

פרוטוקול החלטות

ישיבה: 06/08/2025 תאריך: 1-25-0144 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	מ"מ - אלחנן זבולון.
	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
	אדר' 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	25-1074	0903-040	ק"ם 40	צדוק סלמן	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	1
2	24-1043	0503-015	בילטמור 15	נר נווה (בגדדי)	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	3
3	24-0725	3039-017	השחף 16	נצן רונן	שינויים פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	6
4	רישוי כללי		נס לגויים 15		רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין	8

10/08/2025
ט"ז אב תשפ"ה

פרוטוקול רשות רישוי ק"ם 40

6336/429	גוש/חלקה	25-1074	בקשה מספר
רמת החייל	שכונה	09/06/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	סיווג	0903-040	תיק בניין
680.00	שטח	24-01943	בקשת מידע

מבקש הבקשה

צדוק סלמן
מרכוס דוד 16, תל אביב - יפו 6986216

עורך הבקשה

הילה פופר
סוקולוב 8, בת ים 59322

מהות הבקשה

הריסת יח"ד אחת, המזרחית, מתוך 2 יח"ד הקיימות על המגרש והקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות.

על המגרש: הריסת גדרות ומדרגות בפלישה למדרכה ולשצ"פ, בניית בריכת שחייה לא מקורה במרווח האחורי עם חדר מכונות תת קרקעי, 2 מ"ח טוריים לא מקורים במרווח הצידי- מזרחי צפוני ופרגולות במרווח קדמי ואחורי.

ההחלטה: החלטה מספר: 1
רשות רישוי מספר 1-25-0144 מתאריך 06/08/2025

לאשר את הבקשה להריסת יח"ד אחת, המזרחית, מתוך 2 יח"ד על המגרש והקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות.
על המגרש: בריכת שחייה לא מקורה במרווח האחורי, 2 מ"ח טוריים לא מקורים במרווח הצידי- מזרחי צפוני ופרגולות במרווח קדמי ואחורי.

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 להתחלת עבודות

תנאי	#
תנאי לתחילת עבודות: הריסה בפועל של כל החורג.	1

תנאים לתעודת גמר

תנאי	#
------	---

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה



10/08/2025
ט"ז אב תשפ"ה

פרוטוקול רשות רישוי בילטמור 15, כהנשטם 6

6213/698	גוש/חלקה	24-1043	בקשה מספר
הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	28/07/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0503-015	תיק בניין
752.00	שטח	22-01837	בקשת מידע

מבקש הבקשה

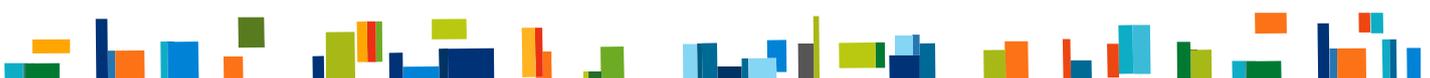
נר נווה (בגדדי) בע"מ
דרך הכרמים 4, בני עטרות 6099100

עורך הבקשה

שחף זית
דיצה 1, תל אביב - יפו 68116

מהות הבקשה

- הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית עבור 12 יח"ד שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.
- הקמת בניין מגורים חדש, בן 5 קומות ו 2 קומות גג חלקיות (ב 2 אגפים), מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף עבור 23 יח"ד סה"כ המכיל:
 - בקומת מרתף (-2): חניה אחת נגישה, חניה רגילה, 2 מחסנים דירתיים, חדר משאבות ו 2 מעליות רגילות וחדר מדרגות כללי;
 - בקומת מרתף (-1): חניה רגילה, חדר טראפּו, חניה עבור 9 זוגות אופניים, 2 מחסנים דירתיים, חדר משאבות ו 2 מעליות רגילות וחדר מדרגות כללי ושטח נלווה עבור יח"ד בקומה מעל המכיל חדר משחקים ומדרגות פנימיות לחיבור לדירת בקומת הקרקע;
 - בקומת הקרקע: חדר אופניים עבור 7 זוגות, חדר אשפה, נישא לגז, קומה מפולשת, לובי כניסה המכיל 2 גרעינים נפרדים, כל אחד מכיל מעלית אחת וחדר מדרגות ו 2 יחידות דיור המכילות:
 - יח"ד אחת עם ממ"ד, ומדרגות פנימיות עבור שטח נלווה במרתף;
 - דירת גן - המכילה ממ"ד, מסתור כביסה וחדר פרטית לחזיתות צד;
 - בקומה 1: 3 יחידות דיור בקומה, כל יח"ד מכילה ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
 - בקומות 2-3: 4 יחידות דיור בקומה (8 יח"ד סה"כ) המכילות כל אחת ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
 - בקומות 4-5: 3 יחידות דיור בקומה (6 יח"ד סה"כ) המכילות כל אחת ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
 - בקומת גג חלקית תחתונה (קומה 6): 2 יחידות דיור בקומה המכילות:
 - יח"ד אחת - דופלקס עם מפלס תחתון בקומה מתחת, המכיל ממ"ד מדרגות פנימיות, מסתור כביסה ומרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה מבטון;



- יח"ד שניה המכילה ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה מבטון;
- בקומת גג חלקית עליונה (קומה 7): 2 יחידות דיור בקומה המכילות:
 - יח"ד אחתה מכילה ממ"ד, מדרגות פנימיות לחיבור לגג עליון המוצמד בחלקו לדירה ומסתור כביסה;
 - יח"ד שניה המכילה ממ"ד ומסתור כביסה;
- על הגג: גג משותף עבור מערכות טכניות עם גישה מחדר מדרגות כללי המקורה בחלקו, וכבחלקו גג מוצמד לדירת הגג, עם בריכת שחיה פרטית לא מקורה וסקייליט המקרה מדרגות לחיבור לדירה מתחת;
- על המגרש: פיתוח שטח, עקירות ונטיעות, רמפה חד סיטרית עבור ירידה למרתף במרווח צידי מערבי, חצר משותפת וחצר פרטית לחזיתות צדיות.

החלטה: החלטה מספר: 2
רשות רישוי מספר 1-25-0144 מתאריך 06/08/2025

לאשר את הבקשה עבור הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית עבור 12 יח"ד שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש, בן 5 קומות ו 2 קומות גג חלקיות (ב 2 אגפים), מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף עבור 23 יח"ד סה"כ.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, 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
4	יש לשלב בתכנית ההגשה הראשית להיתר, חתכים ופרטים של ביסוס הגדר, כך שלא תהיה פגיעה בעצים הקיימים בקירבת גבולות המגרש ובשורשיהם (ביסוס ללא חפירה כלשהי בקירבת העצים). יש לשלב מרווח בגדר הבנויה במיקומם של עצים הנטועים על גבול המגרש. יש לכלול שרטוט סכמטי של העץ ומרחקים ביחס לגדר.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 39,161.00 ₪.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
---	------



#	תנאי
1	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
2	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
3	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	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 לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
3	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
4	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
5	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה



10/08/2025
ט"ז אב תשפ"ה

פרוטוקול רשות רישוי השחף 16, הצדף 17

9005/16	גוש/חלקה	24-0725	בקשה מספר
עג'מי וגבעת עליה	שכונה	22/05/2024	תאריך הבקשה
שינויים פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	סיווג	3039-017	תיק בניין
437.00	שטח	23-01804	בקשת מידע

מבקש הבקשה

נצן רונן
הצדף 17, תל אביב - יפו 6803439

עורך הבקשה

קרן חשפיה
רבין יצחק 16, קרית אונו 55510

מהות הבקשה

שינויים בחלוקת השטחים ב-2 דירות דו מפלסיות בקומת הקרקע והשנייה לשם איחודן לדירה אחת דו מפלסית בבניין קיים למגורים, בן 4 קומות ועליית גג. הדירה מוצעת ללא פתרון מיגון בתחום הדירה, אלא בהסתמך על מקלט קיים בצמוד לה בעורף הבניין.

*הבנייה בקומות העליונות בבניין סומנה כ"לא שייכת לבקשה".

החלטה: החלטה מספר: 3

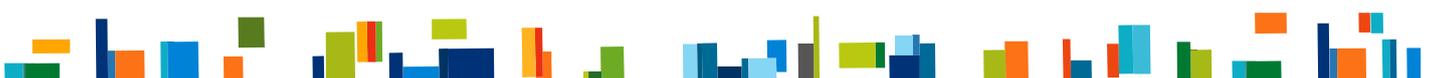
רשות רישוי מספר 1-25-0144 מתאריך 06/08/2025

לא לאשר את הבקשה לשינויים בחלוקת השטחים ב-2 דירות דו מפלסיות בקומת הקרקע והשנייה לשם איחודן לדירה אחת דו מפלסית בבניין קיים למגורים, בן 4 קומות ועליית גג, שכן:

- מהווה תוספת שטח מעבר למותר אך הוגשה ללא התייחסות לכך.
- מהווה הגדלת תכסית קרקע והוגשה ללא התייחסות לכך.
- נערכה בניגוד לנקבע בתקנות לעניין חישוב כל השטחים והצגת השינויים והתוספות ביחס להיתר.
- נוגדת את הנקבע בתקנות לעניין גובה מינימלי של חדרי מגורים שבחלקם מוצעים בגובה הקטן מ-2.5 מ'.
- כוללת שינוי פתחים בקיר העורפי לכל גובה הבניין וכניסות נפרדות לעליה לדירות העליונות, אך הדירות סומנו במפרט כ-'לא שייכות לבקשה' ללא הצדקה לכך ולא ניתן לבחון השפעת השינויים המוצעים על הדירות העליונות.
- נוגדת מדיניות עיצוב יפו לעניין יחס, גודל, רוחב ומיקום הפתחים ועיצוב המעטפת.
- הוגשה בצורה שלא מאפשרת בחינה מרחבית, ללא הצגת תכנית קומת רביעית ועליית גג (שמצורף בהיתר ובבקשה הקודמת), ללא הצגת כל המפלסים ואי התאמה בין תנוחות הקומות, חתכים וחזיתות.



* אציין כי בקשות קודמות נדחו מסיבות אלו בין היתר.



10/08/2025
ט"ז אב תשפ"ה

פרוטוקול רשות רישוי נס לגויים 15

7089/64	גוש/חלקה		בקשה מספר
מכללת יפו תל אביב ודקר	שכונה		תאריך הבקשה
	סיווג	3072-015	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

החלטה: החלטה מספר: 4
רשות רישוי מספר 1-25-0144 מתאריך 06/08/2025

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 4.06.2025 החתום ע"י עבדאללה בדיר להיתרי בניה מס' 20200487 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 03.10.2021 ואחרים כמפורט להלן:

פרוט אי ההתאמות	חלקת משנה
הצמדת חניה אחת מעל התקן	3

