



תל אביב
TEL AVIV
יפו YAFU



כ"ז כסלו תשע"ג
11 דצמבר 2012

פרוטוקול

רשות רישוי - התנגדות

ישיבה: 6-12-0010 תאריך: 28/11/2012 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב - יפו

	מ"מ וסגן ראש העירייה	דורון ספיר - יו"ר
	מהנדס העיר/מזכיר הועדה	אדרי עודד גבולי
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן
	מהנדסת רישוי בכירה	אינג' פרידה פיירשטיין
	מרכז הועדה	אייל אסייג

מס' דף	מהות הבקשה	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	תוספת בניה/הרחבות דיור	אש שלום 13	2164-013	12-1366	1
3	בניה ללא תוספת שטח/מעלית	עמיאל 16	0561-016	12-1245	2
4	תוספת בניה/הוספת שטח	המלך גיורגי 90	0192-002	12-0893	3
6	תוספת בניה/יציאה לגג ג	בר-לב חיים 110	3671-108	12-1488	4
8	תוספת בניה/הוספת שטח	פיקוס 28	3720-028	12-1232	5



פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות אש שלום 13

גוש: 6636 חלקה: 763	בקשה מספר: 12-1366
שכונה: הדר יוסף	תאריך בקשה: 26/07/2012
סיווג: תוספת בניה/הרחבות דיור	תיק בניין: 2164-013
שטח: 2033 מ"ר	בקשת מידע: 201200081
	תא' מסירת מידע: 14/06/2012

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה:
שינויים פנימיים הכוללים: בניית 46 מרפסות מקורות בקומה א'-יא' 528 מ לחזית, לאחור.
בניית 2 מרפסות פתוחות בקומה יב' 39 מ"ר לחזית, לאחור.
סגירת גגות מע ל מרפסות קיימות בקומה יב' 18.15 מ"ר
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

ח"ד מהנדס העיר (ע"י שביט אפרת)

- א. לדון בהתנגדויות.
- ב. אם רשות הרשויה תדחה את ההתנגדויות, לאשר את הבקשה להוספת מרפסות בקומות 1-12 בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים הבאים:
- ג.

תנאים להיתר

1. הצגת חומרי הגמר של הבנייה החדשה ובלבד שיהיה כדוגמת הקיים.
2. הצגת פתרון עיצוב להקמת מרפסות עבור הבניין השני באותה החלקה.
3. הצגת פרטי חיבור של המרפסות לבניין הקיים.
4. הצגת קוי בניין בחתכים ובמנחים.
5. פרוק תוספת הבנייה בדירות הגג שהוסף ללא היתר או לחלופין הוכחה שנותרו שטחים עיקריים שמאפשרים את הוספתו.
6. הצגת תנחות קומת הקרקע בקני"מ 1:100, סימון ברור של מקום העמודים ובלבד שלא תהיה פגיעה בחניות הקיימות או לחלופין הסכמה מטעם בעלי החניות בקומת הקרקע למיקום העמודים בתחום החניות המוצמדות להם בטאבו.
7. הקטנת שטח מרפסות בקומה העליונה על פי המותר לפי התקנות או לחלופין הוכחה שנותרו שטחים עיקריים שמאפשרים להגדיל את המרפסות מעבר למותר.
8. הצגת פתרון נקוז בתוך המרפסות.
9. הצגת תריסי גלילה חשמליים במרפסות.
10. הצגת כל המידות והמפלסים הדרושים לבדיקת הבקשה
11. תקון מפרט הבקשה בהתאם למסומן במפרט שנבדק.

תנאים בהיתר

1. המרפסות תסגרנה ע"י תריסי גלילה חשמליים.
2. חומרי הגמר של המרפסות שהוספו יהיו כדוגמת הקיים.
3. שמירה על העצים הקיימים בקרבה לבנייה המבוקשת.
4. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא וסגירתן תהווה הפרה בוטה של ההיתר ותביא לביטולו.

הערות

היתר אינו בא לאשר כל בניה קיימת בבנין הנ"ל ובתחום המגרש ואשר אינה כלולה בהיתר זה.



**ההחלטה : החלטה מספר 1
רשות רישוי - התנגדות מספר 6-12-0010 מתאריך 28/11/2012**

א. לקבל את ההתנגדות בחלקה בעניין פרטי תכנון התוספות לבניין פרטי הקונסטרוקציה רשות הרישוי דורשת הצגת פרטים אלו, ולאשר את הבקשה לאור זאת שרוב רובם של הדיירים (33 מתוך 46) חתומים על הבקשה.

ב. לאשר את הבקשה להוספת מרפסות בקומות 1-12 בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. הצגת חומרי הגמר של הבנייה החדשה ובלבד שיהיה כדוגמת הקיים.
2. הצגת פתרון עיצוב להקמת מרפסות עבור הבניין השני באותה החלקה.
3. הצגת פרטי חיבור של המרפסות לבניין הקיים.
4. הצגת קוי בניין בחתכים ובמנחים.
5. פרוק תוספת הבנייה בדירות הגג שהוסף ללא היתר או לחלופין הוכחה שנתרו שטחים עיקריים שמאפשרים את הוספתו.
6. הצגת תנחות קומת הקרקע בקני"מ 1:100, סימון ברור של מקום העמודים ובלבד שלא תהיה פגיעה בחניות הקיימות או לחלופין הסכמה מטעם בעלי החניות בקומת הקרקע למיקום העמודים בתחום החניות המוצמדות להם בטאבו.
7. הקטנת שטח מרפסות בקומה העליונה על פי המותר לפי התקנות או לחלופין הוכחה שנתרו שטחים עיקריים שמאפשרים להגדיל את המרפסות מעבר למותר.
8. הצגת פתרון נקוז בתוך המרפסות.
9. הצגת תריסי גלילה חשמליים במרפסות.
10. הצגת כל המידות והמפלסים הדרושים לבדיקת הבקשה.
11. תקון מפרט הבקשה בהתאם למסומן במפרט שנבדק.

תנאים בהיתר

1. המרפסות תסגרנה ע"י תריסי גלילה חשמליים.
2. חומרי הגמר של המרפסות שהוספו יהיו כדוגמת הקיים.
3. שמירה על העצים הקיימים בקרבה לבנייה המבוקשת.
4. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא וסגירתן תהווה הפרה בוטה של ההיתר ותביא לביטולו.

הערות

היתר אינו בא לאשר כל בניה קיימת בבנין הנ"ל ובתחום המגרש ואשר אינה כלולה בהיתר זה.

* * * * *



פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות עמיאל 16

גוש: 6212 חלקה: 737	בקשה מספר: 12-1245
שכונה: צפון חדש-ח.צפוני	תאריך בקשה: 09/07/2012
סיווג: בניה ללא תוספת שטח/מעלית/חימום	תיק בניין: 0561-016
שטח: 250 מ"ר	בקשת מידע: 201103348
	תא' מסירת מידע: 18/12/2011

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה:
תוספת מעלון חימום לבית מגורים קיים.
המקום משמש כיום למגורים. בהיתר

ח"ד מהנדס העיר

1. לקיים דיון בהתנגדויות.
2. אם רשות הרישוי תדחה את ההתנגדויות, לאשר את הבקשה, בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. אישור כיבוי אש בדבר נגישות בין החזית הקדמית לחזית האחורית של המבנה בזמן חירום (רוחב פתחים, מעבר דרך מדרגות בחירום וכו').
2. תאום סופי מול אדריכל הרישוי בדבר חומרי הגמר של המעלית.
3. עדכון המפרט לפי הערות מהנדס הרישוי (סימון בצהוב כל תחנות העצירה, הצגת מידות תא המעלית וכ"ו)

תנאים בהיתר

1. שמירה על מעבר חופשי ונגיש בין החזית הקדמית לחזית האחורית של המבנה.
 2. בעלי ההיתר אחראים לכך שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות.
- הערה: ההיתר אינו בא לאשר כל בניה שבוצעה בתחום המגרש ובבנין הנ"ל ואשר אינה כלולה בהיתר זה.

ההחלטה: החלטה מספר 2
רשות רישוי - התנגדות מספר 12-0010-6 מתאריך 28/11/2012

לקבל את ההתנגדות ולא לאשר את התכנון המוצע שכן הוא פוגע באופן מהותי בגישה לחצר האחורית.

* * * * *



פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות המלך ג'ורג' 90 נצח ישראל 2

גוש: 6951 חלקה: 20	בקשה מספר: 12-0893
שכונה: צפון ישן-דרום מז.	תאריך בקשה: 21/05/2012
סיווג: תוספת בניה/הוספת שטח	תיק בניין: 0192-002
שטח: 518 מ"ר	בקשת מידע: 201103341
	תא' מסירת מידע: 19/01/2012

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה:

תוספת בניה בקומה: 5, לחזית, לאחור, בשטח של 31.7 מ"ר, שטח הדירה/המשרד לאחר התוספות יהיה 100.5 מ"ר שינויים פנימיים הכוללים: שינויים במחיצות פנימיות אישור מצב קיים

המקום משמש כיום למגורים בהיתר

ח"ד מהנדס העיר (ע"י פיין קליינמן ליאת)

לקיים דיון בבקשה בטרם קבלת החלטה, שכן הבקשה הוגשה ללא חתימת בעל זכות בנכס, אלא בהסתמך על פסק דין ביהמ"ש בלבד, בכפוף לבדיקת היועמ"ש ולאור התנגדויות הדדיות מרובות שהוגשו בין הצדדים במהלך השנים. במידה ורשות הרישוי תקבל את הבקשה, לאשר אותה, בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר:

1. התאמת גובה הבניה במפלס הגג למותר ע"פ הוראות תכנית השימור (2.70 מ' בלבד) ובתיאום עם צוות השימור.
2. מילוי הנחיות והצגת אישורו הסופי של צוות השימור.
3. תיקון מפרט הבקשה בהתאם להערות המסומנות לרבות הצגת כל השינויים כלפי ההיתרים המוצעים.
4. מתן התחייבויות בעל ההיתר, אשר יירשמו כתנאי בהיתר ל:
 - מהלך המדרגות בקומה הרביעית והיחידה במפלס הגג המחוברת אליו מהווים יח"ד אחת ולא ניתן לפצלה.
 - שיפוץ יחסי של הבנין בהתאם להנחיות שימור וחב' ש.מ.מ לשביעות רצון מה"ע.

הערה: ההיתר הינו עבור המבוקש בלבד ואינו מהווה כל אישור לבניה הקיימת בתחום המגרש ו/או הבנין.

ההחלטה: החלטה מספר 3

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-12-0010 מתאריך 28/11/2012

נערך דיון בנושא בהשתתפות מ. העיריה, יו"ר רשות הרישוי והיועמ"ש ובנוכחות הצוות המקצועי - הוחלט כי מאחר והמבקש אינו בעלים רשום כהגדרתו בתקנות לא ניתן לדון בבקשה.

* * * * *

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

12-0893 עמ' 5



עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה



פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות בר-לב חיים 110

גוש: 6137 חלקה: 125	בקשה מספר: 12-1488
שכונה: ליבנה	תאריך בקשה: 15/08/2012
סיווג: תוספת בניה/יציאה לגג ג	תיק בניין: 3671-108
שטח: מ"ר	בקשת מידע: 201101575
	תא' מסירת מידע: 14/07/2011

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה:
תוספת בניה בקומה: גג, לחזית, לצד, בשטח של 40 מ"ר, שטח הדירה/המשרד לאחר התוספות יהיה 140 מ"ר שינויים פנימיים הכוללים: פתיחת פתח למדרגות לוליינות. המקום משמש כיום למגורים בהיתר

ח"ד מהנדס העיר (ע"י אבו חבלה איאד)

לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדות, אם רשות הרישוי תדחה את ההתנגדות, 1. לאשר השתתפות בעלי ההיתר בתשלום לקרן חניה עבור 0.3 מ"ח החסרים; 2. לאשר את הבקשה להגדלת גג העליון (כאשר בחלקו קיים בהיתר מעל עמודי תמיכה) וסגירת השטח שנוצר עבור חדר יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר בדירה אחת באגף המזרחי, בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים שהבאים:

תנאים להיתר

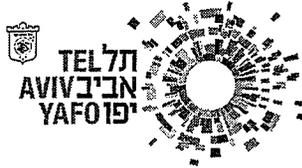
- השלמת ותיקון המפרט בהתאם להערות מהנדס רישוי;
- התאמת בניה להוראות תכנית ג/1 לענין נסיגה של 1.20 מ' ממעקה חיצוני בחזית המערבית;
- השלמת המידות ומפלסים בתנוחת קומת הגג;
- הגשת פרטי הפרגולה הנדרשים בקני"מ 1:20 (חישוב היחס הפתוח והאטום, חומר הפרגולה ופרטי חיבור);
- הצגת חתך נוסף דרך חדר היציאה לגג;
- סימון ייעוד חללים בחדר יציאה לגג;
- עריכת שני חתכים בהתאם לתכנית המבוקשת בקומת הגג;
- פירוט חומרי בניה של חדר יציאה לגג;
- הגשת התחייבות בעלי ההיתר לאי פיצול הדופלקס לשתי יחיד;
- הריסת 3 מחסנים הקיימים ללא היתר על גג לפני הוצאת היתר בניה ואישור הפיקוח על כך;

תנאים בהיתר

- פיצול דירת הדופלקס ל-2 יחידות דיור נפרדות (חסימת מעבר החופשי בין שתי קומות של הדירה) יהווה הפרה מהותית של ההיתר ויביא לביטולו;

הערות

- ההיתר הינו למבוקש בלבד ואינו מהווה אישור לכל בניה אחרת שנעשתה במגרש ו/או בבנין ללא היתר.
- פתרון חניה ניתן ע"י בעלי ההיתר להשתתף בתשלום לקרן חניה עבור 0.3 מ"ח.



**ההחלטה : החלטה מספר 4
רשות רישוי - התנגדות מספר 0010-12-6 מתאריך 28/11/2012**

א. לקבל את ההתנגדות בחלקה בעניין הקונסטרוקציה, ולאשר את הבקשה בכפוף להגשת חוות דעת קונסטרוקטור בעניין.

ב. לאשר השתתפות בעלי ההיתר בתשלום לקרן חניה עבור 0.3 מ"ח החסרים ;
ג. לאשר את הבקשה להגדלת גג העליון (כאשר בחלקו קיים בהיתר מעל עמודי תמיכה) וסגירת השטח שנוצר עבור חדר יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר בדירה אחת באגף המזרחי, בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים שהבאים :

תנאים להיתר

1. השלמת ותיקון המפרט בהתאם להערות מהנדס רישוי ;
2. התאמת בניה להוראות תכנית ג/1 לענין נסיגה של 1.20 מ' ממעקה חיצוני בחזית המערבית ;
3. השלמת המידות ומפלסים בתנוחת קומת הגג ;
4. הגשת פרטי הפרגולה הנדרשים בקני"מ 1:20 (חישוב היחס הפתוח והאטום, חומר הפרגולה ופרטי חיבור) ;
5. הצגת חתך נוסף דרך חדר היציאה לגג ;
6. סימון ייעוד חללים בחדר יציאה לגג ;
7. עריכת שני חתכים בהתאם לתכנית המבוקשת בקומת הגג ;
8. פירוט חומרי בניה של חדר יציאה לגג ;
9. הגשת התחייבות בעלי ההיתר לאי פיצול הדופלקס לשתי יחיד ;
10. הריסת 3 מחסנים הקיימים ללא היתר על גג לפני הוצאת היתר בניה ואישור הפיקוח על כך ;

תנאים בהיתר

1. פיצול דירת הדופלקס ל-2 יחידות דיור נפרדות (חסימת מעבר החופשי בין שתי קומות של הדירה) יהווה הפרה מהותית של ההיתר ויביא לביטולו ;

הערות

1. ההיתר הינו למבוקש בלבד ואינו מהווה אישור לכל בניה אחרת שנעשתה במגרש ו/או בבנין ללא היתר.
2. פתרון חניה ניתן ע"י בעלי ההיתר להשתתף בתשלום לקרן חניה עבור 0.3 מ"ח.

* * * * *



פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות פיקוס 28

גוש: 7075 חלקה: 12	בקשה מספר: 12-1232
שכונה: יפו ג'	תאריך בקשה: 05/07/2012
סיווג: תוספת בניה/הוספת שטח	תיק בניין: 3720-028
שטח: 4651 מ"ר	בקשת מידע: 201101649
	תא' מסירת מידע: 05/09/2011

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
תוספת בניה בקומה: גג, לחזית, לצד, בשטח של 33.15 מ"ר, שטח הדירה לאחר התוספות יהיה 87.37 מ"ר
שינויים פנימיים הכוללים: הריסת קירות ותקרה
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

ח"ד מהנדס העיר (ע"י טורנסקי מרינה)

1. לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות. אם רשות הרישוי תדחה את ההתנגדות –
2. לאשר את הבקשה בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. הצגת הרחבה עתידית של כל הדירות בבנין ותכנית פיתוח הגג בעתיד תוך ניצול זכויות הבניה על הגג במלוא.
2. התאמת גודל החדרים בהתאם ליעודם בהתאם לנקבע בתקנות התכנון והבניה.
3. הצגת תרשים הסביבה עם סימון גבולות החלקה בצורה ברורה.
4. התאמה ומילוי תקן 413, הגשת תצהיר מהנדס השלד כי המבנה על תוספת הבניה והשינויים המבוקשים בו יעמוד בפני רעידות אדמה לפי התקן הישראלי המתאים והגשת חישובים התומכים בהצהרה.

תנאים בהיתר

1. רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 על כך, שחדר היציאה לגג יהווה חלק בלתי נפרד מהדירה אליה הוא יוצמד.

הערות

1. בכפוף לתצהיר מהנדס השלד והחישובים הנלווים אליו, המהווים חלק בלתי נפרד מההיתר, כי המבנה על תוספת הבניה והשינויים המבוקשים בו, יעמוד בפני רעידות אדמה לפי התקן הישראלי המתאים.
2. ההיתר אינו מקנה כל אישור לבניה קיימת ללא היתר בבנין או במגרש והוא מתייחס אך ורק למפורט בתוכן ההיתר.
3. חלוקת הדירה תהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו.

ההחלטה: החלטה מספר 5

רשות רישוי - התנגדות מספר 0010-12-6 מתאריך 28/11/2012

רשות הרישוי מאפשרת לדיירים תקופה של חצי שנה מיום החלטת רשות הרישוי להגיש בקשה לפי תמ"א 38 במידה ולא תוגש בתקופה זו בקשה להיתר בניה לפי תמ"א 38 עבור כל הבניין הרי שהבקשה הינה מאושרת בהתאם להמלצת מהנדס העיר וניתן יהיה להוציא היתר בנייה בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, התאמה לקובץ הנחיות ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר



12-1232 עמ' 9

1. הצגת הרחבה עתידית של כל הדירות בבנין ותוספת חדרים תוך ניצול זכויות הבניה על הגג במלוא.
2. התאמת גודל החדרים בהתאם ליעודם בהתאם לנקבע בתקנות התכנון והבניה.
3. הצגת תרשים הסביבה עם סימון גבולות החלקה בצורה ברורה.
4. התאמה ומילוי תקן 413, הגשת תצהיר מהנדס השלד כי המבנה על תוספת הבניה והשינויים המבוקשים בו יעמוד בפני רעידות אדמה לפי התקן הישראלי המתאים והגשת חישובים התומכים בהצהרה.

תנאים בהיתר

רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 על כך, שחדר היציאה לגג יהווה חלק בלתי נפרד מהדירה אליה הוא יוצמד.

הערות

1. בכפוף לתצהיר מהנדס השלד והחישובים הנלווים אליו, המהווים חלק בלתי נפרד מההיתר, כי המבנה על תוספת הבניה והשינויים המבוקשים בו, יעמוד בפני רעידות אדמה לפי התקן הישראלי המתאים.
2. ההיתר אינו מקנה כל אישור לבניה קיימת ללא היתר בבנין או במגרש והוא מתייחס אך ורק למפורט בתוכן ההיתר.
3. חלוקת הדירה תהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו.

* * * * *