

## פרוטוקול החלטות

ישיבה: 1-25-0084 תאריך: 24/04/2025 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 אדרי מאיר אלואיל	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה מ"מ מהנדס העיר, סגן מנהל אגף לרישוי בנייה	
	עו"ד פרדי בן צור	מזכיר ועדת בניין עיר	
	עו"ד שרון אלזר	מרכזת הועדה	
	רחלי קריספל	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	

#	בקשה	תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	עמוד
1	24-1052	0537-024	שדרות המעפילים 24	מור גרסטנהבר	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	1
2	23-1392	3060-127	קדם 127	מארי קופטי	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	3
3	24-1640	3443-004	יהודה הימית 14	קן התור התחדשות עירונית יהודה הימית 14 תל אביב בע"מ	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	5

27/04/2025  
כ"ט ניסן תשפ"ה

## פרוטוקול רשות רישוי שדרות המעפילים 24, ווג'ווד 3

6978/27	גוש/חלקה	24-1052	בקשה מספר
יד אליהו	שכונה	30/07/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	0537-024	תיק בניין
273.00	שטח	24-00433	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

מור גרסטנהבר  
שדרות המעפילים 24, תל אביב - יפו 6761810

### עורך הבקשה

יוסף פינחסוב  
שז"ר זלמן 33, תל אביב - יפו 6810729

### מהות הבקשה

בקשה זו הוגשה במקביל לבקשה מס' 31432 הגובלת בקיר משותף עם הבניין השכן מצדו המערבי חלקה מס' 26. שינויים ותוספת בנייה בדירה הקיימת בבניין מגורים בן קומה אחת המכיל יח"ד אחת הכוללים:

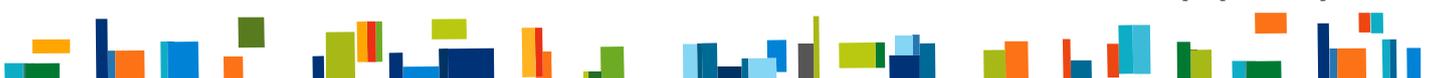
- בקומת הקרקע: שינויים פנימיים והרחבה ע"י הוספת ממ"ד בתוך הדירה ופרגולה במרווח הקדמי צפוני.
- תוספת קומה א' חלקית מעל קומת הקרקע עם מדרגות פנימיות.
- הקמת חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מתוך הדירה ומרפסות גג הצמודות לחדר.
- על הגג העליון: מערכות ומתקנים טכניים.
- בחצר: הקמת מבנה עזר עבור מחסן בשטח של 6 מ"ר במרווח הדרומי גינון, שטחים מרוצפים, פילר חשמל והקמת גדרות בגבולות המגרש.

ההחלטה: החלטה מספר: 1

רשות רישוי מספר 1-25-0084 מתאריך 24/04/2025

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בנייה בבניין מגורים קיים בן קומה אחת המכיל יח"ד אחת ובנוי בקיר משותף עם הבניינים בחלקות הסמוכות, הכוללים:

- בקומת הקרקע: שינויים פנימיים והרחבה ע"י הוספת ממ"ד.



- הוספת קומה א' מעל קומת הקרקע עם מדרגות פנימיות.
- הוספת חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מתוך הקומה העליונה ומרפסות גג הצמודות לחדר.
- על הגג העליון : מערכות ומתקנים טכניים.
- בחצר: הקמת מחסן במרווח הדרומי, גיבון, שטחים מרוצפים, פילר חשמל, אצירת אשפה וגדר בנויה בגבול המגרש בחזיתות צפון ודרום.

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

**תנאים בהיתר**

#	תנאי
1	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.

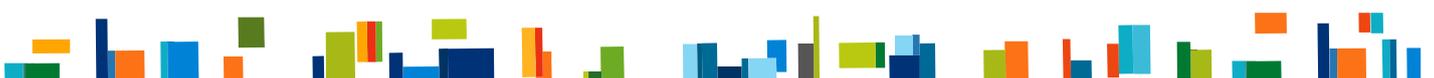
**תנאים להתחלת עבודות**

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

**תנאים לתעודת גמר**

#	תנאי
1	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 'עצים לשתילה' עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה



27/04/2025  
כ"ט ניסן תשפ"ה

## פרוטוקול רשות רישוי קדם 127

9000/20	גוש/חלקה	23-1392	בקשה מספר
עג'מי וגבעת עליה	שכונה	12/09/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	3060-127	תיק בניין
379.00	שטח	22-02300	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

מארי קופטי  
קדם 127, תל אביב - יפו 6805121

### עורך הבקשה

ולדימיר כץ  
אנילביץ 23, חולון 5851220

### מהות הבקשה

הבקשה הוגשה על בסיס תיק מידע שניתן לתוספת מרפסת בקומה השנייה כלפי חזית לרחוב בבניין קיים, בן 2 קומות.  
לפי המסומן במפרט הבקשה כוללת גם אישור לחלוקת שטח קומות כולל בניה בעורף הקומות שנבנו בפועל לרבות מחסן מוצמד לבניין עם חלון וכניסה נפרדת בשטח של כ- 30 מ"ר ושטח מעליו במפלס הקומה השנייה שצורף לשטח העיקרי של הדירה העליונה.  
כך שלאישור הוצג בניין בן 2 קומות מלאות ל- 2 יח"ד (דירה אחת לקומה) עם חדר מדרגות נפרד שהופרש משטח הבנין לצורך גישה לדירה העליונה ובניה בעורף הקומה בבליטה מדופן הבניין המקורי.  
לא ניתן כל פתרון מיגון עבור הדירות בבניין.  
כלומר מדובר באישור לבניה כפי שנבנתה בפועל ולא נמצא היתר בגינה בבניין המקורי.  
בעורף המגרש קיים מבנה נפרד שהוצג כמחסן בהערה שאינו שייך לבקשה.

החלטה: החלטה מספר: 2

רשות רישוי מספר 1-25-0084 מתאריך 24/04/2025

- לא לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת לבניין קיים, בן 2 קומות, שכן:
- הוגשה בניגוד לנקבע בתקנות על בסיס תיק מידע שניתן לתוספת מרפסת בלבד באופן שאינו תואם את מהות הבקשה במסגרתה התבקש אישור לבניה כפי שנבנתה בפועל שלא כחלק אינטגרלי מהבניין המקורי ואף בחריגה מקו הבניין האחורי והצדדי המותרים וזאת בגדר סטייה ניכרת.
  - כוללת שילוב של גג רעפים וגג שטוח שלא בהיתר, בניגוד לעקרונות התכנית ולמדיניות עיצוב יפו.
  - הוגשה ללא פתרון לגישה משותפת למערכת סולרית על הגג וללא פתרון אוורור עבור חלק מהחדרים.



4. מהווה חלוקת דירה אחת שאושרה בהיתר לשתי יח"ד בבניין הקיים, אך הוגשה ללא התייחסות לכך וללא מתן פתרונות מיגון עבור הדירות.

5. הוגשה ללא חישוב כל השטחים העיקריים כמקובל וכנקבע בתקנות, וללא סימון תקין של כלל הבניה הקיימת כפי שנדרש, באופן שלא מאפשר בחינה מרחבית לעניין התאמתה לזכויות המותרות.



27/04/2025  
כ"ט ניסן תשפ"ה

## פרוטוקול רשות רישוי יהודה הימית 14, רחבה אבוטכול יעקב 2, מגן אברהם 15

7081/73	גוש/חלקה	24-1640	בקשה מספר
צפון יפו	שכונה	20/11/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	3443-004	תיק בניין
5,924.40	שטח	22-02176	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

קן התור התחדשות עירונית יהודה הימית 14 תל אביב בע"מ  
ת.ד. 87, שילת 7318800

### עורך הבקשה

עופר סגל  
שדרות רוטשילד 53, תל אביב - יפו 65784

### מהות הבקשה

שינויים כלפי היתר מספר 21-0516 מתאריך: 09.08.2021 שניתן לחיזוק, שינויים ותוספת בנייה של 2.5 קומות מכוח תמ"א 38 בבניין טורי קיים בחלקו המערבי של המתחם (אחד מתוך 4 בנינים במגרש), בן 4 קומות (קומת הקרקע בחלקה הינה קומת עמודים מפולשת) עם 23 יחידות דיור, ב-3 כניסות.

- לאחר התוספת, הבניין מוצע עם 40 יחידות דיור וביניהן: 24 דירות קיימות ו-16 דירות חדשות.
- פתרון לחנייה ניתן במסגרת 161 מקומות חנייה שאושרו בתחום מרתף משותף למבנים במתחם בכתובות יהודה הימית, 14, מגן אברהם 13 ושד' ירושלים 48 עם זיקת הנאה לדיירי הבניינים וגישה משותפת בתחום המגרש הסמוך יהודה הימית.

השינויים כוללים:

#### בקומת קרקע:

שינויים פנימיים, שינויים בממ"דים, חלוקה של מקלטים קיימים למחסנים דירתיים, הוספת רמפות ומדרגות לצורך הנגשה בכניסה דרומית, שינויים בחדר אשפה.

#### בקומות א'-ה':

שינויים פנימיים, שינויים בממ"דים והוספת ארונות כיבוי אש במבואות קומתיות בקומות קרקע, א'-ג'.

#### בקומה ו':

שינויים בניקוז מרפסות גג, שינויים פנימיים ובחזיתות.

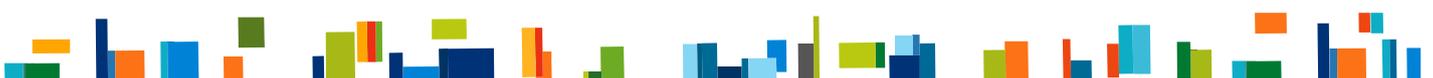
#### בקומת גג וגג עליון:

הגבהת גרעיני חדרי מדרגות ב-19 ס"מ, שינוי במיקום וכמות של קולטי שמש ומעבים, שינויים במפלסים, הוספת דלתות בעליות גג.

מדובר במתחם שכולל 3 בניינים אם תכנית פיתוח ומרתף משותף עבור 3 בניינים ולחיזוק לפי תמ"א 38 ובמקביל הוגשו עוד 2 בקשות מס' 24-1639 ברח' מגן אברהם 13 ומס' 24-1529 ברח' שדרות ירושלים 48.

ההחלטה: החלטה מספר: 3

רשות רישוי מספר 1-25-0084 מתאריך 24/04/2025



לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מספר 21-0516 מתאריך: 09.08.2021 לחיזוק ותוספת של 2.5 קומות בבניין מגורים בן 4 קומות, השינויים כוללים:

**בקומת קרקע:**

שינויים פנימיים, שינויים בממ"דים, חלוקה של מקלטים קיימים למחסנים דירתיים, הוספת רמפות ומדרגות לצורך הנגשה בכניסה דרומית, שינויים בחדר אשפה.

**בקומות א'-ה':**

שינויים פנימיים, שינויים בממ"דים והוספת ארונות כיבוי אש במבואות קומתיות בקומות קרקע, ב', ג'.  
**בקומה ו':**

שינויים בניקוז מרפסות גג, שינויים פנימיים ובחזיתות.

**בקומת גג וגג עליון:**

הגבהת גרעיני חדרי מדרגות ב-19 ס"מ, שינוי במיקום וכמות של קולטי שמש ומעבים, שינויים במפלסים, הוספת דלתות בעליות גג.

ככפוף 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 47 (2) – (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	1. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. 2. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
2	תנאי לתעודת גמר- רישום סופי של התצ"ר בטאבו.

**הערות**

#	תנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.
2	ההיתר כפוף לכל התנאים וההערות המפורטים בהיתר המקורי שמספרו 21-0516 מתאריך: 09.08.2021

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

