

## פרוטוקול החלטות

ישיבה: 1-26-0086 תאריך: 05/05/2026 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 בנייה	
	עו"ד פרדי בן צור	מזכיר ועדת בניין עיר	
	עו"ד שרון אלזר	מרכזת הועדה	
	רחלי קריספל	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	

#	בקשה	תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	עמוד
1	25-1565	0566-040	שרת משה 40	שטבן בע"מ	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	1
2	25-1673	0524-015	פייבל 15	צבי פוקס	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	3
3	25-0177	0136-004	יבנאל 4	יניב גיא	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	5
4	רישוי כללי		אלוני ניסים 12		רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין	7

06/05/2026  
י"ט אייר תשפ"ו

## פרוטוקול רשות רישוי שרת משה 40

6213/954	גוש/חלקה	25-1565	בקשה מספר
הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	22/10/2025	תאריך הבקשה
שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	סיווג	0566-040	תיק בניין
	שטח	25-00483	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

שטבן בע"מ  
תרע"ד 11, רמת גן 5250353

### עורך הבקשה

דניאל מועלם  
סירקין 13, גבעתיים 5325007

### מהות הבקשה

שינויים ותוספות כלפי היתר 1182-22 מיום 18.01.2023, לבניין מגורים בשלב יציקת קומת גג, בן 6 קומות ו21 קומות גג חלקיות מעל 3 קומות מרתף, עבור סה"כ 24 יח"ד ומשרד, הכוללים: ככל המרתפים: שינויים פנימיים, הקטנת חדר חשמל, והוספת ארונות שירות. קרקע: שינוי קונטור גרם מדרגות משותף, שינויים פנימיים בלובי, ושינויים פנימיים בדירות. בחצר: הוספת פילר חשמל. קומות (1-5): שינויים בין מחיצות הלובי והדירות ושינויים פנימיים בדירות. קומה 6: שינויים פנימיים בדירות והוספת פרגולה מעל מרפסת גזוזטרא בחזית קדמית. קומה גג חלקית: שינויים במיקום הדירות הקיימות ומיקום כניסה לדירות, שינויים בלובי, שינויים בין מחיצות הדירות, שינויים בממ"דים ושינויים פנימיים בשתי הדירות ושינוי עובי פרגולה בחזית קדמית ואחורית. גג עליון: הזזת מיקום מעבים. ככל החזיתות: שינויים בגודל פתחים, התאמות עיצוביות ועדכון חומרים.

החלטה: החלטה מספר: 1

רשות רישוי מספר 1-26-0086 מתאריך 05/05/2026

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות כלפי היתר 1182-22 מיום 18.01.2023, לבניין מגורים בשלב יציקת קומת גג, בן 6 קומות ו21 קומות גג חלקיות מעל 3 קומות מרתף, עבור סה"כ 24 יח"ד ומשרד, הכוללים: ככל המרתפים: שינויים פנימיים, הקטנת חדר חשמל, והוספת ארונות שירות. קרקע: שינוי קונטור גרם מדרגות משותף, שינויים פנימיים בלובי, ושינויים פנימיים בדירות. בחצר: הוספת פילר חשמל. קומות (1-5): שינויים בין מחיצות הלובי והדירות ושינויים פנימיים בדירות. קומה 6: שינויים פנימיים בדירות והוספת פרגולה מעל מרפסת גזוזטרא בחזית קדמית. קומה גג חלקית: שינויים במיקום הדירות הקיימות ומיקום כניסה לדירות, שינויים בלובי, שינויים בין מחיצות

עיר ללא הפסקה

הדירות, שינויים בממ"דים ושינויים פנימיים בשתי הדירות ושינוי עובי פרגולה בחזית קדמית ואחורית.  
גג עליון: הזזת מיקום מעבים.  
ככל החזיתות: שינויים בגודל פתחים, התאמות עיצוביות ועדכון חומרים.

ככפוף 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	אישור פיקוד העורף
6	אישור רשות הכבאות

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	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
2	אישור פיקוד העורף
3	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. (היתר 1182-22 מיום 18.01.2023)

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

06/05/2026  
י"ט אייר תשפ"ו

## פרוטוקול רשות רישוי פייבל 15

6108/93	גוש/חלקה	25-1673	בקשה מספר
הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	23/11/2025	תאריך הבקשה
שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	סיווג	0524-015	תיק בניין
751.00	שטח	24-02225	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

רן ינאי  
שד הרכס 13, מודיעין-מכבים-רעות 7178628 צבי פוקס  
שד הרכס 13, מודיעין-מכבים-רעות 7178441

### עורך הבקשה

שמעון ישראל יעקובוביץ  
ת.ד. 909, ראשון לציון 7510901

### מהות הבקשה

שינויים כלפי היתר מס' 21-0579 מתאריך 21.02.2022 שתוקפו הוארך עד לתאריך 21.02.2028 שניתן עבור הקמת בניין חדש למגורים, בן 8 קומות (2 קומות עליונות חלקיות) מעל 3 קומות מרתף עבור 25 יח"ד, הכוללים: בקומות המרתף- ביטול החדרת עוגנים זמניים בכל היקף החלקה לרבות לכיון הרחוב. במרתף 3- ביטול חלל חדר טראפו ושינוי קונטור הקומה במרתף 2- שינוי יעוד חדר טראפו עבור הקמת 7 מחסנים. במרתף 1- עד קומה 7 - שינויים פנימיים בקומת גג עליון - שינוי מיקום מערכות טכניות.

### החלטה: החלטה מספר: 2

רשות רישוי מספר 1-26-0086 מתאריך 05/05/2026

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 21-0579 מתאריך 21.02.2022 שתוקפו הוארך עד לתאריך 21.02.2028 שניתן עבור הקמת בניין חדש למגורים, בן 8 קומות (2 קומות עליונות חלקיות) מעל 3 קומות מרתף עבור 25 יח"ד, הכוללים:

בקומות המרתף- ביטול החדרת עוגנים זמניים בכל היקף החלקה לרבות לכיוון הרחוב. במרתף 3- ביטול חלל חדר טראפו ושינוי קונטור הקומה במרתף 2- שינוי יעוד חדר טראפו עבור הקמת 7 מחסנים. במרתף 1- עד קומה 7 - שינויים פנימיים בקומת גג עליון - שינוי מיקום מערכות טכניות.

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

#### 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

#### 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, היתר מס' 21-0579 מתאריך 21.02.2022, לרבות תוקפו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

06/05/2026  
י"ט אייר תשפ"ו

## פרוטוקול רשות רישוי יבנאל 4

7420/13	גוש/חלקה	25-0177	בקשה מספר
נוה צדק	שכונה	26/01/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	0136-004	תיק בניין
102.00	שטח	23-02335	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

יניב גיא  
יבנאל 4, תל אביב - יפו 6515219

### עורך הבקשה

יניב גיא  
יבנאל 4, תל אביב - יפו 6515219

### מהות הבקשה

- שינויים ותוספות מבנה מגורים קיים בן שתי קומות עבור יחידת דיור אחת, (קוטג'), הכוללים:
- הוספת קומת מרתף עם מדרגות פנימיות בקונטור קומת הקרקע כולל ממ"ד וחצר אנגלית במרווח הצדדי לאזור
  - בקומת הקרקע: הריסת קיר קיים והרחבת הדירה לחזית קדמית.
  - בקומה הראשונה: שינויים בחלוקת השטחים הפנימיים וחידוש קירות חיצוניים לקירות בלוקים.
  - הוספת עליית גג עם גישה דרך מדרגות פנימיות מקומה א', הכולל חדר רחצה ויציאה למרפסות גג לחזיתות קדמית ואחורית.
  - במישור גג הרעפים קולט שמש.
  - בחצר: הריסת מבנה קיים. בחזית אחורית, הוספת פילר לחשמל אשפה מד מים בניצב לרח' יבנאל, שטחים מרוצפים, גיבון ונטיעת עץ.

החלטה: החלטה מספר: 3

רשות רישוי מספר 1-26-0086 מתאריך 05/05/2026

- לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בבניין קיים בן שתי קומות עבור יחידת דיור אחת, (קוטג'), הכוללים:
- הוספת קומת מרתף עם מדרגות פנימיות בקונטור קומת הקרקע כולל ממ"ד וחצר אנגלית במרווח הצדדי לאזור
  - בקומת הקרקע: הריסת קיר קיים בחזית קדמית לרחוב יבנאל ותוספת בנייה בקווי הבניין המותרים.
  - בקומה הראשונה: הריסה חלקית של הקומה הראשונה ובנייתה במסגרת המותר, שינויים פנימיים ללא תוספת שטחים ושינויים בחזיתות.

עיר ללא הפסקה

4. הוספת עליית גג עם מדרגות פנימיות (המשך גרם מדרגות הקיים מהקומה העליונה), חדר רחצה ויציאה למרפסות גג לחזיתות קדמית ואחורית ולמרפסת במרווח הצדדי מחומר קל.
  5. במישור גג הרעפים קולט שמש.
  6. בחצר: הריסת מבנה קיים. בחזית אחורית, הוספת פילר לחשמל אשפה מד מים בניצב לרחוב יבניאל, שטחים מרוצפים, גיבון ונטיעת עץ.
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:  
תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
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

#### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	ג. תנאי בהיתר: יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.

#### 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	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
3	ד. תנאי לקבלת תעודת גמר: יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

06/05/2026  
י"ט אייר תשפ"ו

## פרוטוקול רשות רישוי אלוני ניסים 12, דוש (קריאל גרדוש) 1

6108/725	גוש/חלקה		בקשה מספר
צמרות איילון	שכונה		תאריך הבקשה
	סיווג	2355-012	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

החלטה: החלטה מספר: 4  
רשות רישוי מספר 1-26-0086 מתאריך 05/05/2026

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 15.07.2025 החתום ע"י אינג' רמזי קעואר להיתרי בניה מס' 20060668 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 30.07.2006 ואחרים, כמפורט להלן:

פרוט אי ההתאמות	חלקת משנה
תוספת רצפה בשטח 15.8 מ"ר בחלל עובר במפלס +23.10	30
תוספת רצפה בשטח 3.5 מ"ר בחלל עובר במפלס +23.10	31