

23/03/2026

ה' ניסן תשפ"ו

פרוטוקול החלטות

רשות רישוי

ישיבה: 1-26-0045

תאריך: 17/03/2026

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	
	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	25-1652	2349-005	ברלין אליהו 7	דרור אג-רג'ואן	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	1
2	25-1634	1117-002	כהנשטם 2	אשטרום מגורים יזמות בע"מ	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	4
3	25-1426	0637-014	שדרות יד לבנים 14	ע.ט החברה להתחדשות עירונית לישראל(יד לבנים 14)בע"מ	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	6
4	26-0024	3118-005	תות 5	אלכסנדר קוסמן	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	8

23/03/2026
ה' ניסן תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי ברלין אליהו 7

6632/486	גוש/חלקה	25-1652	בקשה מספר
צוקי אביב	שכונה	16/11/2025	תאריך הבקשה
שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	סיווג	2349-005	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

מבקש הבקשה

דרור אג-רג'ואן
ברלין אליהו 5, תל אביב - יפו 6958434

עורך הבקשה

אלישע רובין
דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן

מהות הבקשה

הסדרת 2 מקומות חניה לנכים בנוסף ל-20 מ"ח המאושרים במרתף העליון, בבניין המערבי (בניין 28) מה בן 11 קומות וחדרי יציאה לגג מעל 2 קומות מרתף משותפים לסה"כ 30 יח"ד.

מקומות החניה המוצעים קיימים בפועל וכעת מבוקש אישור בדיעבד.

לפי דבריו של עורך הבקשה, בהיתר המקורי נפלה טעות, כי בתכנית 100 לא סומנו 2 מ"ח הנ"ל בהתאם לנספח התנועה שהיה מצורף לבקשה הקודמת.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 1
רשות רישוי מספר 1-26-0045 מתאריך 17/03/2026

לאור חוות דעת מתוקנת של מכון הרישוי לבטל תנאי בהיתר מס' 1 בהחלטת הועדה מתאריך 24/02/2026.
תנאים למתן היתר

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

תנאים לתעודת גמר

תנאי	#
------	---

עיר ללא הפסקה

#	תנאי
1	מילוי דרישות היתר מס' 23-1347 מתאריך 31/12/2023 להריסה בפועל של כל החורג לחלקות 511+521 בגוש 6632.
2	הגשת הצהרה לפי תקנה 18א' חתומה על ידי עורך הבקשה/ עורך משנה ליחידה איכות הבניה

הערות

#	תנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 1 רשות רישוי מספר 1-26-0015 מתאריך 01/02/2026
--

לאשר את הבקשה להסדרת 2 מקומות חנייה לרכב נכה בנוסף ל-20 מ"ח מאושרים במרתף העליון, בבניין המערב (בניין 28) בן 11 קומות וחדרי יציאה לגג מעל 2 קומות מרתף משותפים לסה"כ 30 יח"ד. 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	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 לתעודת גמר

#	תנאי
1	מילוי דרישות היתר מס' 23-1347 מתאריך 31/12/2023 להריסה בפועל של כל החורג לחלקות 511+521 בגוש 6632.
2	הגשת הצהרה לפי תקנה 18א' חתומה על ידי עורך הבקשה/ עורך משנה ליחידה איכות הבניה

הערות

#	תנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

23/03/2026

ה' ניסן תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי

כהנשטם 2, רמז דוד 36

6213/126	גוש/חלקה	25-1634	בקשה מספר
הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	10/11/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	1117-002	תיק בניין
784.00	שטח	23-02241	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אשטרום מגורים יזמות בע"מ

הירקון 3, בני ברק 5120124

עורך הבקשה

אורית מילבואר אייל

שוקן זלמן 27, תל אביב - יפו 6653210

מהות הבקשה

שינויים כלפי היתר מס' 22-0240, שניתן עבור בניין למגורים, בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות בקומות המרתף : שינויים קונסטרוקטיביים, התאמת קווי הבניין לפי תצ"ר עדכני, לרבות :
- בקומת הקרקע : שינויים קונסטרוקטיביים, שינויים פנימיים ושינוי בקירות ממ"ד, ובחדר אופניים, שינוי בגודל הפתחים.
- בכל הקומות הטיפוסיות : שינויים קונסטרוקטיביים, שינוי במרחבים מוגנים, שינוי בגודל הפתחים ומיקומם ושינויים פנימיים.
- בשתי קומות הגג החלקיות: שינויים בגודל הפתחים ומיקומם, שינוי פנימי ושינוי בקונטור הקומות.

ההחלטה: החלטה מספר: 2

רשות רישוי מספר 1-26-0045 מתאריך 17/03/2026

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 22-0240, שניתן עבור בניין למגורים, בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות בקומות המרתף : שינויים קונסטרוקטיביים, התאמת קווי הבניין לפי תצ"ר עדכני, לרבות :
- בקומת הקרקע : שינויים קונסטרוקטיביים, שינויים פנימיים ושינוי בקירות ממ"ד, ובחדר אופניים, שינוי בגודל הפתחים.
- בכל הקומות הטיפוסיות : שינויים קונסטרוקטיביים, שינוי במרחבים מוגנים, שינוי בגודל הפתחים ומיקומם ושינויים פנימיים.
- בשתי קומות הגג החלקיות: שינויים בגודל הפתחים ומיקומם, שינוי פנימי ושינוי בקונטור הקומות.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
---	------

#	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 לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום תקנה 27 וסימון השטחים המשותפים על גבי נספח.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

23/03/2026
ה' ניסן תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי שדרות יד לבנים 14

6133/483	גוש/חלקה	25-1426	בקשה מספר
יד אליהו	שכונה	14/09/2025	תאריך הבקשה
שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	סיווג	0637-014	תיק בניין
2,650.00	שטח	23-01964	בקשת מידע

מבקש הבקשה

ע.ט החברה להתחדשות עירונית לישראל (יד לבנים 14) בע"מ
דרך יצחק רבין 1, פתח תקווה 4925110

עורך הבקשה

אייל קובי מושלין
נחמני 36, תל אביב - יפו 6579505

מהות הבקשה

שינויים כלפי היתר מס' 23-0462 (בתוקף עד ה-5.7.2029) הכוללים:

- שינויים מינוריים במיקומי פתחים, דלתות וקירות בקומות השונות (כולל ממ"דים) ללא שינוי בשטח הכולל מההיתר המקורי.
- שינוי תכנית קומת הגג ללא שינוי השטח הכולל + שינוי תוואי הפרגולה והגדלת שטחה ב-5 מ"ר.
- ביטול סינרי בטון ושינויים מינוריים בחזיתות השונות.

החלטת: החלטה מספר: 3

רשות רישוי מספר 17/03/2026 מתאריך 1-26-0045

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מספר 23-0462 (בתוקף עד ה-5.7.2029) הכוללים:

- שינויים מינוריים במיקומי פתחים, דלתות וקירות בקומות השונות (כולל ממ"דים) ללא שינוי בשטח הכולל מההיתר המקורי.
- שינוי תוכנית קומת הגג ללא שינוי השטח הכולל + שינוי תוואי הפרגולה והגדלת שטחה ב-5 מ"ר.
- ביטול סינרי בטון ושינויים מינוריים בחזיתות השונות.

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 תכנ הבניה

עיר ללא הפסקה

#	תנאי
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

23/03/2026
ה' ניסן תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי תות 5

9015/39	גוש/חלקה	26-0024	בקשה מספר
עג'מי וגבעת עליה	שכונה	11/01/2026	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	3118-005	תיק בניין
115.00	שטח	24-00365	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אלכסנדר קוסמן
תות 5, תל אביב - יפו 6817244

עורך הבקשה

גל פרץ
פז סעדיה 24, חיפה 3584401

מהות הבקשה

תוספת 2 קומות ובנייה חלקית על הגג עם 2 יחידות דיור חדשות, כל אחת עם חדר מחוץ, מעל בניין קיים, בן קומה אחת גבוהה (בגובה כ-4.50 מ') שבחלקו מחולק לגובה ל-2 מפלסים וסומן במפרט בצבע רקע בלבד כגוש אחד ללא פירוט כלל, כ"לא שייך לבקשה".

החלטת: החלטה מספר: 4

רשות רישוי מספר 1-26-0045 מתאריך 17/03/2026

לא לאשר את הבקשה לתוספת 2 קומות ובנייה חלקית על הגג עם 2 יחידות דיור חדשות מעל בניין קיים בן קומה אחת, שכן:

- הוגשה ללא הבחנה ברורה בין שטח עיקרי ושטחי שירות וללא הצגת חישוב מפורט עבור הבניין הקיים שלא מאפשר בחינה מרחבית והתכנון מהווה הגדלת הזכויות מעבר למותר כאשר הנכס בבעלות אחת,
- מהווה הגדלת הצפיפות מעבר לצפיפות המותרת ולא הוכח את שטח הדירות במוצע בניגוד לנקבע בתקנות התוכנית,
- הוגשה ללא התייחסות לבנייה קיימת בקומת הקרקע בחריגה מתחום המגרש ובניגוד לקווי הבניין המותרים כאשר הנכס בבעלות אחת והנ"ל בגדר סטייה ניכרת,
- נוגדת את הוראות התב"ע לעניין אי שמירת הנסיגה כלפי החזית של 2.50 מ' עבור בנייה חלקית על הגג והוגשה ללא הצגת כל המידות הרלוונטיות לבחינה מרחבית,
- הוגשה ללא פתרון לחיזוק הבניין הקיים וללא הצגת מערכת העמודים בניגוד לתקן ישראלי 413,
- הוצגה ללא פתרון למערכת סולארית על הגג,
- סורבה על ידי מכון הרישוי.