03/12/2024
ב' כסלו תשפ"ה

פרוטוקול החלטות

רשות רישוי ישיבה: 1-24-0226 תאריך: 02/12/2024 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	
	אדר' 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	24-1274	0903-049	ק"ם 49	אלי צוקר	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	1
2	23-1695	1250-040	קוסובסקי 40	יורם אמיגה	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	3
3	22-2058	3220-013	גר צדק 15	מרלין נאבולסי	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	5
4	23-0826	3317-010	התקומה 3	היכלי הספורט בע"מ	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	7
5	רישוי כללי	0287-023	רנ"ק 23		לרישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין	9
6	רישוי כללי	4169-023	נס לגויים 57		רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין	11

עיריית תל־אביב-יפו
מינהל הנדסה

03/12/2024
ב' כסלו תשפ"ה

פרוטוקול רשות רישוי
ק"ם 49, ק"ם 49ב

בקשה מספר	24-1274	**גוש/חלקה**	6336/562
תאריך הבקשה	11/09/2024	**שכונה**	רמת החייל
תיק בניין	0903-049	**סיווג**	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
בקשת מידע	24-00665	**שטח**	557.00

מבקש הבקשה
אלי צוקר
טבנקין יצחק 51, תל אביב - יפו 6935603

עורך הבקשה
ליליאן בן שוהם
סוקולוב 87, רמת השרון 4723811

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
פירוט המבוקש לתוספת: תוספת קומות: אחר: תוספת שטח שירות מוסך חניה קירוי על ידי פרגולה רפפות, עפ"י תוכנית 2550 קומה בה מתבצעת התוספת: קרקע, שטח התוספת (מ"ר): 18.00, תוספת אחרת: תוספת חניה מקורה בחצר ע"י פרגולה לפי תוכנית 2550., שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים

ההחלטה: החלטה מספר: 1
רשות רישוי מספר 1-24-0226 מתאריך 02/12/2024

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מספר 21-0835 מיום 03/01/22 שניתן עבור הריסת הבנייה הקיימת במחצית הצפונית של המגרש והקמת בניין מגורים חדש בן 2 קומות עם גג רעפים וניצול חללו, מעל קומת מרתף, עבור יחידת דיור אחת (קוטג' בקיר משותף) במחצית הצפונית של המגרש, הכוללים בניית פרגולה קלה בשטח של 18 מ"ר, בצמוד לגבול המגרש הקדמי, מעל 2 מ"ח לא מקורים שאושרו בהיתר זה לצד זה במרווח הקדמי.
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**
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**

הערות

#	תנאי
1	**ההיתר כפוף לכל התנאים וההערות המפורטים בהיתר המקורי שמספרו 21-0835**

#	תנאי
2	**ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.**

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

03/12/2024
ב' כסלו תשפ"ה

פרוטוקול רשות רישוי
קוסובסקי 40

בקשה מספר	23-1695	**גוש/חלקה**	6106/671
תאריך הבקשה	03/12/2023	**שכונה**	בבלי
תיק בניין	1250-040	**סיווג**	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)
בקשת מידע	22-02678	**שטח**	708.00

מבקש הבקשה
יורם אמיגה
קוסובסקי 40, תל אביב - יפו 6291065

עורך הבקשה
אפרת סגל
יורדי ים 1, הרצליה 4676401

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
פירוט המבוקש לתוספת: קומה בה מתבצעת התוספת: גג, מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: שינוי גרם מדרגות וסגירת מרפסת מקורה בתריסים.
פירוט המבוקש לתוספת בניה בקומת הגג: כיוון התוספת: אחור צד , שטח התוספת (מ"ר): 27.00, שטח ניצול חלל הגג (מ"ר): 39.90, הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 1976, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, גובה המבנה הקיים (מטר): 23.56, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 2.46

ההחלטה: החלטה מספר: 2
רשות רישוי מספר 1-24-0226 מתאריך 02/12/2024

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בנייה בקומה העליונה (קומה ד') בדירה הצפונית בבניין מגורים בן 5 קומות.
השינויים כוללים:
1. הגדלת חדר יציאה לגג לסך שטח כולל של 36.30 מ"ר.
2. שינויים בחלוקת שטחים פנימיים בדירה בקומה העליונה לרבות הוספת מדרגות לחדר יציאה לגג.
3. שינויים בחזיתות.

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**

#	תנאי
4	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	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. הדירה בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיה תהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.

הערות

#	תנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

03/12/2024
ב' כסלו תשפ"ה

פרוטוקול רשות רישוי
גר צדק 15

בקשה מספר	22-2058	**גוש/חלקה**	7073/24
תאריך הבקשה	14/12/2022	**שכונה**	מכללת יפו תל אביב ודקר
תיק בניין	3220-013	**סיווג**	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)
בקשת מידע	20-01311	**שטח**	737.00

מבקש הבקשה
עימאד נאבולסי
גר צדק 15, תל אביב - יפו 6815614מרלין נאבולסי
גר צדק 15, תל אביב - יפו 6815614

עורך הבקשה
איאד סואלחי
שדרות הבעש"ט 1, תל אביב - יפו 68045

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 1, שטח הריסה (מ"ר): 111.83, כמות קומות לתוספת: 2, כמות יח"ד לתוספת: 2, אחר: הריסת מבנה בן קומה אחת בחלק המרכזי של המגרש והקמת מבנה חדש בן 3 קומות בעבור 3 יח,

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 3
רשות רישוי מספר 1-24-0226 מתאריך 02/12/2024

לא לאשר את הבקשה להריסת מרבית הבניין הקיים בחלק המרכזי של המגרש והקמת בניין חדש למגורים, בן 3 קומות עבור 3 יח"ד בנוסף ל2 בניינים נפרדים באותו המגרש, שכן :
- הבקשה לא תוקנה ולא הושלמה בהתאם להחלטת הועדה המקומית וועדת ערר לרבות הצגת תכנון העתידי עבור כל הבנייה בנכס שהוגש בצורה לא מיטבית ובאופן שלא מאפשרת בחינה מרחבית ויוצר אי התאמה להוראות התכנית לתכסית המותרת.
- התכנון העתידי כפי שהוצג עבור הבניה במגרש כולו אינו מיטבי ולא ניתן למימושו בעתיד מאחר ובבניין הנדון והשכן באותו המגרש הוצג עם פטיו משותף ביניהם ,אך ללא הצגת מידות הפטיו עם חלונות בבניין הנדון לכיוון הפטיו, יחד עם זאת הפטיו סומן במפלס קומת הקרקע כאשר בקומה השנייה סומן כחדר סגור עם אותם החלונות מתוך הבניין הנדון בקיר משותף, כך שמוצעים חלונות לתוך הבניין השכן והשטח אינו חושב בתכסית הקרקע כמקובל.
- הוגשה ללא התאמה בין תנוחות הקומות, חתכים וחזיתות לעניין הצגת הבניה הקיימת והמוצעת.

ההחלטה: החלטה מספר: 1
רשות רישוי מספר 1-23-0022 מתאריך 22/01/2023

ההחלטה : החלטה מספר 1
רשות רישוי מספר 1-23-0022 מתאריך 22/01/2023

לא לאשר את הבקשה להריסת מרבית הבניין הקיים בחלק המרכזי של המגרש והקמת בניין חדש בן 3 קומות עבור 3 יחידות דיור בקונטור שונה, שכן:

1. **מהווה הגדלת השטחים היחסים של המבקש והוגשה ללא התייחסות לכך ולא ניתן לבחון האם התכנון של הבניין החדש בחלק מהמגרש לא גורע מזכויות יחסיות של שאר בעלי היחידות בנכס.**
2. **הוגשה בניגוד למדיניות עיצוב יפו עם תכנית לבניה העתידית חלקית בלבד ללא התייחסות לבניין המערבי שלא מאפשר לבחון אופן השתלבות הבניה המוצעת עם העתידית בנכס כולו, ללא הצגת חזית אחידה, נפחי בנייה ופרופורציות של הפתחים.**
3. **הוגשה ללא הוכחת התאמת התכסית העתידית בנכס לתכסית המותרת ולא ניתן לבחון האם הבניה המוצעת לא תגרום להגדלת התכסית העתידית מעבר למותרת.**
4. **התכנון נוגד את הנקבע בתקנות לעניין שמירת פרופורציות של החצר החיצונית בין הבניין הנדון והשכן בעתיד.**

הערה: חוות דעת מהנדס העיר נמסרה לעורך הבקשה.

03/12/2024
ב' כסלו תשפ"ה

פרוטוקול רשות רישוי
התקומה 3, התקומה 5, שארית ישראל 10, התחיה 1

בקשה מספר	23-0826	**גוש/חלקה**	7088/4
תאריך הבקשה	05/06/2023	**שכונה**	צפון יפו
תיק בניין	3317-010	**סיווג**	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
בקשת מידע	22-03171	**שטח**	38,725.60

מבקש הבקשה
היכלי הספורט בע"מ
אלון יגאל 51, תל אביב - יפו 6706204

עורך הבקשה
אלון אלכסנדרוני
הראשונים 46, עין ורד 4069600

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
פירוט המבוקש לתוספת: תוספת קומות: אחר: הסבת גג טכני למתחם ספורט אתגרי, הכולל הגבהה פיר מעלית וגרמי מדרגות מילוט
הגורם עבורו מתבצעת העבודהרשות מקומית,

ההחלטה: החלטה מספר: 1
רשות רישוי מספר 1-23-0192 מתאריך 12/07/2023

לאשר את הבקשה להקמת מתחם ספורט אתגרי הממוקם בקומות 5, 6 ו-7 של היציע המערבי ומעוגן לקונסטרוקציה קיימת.

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

#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
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 472)) – (מוצג 4402)
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

עיריית תל־אביב-יפו
מינהל הנדסה

03/12/2024
ב' כסלו תשפ"ה

פרוטוקול רשות רישוי
רנ"ק 23

רשות רישוי

בקשה לרישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב -2011

פרטי הנכס

גוש/חלקה	חלקת משנה	שטח	מען הנכס
6902 / 269		400 מ"ר	רחוב רנ"ק מס' 23

חוו"ד מהנדס העיר (ע"י הנד' דרור שיוביץ)

מבוקש לרשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 15.09.2024 החתום ע"י הנד' חנה כהנא להיתרי בניה מס' 18-0206 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 04.07.2018 ואחרים, כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
1	**התקנת בריכת ג'קוזי בשטח 13.29 מ"ר** **התקנת גדרות הגבהה מעל גדר הבנויה בהיתר**

ההחלטה: החלטה מספר: 5
רשות רישוי מספר 1-24-0226 מתאריך 02/12/2024

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 15.09.2024 החתום ע"י הנד' חנה כהנא להיתרי בניה מס' 18-0206 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 04.07.2018 ואחרים, כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
1	**התקנת בריכת ג'קוזי בשטח 13.29 מ"ר** **התקנת גדרות הגבהה מעל גדר הבנויה בהיתר**

עיריית תל־אביב-יפו
מינהל הנדסה

03/12/2024
ב' כסלו תשפ"ה

פרוטוקול רשות רישוי
נס לגויים 57, ארבר מנחם 13, גרינבוים 23

רשות רישוי

בקשה לרישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב -2011

פרטי הנכס

גוש/חלקה	חלקת משנה	שטח	מען הנכס
7055 / 36		1555 מ"ר	רחוב ארבר מנחם מס' 13

חוו"ד מהנדס העיר (ע"י אינג' אולג כושצ'ר)

מבוקש לרשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 22.08.2024 החתום ע"י אדר' גנאדי טרוינין להיתרי בניה מס' 15-1147 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 27.12.2015 ואחרים, כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
50	**בניית מחסן בשטח 15.9 מ"ר במרתף 2-**
54	**בניית מחסן בשטח 13.27 מ"ר במרתף 2-**
56	**בניית פרגולה שלא תואמת תקנות פטור מהיתר בשטח 23.20 מ"ר במרפסת 56א'**

ההחלטה: החלטה מספר: 6
רשות רישוי מספר 1-24-0226 מתאריך 02/12/2024

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 22.08.2024 החתום ע"י אדר' גנאדי טרוינין להיתרי בניה מס' 15-1147 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 27.12.2015 ואחרים, כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות

50	בניית מחסן בשטח 15.9 מ"ר במרתף 2-
54	בניית מחסן בשטח 13.27 מ"ר במרתף 2-
56	בניית פרגולה שלא תואמת תקנות פטור מהיתר בשטח 23.20 מ"ר במרפסת 56א'