדירה אחת. סה"כ 2 יח"ד בקומה לאחר שינוי.
בקומות 7 -שינויים פנימיים ושינויים בחזיתות. איחוד 2 דירות לדירה אחת. סה"כ יחידת דירה אחת בקומה לאחר שינוי.
בקומת גג עליון -שינוי במיקום מערכות על גג טכני. שינוי מיקום מדרגות עלייה פנימיות משטח דירת גג מאוחדת למפלס מרפסת גג פרטית. וביטול שטח הכנה לג'קוזי.

סה"כ יח"ד לאחר איחוד הדירות הוא 21 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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת מפרט צבוע לרישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומה עליונה כעל כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד. ה.רישום שטח ה- המשרד שבקומת הקרקע מיועד לשימוש משרד בלבד.

הערות

#	תנאי
1	ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם, היתר מס' 0393-23 מתאריך 30.07.23, לרבות תוקפו.
2	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
3	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

08/09/2026
כ"ו אלול תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי

אשכול לוי 98, פרידמן שרגא 3

6630/807	גוש/חלקה		בקשה מספר
נופי ים	שכונה		תאריך הבקשה
	סיווג	2106-098	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

החלטה: החלטה מספר: 3

רשות רישוי מספר 1-26-0184 מתאריך 08/09/2026

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 16.12.2025 החתום ע"י הנד' חנה כהנה להיתרי בניה מס' 20-0522 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 31.05.2000 ואחרים כמפורט להלן:

פרוט אי ההתאמות	חלקת משנה
בניה ללא היתר בשטח של 2.07מ"ר, קירוי מרפסת ללא היתר בשטח של 23.60 מ"ר	25
סגירת מרפסת ללא היתר בשטח של 13.39מ"ר	26