

כ"א שבט תשע"ו
31 ינואר 2016



פרוטוקול

רשות רישוי

ישיבה: 1-16-0010 תאריך: 20/01/2016 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב - יפו

מ"מ יו"ר הועדה, עו"ד דורון ספיר	חבר מועצה	אהרון מדואל
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן
מ"מ איריס לוין, מ"מ מהנדס העיר	מנהל מחלקת רישוי בניה	אדרי' הלל הלמן
	מזכיר ועדת בניין עיר	עו"ד אילן רוזנבלום
	מרכזת הועדה	עו"ד שרון אלזסר
	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	רחלי קריספל

מס' דף	מס' החלטה	מספר בקשה	מספר תיק בניין	כתובת הנכס	מחות הבקשה
1	15-2047	0946-017	משמר הגבול 17	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	
2	15-2003	0330-004	מאנה 4	שינויים/פיצול/אחוד/תוספת יחיד	
3	15-2186	0530-010	זלוציסטי 10	בניה על הגג/חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג"1)	
4	15-1770	3437-007	הרבי מלילוב 8	מעל בניין קיים בהיתר	
6	15-2494	3312-009	עציון גבר 9	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	
9				תעסוקה/בניה חדשה מסחר/תעסוקה/משרדים	



פרוטוקול דיון רשות רישוי משמר הגבול 17

גוש: 6628 חלקה: 827	בקשה מספר: 15-2047
שכונה: אפקה	תאריך בקשה: 25/10/2015
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תיק בניין: 0946-017
שטח: 2323 מ"ר	בקשון מידע: 201500670
	תא' מסירת מידע: 26/05/2015

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה:

תוספת בניה בקומה: גג, בשטח של 39.52 מ"ר, שטח הדירה/המשרד לאחר התוספות יהיה 257.53 מ"ר
שינויים פנימיים הכוללים: הקמת חדר על הגג, הקמת מדרגות פנימיות לגג מתוך הדירה

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אלנה דוידזון / נעמי מוסקוביץ)

- לא לאשר את הבקשה להקמת חדר יציאה לגג מדירת הגג הצפונית, שכן:
1. ע"פ סעיף 9.1.6 בהוראות ג'1 חל איסור על בניית חדרי יציאה לגג בבניינים בהם קיימות דירות גג.
 2. הבנייה מוצעת על גג העליון שהינו רכוש משותף, ללא הסכמות.
 3. תכנון הגישה ממרפסת הפרטית לגג עליון ע"י מדרגות חיצוניות מהווה פגיעה עיצובית בחזית הבניין.

ההחלטה: החלטה מספר 1
רשות רישוי מספר 1-16-0010 מתאריך 20/01/2016

- לא לאשר את הבקשה להקמת חדר יציאה לגג מדירת הגג הצפונית, שכן:
1. ע"פ סעיף 9.1.6 בהוראות ג'1 חל איסור על בניית חדרי יציאה לגג בבניינים בהם קיימות דירות גג.
 2. הבנייה מוצעת על גג העליון שהינו רכוש משותף, ללא הסכמות.
 3. תכנון הגישה ממרפסת הפרטית לגג עליון ע"י מדרגות חיצוניות מהווה פגיעה עיצובית בחזית הבניין.



פרוטוקול דיון רשות רישוי מאנה 4

גוש: 6952 חלקה: 101	בקשה מספר: 15-2003
שכונה: הצפון הישן-החלק הדרו	תאריך בקשה: 15/10/2015
סיווג: שינויים/פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	תיק בניין: 0330-004
שטח: 663 מ"ר	בקשת מידע: 0
	תא' מסירת מידע:

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה:

שינויים פנימיים הכוללים: איחוד דירה מפוצלת ל-2 ללא היתר לדירה אחת ע"פ היתר מקורי, הכללת שטח מרפסות מקורות בתוך שטח דירה ע"פ נסח טאבו

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדלר עידית)

לאשר את הבקשה לאיחוד דירות שלא בהיתר לדירה אחת, החזרת הדירה למאוסר בהיתר המקורי וסגירת מרפסות מקורות ושינויים פנימיים.

בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים

תנאים להיתר
תיקון המפרט בהתאם להנחיות בוחן רישוי.

הערות
ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מקנה כל אישור לכל בנייה אחרת בבניין ו/או בשטח המגרש.
ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים.

ההחלטה : החלטה מספר 2
רשות רישוי מספר 16-0010-1 מתאריך 20/01/2016

לאשר את הבקשה לאיחוד דירות שלא בהיתר לדירה אחת, החזרת הדירה למאוסר בהיתר המקורי וסגירת מרפסות מקורות ושינויים פנימיים.



בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים

תנאים להיתר
תיקון המפרט בהתאם להנחיות בוחן רישוי.

הערות
ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מקנה כל אישור לכל בנייה אחרת בבניין ו/או בשטח המגרש.
ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים.



פרוטוקול דיון רשות רישוי זלוצייסטי 10

בקשה מספר: 15-2186
תאריך בקשה: 09/11/2015
תיק בניין: 0530-010
בקשת מידע: 0
תא' מסירת מידע:

גוש: 6108 חלקה: 110
שכונה: הצפון החדש-סביבת ככר
סיווג: בניה על הגג/חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר
שטח: מ"ר

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
תוספת בניה בקומת הגג: בשטח 23 מ"ר
הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 0 ומשמשת

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
קרימולובסקי אסתר – נציגת ועד הבית	זלוצייסקי 10 תל-אביב יפו	בנייה בלתי חוקית, בנייה על שטח משותף
אבוטבול רונית – ועד בית	זלוצייסקי 10 תל-אביב יפו	כנייל
קסלר יעקב ופאולה	הרב גורן 15 רשלי"צ	כנייל
רייך יעקב	בבלי 9 תל-אביב יפו	כנייל
בן דרור רות	שדה נחמיה, 2145	כנייל
כהן עודד ואילנה	זלוצייסטי 10 תל-אביב יפו	כנייל
רטושניאק דינה	אשכול לוי 16 תל-אביב יפו	כנייל
בנזימין זוהרה	יהושע בן-נון 72 תל-אביב יפו	כנייל
שדות יוסף ושושנה	רמת ים 60 הרצליה	כנייל

עיקרי ההתנגדויות:

בנייה בלתי חוקית על הגג. בנייה על שטח שחלקו מהווה רכוש משותף-פגיעה בזכויות בעלי הדירות האחרים.

התייחסות להתנגדויות:

לא הוצגה כל הוכחה לטענת המתנגדים ואף לא תשריט בית משותף, כך שלא ניתן להתייחס לטענותיהם.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדלר עידית)

לא לאשר את הבקשה לבנית חדר יציאה בהתאם להנחיות תוכניות בתוקף:

1. הבקשה הוגשה בצורה שאינה מאפשרת בדיקה.
2. התכנית המאפשרת הגדלת שטח טרם קיבלה תוקף.
3. לא הוצגה הוכחה שהבניה המוצעת בשטח הגג שצמוד לדירת המבקש.
4. תישוב שטחים אינו תואם מפרט.



ההחלטה : החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 1-16-0010 מתאריך 20/01/2016

לא לאשר את הבקשה לבנית חדר יציאה בהתאם להנחיות תוכניות בתוקף:

- 1 הבקשה הוגשה בצורה שאינה מאפשרת בדיקה.
- 2 התכנית המאפשרת הגדלת שטח טרם קיבלה תוקף.
- 3 לא הוצגה הוכחה שהבניה המוצעת בשטח הגג שצמוד לדירת המבקש.
- 4 חישוב שטחים אינו תואם מפרט.



פרוטוקול דיון רשות רישוי הרבי מלילוב 8 הרבי מקוצק 7

גוש: 7045 חלקה: 155
שכונה: צהלון ושיכוני חסכון
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)
שטח: 499 מ"ר

בקשה מספר: 15-1770
תאריך בקשה: 02/09/2015
תיק בניין: 3437-007
בקשת מידע: 201402088
תא' מסירת מידע: 21/12/2014

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה:

תוספת בניה בקומה: חדר על הגג בקומה ב, לצד, בשטח של 38.34 מ"ר, שטח הדירה/המשרד לאחר התוספות יהיה 115.44 מ"ר

שינויים פנימיים הכוללים: פתח עליה לקומה ב', חדר מחוזק בק"א, שינוי מדרגות כניסה לדירה, תוספת פרגולה, שינוי חלונות בחזית מזרחית
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

לא לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בניה חלקית על הגג כמפלס העליון של הדירה, שכן:

1. מהווה הגדלת הדירה מעבר לשטח המותר של 110 מ"ר.
2. התכנון נוגד הוראות התכנית ולא מייצר חזית אחידה לכיוון הרחובות. תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון.
3. נוגדת הוראות התכנית לעניין שמירת נסיגות לכיוון רחובות במפלס בניה חלקית על הגג.
4. פתרון לסידור מדרגות חיצוניות לעליה לדירה מוצע בסטייה לטיפוס ונוגד תקנות בדבר קיומם מחוץ לקו הבניין הקדמי.
5. כוללת שינוי בחלוקת שטח הדירה שבחלקה הורחבה ללא היתר, סידור שיפור מיגון וקומה חלקית מעליה אך לא הוגש פתרון ברור לחיזוק הבניין לפי תקן ישראלי 413.



ההחלטה : החלטה מספר 4

רשות רישוי מספר 1-16-0010 מתאריך 20/01/2016

לא לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בניה חלקית על הגג כמפלס העליון של הדירה , שכן:

1. מהווה הגדלת הדירה מעבר לשטח המותר של 110 מ"ר .
2. התכנון נוגד הוראות התכנית ולא מייצר חזית אחידה לכיוון הרחובות. תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון.
3. נוגדת הוראות התכנית לעניין שמירת נסיגות לכיוון רחובות במפלס בניה חלקית על הגג.
4. פתרון לסידור מדרגות חיצוניות לעליה לדירה מוצע בסטייה לטיפוס ונוגד תקנות בדבר קיומם מחוץ לקו הבניין הקדמי.
5. כוללת שינוי בחלוקת שטח הדירה שבחלקה הורחבה ללא היתר, סידור שיפור מיגון וקומה חלקית מעליה אך לא הוגש פתרון ברור לחיזוק הבניין לפי תקן ישראלי 413.



פרוטוקול דיון רשות רישוי עציון גבר 9

גוש: 7088 חלקה: 42	בקשה מספר: 15-2494
שכונה: צפון יפו	תאריך בקשה: 21/12/2015
סיווג: תעסוקה/בניה חדשה מסחר/תעסוקה/משרדים	תיק בניין: 3312-009
שטח: 429 מ"ר	בקשת מידע: 201501036
	תא' מסירת מידע: 28/06/2015

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

הקמת מבנה חדש הכולל: הקמת מבנה למשרדים בקומה אחת ללא מרתף. קומת קרקע מלאה בשטח של 45 מ"ר קומת קרקע הכוללת:
על הגג: שטוח

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אברמוביץ ערן)

לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש בן קומה אחת למשרד בחזית לרחוב ומחסן במרווח הצדדי בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. פירוק כל הבניה בתחום ההפקעה בחזית המגרש לרחוב לרבות מבנה יביל וגדר לפני הוצאת ההיתר בכפוף לבדיקת מחלקת הפיקוח לכך.
2. פירוק הסככות בתחום המגרש לפני הוצאת ההיתר בכפוף לבדיקת מחלקת הפיקוח לכך.
3. סידור הבניה בתחום המגרש מחומרים מקובלים לפי מדיניות עיצוב יפו.
4. מילוי דרישות מכון הרישוי ותיקון המפרט בהתאם.
5. יחצות תכנית קומת קרקע על רקע מפה טופוגרפית מאושרת ע"י מחלקת המדידות עם סימון תחום הפקעה באופן ברור והוכחת שהבניין החדש לא חורג לתחום ההפקעה.
6. סימון מקומות חניה עבור המבנים על פי הנקבע ע"י בוחן תנועה במכון הרישוי.
7. מתן פתרון למיגון עבור הבניין החדש.
8. תיקון המפרט בהתאם למסומן ע"י בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.

הערות

ההיתר אינו מהווה כל אישור לשימוש הקיים בתחום המגרש או לבנייה הקיימת בתחום המגרש ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.

ההחלטה: החלטה מספר 5

רשות רישוי מספר 16-0010-1 מתאריך 20/01/2016



לאשור את הבקשה להקמת בניין חדש בן קומה אחת למשרד בחזית לרחוב ומחסן במרווח הצדדי בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. פירוק כל הבניה בתחום ההפקעה בחזית המגרש לרחוב לרבות מבנה יביל וגדר לפני הוצאת ההיתר בכפוף לבדיקת מחלקת הפיקוח לכך.
2. פירוק הסככות בתחום המגרש לפני הוצאת ההיתר בכפוף לבדיקת מחלקת הפיקוח לכך.
3. סידור הבניה בתחום המגרש מחומרים מקובלים לפי מדיניות עיצוב יפו.
4. מילוי דרישות מכון הרישוי ותיקון המפרט בהתאם.
5. יהצגת תכנית קומת קרקע על רקע מפה טופוגרפית מאושרת ע"י מחלקת המדידות עם סימון תחום הפקעה באופן ברור והוכחת שהבניין החדש לא תורג לתחום ההפקעה.
6. סימון מקומות חניה עבור המבנים על פי הנקבע ע"י בוחן תנועה במכון הרישוי.
7. מתן פתרון למיגון עבור הבניין החדש.
8. תיקון המפרט בהתאם למסומן ע"י בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.

הערות

ההיתר אינו מהווה כל אישור לשימוש הקיים בתחום המגרש או לבנייה הקיימת בתחום המגרש ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.