

פרוטוקול החלטות

רשות רישוי - התנגדות

ישיבה: 6-26-0032

תאריך: 25/06/2026

שעה: 12:30

לשכת יו"ר הועדה המקומית - קומה 11 - חדר 1157, בניין עיריית תל אביב-יפו - אבן גבירול 69

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	
	אדר' מאיר אלואיל	מ"מ מהנדס העיר, סגן מנהל אגף לרישוי בניה	
	רחלי קריספל	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	

#	בקשה	תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	עמוד
1	26-0313	3775-024	סומקן 26	ניר כהן	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	1

15/07/2026

א' אב תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי - התנגדות סומקן 26

7427/10	גוש/חלקה	26-0313	בקשה מספר
(יפו ד' (גבעת התמרים	שכונה	16/04/2026	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	3775-024	תיק בניין
1,144.00	שטח	24-01422	בקשת מידע

מבקש הבקשה

ניר כהן

סומקן 26, תל אביב - יפו 6807960

עורך הבקשה

זויה גרינשפון

הפרדס 14, תל אביב - יפו 6424541

מהות הבקשה

הבקשה הינה לשינויים והרחבת הדירה הקיצונית (הצפונית) בקומת הקרקע ע"י תוספת שטח לכיוון חזית הפונה לאיילון דרום, והקמת ממ"ד לצידה של הדירה בבניין קיים למגורים, בן 4 קומות מעל קומת קרקע חלקית, הכולל בסך הכול 36 יחידות דיור.

- הגדר הקיימת ללא היתר בתחום החצר הסמוכה לדירה הנדונה סומנה להריסה.
- שאר הבנייה הקיימת על מהגרש סומנה במפרט כ "לא שייכת לבקשה".

ההחלטה: החלטה מספר: 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-26-0032 מתאריך 25/06/2026

- לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולא לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת הדירה הקיצונית (הצפונית) בקומת הקרקע, שכן:
 1. נוגדת הוראות התכנית 2395 שקובעת כי ניתן להרחיב דירות באופן פרופורציונלי לשטח הרשום כך שלאחר התוספת יישמר היחס המקורי של הרכוש המשותף, כאשר הנ"ל לא מצא ביטוי בבקשה מאחר והדירה הנדונה מוצעת בשטח המירבי הגדול מהקבע בתכנית (96 מ"ר לעומת 86 מ"ר המותרים) ומהמאזן עבוד דירת השכן שמצריך הסכמת בעלי העניין כפי שנקבע בתקנות התכנית, אך הוגשה התנגדות מ-1/3 מבעלי הדירות .
 2. הוגשה ללא הצגת תכנון עתידי להרחבת הדירות בבניין כולו תוך שמירה על הרחבה פרופורציונלית לשטח הדירות כפי שנקבע בתקנות התכנית ולא ניתן לבחון אופן השפעת הרחבה הנדונה להרחבות העתידות של שאר הדירות.
 3. התכנון אינו מעניק פתרון תכנוני הולם, כאשר סידור ממ"ד לצידה של הדירה גורם לצמצום המעבר המשותף ומאפשר שימוש פרטי בחצר המשותפת כלפי רח' האיילון כפי שבוצע בפועל ללא היתר

עיר ללא הפסקה

באמצעות סידור גדרות לחלוקת החצר והצמדתו לדירה הנדונה, כאשר דירת השכן הורחבה לכיוון החזית תוך שמירה על תכנון מיטבי של החצר המשותפת.

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
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
6	הסכמת רשות הפתוח להרחבה המוצעת.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
3	הגשת אישור עורך הבקשה לעמידה בדרישות כיבוי אש לפי נוהל מבנים ברמת סיכון נמוכה של רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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