

פרוטוקול החלטות

רשות רישוי - התנגדות ישיבה: 6-26-0033 תאריך: 06/07/2026 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	24-1637	3011-001	רבי אדא 1	יצחק חג'ג'	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	1

15/07/2026

א' אב תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי - התנגדות רבי אדא 1, רבי חנינא 7

7079/23	גוש/חלקה	24-1637	בקשה מספר
צפון יפו	שכונה	20/11/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	3011-001	תיק בנין
472.00	שטח	23-00049	בקשת מידע

מבקש הבקשה

יצחק חג'ג'
גבורי ישראל 24, נתניה 4250422

עורך הבקשה

מאיה שרף
הפרדס 14, קרית אונו 5552572

מהות הבקשה

הבקשה הינה לשינויים, חיזוק ותוספות קומה ובניה חלקית על הגג עם 6 יחידות דיור חדשות, מעל בנין קיים מוקף 3 רחובות, בן 2 קומות (עם יציע) לבית מלאכה ומסחר בקומות הקרקע ו-4 דירות בקומה השנייה שהוצגו כלא שייכים לבקשה, הכוללת:
- חפירת מרתף חלקי לצורך הצבת מתקני תשתית, שינויים פנימיים בתוך חנויות השייכות למבקשים בקומת הקרקע.
- הסבת חלק מהפטיו המשותף במרכז הבנין ומחסן לטובת סידור לובי משותף עם חדר אשפה, סידור מעלית פנימית לכל גובהו ומערכת חיזוק עם קירות בטון בתוך השטחים המשותפים ושינויים יחידה המסחרית הסמוכה למעבר המשותף המוצע בכיסה לבנין לטובתו.
- הוספת קומה שלישית עם 4 יח"ד וקומת גג חלקית עם 2 יח"ד (כל דירה עם שיפור מיגון), לובי קומתי משותף עם חדר דוודים, מרפסות גג ופרגולות.

ההחלטה: החלטה מספר: 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-26-0033 מתאריך 06/07/2026

לא לאשר את הבקשה לשיפוץ, שינויים ותוספת קומה שלישית וקומה חלקית על הגג לבנין תלת חזיתי בן קומת מגורים מעל קומת חנויות ובתי מלאכה עם יציעים עבור 10 יח"ד שכן:

(-) לא קיימת היתכנות קניינית לבנייה המוצעת בשטח המשותף וחוסר הסכמה של הנוגעים בדבר לפי החוק. כמו כן מוצעים קירות חיזוק ביחידות המתנגדים (תת חלקה 3 ותת חלקה 8) ועבודות שיפוץ בקירות תתי החלקות הקיימות ללא הסכמתם בהתאם לחוק.

עיר ללא הפסקה

(-) חריגה בשטחים העיקריים בגדר סטייה ניכרת שכן שטחי הגלריות הקיימים (שנעשו בהם שינויים עם הזמן) לפי תיק התיעוד לא הובאו כלל במניין השטחים המותרים ולא קיבלו ביטוי כלל בתוכנית המוצעת. זאת לאחר שמוצו כל השטחים המותרים בקומות החדשות לפי התב"ע התקיפה.

(-) חריגה מהנקבע בתב"ע התקפה בגדר סטייה ניכרת המחייבת שהבינוי החדש המוצע בקו בניין 0 כלפי רחובות רבי נחמן ורבי חנינא לא יהווה יותר מ-60% מאורך הדופן שבו הוא בנוי לעומת 85% המוצעים במסגרת הבקשה.

(-) חריגה בצפיפות המותרת בגדר סטייה ניכרת ויצירת דירות חדשות בשטח ממוצע של 56 מ"ר לעומת 70 מ"ר המותרות לפי תב"ע.

(-) חריגה של כ-חצי מטר מהגובה המותר של 16.5 מ' לפי התב"ע התקפה כלפי מדרחוב רבי נחמן ללא שום התייחסות לכך.

(-) עבודות השיפוץ והשימור המוצעות בתמורה לשימוש מלוא הזכויות בהיקף של 40% משטח המגרש בנוסף לשטחים המותרים, אינן מחזירות את מצב המבנה למצבו המקורי כמתחייב בתב"ע התקיפה שכן הם אינן כוללות התייחסות לפיתוח החצר הפנימית הקיימת ולסילוק התוספות המאוחרות בתוכה.

(-) לא פורסם שימוש חורג לעסקים ולבתי המלאכה הקיימים בקומת הקרקע כמתחייב בתב"ע התקיפה.

(-) הבקשה סורבה על ידי מכון הרישוי.

לקבל באופן חלקי את ההתנגדות בדבר הבנייה המוצעת בדירות המתנגדים ובשטח המשותף ללא הסכמתה בהתאם לחוק. כמו כן את ההתנגדות בדבר חריגות בנייה מהמותר בתב"ע בגדר סטייה ניכרת וללא התייחסות לכך. ובנוסף את ההתנגדות כי עבודות השיפוץ אינם כוללות את פיתוחה של החצר הפנימית ולסילוק כל התוספות המאוחרות שבה כנדרש בתב"ע שכן חלק מהתוספות שייכות למתנגדים עצמן.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש.

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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