

כ"ה אייר תשע"ח
10 מאי 2018

פרוטוקול

ישיבה: 1-18-0073 תאריך: 02/05/2018 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	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	דיזנגוף 231	0187-231	17-1452	1
3	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	פינס 27	0007-001	17-1447	2
5	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	החרוב 25	3092-025	18-0020	3
7	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	יהודה הימית 40	3006-040	18-0336	4
9	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	גבולות 6	0484-006	17-1752	5
11	ציבורי/תוספת בניה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)	ההגנה 133	0460-133	17-1145	6



פרוטוקול דיון רשות רישוי דיזנגוף 231

בקשה מספר:	17-1452	גוש:	6960 חלקה: 129
תאריך בקשה:	11/09/2017	שכונה:	הצפון הישן - החלק הצ
תיק בניין:	0187-231	סיווג:	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית
בקשת מידע:	0	שטח:	548 מ"ר
תא' מסירת מידע:			

מבקש הבקשה: רימאק יזמות בע"מ
אחד העם 54, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: ברטוב עדי
נחמני 50, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה:
שינויים פנימיים הכוללים: שינויים בחזית צד וחזית אחורית. פתיחת דלת כניסה לדירה ושינוי חלון ופתיחת ויטרינה לגינה פרטית בטאבו.
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' מיליס יניב)

לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים ללא תוספת שטח בדירה הממוקמת בקומת הקרקע, בעורף בניין מגורים ומסחר בן 5 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת קרקע מסחרית בחזית הקדמית הכוללים:

- סגירת דלת כניסה קיימת לדירה מחדר המדרגות המשותף ופתיחת דלת כניסה ראשית לדירה בחזית הצפונית, צדדית, דרך החצר.
- שינוי חלון קיים בחזית הצפונית, צדדית ופתיחת 2 ויטרינות יציאה לחצר בחזית המערבית, אחורית.

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

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0073-18-1 מתאריך 02/05/2018

לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים ללא תוספת שטח בדירה הממוקמת בקומת הקרקע, בעורף בניין מגורים ומסחר בן 5 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת קרקע מסחרית בחזית הקדמית הכוללים:



- ג. סגירת דלת כניסה קיימת לדירה מחדר המדרגות המשותף ופתיחת דלת כניסה ראשית לדירה בחזית הצפונית, צדדית, דרך החצר.
- ד. שינוי חלון קיים בחזית הצפונית, צדדית ופתיחת 2 ויטרינות יציאה לחצר בחזית המערבית, אחורית.

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

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.



פרוטוקול דיון רשות רישוי פינס 27

גוש : 7422 חלקה : 9	בקשה מספר : 17-1447
שכונה : נוה צדק	תאריך בקשה : 10/09/2017
סיווג : תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תיק בניין : 0007-001
שטח : 1138 מ"ר	בקשת מידע : 201601280
	תא' מסירת מידע : 06/10/2016

מבקש הבקשה : הילה ר.ג. ייעוץ וניהול והשקעות בע"מ
הרצל 18, תל אביב - יפו *
נווה מורן בניין והשקעות בע"מ
סוקולוב 7, הרצליה *
פינקלשטיין מירה
סוקולוב 7, הרצליה *

עורך הבקשה : שאול אסף
מרמורק 14, תל אביב - יפו 64254

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים : התאמת היתר הבניה למידות הנכונות במגרש בפועל, תיקון טעות.

שינויים פנימיים ביח"ד, למטרות שיפור תכנון.

שינוי כניסה נוספת לחלקו העורפי של המבנה דרך החזית הצפונית של המגרש.

תוספת אחרת : הזזת מיקום פחי אשפה לאיזור ניטרלי של המבנה המוצע

חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י חזן מעין)

בהמשך להחלטת רשות רישוי מיום 24/01/2018, לתקן טעות סופר שנפלה בהחלטה ולאשר את הבקשה להיתר בנייה חדש להקמת בניין מגורים בן 3 קומות מעל מרתף עבור 20 יח"ד הכוללת הוספת 12 יחידות דיור חדשות מעבר ל-8 יח"ד הקיימות.
בנוסף יובהר שמקומות החניה יחשבו לפי סיכום היועצת המשפטית מיום 08.07.2008.

תנאים אחרי ועדה

1. ביטול הבלטת המרפסות מעבר לקוי הבניין הצדדיים.
2. תיאום עם מכון רישוי בעניין חניה, פיתוח ובטיחות בבניין עפ"י ההיתרים הקודמים.
3. אישור סופי של צוות תכנון על הקיר החיצוני לשימור.

התחייבויות להוצאת היתר

1. התחייבות בעלי ההיתר לאי סגירת המרפסות בעתיד בכל צורה שהיא.
2. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
3. בעלי ההיתר אחראים לכך שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים בעת הוצאת ההיתר.
4. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 תקנות המקרקעין לפני חיבור חשמל.



ההחלטה (דיון חוזר): החלטה מספר 2
רשות רישוי מספר 0073-18-1 מתאריך 02/05/2018

בהמשך להחלטת רשות רישוי מיום 24/01/2018, לתקן טעות סופר שנפלה בהחלטה ולאשר את הבקשה להיתר בנייה חדש להקמת בניין מגורים בן 3 קומות מעל מרתף עבור 20 יח"ד הכוללת הוספת 12 יחידות דיור חדשות מעבר ל-8 יח"ד הקיימות.
בנוסף יובהר שמקומות החניה יחשבו לפי סיכום היועצת המשפטית מיום 08.07.2008.

תנאים אחרי ועדה

1. ביטול הבלטת המרפסות מעבר לקוי הבניין הצדדיים.
2. תיאום עם מכון רישוי בעניין חניה, פיתוח ובטיחות בבניין עפ"י ההיתרים הקודמים.
3. אישור סופי של צוות תכנון על הקיר החיצוני לשימור.

התחייבויות להוצאת היתר

1. התחייבות בעלי ההיתר לאי סגירת המרפסות בעתיד בכל צורה שהיא.
2. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
3. בעלי ההיתר אחראים לכך שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים בעת הוצאת ההיתר.
4. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 תקנות המקרקעין לפני חיבור חשמל.



פרוטוקול דיון רשות רישוי החרוב 25

בקשה מספר:	18-0020	גוש:	9015 חלקה: 29
תאריך בקשה:	04/01/2018	שכונה:	עג'מי וגבעת עליה
תיק בניין:	3092-025	סיווג:	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
בקשת מידע:	201701146	שטח:	215 מ"ר
תא' מסירת מידע:	31/07/2017		

מבקש הבקשה: זכאכ ויקטור
החרוב 25, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: סחליה ז'אק
אבן סינא 72, תל אביב - יפו 68177

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
קומה בה מתבצעת התוספת: מרתף חניה א' וב' שטח התוספת (מ"ר): 7.6 כיוון התוספת: לחזית מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: הגדלת החניון הזזת קירות, פתיחת חלונות ודלת, הגדלת הגזוזתרה והגדלת פרגולה

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י זהבי אלון)

לא לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר, שכן:
1. נוגדת את הנקבע בתקנות לעניין רוחב המרפסות הבולטות לתחום הדרך שעולה על 1/3 מרוחב המדרכה.
2. נערכה בצורה שאינה מאפשרת בדיקתה: ללא הצגת חישוב השטחים על בסיס המאושר בהיתר ולא ניתן לבחון התאמת הבקשה לזכויות המותרות, ללא הצגת כל השינויים כלפי המאושר בהיתר באופן ברור, ללא הצגת כל השינויים שבוצעו בפועל לרבות שינויים בחדר מדרגות והגדלת שטחו, הגדלת שטח חצר אנגלית וביטול קומת מרתף תחתונה חלקית.

חוות הדעת נשלחה לעורך הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 18-0073-1 מתאריך 02/05/2018

לא לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר, שכן:
1. נוגדת את הנקבע בתקנות לעניין רוחב המרפסות הבולטות לתחום הדרך שעולה על 1/3 מרוחב המדרכה.
2. נערכה בצורה שאינה מאפשרת בדיקתה: ללא הצגת חישוב השטחים על בסיס המאושר בהיתר ולא ניתן לבחון התאמת הבקשה לזכויות המותרות, ללא הצגת כל השינויים כלפי המאושר בהיתר באופן ברור, ללא הצגת כל השינויים שבוצעו בפועל לרבות שינויים בחדר מדרגות והגדלת שטחו, הגדלת שטח חצר אנגלית וביטול קומת מרתף תחתונה חלקית.

חוות הדעת נשלחה לעורך הבקשה.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

18-0020 עמ' 6



עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה



פרוטוקול דיון רשות רישוי יהודה הימית 40 יהודה הימית 42

גוש : 7259 חלקה : 12	בקשה מספר : 18-0336
שכונה : יפו העתיקה, נמל יפו	תאריך בקשה : 22/02/2018
סיווג : שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	תיק בניין : 3006-040
שטח : 3652.4 מ"ר	בקשת מידע : 201701260
	תא' מסירת מידע : 16/08/2017

מבקש הבקשה : ריאלטי פאנד השקעות שותפות מוגבלת
הברזל 7, תל אביב - יפו *
בנייני אקרו 2 בע"מ
החושלים 6, הרצליה *

עורך הבקשה : פיבקו אילן
המגדלור 13, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

קומה בה מתבצעת התוספת : 10+11 שטח התוספת (מ"ר) : 10.97 שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר) : 200 כיוון התוספת : לחזית מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים : הגדלת דירות בקומות 10+11 ללא תוספת שטח (בשל הקטנת שטח עיקרי בקומת הקרקע), שינויים במיקום עמודים, הזזת קירות פנימיים, הרחבת גזוזטרה בקומה 00 תוספת אחרת : הרחבת גזוזטרה בקומה 00 שימוש המקום כיום : בהיתר מגורים

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

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר, שניתן להריסת הבניין הקיים של בית המכס והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38, הכוללים שינויים בחלוקת השטחים, שינויים קונסטרוקטיביים ושינויים בג עליון,

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

תנאים אחרי ועדה

1. הגשת כל החישובים להוכחת התאמת השטחים למאושר בהיתר.
2. פירוק הבניה המסומנת להריסה בקומת הקרקע ואישור מחלקת הפיקוח לכך.
3. הצגת נספח יציבות לבניין בהתאם לשינויים הקונסטרוקטיביים שנעשו.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

היתר כפוף לכל התנאים וההתחייבויות של ההיתר המקורי מספר 1134-14.

ההחלטה : החלטה מספר 4

רשות רישוי מספר 1-18-0073 מתאריך 02/05/2018



לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר, שניתן להריסת הבניין הקיים של בית המכס והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38, הכוללים שינויים בחלוקת השטחים, שינויים קונסטרוקטיביים ושינויים בג עליון,

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

תנאים אחרי ועדה

1. הגשת כל החישובים להוכחת התאמת השטחים למאושר בהיתר.
2. פירוק הבניה המסומנת להריסה בקומת הקרקע ואישור מחלקת הפיקוח לכך.
3. הצגת נספח יציבות לבניין בהתאם לשינויים הקונסטרוקטיביים שנעשו.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

היתר כפוף לכל התנאים וההתחייבויות של ההיתר המקורי מספר 1134-14.



פרוטוקול דיון רשות רישוי גבולות 6

גוש : 7083 חלקה : 158	בקשה מספר : 17-1752
שכונה : פלורנטין	תאריך בקשה : 05/11/2017
סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	תיק בניין : 0484-006
שטח : 806 מ"ר	בקשת מידע : 0
	תא' מסירת מידע :

מבקש הבקשה : עזרי הודה-שמחה
גרינברג אורי צבי 7, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : מסטר דניאל
בית עובד 9, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה : 7 שטח הריסה (מ"ר) : 2387.93

במרתפים : מספר מרתפים אחר : חניה

בקומת הקרקע : אולם כניסה חדר אשפה

בקומות : כמות קומות מגורים : 8 כמות יח"ד מבוקשות : 29

על הגג : קולטי שמש

בחצר : גינה שטחים מרוצפים כמות מקומות חניה : 30

פירוט נוסף : הריסת מבנה קיים בן 4 קומות + 1 קומת מרתף מלאה + 1 קומת מרתף חלקית והקמת מבנה חדש בן 8 קומות מגורים + 3 קומות מרתף.

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

- לא לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש למגורים בן 7 קומות ובנייה חלקית על הגג, שכן:
 - נוגדת את תכנית העיצוב והפיתוח לרבות עיצוב של קומת הקרקע שאינה בנויה באופן מלא ואינה מתוכננת בצורה שתאפשר שימושה למסחר בעתיד. תיקון התכנית יהווה שינוי מהותי בתכנון.
 - השטח המקורה בחזית לרחוב לא חושב במניין השטחים המבוקשים והכללתו במניין השטחים יגרום להגדלת השטחים מעבר למותר. תיקון התכנית יהווה שינוי מהותי בתכנון.
 - מוצעת עם קומת הקרקע בגובה של 5.5 מ' למגורים בניגוד לעקרונות התכנית לפיה מיועדת לרווחת הדיירים ובניגוד להנחיות מרחביות לפיהם הגובה המקסימלי למגורים הוא עד 3.5 מטרים ברוטו בלבד.
 - נוגדת הוראות תמ"א 34' לעניין תכנית קומת המרתף והמרתף מוצע בתכנית של כ-90% וללא פתרון לחלחול מי נגר עילי בשטח של לפחות 15% או פתרון אחר המאפשר על ידי רשות המים ומהנדס שלד. הקטנת תכנית המרתף עלול לגרום לשינוי מהותי בתכנון והקטנת מספר מקומות החנייה.
 - כוללת מרפסות הגג בבליטה מעבר לקונטור הקומה מתחת בניגוד לנקבע בהנחיות המרחביות.

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.

החלטה : החלטה מספר 5

רשות רישוי מספר 1-18-0073 מתאריך 02/05/2018

- לא לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש למגורים בן 7 קומות ובנייה חלקית על הגג, שכן:
- נוגדת את תכנית העיצוב והפיתוח לרבות עיצוב של קומת הקרקע שאינה בנויה באופן מלא ואינה מתוכננת בצורה שתאפשר שימושה למסחר בעתיד. תיקון התכנית יהווה שינוי מהותי בתכנון.
 - השטח המקורה בחזית לרחוב לא חושב במניין השטחים המבוקשים והכללתו במניין השטחים יגרום להגדלת השטחים מעבר למותר. תיקון התכנית יהווה שינוי מהותי בתכנון.
 - מוצעת עם קומת הקרקע בגובה של 5.5 מ' למגורים בניגוד לעקרונות התכנית לפיה מיועדת לרווחת הדיירים ובניגוד להנחיות מרחביות לפיהם הגובה המקסימלי למגורים הוא עד 3.5 מטרים ברוטו בלבד.
 - נוגדת הוראות תמ"א 34' לעניין תכסית קומת המרתף והמרתף מוצע בתכסית של כ-90% וללא פתרון לחלחול מי נגר עילי בשטח של לפחות 15% או פתרון אחר המאפשר על ידי רשות המים ומהנדס שלד. הקטנת תכסית המרתף עלול לגרום לשינוי מהותי בתכנון והקטנת מספר מקומות החנייה.
 - כוללת מרפסות הגג בבליטה מעבר לקונטור הקומה מתחת בניגוד לנקבע בהנחיות המרחביות.

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.



פרוטוקול דיון רשות רישוי ההגנה 133

גוש : 6130 חלקה : 280	בקשה מספר : 17-1145
שכונה : אורות	תאריך בקשה : 13/07/2017
סיווג : ציבורי/תוספת בניה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)	תיק בניין : 0460-133
שטח : מ"ר	בקשת מידע : 201600626
	תא' מסירת מידע : 17/05/2016

מבקש הבקשה : מוסדות חינוך ותרבות בת"א
אלון יגאל 55, תל אביב - יפו *
רוזנבליט גליה
יהודה הלוי 6, רמת השרון *

עורך הבקשה : אליקים אלי
נמל תל אביב 40א, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: שינוי תנאי מס' 1 בהיתר 11-0706 לצורך הכשרת חלל אטום קיים בהיתר כשטח עיקרי להקמת חדרי סטודיו

במרכז קהילתי בית בארבור.

שיפוץ מלתחות קיימות בהיתר ליד בריכה פתוחה .

אין תוספת שטחים בבקשה. שימוש המקום כיום: בהיתר מבנה בריכת שחייה מקורה קיים בן קומה אחת ומרתף, בריכת שחייה פתוחה, מרכז קהילתי בית בארבור בעל 4 קומות ומרתף.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י גל שמעון)

1. לאשר את הבקשה לשיפוץ מלתחות, הקמת 2 חדרי סדנאות ותוספת מעבר במרכז קהילתי בית בארבור.

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

תנאים אחרי ועדה

1. מילוי דרישות של מכון הרישוי.
2. מילוי דרישות בוחן רישוי שסומנו על גבי המפרט שנבדק
3. תיקון חישוב השטחים והכללת כל השטחים המקורים במניין השטחים המותרים.

הערות

ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.



ההחלטה : החלטה מספר 6
רשות רישוי מספר 1-18-0073 מתאריך 02/05/2018

לאשר את הבקשה לשיפוץ מלתחות, הקמת 2 חדרי סדנאות ותוספת מעבר במרכז קהילתי בית בארבור.
בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים אחרי ועדה

1. מילוי דרישות של מכון הרישוי.
2. מילוי דרישות בוחן רישוי שסומנו על גבי המפרט שנבדק
3. תיקון חישוב השטחים והכללת כל השטחים המקורים במניין השטחים המותרים.

הערות

ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.