

פרוטוקול החלטות

ישיבה: 1-26-0099 תאריך: 27/05/2026 שעה: 12:30
לשכת מהנדס העיר

רשות רישוי

השתתפו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
----------------	----	-------	------

#	בקשה	תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	עמוד
1	26-0270	0968-007	בן זבארה 7	אברהם פשרל	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	1
2	26-0174	0991-010	ברודי חיים 10	מרים הירשפלד	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	3
3	25-0885	0754-007	הגפן 7	כרמי זיסאפל	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	5
4	25-0249	0196-046	סוקולוב 46	איי. ריל התחדשות עירונית בע"מ	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	6

31/05/2026
 ט"ו סיון תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי בן זבארה 7

6636/413	גוש/חלקה	26-0270	בקשה מספר
הדר-יוסף	שכונה	25/03/2026	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	0968-007	תיק בניין
721.00	שטח	25-01546	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אברהם פשרל
 הרב קוק 61, הרצליה 4650303

עורך הבקשה

יורם כליפה
 הר עצמון 13, הרצליה 4622513

מהות הבקשה

תוספת בנייה ושינויים שבוצעו ללא היתר עבור יח"ד צפון-מזרחית קיימת בקומת הקרקע, כמפורט:
 - הוספת בניית ממ"ד במרווח הצדדי הצפוני בשטח כ-12.80 מ"ר, מעבר לקו הבניין הצדדי הצפוני בכ-1.70 מ' מ-3 מ' המותרים, במרחק של 1.30 מ' מגבול המגרש;
 - הסדרת מקום חנייה אחד במרווח הצדדי הצפוני, כולל פתיחת שער כניסה בגובה 2.20 מ' בגבול המגרש הקדמי לרח' בן זבארה;
 -בנוסף מוצעת הריסת חלק מגובה הגדרות בגבולות המגרש הקדמי המזרחי (לרח' בן זבארה) והצדדי צפוני שנבנו בגובה מעבר 1.50 מ' המותרים;

המבוקש בנוי ללא היתר וכעת מבוקש אישור בדיעבד.

יש לציין שהממ"ד נבנה בתוך חצר משותפת ותיק המידע הוגש להכשרת מצב קיים לחומה בין שכנים ולכיוון החזית בחלק הצפוני של המגרש ולא תואם את תוכן הבקשה המוגשת.

ההחלטה: החלטה מספר: 1

רשות רישוי מספר 0099-26-1 מתאריך 27/05/2026

לא לאשר את הבקשה שכן:

- הממ"ד נבנה עבור יח"ד אחת בלבד, מתוך 4 יח"ד הקיימות בבניין ולא הוצגה תכנית עתידית לבניית ממ"ד עבור כל יח"ד בבניין.
- הגדר הקיימת בפלישה לרחוב בן זבארה אינה מסומנת להריסה ואין התאמה בין מפה טופוגרפית לתכנית במגירה 100.
- במגרש קיימות גדרות הפרדה ולא רשום למי שייכות, כאש מדובר לחצר משותפת ואין לבעלי זכות בנכס הצמדת שטח כל שהיא.

עיר ללא הפסקה

- גובה הגדרות הקיימות מעל 1.50 מ' (המותר לפי תקנות) מסומן להריסה, מבלי לסמן להריסה גובה שער כניסה להולכי רגל וגובה שער כניסה לחנייה שהינן מעבר לגובה 1.50 מ'.
 - המלצת אגף נכסים שלילית, גדרות בפלישה לרח' בן זבארה אינן מסומנות להריסה. המלצת מכון הרישוי - חנייה - שלילית.
 - חתך ב-ב אינו נכון אין התאמה לגבי מפלסים. מפלס רצפה בדירה בקומה א' שווה לפני בטון בממ"ד.
 - בקומת הקרקע מסומנת פרגולה מתחת למרפסת סגורה בקומה א' שעבורה לא נמצא היתר ואין התאמה של התכנית שהוגשה להיתרים הקיימים לבניין.
 - המידה שהתבקשה בתיק המידע אינו תואם לתוכן הבקשה.
- הערה: חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.

31/05/2026

ט"ו סיון תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי

ברזדי חיים 10

6769/87	גוש/חלקה	26-0174	בקשה מספר
רמת-אביב	שכונה	23/02/2026	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	0991-010	תיק בניין
8,774.00	שטח	25-00583	בקשת מידע

מבקש הבקשה

מרים הירשפלד

הרצוג 22, תל אביב - יפו 6291519

עורך הבקשה

ארי צבי סגל

דה האז 25, תל אביב - יפו 6266609

מהות הבקשה

הריסת יח"ד קיימת בקומת קרקע (למעט תקרתה) באגף הקיצוני המזרחי ובנייתה מחדש בצורה מורחבת כולל בניית ממ"ד ובניית גג שטוח מעליה, והקמת קומת מרתף כשטח נלווה ליחידת הדיור הנדונה, ניין טורי בן 2 קומות, 3 כניסות 12 יח"ד,

המרתף כולל: חדר כושר, חדר משחקים, אחסנה, חדר כביסה וחדר רחצה, עם מדרגות פנימיות לחיבור המפלסים ו 2 חצרות אנגליות למזרח ולדרום.

הבנייה מוצעת מתחת לדירה קיימת בקומה שנייה שטרם הורחבה.

ההחלטה: החלטה מספר: 2

רשות רישוי מספר 1-26-0099 מתאריך 27/05/2026

לאשר את הבקשה להריסת יח"ד קיימת בקומת הקרקע באגף הקיצוני מזרחי ובנייתה מחדש בצורה מורחבת, בניין טורי בן 2 קומות, 3 כניסות 12 יח"ד;

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

#	תנאי
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
6	הגשת התחייבות בעלי ההיתר לביצוע שיפוץ המבנה, לפי הנחיות יחידת שיפוצי חזיתות.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
2	מפרט שימור עצים בוגרים מ _____ של _____ יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	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.
2	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הריסת גדרות קיימות בזמן ביצוע עבודות הבנייה.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
3	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

31/05/2026
ט"ו סיון תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי הגפן 7

6110/161	גוש/חלקה	25-0885	בקשה מספר
הצפון החדש-החלק הדרומי	שכונה	08/05/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	0754-007	תיק בניין
261.00	שטח	24-01332	בקשת מידע

מבקש הבקשה

כרמי זיסאפל
הגפן 7, תל אביב - יפו 6492527

עורך הבקשה

פנינה וידר
שבט אשר 19, פתח תקווה 4930321

מהות הבקשה

שינויים ותוספות בבית פרטי בן 2 קומות, הכוללים:
קרקע: שינוי שימוש מגרז' לשטח מגורים ובניית קירות ותקרה חדשה. הקמת מחסן עם קירוי מעל בפרגולה וסנטף. אישור ממ"ד שנבנה לפי הוראת שעה בצמוד לקיר משותף.
קומה 1: סגירת חלק ממרפסת מקורה והקמת מרפסת גג (מעל המטבח).
בחזיתות: שינויים בפתחי חלונות ודלתות.

ההחלטה: החלטה מספר: 3

רשות רישוי מספר 1-26-0099 מתאריך 27/05/2026

- לא לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בבית פרטי בן 2 קומות, שכן:
- מבוקשת בנייה במרווחים בניגוד למותר בהוראות תכנית 3729 א.
 - מבוקשת תוספת שטח ללא חיזוק הבניין בניגוד להוראת תכנית 3729 א.
 - נבנה ממ"ד בהמשך לקיר משותף ללא פרסום או הסכמות פוזיטיביות.
 - מבוקש שינוי שימוש מגרז' לשטח דירתי מבלי שפורסמה הקלה לשינוי ובכל מקרה לא ניתן לאשר שטחים עיקריים מחוץ לקווי הבניין
 - מבוקש תוספת שטח עבור מחסן מקורה ע"י פרגולה במרווח הצידי ועד גבול המגרש הצדי.
 - מבוקשת תוספת שטחים ללא שיפוך הבניין.
- הערה: חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.

31/05/2026
 ט"ו סיון תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי סוקולוב 46, אייבשיץ 2

6957/134	גוש/חלקה	25-0249	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	03/02/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0196-046	תיק בניין
558.00	שטח	23-01751	בקשת מידע

מבקש הבקשה

איי. ריל התחדשות עירונית בע"מ
 דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102

עורך הבקשה

יאיר זיק
 שדרות רוטשילד 31, תל אביב - יפו 66882

מהות הבקשה

חיזוקים ותוספות לבניין קיים בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע חלקית, שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.

בקומת המרתף (חדשה): 19 מקומות חניה במתקן מכאני עם גישה באמצעות תא קליטת רכבים המוצע במרווח צדדי-דרומי לחזית רח' סוקולוב וגישה תפעולית נוספת במרווח צדדי-מזרחי.

בקומת הקרקע (קיימת): שינויים בחזיתות ותוספות שטחים הכוללים סגירה חלקית של שטח מקורה פתוח בין עמודים בחזית לרח' סוקולוב לצורך הגדלת לובי כניסה, תוספת חדר אשפה, חדר גז והרחבת דירה דרום-מערבית קיימת.

בקומות הטיפוסיות הקיימות 1-3: שינויים בחלוקת השטחים הפנימית ושינויים בחזיתות הכוללים סגירת מרפסות קיימות באמצעות ויטרינות הזזה ותוספת מרפסת גזזטרה לכל אחת מ-4 הדירות.

בקומת הגג הקיימת (4): השלמת הקומה בקונטור הקומה המלאה שמתחתיה, כולל מרפסות סגורות, שינויים בדירה הדרום-מזרחית הקיימת לרבות תוספת מרפסת חדשה, הריסה ובניה מחדש של יחידת הדיור הצפון-מזרחית כולל תוספת ממ"ד ומרפסת גזזטרה, הקמת 2 יחידות דיור חדשות הכוללות כל אחת ממ"ד ומרפסת גזזטרה.

קומה 5 (חדשה) המכילה: 4 יחידות דיור עם ממ"ד ומרפסת גזזטרה לכל דירה.

קומת גג חלקית (חדשה) המכילה: 2 יחידות דיור, עם ממ"ד ומרפסת גג לכל דירה.

בגג העליון: גג פרטי המוצמד ליחידת הדיור שבקומת הגג החלקית, כולל בריכת שחייה לא מקורה על הגג, גג טכני משותף.

עיר ללא הפסקה

בחצר: תא קליטת רכבים, מדרגות חירום למרתף, מתקנים טכניים בגבולות המגרש הצדדיים, פיתוח שטח, גיבון ונטיעות, גדרות בגבולות המגרש וגדרות פנימיים.

בכל הקומות: שינויים בגרעין חדר המדרגות הקיים, פיר מעלית פנימי עם תחנת עצירה בכל קומה.

סה"כ לאחר התוספות יתקבל בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף אחת, המכיל 25 יח"ד (17 יח"ד קיימות + 8 יח"ד חדשות) ו-19 מקומות חניה במרתף.

ההחלטה: החלטה מספר: 4

רשות רישוי מספר 1-26-0099 מתאריך 27/05/2026

1. לאחר את הבקשה לחיזוקים ותוספות לבניין קיים בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע חלקית, שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.

בקומת המרתף (חדשה): 19 מקומות חניה במתקן מכאני עם גישה באמצעות תא קליטת רכבים המוצע במרווח צדדי-דרומי לחזית רח' סוקולוב וגישה תפעולית נוספת במרווח צדדי-מזרחי.

בקומת הקרקע (קיימת): שינויים בחזיתות ותוספות שטחים הכוללים סגירה חלקית של שטח מקורה פתוח בין עמודים בחזית לרח' סוקולוב לצורך הגדלת לובי כניסה, תוספת חדר אשפה, חדר גז והרחבת דירה דרום-מערבית קיימת.

בקומות הטיפוסיות הקיימות 1-3: שינויים בחלוקת השטחים הפנימית ושינויים בחזיתות הכוללים סגירת מרפסות קיימות באמצעות ויטרינות הזזה ותוספת מרפסת גזוזטרה לכל אחת מ-4 הדירות.

בקומת הגג הקיימת (4): השלמת הקומה בקונטור הקומה המלאה שמתחתיה, כולל מרפסות סגורות, שינויים בדירה הדרום-מזרחית הקיימת לרבות תוספת מרפסת חדשה, הריסה ובניה מחדש של יחידת הדיור הצפון-מזרחית כולל תוספת ממ"ד ומרפסת גזוזטרה, הקמת 2 יחידות דיור חדשות הכוללות כל אחת ממ"ד ומרפסת גזוזטרה.

קומה 5 (חדשה) המכילה: 4 יחידות דיור עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לכל דירה.

קומת גג חלקית (חדשה) המכילה: 2 יחידות דיור, עם ממ"ד ומרפסת גג לכל דירה.

בגג העליון: גג פרטי המוצמד ליחידת הדיור שבקומת הגג החלקית, כולל בריכת שחייה לא מקורה על הגג, גג טכני משותף.

בחצר: תא קליטת רכבים, מדרגות חירום למרתף, מתקנים טכניים בגבולות המגרש הצדדיים, פיתוח שטח, גיבון ונטיעות, גדרות בגבולות המגרש וגדרות פנימיים.

בכל הקומות: שינויים בגרעין חדר המדרגות הקיים, פיר מעלית פנימי עם תחנת עצירה בכל קומה.

סה"כ לאחר התוספות יתקבל בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף אחת, המכיל 25 יח"ד (17 יח"ד קיימות + 8 יח"ד חדשות) ו-19 מקומות חניה במרתף.

בכפוף לכל דין, 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	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 8,695 ₪.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
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 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	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
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 והוסמן באתר מורשה.
3	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
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	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.
6	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל

#	תנאי
	בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
7	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות

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	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור עצים במגרש ובסביבתו.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
5	אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 וכן דירוג לפי ת"י 5282, ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
6	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
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 אגף שפ"ע לשימור עצים במגרש ובסביבתו.
9	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 'עצים לשתילה' עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

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	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה