

פרוטוקול החלטות

ישיבה: 1-26-0063 תאריך: 19/04/2026 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	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	25-0163	0508-020	דה האז 20	רותם שני אלה בע"מ	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	1
2	25-1580	0093-029	שלום עליכם 29	אסיאג יזמות ובנייה בע"מ	שינויים פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	5

20/04/2026
ג' אייר תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי דה האז 20

6212/593	גוש/חלקה	25-0163	בקשה מספר
הצפון החדש - החלק הצפוני	שכונה	22/01/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0508-020	תיק בניין
508.00	שטח	22-02697	בקשת מידע

מבקש הבקשה

רותם שני אלה בע"מ
גליל ים 1, גליל ים 4690500

עורך הבקשה

אליסה אטלסוב
הקונגרס 25, תל אביב - יפו 66044

מהות הבקשה

חיזוק הבניין כנגד רעידות אדמה, שינויים ותוספות בבניין מגורים קיים בן 5 קומות (כולל קומת עמודים) עבור 8 יחידות דיור, הכוללים:

- חפירת שתי קומות מרתף חדשות: עבור, 14 מקומות חניה לרכב פרטי, 1 מקום חניה לרכב נכה במרתף 2-5, מחסנים דירתיים (2 בקומת מרתף 1-3 בקמת מרתף 2-).
- **בקומת הקרקע הקיימת: שינויי פנים ותוספת שטח לסגירת קומת עמודים מפולשת, כולל סגירה חלקית של רצועה מפולשת עבור תוספת לובי כניסה, חדר אשפה, חדר גז, והסדרת יחידת דיור חדשה בקומה, עם ממ"ד וחצר פרטית במרווחי הצד והאחורי.**
- **בקומות הקיימות (קומות 1-4):** בכל קומה, שינויי פנים והרחבת שטח 2 יחידות הדיור בקומה כולל תוספת ממ"ד לכל יח"ד, תוספת מסתור כביסה לכל יח"ד ותוספת מרפסת גזוזטרה פתוחה והמקורה בחזית האחורית.
- **על הגג הקיים (קומה 5 חדשה):** בניית קומה חדשה בהיקף הקומה העליונה עבור 2 יח"ד חדשות עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה בקונטור המרפסות בקומות שמתחת.
- **קומת גג חלקית חדשה (קומה 6):** עבור יחידת דיור אחת עם ממ"ד, 2 מסתורי כביסה, 2 מרפסות גזוזטרה פתוחות ומקורות בפרגולה בנויה בחזית האחורית ומרפסת גג בחזית הקדמית מקורה חלקית בפרגולה בנויה, מדרגות פנימיות לעליה לשטח גג פרטי מוצמד.
- **קומת גג עליון: 12 מערכות סולריות, 3 מעבי מזגנים בשטח גג משותף עם גישה בגרעין המדרגות הכללי של הבניין ובריכה בשטח גג פרטי עם גישה בגרעין מדרגות פנימי משטח הדירה.**
- **בכל קומות הבניין:** קירות הקשחה לחיזוק הבניין ושינויים בפתחי חזיתות המבנה, הריסת גרם המדרגות הכללים של הבניין ובנייתו באותו מיקום ובצורה אחרת ביחס להיתר המקורי, תוספת מעלית פנימית בתחום גרם המדרגות עם תחנות עצירה בכל הקומות וטורי מסתורי כביסה לכיוון המרווחים הצדדיים.
- **בחצר הבניין:** גינון ונטיעות, משטחים מרוצפים, חצר משותפת וחצר פרטית במרווח האחורי והצדדי, פילר חשמל בצמוד לגבול מגרש צדדי דרומי, גמל מים בצמוד לגבול מגרש צדדי צפוני, רמפה לכניסה לרכב למרתפי החניה במרווח הצד הצפוני.

סה"כ לאחר השינויים והתוספות יתקבל בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית, עבור 12 יח"ד (8 יח"ד קיימות ו-4 יח"ד חדשות).

ההחלטה: החלטה מספר: 1
רשות רישוי מספר 1-26-0063 מתאריך 19/04/2026

לאשר את הבקשה לחיזוק הבניין כנגד רעידות אדמה, שינויים ותוספות בבניין מגורים קיים בן 5 קומות (כולל קומת עמודים) עבור 8 יחידות דיור,

סה"כ לאחר השינויים והתוספות יתקבל בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית, עבור 12 יח"ד (8 יח"ד קיימות ו-4 יח"ד חדשות).

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 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	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
4	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהברכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
5	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
6	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשד 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.
7	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 שזכה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שזו.

#	תנאי
8	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
9	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 12,217.00 ₪.
10	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.
11	רישום רמת השרות 2 של חניון בהיתר הבניה בהתאם להחלטות הועדה המקומית מס' 34 ישיבה מס' 2-3068 מתאריך 18/01/06 ומס' 28 ישיבה מס' 2006-004 מתאריך 15/03/06.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.
2	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
3	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרויקט 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.
5	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.
6	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	ביצוע שיפוץ לחזיתות הבניין לפי הנחיות חברת שמ"מ בזמן עבודות הבניה, בהתאם להתחייבות המבקשים.
3	הצגת רישום הערה בטאבו 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. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
4	על פי הנחיות השיפוץ המידתי, בבקשה להיתר בניה להרחבה (כשכונות) בה מבקש במין שלם לבנות יידרש שיפוץ כל הבניין. במקרים בהם תתיר הוועדה המקומית, הרחבה של דירה בודדת (ולא בבניין שלם), ידחה השיפוץ למועד ההרחבה של יתר הדירות בבניין. המבקש ימלא ויחתום על טופס התחייבות להשתתפות בשיפוץ הכללי של הבניין במועד ההרחבה של יתר הדירות בבניין, כתנאי לבקשה.
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
7	אישור רשות הכבאות
8	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27

#	תנאי
	לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערות

#	תנאי
1	היתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהוו אישור לכל בניה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.
2	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

20/04/2026
ג' אייר תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי שלום עליכם 29

6906/104	גוש/חלקה	25-1580	בקשה מספר
הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	27/10/2025	תאריך הבקשה
שינויים פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	סיווג	0093-029	תיק בניין
389.00	שטח	25-00730	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אסיאג יזמות ובנייה בע"מ
הר סיני 5, תל אביב - יפו 6581605

עורך הבקשה

דורון יעקב מינין
שדרות דוד המלך 1, תל אביב - יפו 6495301

מהות הבקשה

שינויים כלפי היתר מס' 24-0930 שנמסר ב-15.07.2024, הכוללים:

- איחוד דירה בקומה 4 עם דירת הפנטהאוז בקומת הגג החלקית,
- ביטול הג'קוזי על הגג העליון ובמקומו הקמת בריכה,
- ביטול המדרגות הפנימיות מהפנטהאוז לגג העליון והקמת חדר מדרגות פנימי מרצפת הדירה המאוחדת בקומה 4 דרך דירת הפנטהאוז ועד הגג העליון המוצמד לדירה.
- שינויים בפתחים בחזית צד צפונית.
- שינויים בחלוקה הפנימית ותוספת מחסן בקומת המרתף הקיימת 1-.

מספר יחידות קיים: 11. מספר יחידות לאחר האיחוד: 10.

החלטה: החלטה מספר: 2

רשות רישוי מספר 1-26-0063 מתאריך 19/04/2026

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 24-0930 שנמסר ב-15.07.2024, הכוללים:

- איחוד דירה בקומה 4 עם דירת הפנטהאוז בקומת הגג החלקית,
- ביטול הג'קוזי על הגג העליון ובמקומו הקמת בריכה,
- ביטול המדרגות הפנימיות מהפנטהאוז לגג העליון והקמת חדר מדרגות פנימי מרצפת הדירה המאוחדת בקומה 4, דרך דירת הפנטהאוז ועד הגג העליון המוצמד לדירה.
- שינויים בפתחים בחזית צד צפונית.

מספר יחידות קיים: 11. מספר יחידות לאחר האיחוד: 10.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי פגיעה ברכוש ובנפש, בתשתיות הקיימות ובעצים הן בעת ביצוע העבודות והן בעת פינוי הפסולת.
3	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 בקומה העליונה על כל מפלסיה תהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו 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. הדירה בקומה העליונה על כל מפלסיה תהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2	אישור 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