02/02/2026
ט"ו שבט תשפ"ו

פרוטוקול החלטות

רשות רישוי ישיבה: 1-26-0005 תאריך: 01/02/2026 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 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	25-1621	2013-010	קרני יהודה 10	ורד משעל	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	1
2	25-0968	0006-099	יהודה הלוי 99	אופק בטאן בניה וייזום (1998) בע"מ	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	3
3	24-0100	0271-003	הקליר 3	אדלר את שכטר הקליר תל אביב בע"מ	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	5

02/02/2026
ט"ו שבט תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי
קרני יהודה 10

בקשה מספר	25-1621	**גוש/חלקה**	6771/42
תאריך הבקשה	06/11/2025	**שכונה**	רמת-אביב
תיק בניין	2013-010	**סיווג**	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
בקשת מידע	24-02170	**שטח**	496.00

מבקש הבקשה
ורד משעל
קרני יהודה 10, תל אביב - יפו 6902510

עורך הבקשה
מעיין בן פורת
שדרות עמנואל הרומי 4, תל אביב - יפו 6264510

מהות הבקשה

שינויים פנימיים וחיצוניים, תוספת בנייה הכוללת בניית ממ"ד ביח"ד המזרחית הקיימת בת 2 קומות עם גג רעפים (ללא ניצול חללו) בנויה בקיר משותף עם יח"ד המערבית במגרש הנדון ובקיר משותף חלקי (חצר משק) עם יח"ד הקיימת בחלקה הגובלת לצד המזרחי (מס' 43 ברח' קרני יהודה 12).
הבקשה כוללת בניית רצפה חדשה בקומת הקרקע, החלפת גג הרעפים והגבהתו ב-0.40 מ' כלפי המאושר (ללא ניצול חללו), והקמת פרגולה קלה בשטח 18.60 מ"ר מעל משטח מרוצף קיים בחצר האחורית.

ההחלטה: החלטה מספר: 1
רשות רישוי מספר 1-26-0005 מתאריך 01/02/2026

לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים וחיצונים ותוספת בניה הכוללת בניית ממ"ד ביח"ד המזרחית הקיימת בת 2 קומות עם גג רעפים ללא ניצול חללו בנויה בקיר משותף עם יח"ד המערבית בחלקה הנדונה ובקיר משותף עם יח"ד בחלקה הגובלת לצד המזרחי (רח' קרני יהודה מס' 12), כולל בניית רצפה חדשה בקומת הקרקע (ללא שינוי מפלס הכניסה הקיים), החלפת גג הרעפים והגבהתו ב-0.40 מ' ללא ניצול חללו.
במגרש: הקמת פרגולה קלה בשטח 18.60 מ"ר מעל משטח מרוצף קיים בחצר האחורית, 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**

#	תנאי
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	הצגת תיאום עם רשות העתיקות למילוי תנאי הרשות שניתנו למבקש ההיתר.
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.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

02/02/2026
ט"ו שבט תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי
יהודה הלוי 99, מזא"ה 49

בקשה מספר	25-0968	**גוש/חלקה**	7434/26
תאריך הבקשה	19/05/2025	**שכונה**	לב תל-אביב
תיק בניין	0006-099	**סיווג**	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
בקשת מידע	24-01717	**שטח**	456.00

מבקש הבקשה
אופק בטאן בניה וייזום (1998) בע"מ
דרך עכו 178, קרית ביאליק 2723632

עורך הבקשה
גידי בר אורין
בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604

מהות הבקשה

שינויים כלפי היתר מס' 22-0192 מתאריך 06/06/2020 בבניין לשימור, הכוללים:

- כל הקומות: שינויים פנימיים בדירות, שינויים במיקום מחיצות פירים בלובאים.
- קומת מרתף 2- : תוספת שטח טכני עבור מעבר מערכות ותוספת פתחים בקירות חדר משאבות ומאגרי מים.
- קומת מרתף 1-: שינויים בקירות ממ"מ ושינוי אחת מדלתות הממ"מ לחלון.
- קומת קרקע: שינוי מדלת יציאה לחלון בדירת הגן בחזית צפונית.
- קומות 1,2: שינוי במרפסות בחזית הצפונית ממעקות בנויים למעקות קלים.
- קומת גג: ביטול מדרגות פנימיות בתוך הדירה לעליה לגג והגדלת הגג הפרטי כולל תוספת מעקות ושערים קלים בין הגג הפרטי לגג הטכני.

ההחלטה: החלטה מספר: 2
רשות רישוי מספר 1-26-0005 מתאריך 01/02/2026

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 22-0192 מתאריך 06/06/2020 בבניין לשימור, הכוללים:

- **בכל הקומות: שינויים פנימיים בדירות, שינויים במיקום מחיצות פירים בלובאים.**
- **קומת מרתף 2- : תוספת שטח טכני עבור מעבר מערכות ותוספת פתחים בקירות חדר משאבות ומאגרי מים.**
- **קומת מרתף 1-: שינויים בקירות ממ"מ ושינוי אחת מדלתות הממ"מ לחלון.**
- **קומת קרקע: שינוי מדלת יציאה לחלון בדירת הגן בחזית צפונית.**
- **קומות 1,2: שינוי במרפסות בחזית הצפונית ממעקות בנויים למעקות קלים.**
- **קומת גג: ביטול מדרגות פנימיות בתוך הדירה לעליה לגג והגדלת הגג הפרטי כולל תוספת מעקות ושערים קלים בין הגג הפרטי לגג הטכני.**

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	השלמת ההנחיות לשיפוץ כפי שמופיעות 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.
2	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
3	רישום סופי של התצ"ר בטאבו.
4	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.
2	ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם לרבות תוקפו

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

02/02/2026
ט"ו שבט תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי
הקליר 3

בקשה מספר	24-0100	**גוש/חלקה**	6953/13
תאריך הבקשה	21/01/2024	**שכונה**	הצפון הישן - החלק הצפוני
תיק בניין	0271-003	**סיווג**	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38
בקשת מידע	23-01003	**שטח**	511.00

מבקש הבקשה
אדלר את שכטר הקליר תל אביב בע"מ
האגס 400, ברקן 4482000

עורך הבקשה
דן קוניאק
מאנה 26, תל אביב - יפו 6436324

מהות הבקשה

חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית, הכולל 10 יחידות דיור;
תוספת 4 קומות מרתף, 1 קומת מגורים וקומת גג חלקית לבניין הקיים, שינויים בקומת הקרקע לרבות פיצול יחידת דיור קיימת ושינוי ייעוד ממגורים למשרד לבעלי מקצוע חופשי, סה"כ מדובר בבניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עבור 15 יחידות דיור סה"כ המכיל:

- **בקומות מרתף (1- עד 4-): מתקן חניה רובוטי עבור 4 מקומות חניה לרכב בכל קומה;**
- **בקומת מרתף (1-): חדר משאבות, חדר מאגר מים שטח נלווה לדירה המשמש כממ"ד עם חצר אנגלית עם מדרגות פנימיות ליח"ד מעל;**
- **לגובה כל הקומות מעל הקרקע: תוספת מעלית רגילה ופירים עבור תשתיות;**
- **לגובה כל הקומות הקיימות (קרקע - 4): חיזוק קירות חיצוניים פתיחת מרפסות סגורות קיימות בחזית קדמית מזרחית, סגירת מרפסות קיימות בחזית צידית צפונית, הרחבת חלון קיים בחזית צידית דרומית, סגירת מרפסת קיימת בחזית צידית דרומית ושינויים פנימיים;**
- **בקומת הקרקע: הקטנת לובי הכניסה, הוספת נישה למוני חשמל, פירים טכניים, משרד לבעל מקצוע חופשי, פיצול יחידה קיימת ל- 2 יחידות דיור נפרדות ללא מיגון הכוללות כל אחת:**
  - **יח"ד אחת המכילה 2 חדרי שינה, מטבח, 2 חדרי שירות ומרפסת סגורה ומקורה;**
  - **יח"ד אחת עם שני חדרי שינה, מטבח, חדר שירות ומדרגות פנימיות המחברות לממ"ד בקומת המרתף;**
- **בקומות קיימות (1-3): 3 יח"ד בקומה ללא מיגון (9 יח"ד סה"כ) הכוללות:**
  - **2 יח"ד הכוללת שני חדרי שינה, מטבח, מסתור כביסה ושתי מרפסות סגורות;**
  - **יח"ד הכוללת 3 חדרי שינה, מרפסת סגורה, מסתור כביסה ויציאה למרפסת פתוחה ומקורה;**
- **בקומה 4: הריסת קומת גג חלקית קיימת, הוספת 3 יחידות דיור בקומה הכוללות:**
  - **1 יחידת דיור עם חדר מחוזק, מסתור כביסה ויציאה למרפסת פתוחה ומקורה;**
  - **יחידת דיור עם חדר מחוזק ומסתור כביסה;**
- **בקומת גג חלקית (קומה 5): 1 יחידת דיור בקומה המכילה:**

- **1 יחידות דיור עם ממ"ד, מסתור כביסה, יציאה למרפסת גג המקורה בחלקה בחזית אחורית מערבית ויציאה למרפסת גג מקורה בחלקה בחזית קדמית מזרחית הכוללת בריכה;**
- **<u>על הגג העליון:</u> מערכת סולארית משותפת, גנרטור בתחום גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין המקורה בחלקו;**

<u>בחצר:</u> עקירות, נטיעות, פיתוח שטח, רחבת כניסה למתקן חניה אוטומטי במרווח הקדמי מזרחי, עיבוי רצועת העמודים, נישת אשפה, נישה לבלוני גז , גמל מים ,אוורור מתקן חניה, בצמוד לגדר צידית צפונית, במרווח צידי צפוני, חצר פרטית מגוננת במרווח אחורי מערבי, נישה לחשמל ושחרור עשן מרתפים בצמוד לגדר צידית דרומית, הריסת עמוד טלפון קיים במגרש ומדרגות גישה למתקן חניה במרווח הצידי דרומי;

ההחלטה: החלטה מספר: 3 **רשות רישוי מספר 1-26-0005 מתאריך 01/02/2026**

לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית, הכולל 10 יחידות דיור;
תוספת 4 קומות מרתף, 1 קומת מגורים וקומת גג חלקית לבניין הקיים, שינויים בקומת הקרקע לרבות פיצול יחידת דיור קיימת והקמת משרד לבעלי מקצוע חופשי, סה"כ מדובר בבניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עבור משרד לבעלי מקצוע חופשי ו-<u>15 יחידות דיור</u> סה"כ.

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	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
2	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 5,644.00 ₪.
5	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.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	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.
2	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.
3	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.
4	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט 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.
7	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא (9144) חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות (ובכלל זה בהתקנת גגות כחולים וירוקים כנדרש)
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום קבלתו וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
7	השלמת ההנחיות לשיפוץ כפי שמופיעות 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.
8	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה