

06/07/2026

כ"א תמוז תשפ"ו

פרוטוקול החלטות

רשות רישוי

ישיבה: 1-26-0132

תאריך: 02/07/2026

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	25-1583	1250-044	קוסובסקי 44	א. ג. אופק החזקות - התחדשות עירונית בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	1
2	25-0858	0756-016	התאנה 16	אהרון ג'ייסון בילק	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	3

06/07/2026
 כ"א תמוז תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי קוסובסקי 44

6106/143	גוש/חלקה	25-1583	בקשה מספר
בבלי	שכונה	28/10/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	1250-044	תיק בניין
775.00	שטח	25-00629	בקשת מידע

מבקש הבקשה

א. ג. אופק החזקות - התחדשות עירונית בע"מ
 דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102

עורך הבקשה

חנן פומגרין
 גינת גוטליב 11,

מהות הבקשה

- הריסת כל הקיים על המגרש לרבות בניין מגורים בן 5 קומות עם קומת גג חלקית בקיר משותף עבור 12 יח"ד שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה.
 - הקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות ו21 קומות גג חלקיות מעל 3 קומות מרתף לחנייה ואחסנה עבור סה"כ 27 יח"ד, הבניין מוצע בחלקו בקיר משותף עם הבניין הצמוד רח' קוסובסקי 46, גוש 6106, חלקה 144, הכוללים:
 - בכל קומות המרתף: 28 מקומות חנייה לרכב פרטי, מקום חנייה אחד לנכים, 3 מקומות חניה לאופנועים, 26 מחסנים דירתיים;
 - בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישת בלוני גז, 3 יח"ד עם ממ"ד וחצר פרטית במרווח אחורי וצדדי;
 - בקומה א-ה: 4 יח"ד עם ממ"ד ומרפסות גזוזטרה מקורות ופתוחות;
 - בקומה ו: (חלקית תחתונה) 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסות גג מקורות ע"י סקילייט;
 - בקומה ז: (חלקית עליונה) 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסות גג מקורות ע"י פרגולה מאלומיניום וגרם מדרגות פנימי לכל דירה המוביל לגג העליון;
 - על הגג העליון: גג עליון מוצמד לדירות בקומה עליונה, הכולל מערכות סולאריות, מעבים מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין;
 - בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות כללי של הבניין, מעליות, מסתורי כביסה ומזגנים לכלל היח"ד, מתקני תשתית משותפים;
- על המגרש: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות משטחים מרוצפים, רמפת ירידה חד סטרית לחניון במרווח הצדדי מערבי, מתקני תשתית, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש;

ההחלטה: החלטה מספר: 1

רשות רישוי מספר 0132-26-1 מתאריך 02/07/2026

לאשר את הבקשה:

עיר ללא הפסקה

1. הריסת כל הקיים על המגרש לרבות בניין מגורים בן 5 קומות עם קומת גג חלקית בקיר משותף עבור 12 יח"ד שחזקו נדרש מפני רעידות אדמה.
2. הקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות ו21 קומות גג חלקיות מעל 3 קומות מרתף לחנייה ואחסנה עבור סה"כ 27 יח"ד, הבניין מוצע בחלקו בקיר משותף עם הבניין הצמוד רח' קוסובסקי 46, גוש 6106, חלקה 144.

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	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.
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3	רישום רמת השרות 2 של חניון בהיתר הבניה בהתאם להחלטות הועדה המקומית מס' 34 ישיבה מס' 2-3068 מתאריך 18/01/06 ומס' 28 ישיבה מס' 2006-004 מתאריך 15/03/06.

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.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור אגף שפ"ע לשימור 8 עצים במגרש ובסביבתו.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
3	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

06/07/2026

כ"א תמוז תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי

התאנה 16

6110/118	גוש/חלקה	25-0858	בקשה מספר
הצפון החדש-החלק הדרומי	שכונה	05/05/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	סיווג	0756-016	תיק בניין
259.00	שטח	24-00558	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אהרון ג'ייסון בילק

פנקס דוד צבי 67, תל אביב - יפו 6215720

עורך הבקשה

אדולפו לוי

בילטמור 9, תל אביב - יפו

מהות הבקשה

הריסת קוטג' קיים בן קומה 1 אשר בנוי בקיר משותף מלא עם הקוטג' הצמוד מכיוון מערב (התאנה 14).

ובמקומו הקמת קוטג' חדש בקיר משותף, בן 2 קומות ועליית גג מעל קומת מרתף עבור 1 יח"ד, הכולל:

1. בקומת המרתף: חדר משחקים, ממ"ד, חדר כושר, שני חדרי רחצה ושירותים ופינת משפחה עם גישה בגרם מדרגות פנימי משטח הדירה, אוורור באמצעות חצרות אנגליות בחזית הקדמית והאחורית.

2. ב-2 קומות הבניין: יחידת דיור אחת עם גרם מדרגות פנימיות לכל קומות הבניין. בקומה 2 מרפסת גג בחזית הצד המזרחית.

3. בעליית הגג: מפלס עליון לדירה עם מרפסת גג בחזית האחורית.

4. בחצר: משטחים מרוצפים, גיבון ונטיעות, חניה במרווח הצדדי מזרחי עבור 2 מקומות חנייה, נישות לתשתיות ואשפה בגדר הקדמית.

ההחלטה: החלטה מספר: 2

רשות רישוי מספר 0132-26-1 מתאריך 02/07/2026

לאשר את הבקשה להריסת קוטג' קיים בן קומה 1 אשר בנוי בקיר משותף מלא עם הקוטג' הצמוד מכיוון מערב (התאנה 14).

ובמקומו הקמת קוטג' חדש בקיר משותף, בן 2 קומות ועליית גג מעל קומת מרתף עבור 1 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

#	תנאי
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
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
4	יש לבצע את כל הקשור במתקני האשפה בהתאם לאמור בחוות הדעת בנושא זה, שניתנה לפני מתן ההיתר ובהתאם להוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עיריית תל-אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.
2	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
3	פתרון האשפה יעמוד בכל הוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, ויהיה בהתאם להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עיריית תל-אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
4	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה