

פרוטוקול החלטות

ישיבה: 12:30 שעה: 23/03/2026 תאריך: 1-26-0052
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 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	25-1643	2006-013	שדרות השושנים 13	סברנה קלינה	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	<u>1</u>
2	26-0059	2152-010	טבנקין יצחק 10	שולמית פינצ'וק	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	<u>3</u>
3	26-0079	2013-013	קרני יהודה 13	משה אמר	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	<u>5</u>

23/03/2026
 ה' ניסן תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי שדרות השושנים 13

6335/203	גוש/חלקה	25-1643	בקשה מספר
צהלה	שכונה	12/11/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	סיווג	2006-013	תיק בניין
626.00	שטח	25-00480	בקשת מידע

מבקש הבקשה

סבריונה קלינה
 יואב 26, תל אביב - יפו 6908164

עורך הבקשה

עדי זכאי
 ת.ד. 15266, סביון

מהות הבקשה

הריסת בניין קיים בן 2 קומות כולל הריסת פיתוח השטח הקיימת והקמת בניין חדש בן קומה מעל מרתף עם גגות רעפים ללא ניצול חלל הגג מעל מרתף עבור יח"ד אחת (קוטג'), מכיל:
 - מעלון פנימי בין קומת הקרקע למרתף;
 - במרתף: 2 מקומות חנייה (זה ליד זה), שטח מרתף (ללא ייעוד), מעלון, מדרגות פנימיות, חדר שירותים;
 - בקומת הקרקע: יח"ד בת 2 חדרים, ממ"ד כולל חדר שירותים בתוכו, מטבח וחדרי שירותים, מרפסת לא מקורה בחזית קדמית ו-2 חללים עוברים בין קומת הקרקע למרתף בשטח 59.39 מ"ר;
 - במגרש: פיתוח שטח כולל מדרגות חיצוניות במרווח הצדדי מזרחי ממפלס הרחוב למפלס הכניסה, רמפת ירידה לחנייה שבמרתף במרווח צדדי מערבי, פרגולה קלה בשטח של כ-57 מ"ר בחזית אחורית, בריכת שחייה לא מקורה בשטח של 46.50 מ"ר עם חדר מכונות תת קרקעי בשטח כ-20 מ"ר, במרווח האחורי, גדרות חדשות בגבולות המגרש כולל מסתור אשפה וגז בגדר הקדמית.

החלטה: החלטה מספר: 1

רשות רישוי מספר 1-26-0052 מתאריך 23/03/2026

לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 2 קומות כולל הריסת פיתוח השטח הקיים והקמת בניין חדש בן קומה מעל מרתף עם 2 גגות רעפים ללא ניצול חלל הגג, עבור יח"ד אחת, מכיל:
 - מעלון פנימי בין קומת הקרקע למרתף;
 - במרתף: 2 מקומות חנייה זה ליד זה, מעלון, חדר שירותים ומדרגות פנימיות;
 - בקומת הקרקע: יח"ד בת 2 חדרים, ממ"ד עם חדר שירותים, מטבח, חדרי שירותים, מרפסת לא מקורה בחזית קדמית ו-2 חללים עוברים בין קומת הקרקע למרתף;
 - במגרש: פיתוח שטח כולל מדרגות חיצוניות במרווח הצדדי המזרחי ממפלס הרחוב למפלס הכניסה, רמפה ירידה לחנייה שבמרתף במרווח צדדי מערבי, פרגולה קלה בחזית אחורית, בריכת שחייה לא

עיר ללא הפסקה

מקורה עם חדר מכונות תת קרקעי במרווח האחורי, גדרות חדשות בגבולות המגרש כולל מסתור אשפה וגז בגדר הקדמי;
 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	בניית ריצפה כל שהיא לדריכה בתוך החללים העוברים מהווה הפרעה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
4	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהמעלון תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
5	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	הריסה בפועל של כל החורג לחלקת הדרך והשצ"פ

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בספר מקרקעין ישראל על אי בניית רצפה כל שהיא שמאפשרת דריכה בחללים העוברים בין קומת הקרקע ומרתף.
2	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
3	הגשת אישור עורך הבקשה לעמידה בדרישות כיבוי אש לפי נוהל מבנים ברמת סיכון נמוכה של רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

23/03/2026
 ה' ניסן תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי טבנקין יצחק 10

6623/810	גוש/חלקה	26-0059	בקשה מספר
רביבים	שכונה	21/01/2026	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	2152-010	תיק בניין
662.00	שטח	25-00946	בקשת מידע

מבקש הבקשה

שולמית פינצ'וק
 יוסף הגלילי 1, רמת גן 5241601

עורך הבקשה

גד דיקמן
 אשכול 4א, בית חשמונאי 9978900

מהות הבקשה

שינויים ותוספת בניה ב-2 יח"ד הדרומיות הקיימות בקומת הקרקע ובקומה א' בבניין קיים בן 2 קומות צמודות קרקע וחדרי יציאה לגג, מעל מרתף שאושר כמשותף לכל דיירי הבניין, כמפורט:
במרתף: חלוקת המרתף הקיים ל-2 חלקים, כ"א עם כניסה מחדר המדרגות המשותף והצמדת החלק הדרומי של המרתף ליחיד"ד דרומית שבקומת הקרקע ע"י תוספת מדרגות פנימיות בין המפלסים, שינויים ב-2 חצרות אנגליות הקיימות בצד המערבי והמזרחי של המרתף והוספת חצר אנגלית חדשה בצד הדרומי האחורי;
בקומת הקרקע: שינויים פנימיים ובחזיתות ביח"ד הדרומית כולל הוספת מדרגות פנימיות ירידה למרתף; בקומה א': שינויים פנימיים וחיצוניים ביח"ד הדרומית;
בקומת הגג: תוספת בנייה של כ-6 מ"ר מקורה גג משופע מחומר קל, עבור הגדלת שטח חדר יציאה לגג קיים מוצמד ליח"ד הדרומית שבקומה א'. לפי צילומים בגג קיימת בניה נוספת שלא הוצגה במסגרת הבקשה.
 במגרש: שינויים בפיתוח שטח (לא הוצג מה קיים בפועל), בחצר המערבית קיים מחסן והבקשה לא מתייחסת להקמתו, גדרות הפרדה לא סומנו, כלפי היתר יש שינוי במסתור אשפה וגז ושינוי במיקום חנייה במרווח הדרומי.

הערה: המבוקש קיים בפועל וכעת מבוקש אישור בדיעבד.
 קיים צו הפסקת עבודה לקומת מרתף וצו הריסה מנהלי בגין בנייה בקומת הגג.

ההחלטה: החלטה מספר: 2 רשות רישוי מספר 1-26-0052 מתאריך 23/03/2026
--

לא לאשר את הבקשה שכן:

- רישום בטאבו ותשריט בית משותף נערכו בניגוד להיתר המקורי של הבניין משנת 1993, המרתף אושר כרכוש משותף לשימוש כל דיירי הבית, אך נרשם בטאבו ובתשריט בית המשותף כשטח מוצמד עבור 2 דירות הקרקע.
- חלוקת המרתף והצמדתו ל-2 דירות קרקע בוצעה ללא היתר, וללא הסכמה מפורשת של שאר בעלי זכות בנכס.
- יעוד המרתף לא הוגדר שבניגוד להוראות תב"ע ע1.
- למרתף המוצמד בוצעה כניסה נפרדת מחדר המדרגות המשותף שבניגוד להוראות תב"ע ע1.
- בניה על הגג בוצעה בשילוב של גג שטוח עם גג הרעפים, שבניגוד להוראות תב"ע ג1:
- תוספת הבניה בקומת הגג בוצעה בגובה של 2.20 מ' שבניגוד לתקנות החוק (נדרש גובה למגורים לפחות 2.50 מ').
- לפי צילומים בחלק המזרחי של הגג קיימת בניה נוספת (גגון מחומר קל) שלא הוצגה בתכנית ההגשה והבקשה לא מתייחסת להקמתה.
- במגרש לא הוצגו שינויים של מסתור אשפה וגז בחזית לרח' טבנקין, הוספת גדרות הפרדה, קירוי חניה ע"י פרגולה,
- בקומת הקרקע נבנה ללא היתר מחסן בחצר המערבית בצמוד לדירה הדרומית הנדונה ונעשו שינויים במיקום מקומות החניה והבקשה לא מתייחסת לשינויים האלו.

23/03/2026
 ה' ניסן תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי קרני יהודה 13, קרני יהודה 13א

6771/14	גוש/חלקה	26-0079	בקשה מספר
רמת-אביב	שכונה	27/01/2026	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	סיווג	2013-013	תיק בניין
339.00	שטח	25-00362	בקשת מידע

מבקש הבקשה

משה אמר
 ברודצקי 62, תל אביב - יפו 6905238

עורך הבקשה

ליאת רפפורט
 יוחנן הסנדלר 26, תל אביב - יפו 6382224

מהות הבקשה

הריסת יח"ד קיצונית צפונית קיימת, בת 2 קומות עם גג רעפים עבור יח"ד אחת ובנייתה מחדש בת 2 קומות עם גג רעפים וניצול חללו מעל מרתף, בבניין טורי מכיל 6 יח"ד (קוטג'ים בקירות משותפים) כאשר הבנייה מוצעת (לא כולל המרתף) במרחק של 2.05 מ' מיח"ד הדרומית הסמוכה (במקום קיר משותף לצורך הגדלת נפח של הבניין), כמפורט:

- בגובה הבניין: מקומת הקרקע עד הגג מוצעת חלל עובר בשטח של 29.80 מ"ר מקורה ע"י פרגולה משופעת מבטון במרווח הדרומי (בין קיר המשותף עם יח"ד הדרומית הסמוכה עד קיר יח"ד הנדונה) כולל 2 חללים עוברים כלפי המרתף;

- במרתף: ממ"ד, חדר משחקים ומשרד בשטח 20 מ"ר (לא הוגדר עבור איזה מקצוע המשרד), מדרגות פנימיות;

- בקומות קרקע ו-א' יח"ד בת 2 חדרים, מטבח, חדרי שירותים וחלל עובר בין המפלסים בשטח של 53 מ"ר;

- בקומת הגג: 2 חדרי עבודה וחדר טכני למיזוג אויר הבנייה מוצעת מעל חלל העובר בין קומת הקרקע לקומה א';

- במגרש: שמירת 2 מקומות חנייה טוריים (זה אחרי זה) הקיימות לפי היתר משנת 1993 במרווח הצדדי-הצפוני וקירוי חלק ממקומות החנייה ע"י הבנייה המוצעת בקומה א' (כ-20 מ"ר), בניית בריכת שחייה לא מקורה בשטח 17.25 מ"ר במרווח הצדדי-המערבי עם חדר מכונות תת קרקעי בשטח של כ-12 מ"ר,

הריסת גדרות קיימות בגבול מגרש ובניית גדרות חדשות, בגבול מגרש הקדמי המזרחי כולל הסדרת מסתור אשפה, גז וחשמל, בגבול המגרש המערבי וגדר הפרדה עם יח"ד הדרומית הסמוכה, השלמת הגדר הקיימת בגבול המגרש הצפוני;