

פרוטוקול החלטות

ישיבה: 1-25-0033 תאריך: 02/03/2025 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	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
	אדרי מאיר אלואיל	מ"מ מהנדס העיר, סגן מנהל אגף לרישוי בניה	
	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	24-1079	0006-053	יהודה הלוי 53	וילה רוטשילד גדלין בע"מ	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	1
2	24-0605	0599-006	ירושלמי 6	י.עז. יזמות ובניה והתחדשות עירונית בע"מ	בניה חדשה חפירה ו/או דיפון	3
3	24-0172	3246-003	רבנו ירוחם 3	אחמד סטל	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	6

05/03/2025
ה' אדר תשפ"ה

פרוטוקול רשות רישוי יהודה הלוי 53, יבנה 44

6937/49	גוש/חלקה	24-1079	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	01/08/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	0006-053	תיק בניין
448.00	שטח	21-02761	בקשת מידע

מבקש הבקשה

וילה רוטשילד נדל"ן בע"מ
אחד העם 35, תל אביב - יפו 6520206

עורך הבקשה

גידי בר אורין
בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604

מהות הבקשה

שינויים ותוספות בבניין שפג תוקף ההיתר וכעת מבקשים השלמת הבנייה, בבניין מגורים קיים לשימור, הכוללים: מרתף: בכל קומות המרתף שינויים פנימיים. במרתף ביניים (מתקן חניה) ובמרתף 1-, עיבוי דופן קיר דיפון, שינויים במפלסי מתקן החנייה
קרקע: שינוי קונטור בקיר בחזית צפונית, שינויים פנימיים ושינויים בחלוקת השטחים בין הדירות קומות א'- ב': שינויים פנימיים בדירות.
קומה ג: איחוד דירות כך שבקומה תהיה 1 יח"ד עם דלת כניסה אחת, ביטול הממ"ד, ושינויים פנימיים. קומת גג: שינויים פנימיים, שינוי חזיתות הדירה, ותוספת מדרגות פנימיות עבור גישה לגג העליון. גג עליון: שינוי מיקום מערכות טכניות והצמדת חלק מהגג לדירה שמתחת
לאחר השינוי יהיו בבניין 8 יח"ד.

החלטה: החלטה מספר: 1

רשות רישוי מספר 1-25-0033 מתאריך 02/03/2025

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בבניין שפג תוקף ההיתר וכעת מבקשים השלמת הבנייה, בבניין מגורים קיים לשימור, הכוללים:

מרתף: בכל קומות המרתף שינויים פנימיים. במרתף ביניים (מתקן חניה) ובמרתף 1-, עיבוי דופן קיר דיפון, שינויים במפלסי מתקן החנייה

קרקע: שינוי קונטור בקיר בחזית צפונית, שינויים פנימיים ושינויים בחלוקת השטחים בין הדירות קומות א'- ב': שינויים פנימיים בדירות.

קומה ג: איחוד דירות כך שבקומה תהיה 1 יח"ד עם דלת כניסה אחת, ביטול הממ"ד, ושינויים פנימיים. קומת גג: שינויים פנימיים, שינוי חזיתות הדירה, ותוספת מדרגות פנימיות עבור גישה לגג העליון.



גג עליון: שינוי מיקום מערכות טכניות והצמדת חלק מהגג לדירה שמתחת

לאחר השינוי יהיו בבניין 8 יח"ד

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

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

תנאים בהיתר

תנאי	#
מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה	1
ביצוע כל הנחיות מחלקת נטע באישורם מ 09.11.2016 וסיומן עד גמר עבודות הבניה. (#0115969)	2

תנאים לתעודת גמר

תנאי	#
תיקון הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין	1
רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.	2
קבלת אישור מכון הרישוי לביצוע המיגון.	3
ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם מ 23.6.2024 וסיומן עד גמר עבודות הבניה.	4

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה



05/03/2025
ה' אדר תשפ"ה

פרוטוקול רשות רישוי ירושלמי 6

6106/215	גוש/חלקה	24-0605	בקשה מספר
בבלי	שכונה	01/05/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה חפירה ו/או דיפון	סיווג	0599-006	תיק בניין
760.00	שטח	22-01856	בקשת מידע

מבקש הבקשה

י.עז. יזמות ובניה והתחדשות עירונית בע"מ
הארבעה 8, תל אביב - יפו 6473908

עורך הבקשה

יפתח וקס
לבונטין 3, תל אביב - יפו 6511102

מהות הבקשה

הריסת בניין מגורים קיים, בן 5 קומות מעל קומת עמודים המכיל 12 יח"ד עם מקלט וחדר הסקה בקומת המרתף הבנוי בקיר משותף חלקי עם הבניין הגובל ממערב בכתובת המשנה 8 והקמת בניין חדש למגורים בן 8 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 22 יח"ד. הכולל:
ב-3 קומות המרתף: 24 מקומות חניה (כולל 1 מקום חניה לנכים) מהם 8 מקומות ע"י מתקן חניה חצי אוטומטי ו-4 מקומות חניה לאופנועים.
במרתף עליון (1-): חדר שנאים ו-4 מחסנים דירתיים.
במרתף אמצעי (2-): חדר משאבות, מאגר מים ו-5 מחסנים דירתיים.
במרתף תחתון (3-): מאגר כיבוי אש.
בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישת גז, חדר אופנים ו-3 יחידות דיור עם ממ"ד. חצרות פרטיות צמודות לדירות, במרווחי עורף וצד מזרחי.
בקומות 1-5 (בכל קומה): 3 יחידות דיור עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גזוזטרה בחזית קדמית ועורפית.
בקומה 6 גג חלקית תחתונה: 2 יחידות דיור. אחת עם ממ"ד ומרפסת גג בחזית הקדמית ואחת עם ממ"ד, מרפסת גג בחזית הקדמית ומרפסת גזוזטרה בחזית האחורית.
בקומה 7 קומת הגג החלקית העליונה: 2 יחידות דיור עם ממ"ד, מרפסת גג צמודה בחזית עורפית, מקורה בחלקה באמצעות פרגולה מאלומיניום.
על הגג העליון: גג טכני משותף המכיל: מערכות סולאריות ומיזוג אוויר עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין ומרפסות גג פרטיות המוצמדות ליח"ד בקומה 7 עם גישה במדרגות עליה פרטיות משטח הדירות. המרפסת בחזית הקדמית כוללת ג'קוזי.
בכל קומות הבניין: גרעין חדר מדרגות ופיר מעלית פנימי, מעברים, מבואות ופירי תשתיות.
ב-חצר: פיתוח שטח, חצרות משותפות ופרטיות, משטחים מרוצפים, גיבון ונטיעות, פירים לשחרור עשן מרתפים, גדרות בגבולות מגרש וגדרות הפרדה פנימיות.



החלטה: החלטה מספר: 2
רשות רישוי מספר 02/03/2025 מתאריך 1-25-0033

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים, בן 5 קומות מעל קומת עמודים המכיל 12 יח"ד עם מקלט וחדר הסקה בקומת המרתף הבנוי בקיר משותף חלקי עם הבניין הגובל ממזרח בכתובת ירושלמי 8 והקמת בניין חדש למגורים בן 8 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 22 יח"ד.

בכפוף לכל דין, 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	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
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	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 16,200.00 ₪.
4	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.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	טרם תחילת העבודות, יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	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.
3	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות במבנה. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בכל צורה שהיא. ג. חניות המיועדות לנכים במרתפי החניה, לא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
2	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך



#	תנאי
	שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
5	1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. 2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה



05/03/2025
ה' אדר תשפ"ה

פרוטוקול רשות רישוי רבנו ירוחם 3

7089/1	גוש/חלקה	24-0172	בקשה מספר
מכללת יפו תל אביב ודקר	שכונה	04/02/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	3246-003	תיק בניין
9,891.48	שטח	22-00398	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אחמד סטל
רבנו ירוחם 3, תל אביב - יפו 6818212

עורך הבקשה

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

מהות הבקשה

שינויים ותוספת בנייה עבור יחידת דיור אחת (צפונית- מזרחית), בקומה ראשונה, בבניין קיים (מספר 3 לפי תכנית 2728 החלה) בן 4 קומות מעל קומת עמודים, עבור 18 יח"ד. השינויים בדירה כוללים:

- הרחבת הדירה לרבות הקמת ממ"ד הכולל קירות יורדים לקומת הקרקע;
- הקמת מרפסת בולטת ופתוחה;
- הריסת חלוקת פנים וחלוקה מחדש של הדירה;

על המגרש: הורדת קירות ממ"ד והקמת חדר אופנים עבור 4 יחידות;

ההחלטה: החלטה מספר: 3

רשות רישוי מספר 1-25-0033 מתאריך 02/03/2025

לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

1. הבקשה הוגשה בניגוד למסמך מדיניות עיצוב יפו 9016 לנושא עיצוב המרפסות;
 2. לא הוצג פתרון עבור מסתור כביסה, בניגוד להנחיות המרחביות.
 3. ההרחבה העתידית אינה תואמת לאופיו האדריכלי של המבנה, והשתלבותו לסביבה.
 4. הבקשה הוגשה בצורה שלא מאפשרת בחינה מרחבית: אין התאמה בין התנוחות השונות, ייעודי שימוש חסרים בקומת הקרקע, ללא סימון ברור של קווי הבניין וגבולות המגרש, תכנון עתידי הוצג כבנייה קיימת, ללא הכללת כל השטחים המקורים בקומת הקרקע במניין שטחי השירות המותרים, סופס חתום לבקשה הוגש בחלקו ולא ניתן לבדיקה.
- הודעה על חו"ד שלילית נשלחה לעורך הבקשה ולמבקשים וכמו כן נמסרה טלפונית.

