

פרוטוקול החלטות

ישיבה: 1-25-0243 תאריך: 28/01/2026 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	מ"מ יו"ר וועדת המשנה, אלחנן זבולון
	עו"ד הראלה אברהם-אוזן אדרי מאיר אלואיל	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה 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	25-1262	0801-240	בני אפרים 240	בונים בעיר (בני אפרים 238 ת"א) בנוי התיכון בע"מ	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	1
2	24-0156	0191-058	שלמה המלך 58	גשר שלוש	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	3
3	רישוי כללי		שדרות ירושלים 6		רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין	5

29/01/2026
י"א שבט תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי בני אפרים 240, אנכי 7

6625/1027	גוש/חלקה	25-1262	בקשה מספר
'נאות אפקה ב	שכונה	29/07/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	0801-240	תיק בניין
1,000.00	שטח	24-01273	בקשת מידע

מבקש הבקשה

בונים בעיר (בני אפרים 238 ת"א) בוני התיכון בע"מ
הרוקמים 26, חולון 5885849

עורך הבקשה

רן בלנדר
הארבעה 28, תל אביב - יפו

מהות הבקשה

שינויים בבניין בבניה שעבורו הוצא היתר מס' 24-1465 להקמת בנין חדש בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל 5 קומות מרתף משותף עבור 236,238, 240 עבור 24 יח", הכוללים:
בקומות המרתף: שינויים בקונטור המרתף, ללא תוספת שטחים, שינויים במחסנים דירתיים, שינויים בחללים טכניים ומסתורי מערכות.
בקומת הקרקע: שינויים במסתורי מערכות בלובי, שינויים פנימיים ושינויים בחזיתות הדירות ללא תוספת שטחים.
בקומות טיפוסיות 1-3: שינויים פנימיים בדירות ושינויים בפתחים בחזיתות ללא תוספת שטחים, שינויים במערכות טכניות בלובאים.
בקומות טיפוסיות 4-6: שינויים פנימיים בדירות ושינויים בפתחים בחזיתות ללא תוספת שטחים.
שינויים במערכות טכניות בלובאים. תוספת חדר שינה בדירה מטיפוס C1
בקומה 7: שינויים פנימיים בדירות ושינויים בפתחים בחזיתות ללא תוספת שטחים, שינויים במערכות טכניות בלובי.
בקומת הגג: שינויים במעקה הגג.

החלטה: החלטה מספר: 1

רשות רישוי מספר 1-25-0243 מתאריך 28/01/2026

לאשר את הבקשה לשינויים בבניין שעבורו הוצא היתר מס' 24-1465 להקמת בנין חדש בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל 5 קומות מרתף משותף עבור 236,238, 240 עבור 24 יח", הכוללים:
בקומות המרתף: שינויים בקונטור המרתף, ללא תוספת שטחים, שינויים במחסנים דירתיים, שינויים בחללים טכניים ומסתורי מערכות.



בקומת הקרקע: שינויים במסתורי מערכות בלובי, שינויים פנימיים ושינויים בחזיתות הדירות ללא תוספת שטחים.

בקומות טיפוסיות 1-3: שינויים פנימיים בדירות ושינויים בפתחים בחזיתות ללא תוספת שטחים, שינויים במערכות טכניות בלובאים.

בקומות טיפוסיות 4-6: שינויים פנימיים בדירות ושינויים בפתחים בחזיתות ללא תוספת שטחים.

שינויים במערכות טכניות בלובאים. תוספת חדר שינה בדירה מטיפוס C1

בקומה 7: שינויים פנימיים בדירות ושינויים בפתחים בחזיתות ללא תוספת שטחים, שינויים במערכות טכניות בלובי.

בקומת הגג: שינויים במעקה הגג.

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

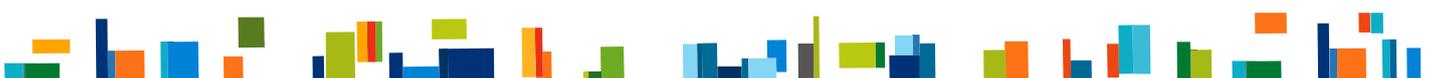
תנאים בהיתר

#	תנאי
1	ההיתר בכפוף לכל התנאים ההיתר המקורי.
2	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד 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.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	תנאי לתחילת עבודות: הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים.
2	הריסה בפועל של כל החורג כתנאי לעליה לקרקע.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה



29/01/2026
י"א שבט תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי שלמה המלך 58

6952/1	גוש/חלקה	24-0156	בקשה מספר
הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	30/01/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0191-058	תיק בניין
530.00	שטח	23-01406	בקשת מידע

מבקש הבקשה

גשר שלוש
בית חורון 11, תל אביב - יפו 6900108

עורך הבקשה

דניאל רבס
רבי חנינא 26, תל אביב - יפו 6813758

מהות הבקשה

חיזק, שינויים פנימיים ותוספות בניה, בבניין קיים למגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומקלט במרתף, 3 יח"ד בקומה סה"כ 12 יח"ד הכוללים:

• בקומת מרתף:

- אישור בדיעבד לשינויים בתצורת המקלט המשותף שנבנה בניגוד להיתר הבנאיה וכעת מבוקש להסדירו עם גישה מחדר מדרגות כללי;
- אישור בדיעבד עבור הקמת משרד למקצוע חופשי בקומת המרתף עם גישה דרך מדרגות במרווח צידי;
- הקמת פיר עבור מעלית חדשה ללא תחנת עצירה;

• בקומת הקרקע:

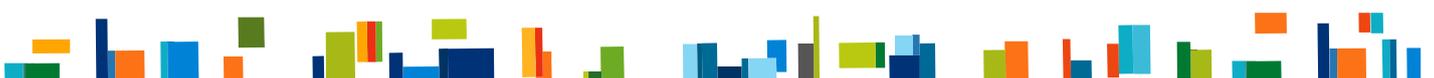
- סגירת קומת עמודים מפולשת לצורך הוספת חדר אשפה ולובי כניסה;
- הקמת מעלית עבור 5 נוסעים לגובה כל הקומות;
- הריסת חדר מדרגות משותף קיים ובנייתו בצורה שונה;
- שינויים בחלוקת של 3 יחידות דיור קיימות בקומה:
 - עבור יחידת דיור צפונית: שינויים פנימיים הוספת מרחב מוגן דירתי, הוספת מסתור כביסה, הריסת סככה מעל מרפסת במרווח צידי והסדרת המרפסת כמרפסת פתוחה לא מקורה;
 - עבור יחידת דיור דרומית: שינויים פנימיים הוספת חדר שינה, סגירת מרפסות, הצמדת חצר במרווח צידי דרומי הריסת סככה מעל מרפסת והסדרתה במרווח צידי כמרפסת פתוחה לא מקורה;
 - עבור יחידת דיור עורפית: שינויים פנימיים סגירת מרפסות, הוספת מדרגות חיצוניות ליציאה מסלון לחצר משותפת בעורף הבניין;
- בקומות קיימות 1-3, עבור 9 יחידות דיור קיימות:
 - שינויים בחלוקה פנימית, במיקום הדלתות לדירה, הוספת מסתור כביסה, הסדרת מרפסות לחזית קדמית כמרפסות פתוחות ומקורות וזהות;



- הוספת מרפסת בולטת לחזית עורפית עבור יח"ד עורפית בקומה;
 - בקומה חדשה (קומה 4) : הקמת 4 יחידות דיור חדשות המכילות:
 - כל יחידת דיור בת חדר, שיפור מיגון, סלון מטבח וחדרי שירות ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה בפרגולה ;
 - בקומת גג חלקית (קומה 5) חדשה: הקמת 2 יחידות דיור חדשות המכילות :
 - כל יחידת דיור בת חדר, שיפור מיגון, סלון מטבח וחדרי שירות ומרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה;
 - על הגג: גג משותף עבור מערכות סולריות, מאגר מים עם גישה דרך חדר מדרגות כללי;
- על המגרש: פיתוח שטח, עקירות ונטיעות, עיבוי עמודי חיזוק, מדרגות לירידה למשרד מבוקש במרתף במרווח צידי, חצרות פרטיות לעורף וצד וחצר משותפת, גדרות הפרדה וגדרות בגבולות מגרש;

החלטה: החלטה מספר: 2
רשות רישוי מספר 1-25-0243 מתאריך 28/01/2026

- לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:
1. לא ניתן לאשר גובה קומה חדשה של 3.70 מ' או 4.52 מ' הנ"ל מהווה סטייה ניכרת;
 2. מבוקש בינוי בתחום רצועה מפולשת עבור חדר אשפה ומערכות ברוחב של 5.45 מ' המהווים 4.89 מ' בניגוד למותר;
 3. מבוקשת סגירת מרפסת בצורה קשיחה בניגוד למותר ע"פ הוראות התוכנית.
 4. בקומות התוספת מבוקשת הבלטת מרפסות לחזית צידית שבניגוד למותר.
 5. קונטור קומה חדשה בולטת מעבר לקומה קיימת בניגוד למותר (חתך א-א).
 6. קונטור קומת הגג בנסיגה מקומות טיפוסיות בניגוד למותר.
 7. קיימת חריגה בקומת הגג של 1.4% השווים ל-4.25 מ"ר מעבר ל 65% המותר.
 8. קיימת חריגה בקו בניין אחורי כתוצאה מסגירת מרפסת בולטת בצורה קשיחה שנבנתה בחריגה מהיתר הבנייה;
 9. לא הוצגו כל השינויים כלפי היתר בקומת הקרקע לרבות שינוי בחלוקה ע"פ היתר בין דירות קיימות;
 10. מבוקש שינוי בפתחים שאינו אחיד לחזית עורפית בניגוד למותר.
 11. לא מומלץ לאשר 2 מסתורי כביסה לדירות העורף;
 12. לא צוינו חומרי גמר לכל החזיתות.
 13. מבוקשות גדרות הפרדה בגובה 1.70 מ' בניגוד למותר.
- הערה: חוות הדעת נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש.



29/01/2026
 י"א שבט תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי שדרות ירושלים 6, שמעון בן שטח 2

7017/40	גוש/חלקה		בקשה מספר
צפון יפו	שכונה		תאריך הבקשה
	סיווג	3001-006	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

החלטה: החלטה מספר: 3
רשות רישוי מספר 1-25-0243 מתאריך 28/01/2026

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 24.12.2025 החתום ע"י הנדסאי גבארה
 נביל להיתרי בניה מס' 20060993 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 14.09.2006 ואחרים כמפורט להלן:

פרוט אי ההתאמות	חלקת משנה
סגירת מרפסת ללא היתר בשטח 8.1 מ"ר	21

