

כ"ג טבת תשע"ט
31 דצמבר 2018

פרוטוקול

ישיבה: 1-18-0249 תאריך: 30/12/2018 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

רשות רישוי

	מ"מ יו"ר	עו"ד דורון ספיר
	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/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	יהושע בן נון 81	0190-081	18-1473	1
3	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	קדם 171	3060-171	18-1403	2
5	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	בגין מנחם 158	0054-158	18-0680	3
8	שינויים/פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	פינס 39	0141-037	18-0683	4



פרוטוקול דיון רשות רישוי יהושע בן נון 81 יהושע בן נון 83

גוש : 6958 חלקה : 144	בקשה מספר : 18-1473
שכונה : הצפון הישן - החלק הצ	תאריך בקשה : 09/10/2018
סיווג : תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תיק בניין : 0190-081
שטח : מ"ר	בקשת מידע : 0
	תא' מסירת מידע :

מבקש הבקשה : הנדלסמן אלחנן
יהושע בן נון 81, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : סטולבון ולנטינה
הירשנברג 12, תל אביב - יפו 64393

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
קומה בה מתבצעת התוספת : קרקע תוספת אחרת : סגירת פתחים קיימים וחלונות בקומת עמודים מפולשת, הריסת קיר ובניית קיר ודלת לצורך הקמת מחסן לדיירים.

חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י הילה חדאד)

לא לאשר את הבקשה לסגירת קומת עמודים בבניין קיים בן 4 קומות וחדרי יציאה על הגג על קומת עמודים ומרתף גלוי בחלקו העורפי שכן :

1. הבקשה סותרת את מטרת התכנית להתחדשות עירונית וחיזוק בניינים מפני רעידות אדמה כמפורט בהוראות תוכנית בסעיף 6.5 א' בתכנית 3616א' התקפה, שכן הוגשה ללא כל התייחסות לשיפוץ וחיזוק המבנה מפני רעידות אדמה.
2. הבקשה כפי שהוגשה לוקה בחסר ואינה כוללת את כל המידע הדרוש לבדיקה שכן :
 - א. לא צוין ייעוד החלל המבוקש לסגירה במפרט הבקשה.
 - ב. לא הוצגה דרך הגישה לחלל המבוקש לסגירה ולחדרים הטכניים בבניין ובפרט דרך הגישה לפינוי אשפה.
 - ג. התכנית אינה כוללת מידות ומפלסים בתנוחת הקומה והחתכים הרלוונטיים.
 - ד. לא הוצגו כל החזיתות הרלוונטיות.
 - ה. קיים חוסר התאמה בין המוצג כקיים בבקשה לבין המאושר בהיתרים קודמים.

הערה : הודעה על נימוקי דחיית הבקשה נשלחה במייל לעורכת הבקשה.

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 18-0249-1 מתאריך 30/12/2018

לא לאשר את הבקשה לסגירת קומת עמודים בבניין קיים בן 4 קומות וחדרי יציאה על הגג על קומת עמודים ומרתף גלוי בחלקו העורפי שכן :



1. הבקשה סותרת את מטרת התכנית להתחדשות עירונית וחיזוק בניינים מפני רעידות אדמה כמפורט בהוראות תוכנית בסעיף 6.5 א' בתוכנית 3616 א' התקפה, שכן הוגשה ללא כל התייחסות לשיפוץ וחיזוק המבנה מפני רעידות אדמה.
2. הבקשה כפי שהוגשה לוקה בחסר ואינה כוללת את כל המידע הדרוש לבדיקה שכן:
 - א. לא צוין ייעוד החלל המבוקש לסגירה במפרט הבקשה.
 - ב. לא הוצגה דרך הגישה לחלל המבוקש לסגירה ולחדרים הטכניים בבניין ובפרט דרך הגישה לפינוי אשפה.
 - ג. התוכנית אינה כוללת מידות ומפלסים בתנחות הקומה והחתכים הרלוונטיים.
 - ד. לא הוצגו כל החזיתות הרלוונטיות.
 - ה. קיים חוסר התאמה בין המוצג כקיים בבקשה לבין המאושר בהיתרים קודמים.

הערה: הודעה על נימוקי דחיית הבקשה נשלחה במייל לעורכת הבקשה.



פרוטוקול דיון רשות רישוי קדם 171

גוש : 7043 חלקה : 51	בקשה מספר : 18-1403
שכונה : עג'מי וגבעת עליה	תאריך בקשה : 13/09/2018
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תיק בניין : 3060-171
שטח : 413 מ"ר	בקשת מידע : 201702086
	תא' מסירת מידע : 06/12/2017

מבקש הבקשה : רוגוטר מנשה
סולד 3, ראשון לציון *

עורך הבקשה : רבס דניאל
רבי חנינא 26, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: תוספת ממ"דים לכל הדירות, העברת שטחים עיקריים לשטחי שירות ושטחי שירות ושטחים עיקריים, שינויים במערך הדירות ושינויים פנימיים שונים. תוספת אחרת: תוספת שטח עיקרי של 1.85 מ"ר ושטח שירות של 42.18 מ"ר. שימוש המקום כיום: בהיתר שלד הבניין קיים.

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

לא לאשר את הבקשה לשינויים והשלמת שלד הבניין לשם תכנון בניין חדש במסגרת מעטפת שאושרה בהיתר שלא מומש במלואו, שכן:

1. התכנון החדש כולל ריבוי פירים וחללים טכניים בהיקף משמעותי ללא הצדקה תכנונית לקיומם ומהווה הגדלת נפח הבנייה בניגוד לאופי ועקרונות הבינוי באזור.
2. כולל הגדלת תכסית בניה חלקית הגג מעבר ל-50% המותרים ומעבר ל-75% שאושרו בהיתר כהקלה, כאשר החריגה לא פורסמה ומהווה הפיכת בניה חלקית על הגג לקומה מלאה בניגוד להוראות הבינוי בתכנית ומדיניות עיצוב יפו.
3. כוללת הצמדת חלקי מרתף עליון לדירות בקומת הקרקע בשטח הגדול משטח הדירה בניגוד להוראות תכנית ע'1.
4. נוגדת הנחיות מרחביות לעניין הפניית פתחים של חדרים טכניים כלפי הרחובות.

חוות הדעת נשלחה לעורך הבקשה.

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 1-18-0249 מתאריך 30/12/2018

לא לאשר את הבקשה לשינויים והשלמת שלד הבניין לשם תכנון בניין חדש במסגרת מעטפת שאושרה בהיתר שלא מומש במלואו, שכן:



5. התכנון החדש כולל ריבוי פירים וחללים טכניים בהיקף משמעותי ללא הצדקה תכנונית לקיומם ומהווה הגדלת נפח הבנייה בניגוד לאופי ועקרונות הבינוי באזור.
 6. כולל הגדלת תכסית בניה חלקית הגג מעבר ל-50% המותרים ומעבר ל-75% שאושרו בהיתר כהקלה, כאשר החריגה לא פורסמה ומהווה הפיכת בניה חלקית על הגג לקומה מלאה בניגוד להוראות הבינוי בתכנית ומדיניות עיצוב יפו.
 7. כוללת הצמדת חלקי מרתף עליון לדירות בקומת הקרקע בשטח הגדול משטח הדירה בניגוד להוראות תכנית ע'1.
 8. נוגדת הנחיות מרחביות לעניין הפניית פתחים של חדרים טכניים כלפי הרחובות.
- חוות הדעת נשלחה לעורך הבקשה.



פרוטוקול דיון רשות רישוי בגין מנחם 158

גוש : 6110 חלקה : 404	בקשה מספר : 18-0680
שכונה : מונטיפיורי	תאריך בקשה : 08/05/2018
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תיק בניין : 0054-158
שטח : 3612 מ"ר	בקשת מידע : 201701844
	תא' מסירת מידע : 21/11/2017

מבקש הבקשה : חגיגי יצחק
האשל 114 , הרצליה *

עורך הבקשה : סיון יוסף
בן גוריון דוד 1 , בני ברק *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

קומה בה מתבצעת התוספת : קומות 2 ו-4 מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים : סגירת רצפות לטובת שטחים טכניים בקומות 2 ו-4

לאשר את הבקשה לסגירת חללים בקומות 2, 4, ו-5 של מגדלי הצעירים ויעוד השטחים ללובי ולשטח טכני לבריכה, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים אחרי ועדה
מילוי דרישות מכון הרישוי.

- תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**
1. תוקף ההיתר כתוקף ההיתר המקורי מספר 16-0179.
 2. רישום שטחי השירות המתוכננים כרכוש משותף לפי תקנה 27.
 3. הפיכת שטחי שירות לשטחים עיקריים תביא לביטול ההיתר.

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

החלטה : החלטה מספר 3
רשות רישוי מספר 1-18-0249 מתאריך 30/12/2018

לאשר את הבקשה לסגירת חללים בקומות 2, 4, ו-5 של מגדלי הצעירים ויעוד השטחים ללובי ולשטח טכני לבריכה, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים אחרי ועדה
מילוי דרישות מכון הרישוי.

- תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**
1. תוקף ההיתר כתוקף ההיתר המקורי מספר 16-0179.
 2. רישום שטחי השירות המתוכננים כרכוש משותף לפי תקנה 27.
 3. הפיכת שטחי שירות לשטחים עיקריים תביא לביטול ההיתר.

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



לאשר את הבקשה לסגירת חללים בקומות 2, 4, ו-5 של מגדלי הצעירים ויעוד השטחים ללובי ולשטח טכני לבריכה, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים אחרי ועדה
מילוי דרישות מכון הרישוי.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס
1. תוקף ההיתר כתוקף ההיתר המקורי מספר 16-0179.
2. רישום שטחי השירות המתוכננים כרכוש משותף לפי תקנה 27.
3. הפיכת שטחי שירות לשטחים עיקריים תביא לביטול ההיתר.

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון רשות רישוי פינס 39

בקשה מספר:	18-0683	גוש:	7421 חלקה: 2
תאריך בקשה:	08/05/2018	שכונה:	נוה צדק
תיק בניין:	0141-037	סיווג:	שינויים/פיצול/אחוד/תוספת יח"ד
בקשת מידע:	201702606	שטח:	2652 מ"ר
תא' מסירת מידע:	04/02/2018		

מבקש הבקשה: אביב בנוה צדק בע"מ
ז'בוטינסקי 7, רמת גן *

עורך הבקשה: ישר אבנר
טשרניחובסקי 18, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

קומה בה מתבצעת התוספת: 24,26,27 מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: 1. איחוד דירות וביטול ממ"ד שהופך להיות שטח עיקרי לפי תכנית מתאר 3440 לאיחוד דירות
2. קומה 28- בניית קיר הפרדה בין מרפסות- בלוק+ טיח בגובה 2.45 מ'

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י נגר ישי) (פרידה פיירשטיין)

לאשר את הבקשה ל:

- איחוד 2 יח"ד ליח"ד אחת וביטול ממ"ד אחד בקומה 22,
- איחוד 2 יח"ד הקיימות ליח"ד אחת וביטול ממ"דים, שינוי מיקום של גרם מדרגות פנים, הוספת דלתות כניסה מלובי קומתי ב- 2 הקומות, הצמדת חלק מהשטחים בלובי קומתי לדירה בקומות 25/26;
- אישור בדיעבד למעקה הפרדה בין המרפסות בקומה 26 מבלוקים בגובה 2 מ'

תנאים אחרי ועדה

- הצגת הסדר קרקע כמופיע בהתחיבות מס' 3977 במח' להסדרי קרקע.
- מילוי דרישות מכון רישוי.
- הנמכת קיר מפריד בין מרפסות עד גובה 2 מ' בקומה 26 לפני הוצאת ההיתר ואישור מח' פיקוח לכך.

הערות

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

ההחלטה: החלטה מספר 4
רשות רישוי מספר 1-18-0249 מתאריך 30/12/2018

לאשר את הבקשה ל:



- איחוד 2 יח"ד ליח"ד אחת וביטול ממ"ד אחד בקומה 22,
- איחוד 2 יח"ד הקיימות ליח"ד אחת וביטול ממ"דים, שינוי מיקום של גרם מדרגות פנים, הוספת דלתות כניסה מלובי קומתי ב-2 הקומות, הצמדת חלק מהשטחים בלובי קומתי לדירה בקומות 25/26;
- אישור בדיעבד למעקה הפרדה בין המרפסות בקומה 26 מבלוקים בגובה 2 מ'

תנאים אחרי ועדה

1. הצגת הסדר קרקע כמופיע בהתחיבות מס' 3977 במח' להסדרי קרקע.
2. מילוי דרישות מכון רישוי.
3. הנמכת קיר מפריד בין מרפסות עד גובה 2 מ' בקומה 26 לפני הוצאת ההיתר ואישור מח' פיקוח לכך.

הערות

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