

פרוטוקול החלטות

ישיבה: 1-26-0050 תאריך: 23/03/2026 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	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	25-0574	0510-003	מרשל לואי 3	אדם שוסטר	שינויים פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	1
2	25-1295	0546-015	סוטין 15	הוריצין התחדשות עירונית	שינויים פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	3

23/03/2026
ה' ניסן תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי מרשל לואי 3, חוני המעגל 12

6212/617	גוש/חלקה	25-0574	בקשה מספר
הצפון החדש - החלק הצפוני	שכונה	13/03/2025	תאריך הבקשה
שינויים פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	סיווג	0510-003	תיק בניין
532.00	שטח	23-01387	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אדם שוסטר
דרך בגין מנחם 52, תל אביב - יפו 6713701

עורך הבקשה

אורית מילבואר אייל
שוקן זלמן 27, תל אביב - יפו 6653210

מהות הבקשה

שינויים כלפי היתר 22-1525 מ 18.4.2, בשלב חפירה ודיפון, בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף משותפות ל 2 המגרשים (בקר משותף עם המגרש הצמוד בחוני המעגל 10, עבור סה"כ 25 יח"ד, הכולל: ככל קומות הבניין שינויים פנימיים. בחזיתות שינויים בגודל פתחים. קומה 2: הרחבת דירה עורפית על חשבון שטח לובי קומתי. קומות 5-6: איחוד 2 יח"ד ושינויים פנימיים בדירות, ושינויים במחיצות בין הלובי המשותף וביטול ממ"ד. בקומה 7: איחוד 2 יח"ד, הגדלת מרפסת הגג על חשבון שטח עיקרי ביטול מרפסת הגג הקדמית לטובת הגדלת הדירה בסך השטחים העיקריים, ביטול ממ"ד והרחבת פרגולה בגג. גג עליון: שינויים במעקות פנימיות ומיקום מערכות טכניות.

סה"כ לאחר השינוי יהיו 22 יח"ד.

החלטה: החלטה מספר: 1

רשות רישוי מספר 1-26-0050 מתאריך 23/03/2026

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר 22-1525 מ 18.4.2, בשלב חפירה ודיפון, בן 5 קומות ו 2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף משותפות ל 2 המגרשים (בקר משותף עם המגרש הצמוד בחוני המעגל 10, עבור סה"כ 25 יח"ד, הכולל: ככל קומות הבניין שינויים פנימיים. בחזיתות שינויים בגודל פתחים. קומה 2: הרחבת דירה עורפית על חשבון שטח לובי קומתי. קומות 5-6: איחוד 2 יח"ד ושינויים פנימיים בדירות, ושינויים במחיצות בין הלובי המשותף וביטול ממ"ד.

עיר ללא הפסקה

בקומה 7: איחוד 2 יח"ד, הגדלת מרפסת הגג על חשבון שטח עיקרי ביטול מרפסת הגג הקדמית לטובת הגדלת הדירה בסך השטחים העיקריים, ביטול ממ"ד והרחבת פרגולה בגג. גג עליון: שינויים במעקות פנימיות ומיקום מערכות טכניות.

סה"כ לאחר השינוי יהיו 22 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	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

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 1525-22 מ 18.4.2

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

23/03/2026
ה' ניסן תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי סוטין 15

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

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 (1-2-3): 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 הכוללת 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 מכונית והוספת פירים.
בחזיתות: שינויים בפתחים בקומות ה' וגג חלקיות, ושינוי בחומרי הגמר בקומת הקרקע.
לאחר השינויים יהיו בבניין סה"כ 19 יח"ד.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 2
רשות רישוי מספר 1-26-0050 מתאריך 23/03/2026

לבטל תנאי בהיתר מס' 4 שניתן בהחלטת רשות רישוי מס' 1-26-0025 מתאריך 15/02/2026
תנאים למתן היתר

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

#	תנאי
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.

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
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 0173-23 מ 3.5.23)

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר 0173-23 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:

עיר ללא הפסקה

מרתף (1-2-3): 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-2): שינויים פנימיים בדירות.
 קומה ה: איחוד שתי דירות לכדי דירה אחת הכוללת 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 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 בבנין 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 נגישי יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידים 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
---	------

#	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	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 0173-23 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.