

## פרוטוקול החלטות

ישיבה: 1-25-0117 תאריך: 29/06/2025 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	
	אדר' הלל הלמן	מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה	
	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	הפרוטוקול אושר על ידי הראלה במייל מתאריך 23/06/25
	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	25-0554	0987-024	גרונימן 24	מאיה גבע	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	1
2	24-0470	0085-051	בר כוכבא 51	קונטמפו בר כוכבא	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	4
3	24-1388	3634-010	די רוסי 10	רעיה איסחקוב	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	7

30/06/2025

ד' תמוז תשפ"ה

## פרוטוקול רשות רישוי גרונימן 24

6772/7	גוש/חלקה	25-0554	בקשה מספר
רמת-אביב	שכונה	11/03/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	0987-024	תיק בניין
2,576.27	שטח	24-00332	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

מאיה גבע  
גרונימן 24, תל אביב - יפו 6997231

### עורך הבקשה

אודי גלעדי  
יהושע בן נון 47, תל אביב - יפו 6274528

### מהות הבקשה

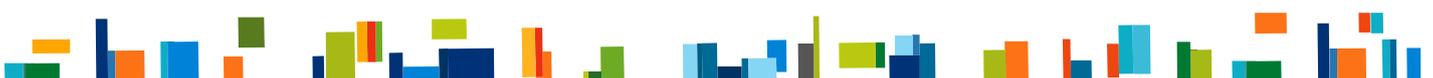
שינויים כלפי היתר מס' 21-0759 מתאריך 6/12/2021 (בתוקף עד 6/12/2024) שניתן להריסת הדירה הקיימת בקומה א' ובנייתה מחדש בצורה מורחבת, (זו - צדדית כולל הקמת ממ"ד), בניית גג הרעפים עם ניצול חללו, מעל דירה מורחבת בקומת הקרקע, בכניסה אמצעית אגף מערבי, בבניין טורי בן 2 קומות, 3 כניסות, 12 יח"ד. במסגרת ההיתר אושר כהקלה בחזית קדמית בניית 3 עמודי תמך של 0.20 מ' ומעטפת חלקית בדירה המורחבת ועמוד בהמשך הקיר המשותף המערבי, לצורך חיזוק הבניין. להלן השינויים המוצעים:

- בקומה א' ובקומת הגג: שינויים פנימיים ובחזיתות כולל שינוי תכנון מדרגות פנימיות בין המפלסים;
- בקומה א': תוספת בניה של 4.36 מ"ר ע"י קירוי מרפסת פתוחה בחזית האחורית וביטול קירוי מרפסת מקורה בשטח כ-2 מ"ר בצמוד לקיר המשותף המערבי;
- בקומת הגג: הגבהת רכס הגג ב-0.28 מ', תוספת בניה של 3.90 מ"ר ע"י ביטול חלל עבור בין מפלסים, בניית קירות החיצוניות בהמשך קירות מאושרות בקומה א', שינוי בגודל מרפסת הגג בחזית האחורית ובשטח הפרגולה קלה שמעל המרפסת, שינוי מיקום דוידים בחלל הגג, קירוי מרפסת כביסה לא מקורה בשטח של כ-2.60 מ"ר שבתוך שיפועי הגג;
- מעל חדר המדרגות המשותף: במחצית שטח חדר המדרגות סגירת השטח חלל שנוצר ע"י קירות עד לגובה גג הרעפים וקירוי שטח זה ע"י רפפה אלומיניום, פתיחת פתח גישה מחדר המדרגות לחלל שנוצר כולל הסדרת גישה ע"י סולם מתקפל והסדר 2 דוידים ומזגן;

הערה: כל תוספת בניה ושינויים בוצעו בפועל וכעת מבוקש אישור בדיעבד (פרט לקירוי הדוידים בחלל של המדרגות המשותף).

החלטה: החלטה מספר: 1

רשות רישוי מספר 1-25-0117 מתאריך 29/06/2025



לאשר את הבקשה לאישור בדיעבד של השינויים שבוצעו כלפי היתר מס' 21-0759 מתאריך 6/12/2021 שניתן להריסת הדירה הקיימת בקומה א' ובנייתה מחדש בצורה מורחבת, (זז-צדדית כולל הקמת ממ"ד), בנית גג הרעפים עם ניצול חללו, מעל דירה מורחבת בקומת הקרקע, בכניסה אמצעית אגף מערבי, בבניין טורי בן 2 קומות, 3 כניסות, 12 יח"ד, הכוללים:

- בקומה א' ובקומת הגג: שינויים פנימיים ובחזיתות כולל שינוי תכנון מדרגות פנימיות בין המפלסים;
- בקומה א': תוספת בניה ע"י קירוי מרפסת פתוחה בחזית האחורית וביטול קירוי מרפסת מקורה מאושרת בצמוד לקיר המשותף המערבי;
- בקומת הגג: הגבהת רכס הגג, תוספת בניה ע"י ביטול חלל עובר בין מפלסים, בניית קירות החיצוניים בהמשך קירות מאושרים בקומה א', שינוי בגודל מרפסת הגג בחזית האחורית ובשטח הפרגולה קלה שמעל המרפסת, שינוי מיקום דודים בחלל הגג, קירוי מרפסת כביסה לא מקורה בתוך שיפועי הגג;
- מעל חדר המדרגות המשותף: במחצית שטח חדר המדרגות סגירת השטח חלל שנוצר ע"י קירות עד לגובה גג הרעפים וקירוי שטח זה ע"י רפפת אלומיניום, פתיחת פתח גישה מחדר המדרגות לחלל שנוצר כולל הסדרת גישה ע"י סולם מתקפל והסדר 2 דודים ומזגן;

ככפוף 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
5	הוצאת היתר לשינויים המבוקשים כעת בו זמנית עם חידוש היתר משנת 2012 (לפי בקשה מס' 25-1036)
6	הצגת הסכמה של בעלי זכות בנכס של תת חלקה 54 בכניסה העמצית הנדונה (שלא הוצג במסגרת הבקשה) לגבי שימוש בחלל מעל חדר המדרגות המשותף להסדרת דודים.
7	אישור רשות הכבאות

#### תנאים בהיתר

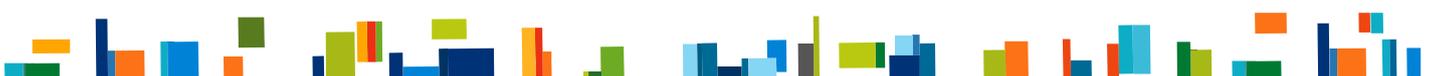
#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	ההיתר בכפוף לכל תנאי היתר מס' 21-0759.

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מח' פיקוח על ביצוע קירוי ע"י רפפה אלומיניום (במישור גג הרעפים) מעל החלל מחצית חדר המדרגות המשותף בו הוסדרו דודים ומזגן.
2	אישור רשות הכבאות

#### הערות

#	תנאי
1	ההיתר ניתן לשחרר לאחר חידוש היתר מס' 21-0759 משנת 2021 (לפי בקשה מס' 25-1036), או בו



תנאי	#
<b>זמנית עם חידוש ההיתר.</b>	

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה



30/06/2025

ד' תמוז תשפ"ה

## פרוטוקול רשות רישוי בר כוכבא 51

7091/78	גוש/חלקה	24-0470	בקשה מספר
הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	01/04/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0085-051	תיק בניין
732.00	שטח	22-01193	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

קונטמפו בר כוכבא 53 - 51 ת"א בע"מ  
דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334

### עורך הבקשה

חגי הופלר  
הנצי"ב 30, תל אביב - יפו 67015

### מהות הבקשה

הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות עבור סה"כ 15 יח"ד שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית עבור 29 יח"ד סה"כ, הכוללים:

- בקומת מרתף (2-): 20 מקומות חניה לרכב פרטי, ע"י מתקן חניה אוטומטי;
  - בקומת מרתף (1-): 17 מקומות חניה לרכב פרטי כולל רכב לנכה, ע"י מתקן חניה אוטומטי, חדר מונים, חדר משאבות, מאגר מים, חדר שנאים (טרפו) עם חדר מדרגות נפרד, שטח נלווה ליחידת דיור שמעל;
  - בקומת קרקע: לובי כניסה, תא קליטה למתקן חניה אוטומטי, חדר אשפה, נישה לגז, חדר אופניים ל 20 מקומות, ו 3 יח"ד המכילות כ"א:
    - 2 יח"ד עם ממ"ד ומסתור כביסה ויציאה לחצר פרטית המקורה בחלקה;
    - 1 יח"ד עם ממ"ד ומסתור כביסה, מדרגות פנימיות לחיבור שטח נלווה במרתף עם חצר אנגלית;
  - בקומה 4-1: בקומה 5 יח"ד (סה"כ 20 יח"ד) המכילות:
    - 4 יח"ד בקומה עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת פתוחה ומקורה;
    - 1 יח"ד בקומה עם ממ"ד ומסתור כביסה;
  - בקומה 5: 4 יח"ד המכילות ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת פתוחה ומקורה;
  - בקומת גג חלקית 6: 2 יח"ד המכילות ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג;
  - גג עליון: גנרטור, קולטי שמש ומעבי מזגנים;
- בחצר: פיתוח שטח, גיבון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות במרווח הצדדי והאחורי, משטחים מרוצפים, עמדת המתנה לכלי רכב, מתקני תשתית וגדרות בגבולות המגרש, 4 חניות לאופנועים במרווח הצד, 11 חניות לאופניים, מדרגות לחצר טרפו במרווח הצדדי;

ההחלטה: החלטה מספר: 2

רשות רישוי מספר 1-25-0117 מתאריך 29/06/2025



לאשר את הבקשה להריסה לבניין שנדרש לחיזוק מפני רעידות אדמה, והקמת בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית עבור 29 יח"ד סה"כ;

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	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 27,555.00 ₪.

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	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
3	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
4	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.
5	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.

תנאים לאיכלוס

#	תנאי
1	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	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

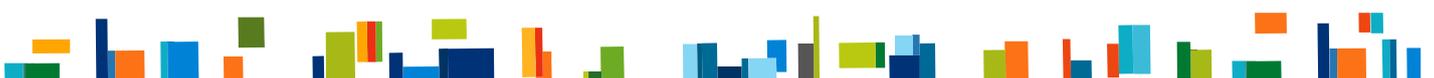


#	תנאי
	המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין . ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא . ג. הדירה בקומת הקרקע על כל מפלסיה יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול . ד. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
4	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 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



30/06/2025  
ד' תמוז תשפ"ה

## פרוטוקול רשות רישוי די רוסי 10

6983/52	גוש/חלקה	24-1388	בקשה מספר
קרית שלום	שכונה	30/09/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	3634-010	תיק בניין
500.00	שטח	23-02279	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

רעיה איסחקוב  
די רוסי 10, תל אביב - יפו 6683317

### עורך הבקשה

יבגני נזונסקי  
ת.ד. 30884, תל אביב - יפו

### מהות הבקשה

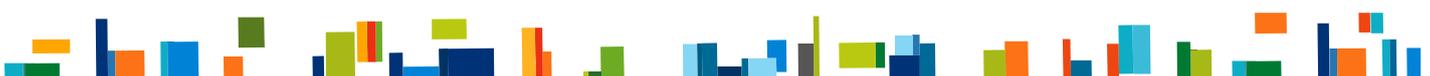
שינויים והרחבה עבור היחידה המערבית בקומה א' בבניין קיים למגורים בן 2 קומות וחדר יציאה לגג עבור 4 יח"ד סה"כ, הכוללים:  
בקומה א':  
הריסה חלקית והרחבת הדירה המערבית בקומת הקרקע והקמת פרגולה בשטח החצר הסמוכה לו;  
על המגרש:  
הקמת נישה לאשפה וגז, סידור שבילים משותפים, סידור גדרות לחלוקת החצר וגינון;

### החלטה: החלטה מספר: 3

רשות רישוי מספר 1-25-0117 מתאריך 29/06/2025

לאשר את הבקשה לשינויים והרחבה עבור היחידה המערבית בקומה א' בבניין קיים למגורים בן 2 קומות וחדר יציאה לגג עבור 4 יח"ד סה"כ;  
ככפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:  
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 תכנ הבניה	3
תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק	4



**תנאים לתעודת גמר**

#	תנאי
1	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
2	הריסה בפועל של כל החורג.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

