

פרוטוקול החלטות

ישיבה: 0236-25-1 תאריך: 04/01/2026 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 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	25-1457	0842-081	צה"ל 81	ניב זילברשטיין	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	1
2	25-1214	0802-075	רוזן פנחס 75	איתי תמיר	תוספות בניה חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר	3
3	25-0588	1315-007	הרב ניסים 7	אלעד ישראל מגורים בע"מ	שינויים פיצול/אחוז/תוספת יח"ד	5
4	25-0989	0187-214	דיזנגוף 214	אורה נסים	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	8
5	25-1243	3535-030	ישראל מסלנט 30	שמואל מנחם דב רוזנבאום	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	9

05/01/2026
ט"ז טבת תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי צה"ל 81, בת חן 2

6336/43	גוש/חלקה	25-1457	בקשה מספר
צהלה	שכונה	18/09/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	0842-081	תיק בניין
788.00	שטח	25-00424	בקשת מידע

מבקש הבקשה

ניב זילברשטיין
צה"ל 81, תל אביב - יפו 6993442

עורך הבקשה

מירה אזולאי
דרך הפרחים 13, גדרה 7047707

מהות הבקשה

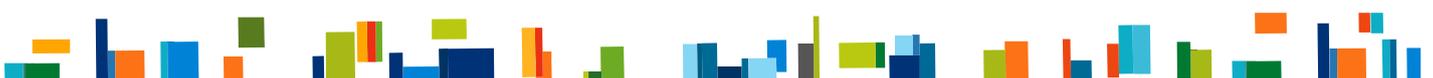
הקמת בריכת שחייה בשטח של 30 מ"ר עם חדר מכונות תת קרקעי בשטח 10 מ"ר במרווח הצדדי הדרומי, בבניין בן קומה אחת עם גג רעפים וניצול חללו עבור יח"ד אחת (קוטג') בקיר משותף. במגרש: הריסת פרגולה קיימת במרווח הקדמי לרחוב צה"ל, הריסת מסתור אשפה ו-2 מקומות חנייה מקוריים בגג רעפים שהוקמו במרווח הקדמי לרחוב בת חן לא בהתאם למיקומם בהיתר מספר 19-0498 והחזרתם למיקומם לפי ההיתר.

החלטה: החלטה מספר: 1
רשות רישוי מספר 1-25-0236 מתאריך 04/01/2026

לאשר את הבקשה להקמת בריכת שחייה בשטח של 30 מ"ר עם חדר מכונות תת קרקעי בשטח 10 מ"ר במרווח הצדדי הדרומי, בבניין בן קומה אחת עם גג רעפים וניצול חללו עבור יח"ד אחת (קוטג') בקיר משותף.

במגרש: הריסת פרגולה קיימת במרווח הקדמי לרחוב צה"ל, הריסת מסתור אשפה ו-2 מקומות חנייה מקוריים בגג רעפים במרווח הקדמי לרחוב בת חן שהוקמו לא בהתאם למיקומם המאושר בהיתר מספר 19-0498 והחזרתם למיקומם לפי ההיתר, 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	#
דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.	1

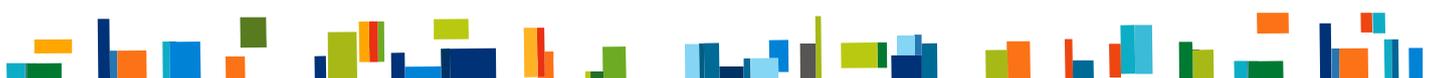
תנאים להתחלת עבודות

תנאי	#
הריסת מסתור אשפה ו-2 מקומות החניה המקורים בגג רעפים הקיימים במרווח הקדמי לרח' בל חן והחזרתם למיקומם המקורי בהתאם להיתר מס' 19-0498 מתאריך 1/7/2019,	1
הריסת הפרגולה הקיימת שנבנתה ללא היתר במרווח הקדמי לכיוון רח' צה"ל.	2

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה



05/01/2026
ט"ז טבת תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי רוזן פנחס 75, מרסל ינקו 2

6625/1125	גוש/חלקה	25-1214	בקשה מספר
'נאות אפקה ב	שכונה	16/07/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר	סיווג	0802-075	תיק בניין
831.63	שטח	24-00903	בקשת מידע

מבקש הבקשה

איתי תמיר
מרסל ינקו 2, תל אביב - יפו 6941316 אלים תמיר
מרסל ינקו 2, תל אביב - יפו 6941316

עורך הבקשה

אלכסנדר קרט
דפנה 36, תל אביב - יפו 64920

מהות הבקשה

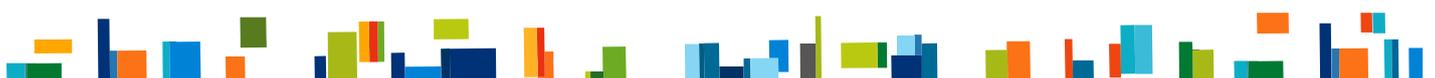
שינויים ותוספת בנייה בדירה קיימת דו-מפלסית בקומות ד' ו-ה' צפון-מזרחית בבניין קיים בן 5 קומות ו-4 חדרי יציאה לגג, מעל קומת עמודים בנויה חלקית וקומת מרתף, עבור סה"כ 14 יח"ד (4 מתוכן הינן דירות דו-מפלסיות הקיימות ב-2 הקומות העליונות), הכוללים:
- בקומות ד' ו-ה': הריסת בנייה, הקיימת ללא היתר, בתחום המרפסות הצמודות לדירה הנדונה בבקשה, הקיימות בקומות ד' ו-ה' בחזית הקדמית (לרחוב פנחס רוזן) הכוללת סככה והרחבה בקומה ד' וסככה נוספת בקומה ה';
- בקומת הגג:
- הקמת חדר יציאה לגג חדש מחומר קל בשטח של 40 מ"ר עם מהלך מדרגות פנימי, מצללה, ריצוף מרפסת הגג הצמודה אליו בדק עץ והעברת קולטי השמש הקיימים אל הגג העליון שלו;
- שינויים במעקה הגג הקיים בחזית הצפונית בתחום מפלס הגג, הכוללים הריסת חלק ממעקה בנוי קיים והסדרת מעקה מסגרות במקומו עם מעקה זכוכית חדש במישור הפנימי (מאחוריו);

החלטה: החלטה מספר: 2

רשות רישוי מספר 1-25-0236 מתאריך 04/01/2026

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בנייה בדירה קיימת, דו-מפלסית, צפון-מזרחית, בקומות ד' ו-ה' בבניין קיים בן 5 קומות ו-2 חדרי יציאה לגג, מעל קומת עמודים בנויה חלקית וקומת מרתף, עבור סה"כ 14 יח"ד (4 מתוכן הינן דירות דו-מפלסיות הקיימות ב-2 הקומות העליונות),

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, 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	קבלת אישור תחנת כיבוי אש במכון הרישוי.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	רישום הערה לפי תקנה 27 על כך שהדירה העליונה הדו-מפלסית עם חדר יציאה לגג מהווה יחידת דיור אחת ולא ניתן לפצלה.
2	בהמשך להתייחסות נתע, לא יותר כל בינוי זמני או קבוע בתחום התת"ל לרבות עוגנים, הנחת תשתיות וכד' אלא בתיאום עם נת"ע

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הריסת כל הבניה הקיימת ללא היתר בתחום המרפסות בקומות ד' ו-ה' המסומנת בצבע צהוב ומיועדת להריסה על פי היתר זה.

הערות

#	תנאי
1	ההיתר אינו מהווה כל אישור לבניה הקיימת בתחום המגרש ו/או הבניין, שאינה כלולה בהיתר זה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה



05/01/2026
ט"ז טבת תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי הרב ניסים 7

6107/14	גוש/חלקה	25-0588	בקשה מספר
בבלי	שכונה	18/03/2025	תאריך הבקשה
שינויים פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	סיווג	1315-007	תיק בניין
5,892.00	שטח	24-01297	בקשת מידע

מבקש הבקשה

א.מ.ת.ש השקעות בע"מ
גבורי ישראל 7, נתניה 4250407 אלעד ישראל מגורים בע"מ
גבורי ישראל 7, נתניה 4250407

עורך הבקשה

גל נאור
גבורי ישראל 7, נתניה 4250407

מהות הבקשה

תוספת ושינויים, לבניין מגורים בן 44 קומות, 170 יח"ד, מעל 3 קומות מרתף, הכוללים:

קומות 27-28: איחוד של 4 יח"ד, לכדי 2 דירות דופלקס - איחוד דירה 1H מקומה 27 עם דירה 2H שנמצאת מעליה בקומה 28, ואיחוד דירה 1G מקומה 27 עם דירה 2G, שנמצאת מעליה בקומה 28, תוספת גרם מדרגות פנימיות, ביטול ממ"ד, ושינויים פנימיים בכל אחת מיח"ד, וביטול דלתות כניסה בקומה 28.
בקומה 41: פיצול דירת הפנטהאוס לכדי 2 דירות והוספת ממ"ד חדש מעל מגדל ממ"דים קיים, שינויים פנימיים בדירות ובקירות הממ"ד הקיים ושינויים במיקום עמודים קונסטרוקטיביים.

סה"כ יתקבל בניין מגורים בן 44 קומות, 169 יח"ד מעל 3 קומות מרתף.

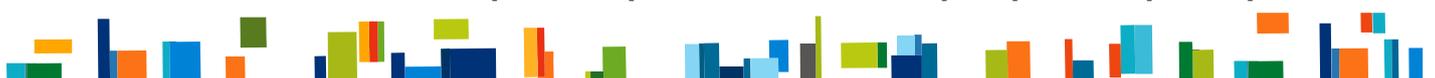
החלטה: החלטה מספר: 3

רשות רישוי מספר 1-25-0236 מתאריך 04/01/2026

לאשר את הבקשה לתוספת ושינויים, לבניין מגורים בן 44 קומות, 170 יח"ד, מעל 3 קומות מרתף, הכוללים:

קומות 27-28: איחוד של 4 יח"ד, לכדי 2 דירות דופלקס - איחוד דירה 1H מקומה 27 עם דירה 2H שנמצאת מעליה בקומה 28, ואיחוד דירה 1G מקומה 27 עם דירה 2G, שנמצאת מעליה בקומה 28, תוספת גרם מדרגות פנימיות, ביטול ממ"ד, ושינויים פנימיים בכל אחת מיח"ד, וביטול דלתות כניסה בקומה 28.
בקומה 41: פיצול דירת הפנטהאוז לכדי 2 דירות והוספת ממ"ד חדש מעל מגדל ממ"דים קיים, שינויים פנימיים בדירות ובקירות הממ"ד הקיים ושינויים במיקום עמודים קונסטרוקטיביים.

סה"כ יתקבל בניין מגורים בן 44 קומות, 169 יח"ד מעל 3 קומות מרתף.



**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	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	באם יתבקש פיצולם של הדירות המאוחדות מחדש, יוחזרו הממ"דים להיות כפי מצבם ערב איחוד הדירות, בהתאם ובכפוף לכל דין כפי שהיה באותו מועד.
3	השטחים הפתוחים יתוחזקו בהתאם לחוזה שנחתם בין בעל ההיתר לעירייה

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת ביטוח עבודות קבלניות בהתאם לחוזה הקמה
2	הגשת תכנית סופרפוזיציה למנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים (מנהל הפרויקט העירוני) וקבלת אישורו. בתכנית יש להציג את כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנ"צ, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנ"צ, לרבות שטחי חניות העירייה.
3	הפקדת ערבות ביצוע בהתאם לחוזה ההקמה בהתאם לנוסח המופיע בנספחי הסכם ההקמה.
4	הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים (במקרה של ביצוע עוגנים). קישור לנוסח הערבות נמצא ברשימת הקישורים בהמשך חוות הדעת.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור אגף נכסים לתעודת גמר (הכולל אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים
2	רישום בפועל של זיקות ההנאה ושטחי הציבור בפרויקט בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין.
3	תנאי לתעודת גמר יהיה הקמת שטחי הציבור ורישומם על שם העירייה ברישום הבית המשותף.
4	אישור ורישום התצ"ר ורישום השטחים הציבוריים בבעלות עירונית ע"ש העירייה ברשם המקרקעין בהתאם להוראות התב"ע 1770א.
5	הגשת אישור עורך הבקשה לעמידה בדרישות כיבוי אש לפי נוהל מבנים ברמת סיכון נמוכה של רשות 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.



הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה



05/01/2026
ט"ז טבת תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי דיזנגוף 214

6955/83	גוש/חלקה	25-0989	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	21/05/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	0187-214	תיק בניין
534.00	שטח	23-00877	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אורה נסים
דיזנגוף 214, תל אביב - יפו 6346250 מיכל קרן
דיזנגוף 214, תל אביב - יפו 6346250

עורך הבקשה

יאיר זיק
ת.ד. 14249, תל אביב - יפו 61142

מהות הבקשה

שינויים בבניין מגורים בן 7 קומות, מעל קומת קרקע מסחרית ומרתף, הכוללים: בקומת הגג: קירוי חלק מחדר המדרגות הכללי המשותף, בסגירה קלה.

ההחלטה: החלטה מספר: 4

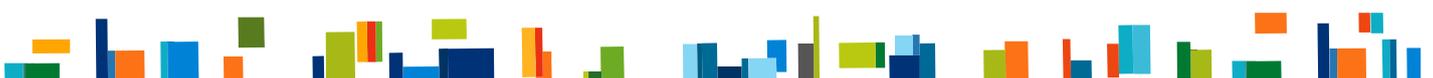
רשות רישוי מספר 04/01/2026 מתאריך 1-25-0236

לאשר את הבקשה לשינויים בבניין מגורים בן 7 קומות, מעל קומת קרקע מסחרית ומרתף, הכוללים: בקומת הגג: קירוי חלק מחדר המדרגות הכללי המשותף, בסגירה קלה.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:
תנאים למתן היתר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה



05/01/2026
ט"ז טבת תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי ישראל מסלנט 30, השילוח 15

6974/7	גוש/חלקה	25-1243	בקשה מספר
שפירא	שכונה	23/07/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	3535-030	תיק בניין
2,114.00	שטח	23-00521	בקשת מידע

מבקש הבקשה
שמואל מנחם דב רוזנבאום
אתרוג 22, ערד 8905723

עורך הבקשה
זויה גרינשפון
הפרדס 14, תל אביב - יפו 6424541

מהות הבקשה

שינויים והרחבת הדירה הקיימת בקומת הקרקע בקצה הדרומי של רצף הדירות לאורך חזית לרח' השילוח בבניין קיים למגורים, בן 2 קומות עם 5 חדרי מדרגות ו-20 דירות מגורים. לפי התכנון מדובר בארגון מחדש של שטח הדירה והרחבתה לצד ולחזית לשם סידור חדר מגורים וממ"ד.

- שטח הדירה הוגדל בזמנו ע"י צירוף חדר מדירת השכן הצמודה בהסכמה בין בעלי הדירות.
- **הגגון והמזגן שנבנו בשטח החצר הסמוכה לדירה סומנו במפרט להריסה.**

* שאר הדירות בבניין סומנו במפרט כ"לא שייך לבקשה".

ההחלטה: החלטה מספר: 5
רשות רישוי מספר 1-25-0236 מתאריך 04/01/2026

לא לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת הדירה הפינתית בקומת הקרקע, שכן:
- מהווה הגדלת שטח הדירה מעבר למותר לדירה טיפוסית שעלול להשפיע להרחבה העתידית של שאר הדירות בבניין ללא הסכמת בעלי הדירות לשינוי באופן הבינוי כתוצאה מכך,
- חורגת מהקו הבניין הצדדי דרומי מותר לטובת ממ"ד וסגירת מרפסת בבליטות שונות,
- אינה תואמת את נספח הבינוי לעניין תחום המותר להרחבה כלפי חזית לרחוב ולצידי הדירה וגורמת לשינוי באופן הבינוי עבור שאר הדירות ללא הסכמת בעלי הדירות לכך כפי שנקבע בתקנות התוכנית וללא הצדקה תכנונית לאישור ההקלות שפורסמו,
- מהווה סידור בנייה לא רציפה עם הקיימת, אינה מייצרת חזית רציפה ולא מוצעת בהמשך לקונטור של הדירות שהורחבו בבניין על פי היתרים במסגרתם סומן תכנון העתידי גם ביחס לדירה הנדונה.

