

וי חשון תשע"ח
26 אוקטובר 2017

פרוטוקול

ישיבה: 1-17-0130 תאריך: 25/10/2017 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

רשות רישוי

	מ"מ וסגן ראש העירייה	דורון ספיר - יו"ר
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן
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 לפי תכנית הרחבה	רפידים 22ד	0804-022	17-1186	1
3	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	רוזנבלום הרצל ד"ר 8	2343-004	17-0675	2
5	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	הכנסת הגדולה 15	0597-015	17-1593	3
6	שינויים/פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	ברדיצ'בסקי 6	0072-006	17-0934	4
8	בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'	רבי יהודה חסיד 6	0143-006	17-1061	5
10	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	הרבי מקוצק 7	3437-007	17-0766	6
	רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין	אונטרמן איסר יהודה 26	4876-005		7



פרוטוקול דיון רשות רישוי רפידים 22 ד

בקשה מספר:	17-1186	גוש:	6627 חלקה: 351
תאריך בקשה:	18/07/2017	שכונה:	מעוז אביב
תיק בניין:	0804-022	סיווג:	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה
בקשת מידע:	0	שטח:	9500 מ"ר
תא' מסירת מידע:			

מבקש הבקשה: חורש תמיר סיון
רפידים 22, תל אביב - יפו 69982
עירוני אורי
רפידים 22, תל אביב - יפו 69982
עירוני שירי
רפידים 22, תל אביב - יפו 69982
רשלבך יעל
רפידים 22, תל אביב - יפו 69982
רשלבך יובל
רפידים 22, תל אביב - יפו 69982
שפר עופרה
רפידים 22, תל אביב - יפו 69982
שפר ירון
רפידים 22, תל אביב - יפו 69982
גולנד זיו
בילטמור 4, תל אביב - יפו 0
גולנד עירית
הדר 9, רמת השרון *
קופמן אלה
ברודצקי 68, תל אביב - יפו 69052
תמיר יואב
רפידים 22, תל אביב - יפו 69982

עורך הבקשה: בכר יואל
הורביץ אלי 31, רחובות 76383

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר יח"ד מורחבות: 6 מספר תכנית הרחבה: 2308 קומה בה מתבצעת התוספת: קומת קרקע, קומה א', ב', ג' כיוון התוספת: לחזית כיוון התוספת: לאחור מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: בכל אחת מ-6 הדירות יתבצעו התאמות פנימיות בהתאם להרחבות הקיימות.

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

לאשר את הבקשה להרחבת 6 דירות קיימות בכניסה אמצעית מס' 4 בבניין טורי קיים בן 4 קומות צמודות קרקע 6 כניסות, 48 יח"ד:

- באגף המערבי: הרחבה חד צדדית (דרומית) של 4 דירות הקיימות בכל הקומות (קרקע, א', ב' ו-ג'),
 - באגף המזרחי: הרחבה דו-צדדית (דרומית וצפונית) של 2 דירות קיימות בקומות ב, ו-ג מעל דירות מורחבות קיימות בקומת קרקע ו-א'.
- בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:



תנאים אחרי ועדה
אישור ממ"י

התחייבויות להוצאת היתר
ביצוע שיפוצים בהתאם להנחיות מהנדס העיר באגף שלם.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס
שימוש בחומרי גמר בדומה לקיים.

הערות
ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש.

ההחלטה : החלטה מספר 1
רשות רישוי מספר 0130-17-1 מתאריך 25/10/2017

לאשר את הבקשה להרחבת 6 דירות קיימות בכניסה אמצעית מס' 4 בבניין טורי קיים בן 4 קומות צמודות קרקע 6 כניסות, 48 יח"ד:

- באגף המערבי : הרחבה חד צדדית (דרומית) של 4 דירות הקיימות בכל הקומות (קרקע, א', ב' ו-ג'),
 - באגף המזרחי : הרחבה דו-צדדית (דרומית וצפונית) של 2 דירות קיימות בקומות ב, ו-ג מעל דירות מורחבות קיימות בקומת קרקע ו-א'.
- בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים אחרי ועדה
אישור ממ"י

התחייבויות להוצאת היתר
ביצוע שיפוצים בהתאם להנחיות מהנדס העיר באגף שלם.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס
שימוש בחומרי גמר בדומה לקיים.

הערות
ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש.



פרוטוקול דיון רשות רישוי רוזנבלום הרצל ד"ר 8

בקשה מספר:	17-0675	גוש:	6621 חלקה: 11
תאריך בקשה:	30/04/2017	שכונה:	גלילות
תיק בניין:	2343-004	סיווג:	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית
בקשת מידע:	201600202	שטח:	מ"ר
תא' מסירת מידע:	21/03/2016		

מבקש הבקשה: נייאזוב סמי
הרצוג 16, אזור *

עורך הבקשה: מרום דן
קוסובסקי 44, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר יח"ד מורחבות: 1 קומה בה מתבצעת התוספת: קרקע קומת המסחר שטח התוספת (מ"ר): 59.91 שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 119.82 מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: מעבר השירותים לקומת גלריה

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' כהן מזרחי מיטל)

- לא לאשר את הבקשה לתוספת יציע בתוך חנות קיימת בקומת הקרקע, שכן:
1. במסגרת הבקשה הנוכחית לא הוגשה טבלת שטחים המציגה כי התוספת החדשה הינה במסגרת השטחים המותרים, אי לכך לא ניתן לבחון את תוספת השטחים.
 2. בטבלת השטחים ובחישובי השטחים, מוצגים השטחים המוצעים בלבד ללא השטחים הקיימים והמותרים עפ"י תב"ע.
 3. לא הוגש חישוב מפורט של החנות הקיימת ושל היציע.
 4. היציע שבוצע ללא היתר בתוך החנות הינו בניגוד לתקנות החוק, לעניין שטח המותר מעל חנות בשטח 26.80 מ"ר (בניגוד למותר, 7.4 מ"ר בלבד).
 5. קיים חוסר התאמה בין השטחים הקיימים והמבוקשים כפי שהוזן ע"י העורך בתוכן הבקשה לבין השטחים המבוקשים בפועל.
 6. שימוש בחומרים דליקים לרצפת היציע בניגוד לתקנות.
 7. לא ניתן פתרון אזורי לח. שירותים ביציע.

ההחלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 17-0130-1 מתאריך 25/10/2017

לא לאשר את הבקשה לתוספת יציע בתוך חנות קיימת בקומת הקרקע, שכן:



1. במסגרת הבקשה הנוכחית לא הוגשה טבלת שטחים המציגה כי התוספת החדשה הינה במסגרת השטחים המותרים, אי לכך לא ניתן לבחון את תוספת השטחים.
2. בטבלת השטחים ובחישובי השטחים, מוצגים השטחים המוצעים בלבד ללא השטחים הקיימים והמותרים עפ"י תב"ע.
3. לא הוגש חישוב מפורט של החנות הקיימת ושל היציע.
4. היציע שבוצע ללא היתר בתוך החנות הינו בניגוד לתקנות החוק, לעניין שטח המותר מעל חנות בשטח 26.80 מ"ר (בניגוד למותר, 7.4 מ"ר בלבד).
5. קיים חוסר התאמה בין השטחים הקיימים והמבוקשים כפי שהוזן ע"י העורך בתוכן הבקשה לבין השטחים המבוקשים בפועל.
6. שימוש בחומרים דליקים לרצפת היציע בניגוד לתקנות.
7. לא ניתן פתרון אזורי לח. שירותים ביציע.



פרוטוקול דיון רשות רישוי הכנסת הגדולה 15

גוש : 6106 חלקה : 645	בקשה מספר : 17-1593
שכונה : בבלי	תאריך בקשה : 03/10/2017
סיווג : תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תיק בניין : 0597-015
שטח : 801 מ"ר	בקשת מידע : 201601052
	תא' מסירת מידע : 09/08/2016

מבקש הבקשה : רימון נועם
הכנסת הגדולה 15 , תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : שפירר עודד
נחשון 11 , כפר סבא 44447

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה :
תוספת בניה בקומה : 1,2,3,4, לאחור, בשטח של 217.9 מ"ר, שטח הדירה/המשרד לאחר התוספות יהיה 115.6 מ"ר
שינויים פנימיים הכוללים : הריסת קירות
תוספת 4 ממ"דים ו-4 מרפסות שמש בקומות 1,2,3,4 בחזית האחורית

ההחלטה : החלטה מספר 3
רשות רישוי מספר 1-17-0130 מתאריך 25/10/2017

בביקורת שנערכה בשטח, נמצא כי הקונטור של הבניין בתכנית הבקשה ובהיתר המקורי אינו תואם את המצב בשטח.
בקומת הגג קיימות תוספות וסככות אשר לא סומנו בתכנית.
לאור ממצאי מחלקת הפיקוח לא לאשר את הבקשה.

* * * * *



פרוטוקול דיון רשות רישוי ברדיצ'בסקי 6

בקשה מספר:	17-0934	גוש:	7085 חלקה: 96
תאריך בקשה:	11/06/2017	שכונה:	לב תל-אביב
תיק בניין:	0072-006	סיווג:	שינויים/פיצול/אחוד/תוספת יח"ד
בקשת מידע:	201601301	שטח:	279 מ"ר
תא' מסירת מידע:	19/07/2016		

מבקש הבקשה: אליאש ענבר מאירה
ברדיצ'בסקי 6, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: מסורי ענת
צייטלין 1, תל אביב - יפו 64956

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

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' פנסו נמירובסקי אינה)

לאשר את הבקשה לאיחוד שתי דירות בקומת הקרקע בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים אחרי ועדה

1. ביטול ממ"ד חדש במקומו המוצע והחזרת הממ"ד למקומו המאושר בהיתר מס' 06-1171.
2. הגשת חישובים סטטים והצהרת מהנדס.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בכדי לאשר כל בנייהאחרת בבניין ו/או בשטח המגרש.

ההחלטה: החלטה מספר 4

רשות רישוי מספר 17-0130-1 מתאריך 25/10/2017

לאשר את הבקשה לאיחוד שתי דירות בקומת הקרקע בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים אחרי ועדה

1. ביטול ממ"ד חדש במקומו המוצע והחזרת הממ"ד למקומו המאושר בהיתר מס' 06-1171.
2. הגשת חישובים סטטים והצהרת מהנדס.



הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בכדי לאשר כל בנייהאחרת בבניין ו/או בשטח המגרש.



פרוטוקול דיון רשות רישוי רבי יהודה חסיד 6 תחכמוני 3

בקשה מספר:	17-1061	גוש:	6922 חלקה: 25
תאריך בקשה:	29/06/2017	שכונה:	נוה צדק
תיק בניין:	0143-006	סיווג:	בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'
בקשת מידע:	0	שטח:	106 מ"ר
תא' מסירת מידע:			

מבקש הבקשה: לו ויליאם אריק
רבי יהודה חסיד 6, תל אביב - יפו *
לו שאנה פרסין
רבי יהודה חסיד 6, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: גרש צבי
סוקולוב 48, רמת השרון 47235

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
הקמת מבנה חדש הכולל: מרתף, 3.00 קומות מגורים, ובהן 1 יח"ד, בקשה להיתר לתיאור מצב קיים לא תוספת שטח המרתפים כוללים: מקלט, מחסן

על הגג: קולטי שמש, חדר מכונות מזוג אוויר
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, בגבולות המגרש גדר בגובה 1.75 מטר

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י טטרו מאיר)

- לאשר את הבקשה לקבלת היתר בנייה מחדש להקמת בניין מגורים בן 2 קומות עם עלית גג, עבור יח"ד אחת, מעל קומת מרתף, שכן:
 - הבניין ברובו כבר נבנה לפי ההיתר הקודם משנת 2012, אך פג תוקפו של ההיתר לא ניתן לחדשה לפי חוק התכנון והבנייה.
 - בפועל מבוקשת השלמת הבניין של אותם חלקים שלא נבנו ובנוסף שינויים בקונטור ובחזיתות.
 - לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 2 מקומות חניה החסרים מכח תכנית ח', היות והנכס מצוי באזור חניה מס' אשר בו מתוכננים חניונים ציבוריים (לדוגמה חניון 2615ב)
- הכל בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאי טכניים.

תנאים אחרי ועדה
קבלת אישור סופי של מכון רישוי והנחיותיו ירשמו כתנאי בהיתר.

הערה: ההיתר אינו בא לאשר כל בנייה קיימת במגרש ואשר אינה כלולה בהיתר זה.

ההחלטה : החלטה מספר 5
רשות רישוי מספר 17-0130-1 מתאריך 25/10/2017

3. לאשר את הבקשה לקבלת היתר בנייה מחדש להקמת בניין מגורים בן 2 קומות עם עלית גג, עבור יח"ד אחת, מעל קומת מרתף, שכן:
- הבניין ברובו כבר נבנה לפי ההיתר הקודם משנת 2012, אך פג תוקפו של ההיתר לא ניתן לחדשה לפי חוק התכנון והבניה.
 - בפועל מבוקשת השלמת הבניין של אותם חלקים שלא נבנו ובנוסף שינויים בקונטור ובחזיתות.
4. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 2 מקומות החניה החסרים מכח תכנית ח', היות והנכס מצוי באזור חניה מס' אשר בו מתוכננים חניונים ציבוריים (לדוגמה חניון 2615ב).
- הכל בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאי טכניים.

תנאים אחרי ועדה

קבלת אישור סופי של מכון רישוי והנחיותיו ירשמו כתנאי בהיתר.

הערה: ההיתר אינו בא לאשר כל בנייה קיימת במגרש ואשר אינה כלולה בהיתר זה.



פרוטוקול דיון רשות רישוי הרבי מקוצק 7 הרבי מלילוב 8

גוש : 7045 חלקה : 155	בקשה מספר : 17-0766
שכונה : צהלון ושיכוני חסכון	תאריך בקשה : 14/05/2017
סיווג : תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תיק בניין : 3437-007
שטח : מ"ר	בקשת מידע : 201600551
	תא' מסירת מידע : 21/03/2016

מבקש הבקשה : לוי חן
הרבי מלילוב 8 , תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : ברעם ארנון
שמעון בן גמליאל 6 , תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
כמות קומות לתוספת : 1 מספר יח"ד מורחבות : 1 קומה בה מתבצעת התוספת : קרקע, ראשונה כיוון התוספת : לחזית
כיוון התוספת : לאחור שימוש המקום כיום : בהיתר מגורים

חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י פיצ'וז'קין יאנה)

לא לאשר את הבקשה להרחבת הדירה בקומה השנייה והוספת בניה חלקית על הגג כמפלס העליון של הדירה , שכן :

- התכנון מהווה הגדלת שטח הדירה מעבר למותר בגדר סטייה ניכרת. תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון והבקשה דומה לנדונה נדחתה בעבר ע"י רשות הרישוי.
- כוללת סידור מחסן (חדר שירות) בקומת הקרקע בצמוד לדירת השכן עם חלונות וכניסה נפרדת מהחצר בניגוד להוראות התכנית ומהווה פגיעה במימוש הרחבה עתידית של דירת השכן שסומנה כ"לא שייכת לבקשה".
- נוגדת הוראות התכנית לבניה חלקית על הגג לרבות התכסית המותרת (עולה מעל 50% משטח הגג), שמירת נסיגות מהחזיתות וסידור גג משולב מעליה. התכנון נוגד מדיניות עיצוב יפו ולא משתלב באופיו של הבניין הקיים והשכונה.

חוות דעת נמסרה לעורך הבקשה.

ההחלטה : החלטה מספר 6
רשות רישוי מספר 17-0130-1 מתאריך 25/10/2017

לא לאשר את הבקשה להרחבת הדירה בקומה השנייה והוספת בניה חלקית על הגג כמפלס העליון של הדירה , שכן :

- התכנון מהווה הגדלת שטח הדירה מעבר למותר בגדר סטייה ניכרת. תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון והבקשה דומה לנדונה נדחתה בעבר ע"י רשות הרישוי.



- כוללת סידור מחסן (חדר שירות) בקומת הקרקע בצמוד לדירת השכן עם חלונות וכניסה נפרדת מהחצר בניגוד להוראות התכנית ומהווה פגיעה במימוש הרחבה עתידית של דירת השכן שסומנה כ"לא שייכת לבקשה".
- נוגדת הוראות התכנית לבניה חלקית על הגג לרבות התכסית המותרת (עולה מעל 50% משטח הגג), שמירת נסיגות מהחזיתות וסידור גג משולב מעליה. התכנון נוגד מדיניות עיצוב יפו ולא משתלב באופיו של הבניין הקיים והשכונה.

חוות דעת נמסרה לעורך הבקשה.

רשות רישוי

בקשה לרישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב -2011

פרטי הנכס

גוש/חלקה	חלקת משנה	שטח	מען הנכס
376 / 6132		2549 מ"ר	רחוב אונטרמן איסר יהודה מס' 26

חוו"ד מהנדס העיר (ע"י אינג' ראובן מאיר)

מבוקש לרשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 9.08.2017 החתום ע"י אינג' אנה גולבורודקו להיתרי בניה מס' 12-1175 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 15.08.2012 ואחרים, כמפורט להלן :

פרוט אי ההתאמות	חלקת משנה
הצמדה "סח" איננה מאושרת בהיתר כמקום חניה	12
הצמדה "עא" איננה מאושרת בהיתר כמקום חניה	25
תוספת שטח 3.9 מ"ר ע"ח מסתור כביסה	30
תוספת למחסן (הצמדה "סג") בשטח 5.5 מ"ר בתחום הצמדה "עה"	37

החלטת רשות רישוי מספר 0130-17-1 מתאריך 25/10/2017

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 9.08.2017 החתום ע"י אינג' אנה גולבורודקו להיתרי בניה מס' 12-1175 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 15.08.2012 ואחרים, כמפורט להלן :

פרוט אי ההתאמות	חלקת משנה
הצמדה "סח" איננה מאושרת בהיתר כמקום חניה	12
הצמדה "עא" איננה מאושרת בהיתר כמקום חניה	25
תוספת שטח 3.9 מ"ר ע"ח מסתור כביסה	30
תוספת למחסן (הצמדה "סג") בשטח 5.5 מ"ר בתחום הצמדה "עה"	37