17/02/2026
ל' שבט תשפ"ו

פרוטוקול החלטות

רשות רישוי ישיבה: 1-26-0025 תאריך: 15/02/2026 שעה: 12:30
לשכת מהנדס העיר

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	
	אדר' 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	25-1295	0546-015	סוטין 15	הורייזן התחדשות עירונית	שינויים פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	1
2	25-0466	1250-022	קוסובסקי 22	יגאל אלמי ושות'	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	4
3	26-0061	0462-020	צייטלין 20	עזרה וביצרון חברה לשיכון בעמ	תוספות בניה הריסה	7

17/02/2026
ל' שבט תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי
סוטין 15

בקשה מספר	25-1295	**גוש/חלקה**	6217/175
תאריך הבקשה	11/08/2025	**שכונה**	הצפון החדש-החלק הדרומי
תיק בניין	0546-015	**סיווג**	שינויים פיצול/אחוד/תוספת יח"ד
בקשת מידע	24-02013	**שטח**	611.00

מבקש הבקשה
הורייזן התחדשות עירונית
בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149

עורך הבקשה
טל שמואל
שינקין מנחם 41, תל אביב - יפו 6523223

מהות הבקשה

שינויים כלפי היתר 23-0173 מ 3.5.23, בניין הבנוי בחלקו בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל קומת קרקע חלקית ו-3 קומות מרתף, עבור 20 יח"ד, הכוללים:
מרתף (3-2-1): שינויים פנימיים וביטול מחסן. סה"כ 19 מחסנים.
קרקע: בדירה העורפית (דירה 2) ריצוף החצר האחורית, ושינויים פנימיים בדירות.
קומה א: הגדלת שטח הדירה האחורית צפונית על חשבון שטח מרפסת גזוזטרא ושינויים פנימיים בדירות בקומה.
קומה (ב-ד): שינויים פנימיים בדירות.
קומה ה: איחוד שתי דירות לכדי דירה אחת הכולל ביטול ממ"ד ומסתור כביסה, הגדלת שטח מרפסת גזוזטרא קדמי על חשבון שטח הדירה, ביטול מחיצה במרפסת, ושינויים פנימיים בכל הדירות. סה"כ 2 דירות בקומה.
קומה ו (גג חלקי תחתון): שינויים פנימיים בדירה המזרחית והקמת מחיצה במרפסת.
קומה ז (גג חלקי עליון): הקטנת שטח הלובי הקומתי על חשבון הרחבת שטח הדירה, הגדלת הדירה על חשבון מרפסת הגג, שינוי מהלך מדרגות פרטיות, הוספת מעלון מזון, ושינויים פנימיים בדירה.
גג עליון: הקטנת שטח בריכה, שינוי מיקום וקונטור הסקייליט, שינוי מיקום חדר מכונות והוספת פירים.
בחזיתות: שינויים בפתחים בקומות ה' וגג חלקיות, ושינוי בחומרי הגמר בקומת הקרקע.

לאחר השינויים יהיו בבניין סה"כ 19 יח"ד.

ההחלטה: החלטה מספר: 1
רשות רישוי מספר 1-26-0025 מתאריך 15/02/2026

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר 23-0173 מ 3.5.23, בניין הבנוי בחלקו בן 6 קומות ו 2 קומות גג חלקיות מעל קומת קרקע חלקית ו 3 קומות מרתף, עבור 20 יח"ד, הכוללים:
מרתף (3-2-1): שינויים פנימיים וביטול מחסן. סה"כ 19 מחסנים.
קרקע: בדירה העורפית (דירה 2) ריצוף החצר האחורית, ושינויים פנימיים בדירות.

קומה א: הגדלת שטח הדירה האחורית צפונית על חשבון שטח מרפסת גזוזטרא ושינויים פנימיים בדירות בקומה.
קומה (ב-ד): שינויים פנימיים בדירות.
קומה ה: איחוד שתי דירות לכדי דירה אחת הכולל ביטול ממ"ד ומסתור כביסה, הגדלת שטח מרפסת גזוזטרא קדמי על חשבון שטח הדירה, ביטול מחיצה במרפסת, ושינויים פנימיים בכל הדירות. סה"כ 2 דירות בקומה.
קומה ו (גג חלקי תחתון): שינויים פנימים בדירה המזרחית והקמת מחיצה במרפסת.
קומה ז (גג חלקי עליון): הקטנת שטח הלובי הקומתי על חשבון הרחבת שטח הדירה, הגדלת הדירה על חשבן מרפסת הגג, שינוי מהלך מדרגות פרטיות, הוספת מעלון מזון, ושינויים פנימיים בדירה.
גג עליון: הקטנת שטח בריכה, שינוי מיקום וקונטור הסקייליט, שינוי מיקום חדר מכונות והוספת פירים.
בחזיתות: שינויים בפתחים בקומות ה' וגג חלקיות, ושינוי בחומרי הגמר בקומת הקרקע.

לאחר השינויים יהיו בבניין סה"כ 19 יח"ד.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג 4400).
3	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
4	תכנית מאושרת חתומה ע"י מכון הבקרה (מוצג 4401).

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן.
4	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	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.

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

#	תנאי
2	**הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.**
3	**הגשת אישור עורך הבקשה לעמידה בדרישות כיבוי אש לפי נוהל מבנים ברמת סיכון נמוכה של 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 23-0173 מ 3.5.23)**

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.

17/02/2026
ל' שבט תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי
קוסובסקי 22

בקשה מספר	25-0466	**גוש/חלקה**	6106/119
תאריך הבקשה	02/03/2025	**שכונה**	בבלי
תיק בניין	1250-022	**סיווג**	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')
בקשת מידע	23-00762	**שטח**	786.00

מבקש הבקשה
יגאל אלמי ושות'
שקד מכבים רעות 14, מודיעין-מכבים-רעות 7179902

עורך הבקשה
שחף זית
דיצה 1, תל אביב - יפו 68116

מהות הבקשה

א. הריסת בניין מגורים קיים, בן 4 קומות הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל ממזרח בכתובת קוסובסקי 24, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה.
ב. במקומו הקמת בניין חדש למגורים, בן 6 קומות ו- 2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף עבור 21 יח"ד, המוצע בקיר משותף עם הבניין הגובל ממזרח בכתובת קוסובסקי 24, הכוללים:

1. ב-2 קומות המרתף: 25 מקומות חניה לרכב פרטי (כולל 1 מקום חניה לרכב נכים), מהם 8 מקומות ע"י מכפילי חניה, 4 מקומות חניה לאופנועים, 18 מחסנים דירתיים, חדר טראפו, חדרים טכניים שונים לרבות: חדר מונים, חדר משאבות, מאגר מים וכיו"ב.
2. **בקומת הקרקע:** 21 מקומות חניה לאופניים בחדר אופניים (חלקם בחצר), **לובי כניסה, חדר אשפה, חדר גז ו- 2 יח"ד עם ממ"ד לכ"א וחצרות צמודות במרווחי הצד והעורף של המגרש.**
3. **בקומות הטיפוסיות (1-5): בכל קומה 3 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת לכ"א, מעל המרפסות בקומה העליונה פרגולות**
4. **בקומת הגג החלקית התחתונה (קומה 6): 2 יח"ד עם ממ"ד לכ"א, מרפסת גג קדמית ומעליה פרגולה ומרפסות גזוזטרה אחורית ומעליה פרגולה**
5. **בקומת הגג החלקית העליונה (קומה 7): 2 יח"ד עם ממ"ד לכ"א ומרפסת גג אחורית ומעליה פרגולה, לדירה הקדמית מדרגות פנימיות גישה לגג עליון מוצמד.**
6. **על הגג העליון: גנרטור, מערכות סולאריות ומעבי מזגנים בשטח גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין ושטח גג קדמי מוצמד לדירה שמתחת עם בריכה.**
7. **בכל קומות הבניין: חדר מדרגות, 2 מעליות הכולל תחנות עצירה בכל הקומות, מבואות, מעברים ופירים עבור תשתיות.**
8. **בחצר: פיתוח שטח, ריצוף, גינון ונטיעות, גדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, חניות אופניים, נישות תשתיות ואוורור מרתפים בצמוד לגדרות הצד, רמפת כניסה לחניון תת קרקעי מהצד המזרחי של המגרש.**

ההחלטה: החלטה מספר: 2
רשות רישוי מספר 1-26-0025 מתאריך 15/02/2026

לאשר את הבקשה ל:

א. הריסת בניין מגורים קיים, בן 4 קומות הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל ממזרח בכתובת קוסובסקי 24, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה.
ב. במקומו הקמת בניין חדש למגורים, בן 6 קומות ו- 2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף עבור 21 יח"ד, המוצע בקיר משותף עם הבניין הגובל ממזרח בכתובת קוסובסקי 24, הכוללים:

1. **ב-2 קומות המרתף: 25 מקומות חניה לרכב פרטי (כולל 1 מקום חניה לרכב נכים), מהם 8 מקומות ע"י מכפילי חניה, 4 מקומות חניה לאופנועים, 18 מחסנים דירתיים, חדר טראפו, חדרים טכניים שונים לרבות: חדר מונים, חדר משאבות, מאגר מים וכיו"ב.**
2. **בקומת הקרקע:** 21 מקומות חניה לאופניים בחדר אופניים (חלקם בחצר), **לובי כניסה, חדר אשפה, חדר גז ו- 2 יח"ד עם ממ"ד לכ"א וחצרות צמודות במרווחי הצד והעורף של המגרש.**
3. **בקומות הטיפוסיות (1-5): בכל קומה 3 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת לכ"א, מעל המרפסות בקומה העליונה פרגולות**
4. **בקומת הגג החלקית התחתונה (קומה 6): 2 יח"ד עם ממ"ד לכ"א, מרפסת גג קדמית ומעליה פרגולה ומרפסות גזוזטרה אחורית ומעליה פרגולה**
5. **בקומת הגג החלקית העליונה (קומה 7): 2 יח"ד עם ממ"ד לכ"א ומרפסת גג אחורית ומעליה פרגולה, לדירה הקדמית מדרגות פנימיות גישה לגג עליון מוצמד.**
6. **על הגג העליון: גנרטור, מערכות סולאריות ומעבי מזגנים בשטח גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין ושטח גג קדמי מוצמד לדירה שמתחת עם בריכה.**
7. **בכל קומות הבניין: חדר מדרגות, 2 מעליות הכולל תחנות עצירה בכל הקומות, מבואות, מעברים ופירים עבור תשתיות.**
8. **בחצר: פיתוח שטח, ריצוף, גינון ונטיעות, גדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, חניות אופניים, נישות תשתיות ואוורור מרתפים בצמוד לגדרות הצד, רמפת כניסה לחניון תת קרקעי מהצד המזרחי של המגרש.**

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:
תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
3	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

#	תנאי
	ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר מיום _____
4	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
5	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
6	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.
7	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	שלב ב` (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	העברה הפילרים לטובת המגרש אל תוך גבולות המגרש הפרטי בלבד.
2	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
3	הצגת רישום 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. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד. ד. המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית 3729א'(בבניה חדשה בתוספות בנייה) כפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות
4	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר
5	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
7	אישור אגף שפ"ע לשימור 6 עצים במגרש ובסביבתו.

הערות

#	תנאי
1	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

17/02/2026
ל' שבט תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי
צייטלין 20, דה וינצ'י לאונרדו 38

בקשה מספר	26-0061	**גוש/חלקה**	6111/858
תאריך הבקשה	25/01/2026	**שכונה**	הצפון החדש-החלק הדרומי
תיק בניין	0462-020	**סיווג**	תוספות בניה הריסה
בקשת מידע	25-00049	**שטח**	19,128.55

מבקש הבקשה
עזרה וביצרון חברה לשיכון בעמ
המסגר 9, תל אביב - יפו 6777658

עורך הבקשה
עמית נמליך
הבונים 3, קרית טבעון 3603103

מהות הבקשה
הריסה של מבנה דו קומתי, המבנה הצפוני במתחם בית ספר תיכון עירוני תורני ב'-ג' צייטלין

ההחלטה: החלטה מספר: 3
רשות רישוי מספר 1-26-0025 מתאריך 15/02/2026

לאשר את הבקשה להריסה של מבנה דו קומתי, המבנה הצפוני במתחם בית ספר תיכון עירוני תורני ב'-ג' צייטלין 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	**שימור העצים הקיימים במגרש.**
2	**מפרט שימור עצים בוגרים מ 7.12.25 של אביב יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.**
3	**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.**

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	**אישור אגף שפ"ע לשימור 17 עצים במגרש ובסביבתו.**
2	**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

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.