

פרוטוקול החלטות

ישיבה: 1-25-0200 תאריך: 04/11/2025 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	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	25-1104	0801-297	בני אפרים 297	ענבל חן	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	1
2	25-1366	2218-004	סנה משה 4	תמי עינצ'י	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	3
3	23-1213	0679-033	בצלאל 33	לימור כפירי	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	5
4	25-0292	0644-161	אלון יגאל 161	ח.ד. מחלבת דשן בע"מ	תוספות בניה הריסה	7
5	25-0976	1035-008	שביל ארטור יצחק 8	אורלי כהן	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	9

06/11/2025
ט"ו חשון תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי בני אפרים 297, בת מרים יוכבד 24

6625/1199	גוש/חלקה	25-1104	בקשה מספר
תל ברוך צפון	שכונה	19/06/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	0801-297	תיק בניין
830.00	שטח	24-00058	בקשת מידע

מבקש הבקשה

פיני חן
בת מרים יוכבד 24, תל אביב - יפו 6941124 ענבל חן
בת מרים יוכבד 24, תל אביב - יפו 6941124

עורך הבקשה

אייל אינגבר
השקד 10, גבעת שמואל 5405200

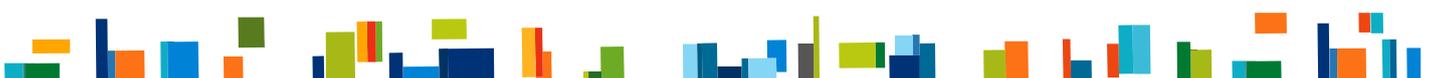
מהות הבקשה

שינויים ותוספת בנייה בבניין הקיצוני צפוני בן 2 קומות מעל מרתף (שמכיל ממ"ד) עם גג רעפים (ללא ניצול חללו), עבור יח"ד אחת (קוטג') בבניין טורי קיים שמכיל 3 קוטג'ים זהים בקירות משותפים, כמפורט:
- במרתף: שינויים פנימיים וחלוקת שטח המרתף לחדר משחקים, מחסן/מזווה, וחדר שירותים, הוספת 2 חצרות אנגליות בחזית קדמית ובחזית צדדית מערבית;
- בקומת הקרקע: שינויים פנימיים;
- בקומה א': שינויים פנימיים ובחזיתות, הריסת קירוי כולל סגירת מרפסת שבוצעה ללא היתר (המרפסת אושרה לפי היתר פתוחה ולא מקורה בחזית המערבית);
- הקמת קומת גג: הריסת גג הרעפים הקיים (אושר ללא ניצול) ובניית גג רעפים חדש עם ניצול חללו בשטח 70.72 מ"ר.
- במגרש: הריסה מחסן עם סככה קיימים בחצר, שינויים ב-2 מקומות חנייה טוריים לא מקורים, הקיימים לפי היתר (זה אחרי זה) ע"י הגדלת רוחבם והסדרתם בנסיגה מגבול המגרש הקדמי ב-2 מ', הקמת פרגולה מעץ מקורה בקירוי שקוף, הקמת גדר הפרדה במרווח הצדדי מערבי, הסדרת מסתור למכילי אשפה בצמוד לגדר הצדדי-מזרחי.

יש לציין שעל פי דווח מח' פיקוח כל השינויים בקומות הקיימות כולל השינויים במגרש בוצעו בפועל ומבוקש כעת לאישור בדיעבד ובנייה חדשה מוצעת בקומת הגג בלבד.

החלטה: החלטה מספר: 1

רשות רישוי מספר 1-25-0200 מתאריך 04/11/2025



לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בנייה, ביח"ד הקיצונית הצפונית בת 2 קומות מעל מרתף (מכיל ממ"ד), עם גג רעפים ללא ניצול חללו, עבור יח"ד אחת (קוטג') בנוי בקיר משותף בבניין טורי עבור 3 קוטגים זהים, הכוללים:

במרתף: שינויים פנימיים וחלוקת שטח המרתף לחדר משחקים, מחסן/מזווה, וחדר שירותים, הוספת 2 חצרות אנגליות;

בקומת הקרקע: שינויים פנימיים;

בקומה א': שינויים פנימיים ובחזיתות, הריסת קירוי כולל סגירת מרפסת (שבוצעו ללא היתר) במרפסת קיימת בחזית המערבית;

בקומת הגג: הריסת גג הרעפים ישן (אושר ללא ניצול) ובניית גג רעפים חדש עם ניצול חללו;

במגרש: הריסת מחסן עם סככה הקיימים בחצר ללא היתר, שינויים ב-2 מקומות חנייה טוריים לא מקוריים קיימים לפי היתר (זה אחרי זה) ע"י הגדלת רוחבם והסדרתם בנסיגה מגבול המגרש הקדמי בכ-2 מ', הקמת פרגולה מעץ מקורה קירוי שקוף, הקמת גדר הפרדה במרווח הצדדי מערבי, הסדרת מסתור מכילי אשפה בצמוד לגדר הצדדי-מזרחי;

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

#	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

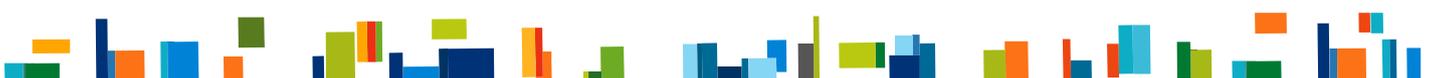
תנאים בהיתר

#	תנאי
1	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הריסת קירוי וסגירת המרפסת קיימת בחזית המערבית ומחסן עם סככה בחצר במרווח הצדדי הצפוני המסומנים בצבע צהוב ע"ג מפרט הבקשה לפני תחילת עבודות הבניה.
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.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה



06/11/2025
ט"ו חשון תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי סנה משה 4

6624/498	גוש/חלקה	25-1366	בקשה מספר
גני צהלה, רמות צהלה	שכונה	01/09/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	2218-004	תיק בניין
700.00	שטח	24-00560	בקשת מידע

מבקש הבקשה

תמי עינצ'י
סנה משה 4, תל אביב - יפו 6930105

עורך הבקשה

ענת מסורי
צייטלין 1, תל אביב - יפו 64956

מהות הבקשה

הריסת חדר יציאה לגג הקיים בשטח 23 מ"ר, עבור הדירה העליונה והקמתו מחדש בצורה מורחבת עד 40 מ"ר, באגף המזרחי של בניין קיים בן 3 קומות, עם קומת עמודים מפולשת ומקלט בקומת הקרקע, עבור 4 יח"ד.

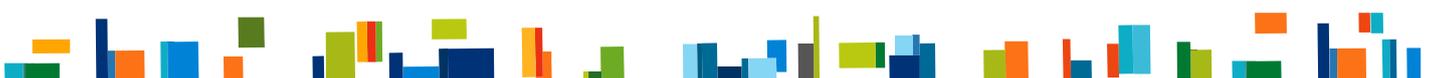
כמו כן, הבקשה כוללת הריסת מדרגות לולייניות והקמת מדרגות רגילות לגישה לחדר יציאה לגג.

החלטה: החלטה מספר: 2
רשות רישוי מספר 04/11/2025 מתאריך 1-25-0200

לאשר את הבקשה להריסת חדר יציאה לגג קיים בשטח 23 מ"ר עבור הדירה העליונה והקמתו מחדש בצורה מורחבת עד 40 מ"ר באגף המזרחי של בניין קיים בן 3 קומות, עם קומת עמודים מפולשת ומקלט בקומת הקרקע, עבור 4 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



הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה



06/11/2025
ט"ו חשון תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי בצלאל 33

6217/410	גוש/חלקה	23-1213	בקשה מספר
הצפון החדש-החלק הדרומי	שכונה	08/08/2023	תאריך הבקשה
שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	סיווג	0679-033	תיק בניין
527.00	שטח	22-01559	בקשת מידע

מבקש הבקשה

לימור כפירי
בצלאל 33, תל אביב - יפו 6468331

עורך הבקשה

אלדר מוזס
ת.ד. 253, עדי 1794000

מהות הבקשה

הקמת גדרות בגבולות המגרש הצידיים, גבול מגרש אחורי וגדרות הפרדה עבור דירת גן קיימת בבניין מגורים קיים בן 8 קומות ו-16 יח"ד סה"כ.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 3
רשות רישוי מספר 1-25-0200 מתאריך 04/11/2025

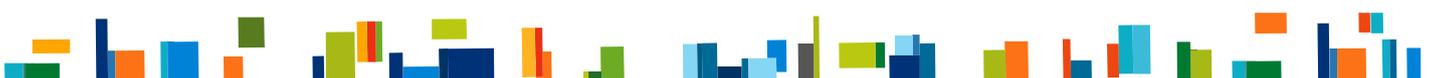
לאשר את הבקשה להקמת גדרות בגבולות המגרש הצידיים, גבול מגרש אחורי וגדרות הפרדה עבור דירת גן קיימת בבניין מגורים קיים בן 8 קומות ו-16 יח"ד סה"כ.

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	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות. מס' טלפון: 5611294 / 5611492 - 03.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	בתום העבודה יוחזרו פני השטח במגרשים הגובלים לקדמותם.



הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 21

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0019 מתאריך 04/12/2024

לא ניתן לאשר את הבקשה שכן:

1. גדרות מבוקשות בנויות מעץ בניגוד למותר ע"פ הנחיות מרחביות.
2. לא מומלץ לאשר הקלה להגבהת הגדרות משכן הנ"ל יוצר חומות בגובה מעל 2.70 מ' ואין הצדקה תכנונית להמליץ על הקלות מבוקשות הנוגדות הנחיה מרחבית (גובה גדרות לא תואם למרקם הקיים בסביבה).

הערה: חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה והמבקש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



06/11/2025
ט"ו חשון תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי אלון יגאל 161

7110/2	גוש/חלקה	25-0292	בקשה מספר
נחלת יצחק	שכונה	09/02/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה הריסה	סיווג	0644-161	תיק בניין
2,866.00	שטח	23-01921	בקשת מידע

מבקש הבקשה

ח.ד. מחלבת דשן בע"מ
ת.ד. 1, תל אביב - יפו 6100001

עורך הבקשה

דותן רייכרט
אלמגור 1, אלמגור 1292200

מהות הבקשה

הריסת חלק שלא בהיתר ממבנה קיים באזור תעסוקה ומסחר בקומת הקרקע ובקומה א' בחלקו הדרומי והמזרחי של המבנה, הכוללת הריסת חנות, הריסת קירות פנים וחוץ, הריסת סככה וכד'

ההחלטה: החלטה מספר: 4
רשות רישוי מספר 1-25-0200 מתאריך 04/11/2025

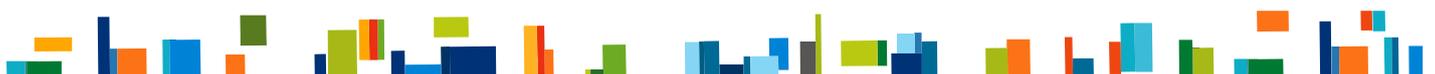
לאשר את הבקשה להריסת חלק ממבנה קיים לא בהיתר, בחלקו הדרומי של המבנה בקומת הקרקע וקומה א', ובצד המזרחי של המגרש.

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה
2	1. הריסה בפועל של כל הכנוי בשטחים הציבוריים . 2. הצגת אישור איכות הסביבה לניקוי הקרקע מזיהומיים בשטחי הציבור .



תנאי	#
רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה הריסה בפועל של כל הבנוי בשטחים הציבוריים	3

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה



06/11/2025
ט"ו חשון תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי שביל ארטור יצחק 8

6150/579	גוש/חלקה	25-0976	בקשה מספר
ביצרון ורמת ישראל	שכונה	20/05/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	1035-008	תיק בניין
	שטח	24-02166	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אורלי כהן
 אילת 7, גבעתיים 5344509 עופר כהן
 אילת 7, גבעתיים 5344509

עורך הבקשה

מיטל שחר

מהות הבקשה

שינויים ותוספות בבניין מגורים בן 2 קומות המכיל 2 יח"ד הכולל: תוספת פרגולה מחומר קל, במרפסת הגג הדרומית.

ההחלטה: החלטה מספר: 5
 רשות רישוי מספר 04/11/2025 מתאריך 1-25-0200

לאשר את הבקשה לתוספת פרגולה מחומר קל, במרפסת הגג הדרומית.

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
הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)	2
עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה	3
תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק	4

תנאים בהיתר

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



הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

