

ישיבה: 1-16-0029 תאריך: 16/03/2016 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
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם- אוזן
מ"מ איריס לוי - 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	מהות הבקשה	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	חביב אבשלום 4	2195-004	16-0343	1
2	שינויים/פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	ח"ן 38	0192-015	15-2454	2
4	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	אוסישקין 44	0202-044	16-0004	3
6	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	אנדרוס 4	3217-004	15-1605	4
8	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	שבזי 38	0145-038	16-0092	5
10	סולר/אנטנה סולרית (תמ"א 36)	ריב"ל 18	0376-018	15-2384	6

**פרוטוקול דיון רשות רישוי  
חביב אבשלום 4**

גוש : 6631 חלקה: 209	בקשה מספר: 16-0343
שכונה: 'רמת אביב ג	תאריך בקשה: 21/02/2016
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תיק בניין: 2195-004
שטח: 33006 מ"ר	בקשת מידע: 201502222
	תא' מסירת מידע: 03/01/2016

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**

בקשה לתוספת בניה:  
תוספת בניה בקומה: 16,8, לאחור, בשטח של 33.6 מ"ר  
תוספת בניה 2 מרפסות מוצעות בנוסף ל-52 המאושרות  
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

**ההחלטה : החלטה מספר 1**

**רשות רישוי מספר 16-0029-1 מתאריך 16/03/2016**

**בתאריך 01/03/2016 ביקרנו במקום ולהלן הממצאים:**

- התכנית אינה תואמת את המצב בשטח.
- בקומת הגג של דירות הדופלקס קיימת בנייה נוספת שלא סומנה.
- אי התאמה בין תכנית של קומת הגג לחתך ולחזית.
- לא קיים חתך א-א.
- לאור ממצאי מחלקת הפיקוח לא לאשר את הבקשה.

\* \* \* \* \*

פרוטוקול דיון רשות רישוי  
ח"ן 38

גוש: 6952 חלקה: 91	15-2454	בקשה מספר:
שכונה: הצפון הישן-החלק הדרו	15/12/2015	תאריך בקשה:
סיווג: שינויים/פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	0192-015	תיק בניין:
שטח: 731 מ"ר	201501540	בקשת מידע:
	10/09/2015	תא' מסירת מידע:

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה:

תוספת בניה בקומה: 0, לאחור

איחוד דירות 7-16 + שינויים פנימיים (הוספת מדרגות פנימיות)

המקום משמש כיום למגורים בהיתר

**חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' זולטרבסקי דניאל)**

לאשר את הבקשה לאיחוד דירה בקומת הגג יחד עם דירה בקומה החמישית העליונה, בתנאי התאמת השטחים למותר כפי שאושרו בהיתרים האחרונים, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

**תנאים להיתר**

1. תיאום סופי מול מחלקת השימור.
2. מילוי הנחיות מכון הרישוי.

**תנאים בהיתר**

1. באם יתבקש פיצולה של הדירה המאוחדת מחדש, יחזרו הממ"דים להיות כפי מצבם ערב איחוד הדירות בהתאם ובכפוף לדין כפי שיהיה באותו מועד.
2. היתר זה הינו בכפוף לכל התנאים האמורים בהיתר מקורי מס' (הארכת תוקף היתר מס' 12-0396) ואינו מהווה הארכת תוקפו מעבר למאושר.
3. ההיתר כפוף לכל התנאים בהיתרים לשינויים מס' 15-1165 ו-15-1168 הקודמים שכלפיהם מבוקשים השינויים.
4. האדריכל יעשה פיקוח צמוד על כל עבודות השיפוץ בתיאום עם צוות השימור ויהיה אחראי לזמן לשטח את שמ"מ וצוות השימור עם תחילת עבודות הגמר.

לאשר את הבקשה לאיחוד דירה בקומת הגג יחד עם דירה בקומה החמישית העליונה, בתנאי התאמת השטחים למותר כפי שאושרו בהיתרים האחרונים, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### **תנאים להיתר**

1. תיאום סופי מול מחלקת השימור.
2. מילוי הנחיות מכון הרישוי.

#### **תנאים בהיתר**

1. באם יתבקש פיצולה של הדירה המאוחדת מחדש, יחזרו הממ"דים להיות כפי מצבם ערב איחוד הדירות בהתאם ובכפוף לדין כפי שיהיה באותו מועד.
2. היתר זה הינו בכפוף לכל התנאים האמורים בהיתר מקורי מס' (הארכת תוקף היתר מס' 12-0396) ואינו מהווה הארכת תוקפו מעבר למאושר.
3. ההיתר כפוף לכל התנאים בהיתרים לשינויים מס' 15-1165 ו- 15-1168 הקודמים שכלפיהם מבוקשים השינויים.
4. האדריכל יעשה פיקוח צמוד על כל עבודות השיפוץ בתיאום עם צוות השימור ויהיה אחראי לזמן לשטח את שמ"מ וצוות השימור עם תחילת עבודות הגמר.

פרוטוקול דיון רשות רישוי  
אסישקין 44

גוש:	6963 חלקה: 63	בקשה מספר:	16-0004
שכונה:	הצפון הישן - החלק הצ	תאריך בקשה:	03/01/2016
סיווג:	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תיק בניין:	0202-044
שטח:	559 מ"ר	בקשת מידע:	201501188
		תא' מסירת מידע:	04/08/2015

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה:

שינויים פנימיים הכוללים: שינויים פנימיים בדירות איחוד 2 דירות בקומה הרביעית וביטול ממ"ד אחד המקום משמש כיום למגורים בהיתר

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י ברומר רותי)

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מספר 14-0972-14 מתאריך 23.10.2014 שהוצא להקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית, עבור איחוד 4 יחידות הדירות שבקומה הרביעית (מעל הקרקע) ל-3 יחידות דור, והקטנת הצפיפות מ-20 ל-19 יח"ד, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים בהיתר:

- מתן התחייבות המבקשים כי במידה והדירה תחולק מחדש ל-2 דירות נפרדות, הממ"ד יוחזר למקומו.
- ההיתר כפוף לכל ההערות והתנאים של ההיתר המקורי.

הערה:

ההיתר הינו עבור איחוד דירות כפי שמפורט בגוף ההיתר, ואינו מקנה אישור לכל בנייה אחרת, שימוש או שינוי שנעשתה בבניין.

החלטה: החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 16-0029-1 מתאריך 16/03/2016

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מספר 14-0972-14 מתאריך 23.10.2014 שהוצא להקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית, עבור איחוד 4 יחידות הדירות שבקומה הרביעית (מעל הקרקע) ל-3 יחידות דור, והקטנת הצפיפות מ-20 ל-19 יח"ד, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:



# פרוטוקול דיון רשות רישוי אנדרוס 4

גוש: 7046 חלקה: 20	15-1605	בקשה מספר:
שכונה: מכללת יפו תל אביב וד	04/08/2015	תאריך בקשה:
סיווג: תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	3217-004	תיק בניין:
שטח: 510 מ"ר	201500399	בקשת מידע:
	01/01/1900	תא' מסירת מידע:

## תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה:

תוספת בניה בקומה: גג, לחזית, בשטח של 39.18 מ"ר, שטח הדירה/המשרד לאחר התוספות יהיה 93.54 מ"ר שינויים פנימיים הכוללים: תוספת בניה בקומה שנייה, הגבהת הגג וניצול חלל גג רעפים הכולל פתיחה לחלונות בקירות הקיימים כולל החלפת מדרגות קימות בחדשות תקניות כולל הגבהת המעקה הגג לגובה בטיחותי המקום משמש כיום למגורים בהיתר

## התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
יחזקאל שועה	רחוב אנדרוס 4, יפו	

## עיקרי ההתנגדויות:

1. דירת המרתף בבניין נרכש לאחרונה ע"י המתנגד מחברת עמידר והבניה מוצעת עלולה לפגוע בזכויות המתנגד ויש צורך להסדיר את הזכויות בין בעלי הנכס השונים.
2. בניה עד לגבול המגרש הצידי למערב עלולה לחסום כניסת אור ואוויר ומהווה פגיעה ברכוש משותף.

**בתאריך 21.9.15 התקבל מכתב חתום ע"י המתנגד למשיכת התנגדותו לבקשה.**  
בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

## חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י זהבי אלון)

לא לאשר את הבקשה להריסת חלקי הבניה הקיימת בקומה העליונה ובנייתה מחדש עם עליית הגג מעליה כיחידת דיור דו מפלסית, שכן:

- הוגשה ללא התאמת תוספת הבניה לאופיו האדריכלי של המבנה ולא הוכח השתלבות התוספת עם הבניה הקיימת והעתידיה ובאופי הבינוי בסביבה בניגוד לדרישות התב"ע.
- נערכה בניגוד לנקבע בתקנות כאשר לא כל השטחים המקורים נכללו בחישוב השטחים ולא ניתן לבחון התאמתה להוראות התכנית לעניין הזכויות המותרות והאם התכנון אינו גורע מזכויות יחסיות של שאר בעלי הדירות בבניין.
- הוגשה ללא הצגת בניה עתידיה במגרש תוך מימוש מלוא הזכויות המותרות בנכס בניגוד למדיניות עיצוב יפו.
- נערכה ללא תיאור עבודות השיפוץ ושיקום המבנה בניגוד לדרישות התב"ע.
- מוצע גג רעפים דו-שיפועי בניגוד למדיניות עיצוב יפו ולא הוכח ששיפועי גג רעפים לא יעלו על 40% ויפנו ככל

ההחלטה : החלטה מספר 4  
רשות רישוי מספר 16-0029-1 מתאריך 16/03/2016

לא לאשר את הבקשה להריסת חלקי הבניה הקיימת בקומה העליונה ובנייתה מחדש עם עליית הגג מעליה כיחידת דיור דו מפלסית, שכן:

- הוגשה ללא התאמת תוספת הבניה לאופיו האדריכלי של המבנה ולא הוכח השתלבות התוספת עם הבניה הקיימת והעתידיה ובאופי הבינוי בסביבה בניגוד לדרישות התב"ע.
- נערכה בניגוד לנקבע בתקנות כאשר לא כל השטחים המקורים נכללו בחישוב השטחים ולא ניתן לבחון התאמתה להוראות התכנית לעניין הזכויות המותרות והאם התכנון אינו גורע מזכויות יחסיות של שאר בעלי הדירות בבניין.
- הוגשה ללא הצגת בניה עתידיה במגרש תוך מימוש מלוא הזכויות המותרות בנכס בניגוד למדיניות עיצוב יפו.
- נערכה ללא תיאור עבודות השיפוץ ושיקום המבנה בניגוד לדרישות התב"ע.
- מוצע גג רעפים דו-שיפועי בניגוד למדיניות עיצוב יפו ולא הוכח ששיפועי גג רעפים לא יעלו על 40% ויפנו ככל האפשר לכל כיווני הקירות החיצוניים של הבניין כפי שנקבע בתקנות התב"ע.
- המפרט נערך ללא התאמה בין תנוחות הקומות לחתכים ולא מאפשר בדיקתו לעניין שטחי הבניה הקיימים והמוצעים בניגוד לתקנות.
- נערכה ללא הצגת פתרון לחיזוק הבניין הקיים לפי תקן ישראלי 413 וללא הוכחה כי המבנה הקיים מסוגל לשאת בעומסים המוצעים על הגג.
- קיום פתחים בגבול המגרש נוגד את הנקבע בתקנות.

פרוטוקול דיון רשות רישוי  
שבזי 38

גוש: 6929 חלקה: 13  
שכונה: נוה צדק  
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה  
שטח: 113 מ"ר

בקשה מספר: 16-0092  
תאריך בקשה: 13/01/2016  
תיק בניין: 0145-038  
בקשת מידע: 201500700  
תא' מסירת מידע: 26/05/2015

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
בקשה לתוספת בניה:  
תוספת בניה בקומה: עליית גג, לאחור  
השלמת עליית גג ושינויים פנימיים  
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

**חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אנטוניר מיקי)**

לאשר את הבקשה לשינויים בקומות הקיימות והגדלת עלית הגג,  
בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

**תנאים להיתר**

לא יוצא היתר הבניה לפני הוצאת היתר לשימוש חורג בקומת הקרקע.

**התחייבויות להוצאת היתר**

מתן התחייבות בעלי היתר לרישום הערות לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לרשום:  
- קומה שניה ועלית הגג מהוות יחידת דיור אחת שלא תחולק בעתיד בכל צורה שהיא.  
- היחידה המסחרית בקומת הקרקע הינה בשימוש הדייר המתגורר באותה יחידת מגורים.

**ההחלטה: החלטה מספר 5**

רשות רישוי מספר 16-0029-1 מתאריך 16/03/2016

לאשר את הבקשה לשינויים בקומות הקיימות והגדלת עלית הגג,  
בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

# פרוטוקול דיון רשות רישוי ליב"ל 18

גוש: 6976 חלקה: 214	בקשה מספר: 15-2384
שכונה: מונטיפיורי	תאריך בקשה: 06/12/2015
סיווג: סלולרי/אנטנה סלולרית (תמ"א 36)	תיק בניין: 0376-018
שטח: מ"ר	בקשת מידע: 0
	תא' מסירת מידע:

## תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

פירוט נוסף: התקנת מתקן שידור קטן כהגדרתו בתמ"א 36, הכולל תורן בגובה 8.50 מ', 6 אנטנות תקשורת RF2 אנטנות MW1 פיט, 3 ארונות תקשורת תואמי תמ"א 1.70/0.90/1.90 מטר חברת פרטנר מבוקשים.

## חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' גיטמן דוד)

לאשר את הבקשה להקמה על גג הבניין תורן בגובה של 8.5 מ' עם 8 אנטנות תקשורת של חב' פרטנר, בהתאם לתכנית ג' ובהתאמה לתמ"א 36 א' בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ובתנאים הבאים:

### תנאים להיתר

1. מתן כתבי שיפוי מפני תביעות לפי סעיף 197 לחוק כנדרש בחוק הקרינה הבלתי מייננת.
2. השלמת מפרט הגשה בתאום עם בוחן הרישוי.
3. הריסת האנטנה המסומנת לפירוק במפרט ההגשה וקבלת אישור על כך ממחלקת פיקוח על הבניה.

### הערות

1. הרשות המקומית אינה אחראית בכל הקשור לקרינה.
2. ההיתר ימילוי הדרישות המיוצגות.

לאשר את הבקשה להקמה על גג הבניין תורן בגובה של 8.5 מ' עם 8 אנטנות תקשורת של חברת פרטנר, בהתאם לתכנית ג' ובהתאמה לתמ"א 36 א' בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ובתנאים הבאים:

#### תנאים להיתר

4. מתן כתבי שיפוי מפני תביעות לפי סעיף 197 לחוק כנדרש בחוק הקרינה הבלתי מייננת.
5. השלמת מפרט הגשה בתאום עם בוחן הרישוי.
6. הריסת האנטנה המסומנת לפירוק במפרט ההגשה וקבלת אישור על כך ממחלקת פיקוח על הבניה.

#### הערות

1. הרשות המקומית אינה אחראית בכל הקשור לקרינה.
2. ההיתר כפוף למילוי הוראות תמ"א 36 א'.
3. כפוף לכתב שיפוי של החברה מפני תביעות לפיצויים על פי סעיף 197 לחוק הקרינה הבלתי מייננת.