

פרוטוקול החלטות

ישיבה: 1-26-0003 תאריך: 14/01/2026 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	
	עו"ד הראלה אברהם-אוזן אדרי מאיר אלואיל	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה 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	25-1278	0801-238	בני אפרים 238	בונים בעיר (בני אפרים 238 ת"א) בנוי התיכון בע"מ	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	1
2	25-0213	0987-036	גרונימן 40	גלעד קוריאט	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	4
3	25-0967	0255-009	פראג 9	פראג 9 תל אביב ייזום ונדלן בע"מ	שינויים פיצול/אחוז/תוספת יח"ד	6

21/01/2026
ג' שבט תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי בני אפרים 238, אנכי 5

6625/994	גוש/חלקה	25-1278	בקשה מספר
'נאות אפקה ב	שכונה	04/08/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	0801-238	תיק בניין
1,000.00	שטח	24-01272	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 כלפי היתר 23-0243, מתאריך 13/03/23 שניתן להקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים בלבד, בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל 5 קומות מרתף עבור 23 יח"ד כאשר יש מעבר בין קומות המרתף בזיקת הגנה לחלקה גובלת (בני אפרים 236 ו240) דרך קומת מרתף 2- .
הכוללים:

בקומות המרתף: הגדלת שטח המרתפים עד לגבול המגרשים השכנים (גוש: 6625, חלקה: 914, בני אפרים 236 וחלקה 1027, בני אפרים 240), עדכון מפלטי קומות המרתף, הוספת מחסנים וסה"כ 24 מחסנים ושינוי מיקומם.

ביטול צובר הגז ומיקום חדר גז במרתף, הרחבת חדר טרפו

בק"ק: שינויים פנימיים לטובת ארגון הדירות בק"ק באופן מיטבי עם שינויים בחזיתות ללא שינוי בשטחים.
בקומה טיפוסית 1-3: שינויים בחלוקת דירה מספר: 5 מטייפ C לטובת תוספת חדר שינה בדירה ושינויים בחזיתות ללא שינוי בשטחים.

בקומה טיפוסית 4-6: שינויים בחלוקת דירות 14,17,20 מטייפ C1 לטובת תוספת חדר שינה בדירה עם שינויים בחזיתות ללא שינוי בשטחים.

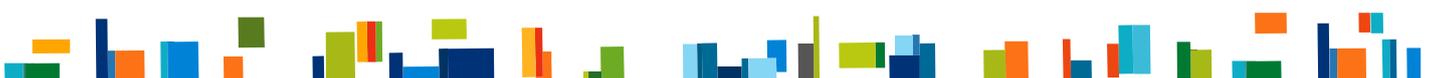
בקומת הגג: שינויים פנימיים בדירות ושינויים בחזיתות לטובת ארגון הדירות באופן מיטבי ושינויים בפרגולה המוצמדת.

בגג העליון: שינויים מינורים.

קורות וקירוי מעל מרפסת הגג מסומנים להריסה.

החלטה: החלטה מספר: 1

רשות רישוי מספר 1-26-0003 מתאריך 14/01/2026



לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר 23-0243, מתאריך 13/03/23 שניתן להקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים, בניין בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל 5 קומות מרתף עבור 23 יח"ד כאשר יש מעבר בין קומות המרתף בזיקת הנאה לחלקה גובלת (בני אפרים 238) דרך קומת מרתף 2 - הכוללים:

בקומות המרתף:

-הגדלת שטח המרתפים עד לגבול המגרשים השכנים (גוש: 6625, חלקה: 914, בני אפרים 236 וחלקה 1027, בני אפרים 240),
-עדכון מפלסי קומות המרתף,
- הוספת מחסנים ושינוי מיקומם
-ביטול צובר הגז ומיקום חדר גז במרתף,
-הרחבת חדר טרפו

בק"ק:

שינויים פנימיים לטובת ארגון הדירות בק"ק באופן מיטבי עם שינויים בחזיתות ללא שינוי בשטחים.

בקומה טיפוסית 1-3:

שינויים בחלוקת דירה מספר: 5 מטייפ C לטובת תוספת חדר שינה בדירה ושינויים בחזיתות ללא שינוי בשטחים.

בקומה טיפוסית 4-6:

שינויים בחלוקת דירות 14,17,20 מטייפ C1 לטובת תוספת חדר שינה בדירה עם שינויים בחזיתות ללא שינוי בשטחים.

בקומת הגג:

שינויים פנימיים בדירות ושינויים בחזיתות לטובת ארגון הדירות באופן מיטבי ושינויים בפרגולה המוצמדת.

בגג העליון:

שינויים מינוריים.

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

תנאים למתן היתר

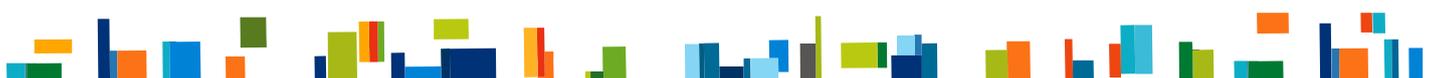
#	תנאי
1	אישור רשות הכבאות
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
3	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) - (מוצג 4402)
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מילוי דרישות ההיתר המקורי, היתר מס' 23-0243

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הפקדת ערבות בנקאית באגף נכסים.



תנאים לתעודת גמר

תנאי	#
אישור רשות הכבאות	1

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה



21/01/2026
ג' שבט תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי גרונימן 40

6772/58	גוש/חלקה	25-0213	בקשה מספר
רמת-אביב	שכונה	28/01/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	0987-036	תיק בניין
1,175.00	שטח	24-00158	בקשת מידע

מבקש הבקשה

גלעד קוריאט
גרונימן 40, תל אביב - יפו 6997245

עורך הבקשה

אבנר שאול
ת.ד. 5113, תל אביב - יפו 6105002

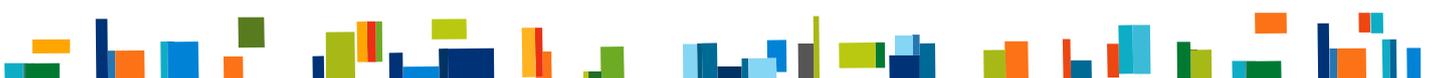
מהות הבקשה

ושינויים והרחבת דירה קיימת בקומת הקרקע לכיוון חזית הקדמית ובנית מרתף מוצמד אליה באגף אמצעימת ב כניסה הקיצונית (הצפונית), בבניין טורי קיים בן 2 קומות, 3 כניסות, עבור סה"כ 12 יח"ד, הכוללים:
- הקמת מרתף מתחת לדירה הנדונה עם חצר אנגלית והסדרת כניסה נפרדת מהחצר המשותפת שמוצעת בצמוד לתוספת בניה המוצעת, הכניסה מקורה על ידי הבלטת גג.
- הריסת מצללה קיימת במרווח הקדמי (לרח' גרונימן), הרחבה חד-צדדית של הדירה.
-על המגש: שינויים בפיתוח השטח בחצר הסמוכה לדירה, הכוללים הגבהת מפלס הקרקע במרווח הקדמי ב0.70 מ', **הקמת מדרגות פיתוח בתחומו**, ריצוף החצר המשותפת בדק עץ, הקמת גדרות ושער בתוך המגרש, הקמת גדרות במבוק מעבר לגבול המגרש הקדמי, הריסת פילר אשפה וגז הממוקם מחוץ לגבול המגרש הקדמי (לרח' גרונימן), הקמת מצללה במרווח הקדמי עד גבול המגרש.

ההחלטה: החלטה מספר: 2

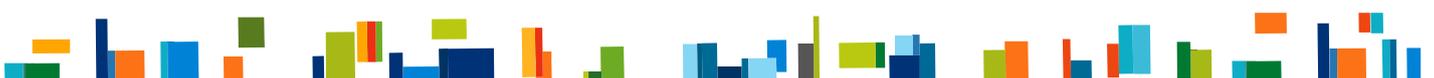
רשות רישוי מספר 1-26-0003 מתאריך 14/01/2026

לא לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת דירה קיימת בקומת קרקע באגף האמצעי בכניסה הקיצונית (הצפונית), בבניין טורי קיים בן 2 קומות, 3 כניסות, עבור סה"כ 12 יח"ד, שכן:
- קומת המרתף המוצעת חורגת מתכנית הבניה בקומת הקרקע (קיים+מוצע) מעבר לקו בניין הקדמי;



- הבקשה כוללת כניסה נפרדת לקומת המרתף המוצמדת לדירה ולא פורסמה הקלה לכך (מדובר על בניין משותף);
- שטח הבניה המוצע בבקשה עולה על המותר ולא פורסמה הקלה לכך;
- הגדרות הפנימיות המוצעות בבקשה הינן בניגוד למותר על פי מדיניות רמת אביב 9003;
- גידור חלק מהשטח המשותף, הגבהת מפלסו והסדרת שער כניסה אליו מביאים להצמדה בפועל של חלק משטח המשותף לדירה הנדונה בבקשה, ולא התקבלה הסכמה של כלל בעלי הנכסים במגרש הנדון לשינוי זה;
- הבקשה כוללת בניה מעבר לגבולות המגרש הנדון - דבר שלא ניתן לאשרו;
- הבקשה כוללת מצללה, המוצעת במרווח הקדמי עד גבול המגרש הקדמי - בניגוד למותר על פי תקנות בניה במרווחים;
- הבקשה אינה מתייחסת למחסן, גדרות ומסלעה, הקיימים ללא היתר במרווח האחורי, הקדמי ומעבר לגבולות המגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה



21/01/2026
ג' שבט תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי פראג 9

6901/92	גוש/חלקה	25-0967	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	19/05/2025	תאריך הבקשה
שינויים פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	סיווג	0255-009	תיק בניין
493.00	שטח	25-00183	בקשת מידע

מבקש הבקשה

פראג 9 תל אביב יזום ונדלן בע"מ
פראג 9, תל אביב - יפו 6347717

עורך הבקשה

יפתח ארד
רופין 30, תל אביב - יפו 6345723

מהות הבקשה

שינויים כלפי היתרי בנייה מס' 24-1036 מתאריך 15.7.24 שניתן עבור הקמת בניין חדש למגורים, בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף והיתר שינויים 25-0454 מתאריך 17.3.25 הכוללים: בקומות המרתף וקומת הקרקע: איחוד 2 דירות בקומת הקרקע לדירה אחת. שינויים בחלוקת השטחים הפנימיים ושינויים בחזית עורפית בלבד. ביטול ממ"ד בקומת המרתף, והפיכת שטחים נלווים לדירות הקרקע לשטח נילוה אחד עבור דירה מאוחדת. הסדרת גרם מדרגות פנימי חדש בין מפלסים. בחצר: הריסת קיר הפרדה בין חצרות פרטיות בעורף סה"כ לאחר שינויים: מספר יח"ד בבניין - 12 יח"ד.

החלטה: החלטה מספר: 3

רשות רישוי מספר 1-26-0003 מתאריך 14/01/2026

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתרי בנייה מס' 24-1036 מתאריך 15.7.24 שניתן עבור הקמת בניין חדש למגורים, בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף והיתר שינויים 25-0454 מתאריך 17.3.25 הכוללים:

בקומות המרתף וקומת הקרקע: איחוד 2 דירות בקומת הקרקע לדירה אחת. שינויים בחלוקת השטחים הפנימיים ושינויים בחזית עורפית בלבד. ביטול ממ"ד בקומת המרתף, והפיכת שטחים נלווים לדירות הקרקע לשטח נילוה אחד עבור דירה מאוחדת. הסדרת גרם מדרגות פנימי חדש בין מפלסים. בחצר: הריסת קיר הפרדה בין חצרות פרטיות בעורף סה"כ לאחר שינויים: מספר יח"ד בבניין - 12 יח"ד.

בכפוף לכל דין, 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 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 ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן 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.
2	-להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
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 מס' 24-1036 מתאריך 15.07.2024 והיתר שינויים מס' 25-0454 מתאריך 17.03.2025 ואינו מהווה הארכת תוקפם.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

