

ט"ו אייר תשפ"א  
27 אפריל 2021

## פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0091 תאריך: 25/04/2021 שעה: 12:30  
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

רשות רישוי

	מ"מ ראש העירייה ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	דורון ספיר, עו"ד	
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	
מ"מ מהנדס העיר	מנהל מחלקת רישוי בניה	אדר' מאיר אלואיל	
	מזכיר ועדת בניין עיר	עו"ד פרדי בן צור	
	מרכזת הועדה	עו"ד שרון אלזסר	
	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	רחלי קריספל	

מס' דף	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	פרס אמיר	שלמה 117	0414-117	20-1586	1
5	שינויים/שינוי שם/שינוי תנאי	אי.בי.פי. נווה שאנן 31 בע"מ	נווה שאנן 31	0038-031	21-0293	2
8	רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין		קובנר אבא 11	2117-013		3

## רשות רישוי

מספר בקשה	20-1586	תאריך הגשה	07/12/2020
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בנייה	תוספת בנייה או קומות (לא בק"ק)

כתובת	דרך שלמה 117	שכונה	נוה שאנן
גוש/חלקה	94/6975	תיק בניין	0414-117
מס' תב"ע	ע1, בי(יפו), אמ(יפו), 9004	שטח המגרש	552 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	פרס אמיר	רחוב ויצמן 4, תל אביב - יפו 6423904
בעל זכות בנכס	וולפיש ספי בע"מ	רחוב ויצמן 4, תל אביב - יפו 6423904
בעל זכות בנכס	דניאל לביא בע"מ	רחוב ויצמן 4, תל אביב - יפו 6423904
עורך ראשי	זית שחף	רחוב דיצה 1, תל אביב - יפו 68116
מתכנן שלד	גוטמן יעקב	רחוב גרניט 5, פתח תקווה 4951404

### מהות הבקשה: (אירינה בנדר)

מהות עבודות בנייה
שינויים כלפי היתר מס' 19-0581 שניתן להריסת הבנייה הקיימת והקמת בניין חדש בן 9 קומות ו-2 קומות חלקיות על הגג, עבור 42 יחידות דיור ויחידת מסחר מעל 3 קומות מרתף, הכוללים:
- הסדרת 4 מפלסי מרתף לצורך מתקן חנייה אוטומטי (במקום מכפילי חנייה) ושינויים בחלוקה הפנימית ובמיקום חדר המדרגות;
- שינויים בקומת הקרקע מסחרית עם יציעים, שינוי בקונטור הממ"מ ובחדר המדרגות ללא תוספת שטח.
- תוספת פרגולה מבטון מעל מרפסת קומה 9
- שינויים בפיתוח שטח, שינוי במיקום פתחי שחרור עשן של המרתף.

### מצב קיים:

הבניין נמצא כעת בשלב שלד, בזמן בנייה.
---------------------------------------

### ממצאי תיק בניין:

שנה	תיאור	מספר	מסמך
2016	<p>הבקשה להריסת הבנייה הקיימת והקמת בניין חדש למגורים ומסחר, בן 9 קומות ו-2 קומות חלקיות על הגג, מעל 3 מפלסי מרתף, עם סה"כ 42 יחידות דיור, כולל מרפסות בחזיתות האחוריות (צפונית) והקדמית לרחוב (דרומית) (לחזית לרחוב שלמה מוצעות 2 מרפסות ברוחב של 1.2 מ' ואורך 3.6 מ'), ויחידה מסחרית בחזית לרחוב אושרה על ידי הוועדה.</p> <p>כולל הקלות ל:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- הגבהת הבניין עד גובה 26.91 מ' לעומת 25 המותרים, לצורך הגבהת קומות המגורים וקומת המסחר לטובת שיפור איכות המגורים.</li> <li>- ניווד שטחים בין הקומות.</li> <li>- הגדלת רוחב בנייה חלקית על הגג העולה על 1/4 מרוחב החזית (כ-11 מ'), ללא תוספת שטחי הבנייה על הגג.</li> <li>- הקמת מרפסות אחוריות בהבלטה של עד 40% מקו הבניין האחורי המותר של 4.0 מ'.</li> <li>- הקטנת קו הבניין האחורי ב- 10% מקו הבניין האחורי המותר של 4.0 מ'.</li> </ul>	16-1727	בקשה

על החלטת הוועדה הוגש ערר בתאריך 09/04/2018, מצד המתנגדים לוועדת הערר המחוזית בטענה: "לא לאשר הקלה לבניית מרפסות צדדיות בחריגה של 1 מ' מקו בניין צדדי המותר של 2.0 מ' שכן מהווה מטרד לבניין הסמוך ונוגדת את תקנות התב"ע והתכנון והבנייה.

להלן ההחלטה של ועדת הערר לדחות את הערר:

1. התוכנית מתירה את הבנייה המבוקשת והדבר אינו נתון לשיקול דעת. מדובר בהוראות תוכנית המהווה זכות קנייה.
  2. לפי הבנוי המקובל באזור, בניינים רבים נבנים בקו בניין 0 ויוצרים חזיתות אחידות לאורך רחובות שלמים, על כן מרווח צידי קטן אינו שונה בהרבה מקירות רצופים המקובלים באזור.
  3. אין כל הכרח כי יוצר מרווח מצומצם ופגיעה בפרטיות בין מרפסות סמוכות בין בניינים גובלים, כאשר ממילא המרפסות בכל הבניין הן קופצות או בנסיגה באופן שמבטיח שלא תהינה מכוסות, מאפשר תיאום בין הבניינים שלא תבנה מרפסת מול מרפסת לכן לא מדובר בחשש תכנוני המצדיק ביטול המרפסות.
- לסיכום – לאשר את הבקשה להיתר כפי שהוגשה.

**מצב הבקשה 16-1727 לפני סגירתה – בדיקה סופית, רוב הדרישות מולאו .**

**התקבלה בקשה 19-0544 להארכת תוקף ההחלטה לבקשה 16-1727 ונמסר היתר 19-0581**

## בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית של שני בעלים, הבקשה חתומה ע"י אחד הבעלים ומיופה כוחם של הבעלים השני.

## התאמה לתב"ע (תוכנית B יפו, אזור מסחרי) והיתר 19-0581

1. הבקשה כוללת שינויים בקומת הקרקע ובמפלס היציעים הצמודים למסחר ומהווה הקטנה (לא מהותית) של שטח המסחר לטובת ממ"מ וחדר המדרגות הסמוכים. השינויים המבוקשים אינם פוגעים ביחס בין המסחר ומגורים והשימוש העיקרי בקומת הקרקע הוא למסחר לפי עקרונות התוכנית לעניין זה. כמו כן הבקשה תואמת את הנקבע בתקנות בנוגע ליחס בין שטח היציע והמסחר הצמוד ומהווה עד 40% משטח המסחר.
2. הבקשה הוצעה עם שינויים במרפסות שאושרו מחוץ לגבול המגרש הקדמי לתחום הדרך תוך סידור מרפסות רציפות לאורך החזית עבור 2 דירות לעומת 2 מרפסות נפרדות בהיתר באורך כ-2/3 מאורך החזית לרחוב. כלומר בהיתר אושרו 2 מרפסות קצרות ומקורות עבור 2 הדירות בכל קומה לכיוון החזית כאשר במסגרת הבקשה מוצעות מרפסות רציפות עם קיר הפרדה. השינוי מהווה הגדלת נפח הבנייה לכיוון חזית לרחוב ובבדיקה מול צוות התכנון נמצא כלא מקובל מבחינה אדריכלית, הבקשה הוחזרה לעורך הבקשה לתיקון ונבדקה מחדש לאחר מכן כאשר המרפסות הוחזרו למצב המאושר לפי היתר 19-0581.

**בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תוכנית ע"1 והיתר 19-0581):**

סטייה	מוצע	מותר	
	4 קומות מרתף (-12.66) עם בור מכפילי חניות ומעליות בעומק 13.86-.	3 קומות מרתף (-12.5) עם בור מכפילי חניות ומעליות בעומק - 14.20 מ' (על פי היתר 19-0581)	<b>קומות</b>
	קומות המרתף חולקו מחדש לארבע קומות בגובה של בין 2.4-2.8 במקום 3 הקומות המאושרות	3 קומות אושרו היתר בגובה 3.5 מ'	
	חנייה, מחסנים, חדר אופניים, חדר טרפו', מאגר מים וחדרים טכניים משותפים.	חנייה, מחסנים, חדר אופניים, חדר טרפו', מאגר מים וחדרים טכניים משותפים.	<b>שימוש</b>
ההקלה שפורסמה להגדלת תכסית המרתף עד 85% אינה רלוונטית.	הבקשה כוללת שינוי בקונטור המרתף כלפי המאושר בהיתר ובתכסית העולה מ- 82% עד 85% שפורסמה כקלה להגדלת התכסית. ההקלה אינה רלוונטית, שכן עפ"י הוראות תוכנית ע/1 והנחיות מרחביות ותמ"א 34 ניתן להמליץ עד ל-85% בתנאי הצגת פתרונות חלחול. הבקשה אושרה על ידי מכון הרישוי והומלצה על ידי מי אביבים.	82% משטח המגרש	<b>תכסית</b>

**הקלות מבוקשות:**

נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבנייה עבור ההקלות הבאות:  
1. הגדלת תכסית המרתף ל 85%

**התייחסות להקלות:**

- ההקלה להגדלת תכסית המרתף איננה רלוונטית שכן עפ"י הוראות תוכנית ע/1, הנחיות מרחביות ותמ"א 34 ניתן לאשר תכסית מרתף עד ל-85% בתנאי הצגת פתרונות חלחול.  
תאריך הודעה אחרונה: 23/11/2020 **ולא התקבלו התנגדויות.**

**חו"ד מחלקת פיקוח:**

**לב פוטשניקוב 20/08/2020**

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בבנייה

**חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אירינה בנדר)**

- לאשר את הבקשה לשינויים כלפי ההיתר, כולל:
  - הסדרת 4 מפלסי מרתף לצורך מתקן חנייה אוטומטי, שינויים בחלוקה הפנימית ובמיקום חדר המדרגות;
  - שינויים בקומת הקרקע מסחרית עם יציעים
  - תוספת פרגולה מבטון מעל מרפסת קומה 9
- ב תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:**

**תנאים למתן היתר**

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. הצגת מפרטים מעודכנים לרישום תקנה 27 בהתאם למסומן בבקשה.

**תנאים בהיתר**

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבנייה
2. רישום השטחים המשותפים לפי תקנה 27 כתנאי לאכלוס הבניין.
3. עמידה בתנאי ההיתר המקורי.

**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה**

- לאשר את הבקשה לשינויים כלפי ההיתר, כולל :
  - הסדרת 4 מפלסי מרתף לצורך מתקן חנייה אוטומטי, שינויים בחלוקה הפנימית ובמיקום חדר המדרגות;
  - שינויים בקומת הקרקע מסחרית עם יציעים
  - תוספת פרגולה מבטון מעל מרפסת קומה 9
- ב תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :**

**תנאים למתן היתר**

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. הצגת מפרטים מעודכנים לרישום תקנה 27 בהתאם למסומן בבקשה.

**תנאים בהיתר**

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבנייה
2. רישום השטחים המשותפים לפי תקנה 27 כתנאי לאכלוס הבניין.
3. עמידה בתנאי ההיתר המקורי.

**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה**

## רשות רישוי

מספר בקשה	21-0293	תאריך הגשה	23/02/2021	נדרש מכון בקרה
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי שם/שינוי תנאי	

כתובת	נוה שאנן 31	שכונה	נוה שאנן
גוש/חלקה	59/6943	תיק בניין	0038-031
מס' תב"ע	תמ"א/3/38, תמ"א/3/38, תמ"א/38, ע1, ג1, אף, 287, 44, 9004, 9086	שטח המגרש	452

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אי.בי.פי. נווה שאנן 31 בע"מ	רחוב הרכבת 58, תל אביב - יפו 6777016
בעל זכות בנכס	טביבי אמנון	רחוב גולדה מאיר 8, חולון 5845402
בעל זכות בנכס	טביבי דני	דרך שלמה 92, תל אביב - יפו 6653114
עורך ראשי	אשרוב אסף	שדרות ירושלים 28, תל אביב - יפו 68022
מתכנן שלד	מזרחי תמיר	רחוב המלאכה 2, רעננה 4366101
מיופה כח מטעם המבקש	פיימן אבנר	רחוב השלוח 8, סביון 5654808
מורשה חתימה מטעם המבקש	בקר אילן	רחוב הפלמ"ח 24, אבן יהודה 4054435

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות		סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים				
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
	104.98	474.51		231.69	1047.24	מעל
	66.16	299.06				מתחת
	171.14	773.57		231.69	1047.24	סה"כ

### מהות הבקשה: (אבנגליה מנצור)

בקשה למתן פטור מהתקנת 26 מקומות חנייה במגרש והחזרת התשלום לקרן חנייה שנגבה בהיתר עבור השתתפות בקרן חנייה בגין הריסת מבנה קיים והקמת מבנה חדש למגורים עם מסחר בקומת הקרקע מכוח תמ"א 38, בן 6 קומות ובניה חלקית על הגג מעל 2 קומות ומרתף, עבור 23 יחידות דיור. היתר בנייה מספר 20-0810 מתאריך 13.12.2020.

### הערות לבקשה:

- בהתאם לאישור עקרוני מאגף התנועה לכך שרחוב נווה שאנן הוא שטח הסגור לתנועת כלי רכב, רשות הרישוי יכולה להפחית או לתת פטור מהתקנת מקומות חנייה במגרש וזאת בהתאם לתקנה 20' בתקנות החנייה כתקנה המסמיכה רשות רישוי להקטין / לפטור מתקן חנייה שנמצאה כמתאימה במקרה הנדון.
- אציין כי בפרויקטים דומים ברחוב נווה שאנן (נווה שאנן 43, נווה שאנן 39 ונווה שאנן 33) הועדה המקומית אישרה פטור חלקי בכפוף לאישור הועדה המחוזית, אך הנושא לא הובא לאישורה נוכח עמדת הייעוץ המשפטי שלפיה הדין החל הוא תקנות החנייה החדשות שלא מסמיכות את הועדה המחוזית לפטור מתקן חנייה ובחוות הדעת שניתנה לאחרונה בנוגע לכתובת נווה שאנן 33 הופנתה לתקנה 20' כתקנה המסמיכה רשות רישוי להקטין / לפטור מתקן חנייה שנמצאה כמתאימה גם במקרה הנדון.

בהתאם לחוות דעת היועצת המשפטית עו"ד הראלה אברהם-אוזן שניתנה לכתובת נווה שאנן 33 ובנווה שאנן 46, הבקשה מוחזרת לרשות הרישוי שיכולה להפחית או לתת פטור מהתקנת מקומות חנייה במגרש וזאת בהתאם לתקנה 20' בתקנות החנייה כאשר על פי אישור אגף התנועה רחוב נווה שאנן הוא שטח הסגור לתנועת כלי רכב ובפועל משמש כמדרחוב.

## חו"ד מכון רישוי

**נדב פרסקו 17/03/2021**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב פרסקו (מחליף את תומר) שימו לב: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

### תנועה וחנייה

הבקשה היא : החזר תשלום קרן חנייה

1. בהיתר בנייה מספר 20-0810 מתאריך 13.12.2020 עבור בניין חדש ברחוב נווה שאנן 31 פתרון להסדר 26 מקומות חניה החסרים לפי התקן ניתן על ידי השתתפות בקרן חניה.
2. לפי החלטת רשות תמרוך מקומית פר' 220/19 סעיף 3 הקובעת רח' נווה שאנן כמדרחוב, ניתן להכיר במגרש בנווה שאנן 31 כמצוי באזור הסגור לכניסת כלי רכב כהגדרתו בסעיף 12 בתקנות החנייה, ולקבוע תקן חנייה 0 במגרש.

המלצה: לאשר החזר תשלום קרן חנייה עבור 26 מקומות חנייה.

### סיכום מכון הרישוי

#### המלצה: לאשר את הבקשה

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה, מרחבים מוגנים וכיבוי אש בהתאם למהות הבקשה).  
הועברה לעורך הבקשה רשימת תיקונים לפני ועדה. במידה ותיקונים אלו יושלמו עד למועד שנקבע תעודכן חוות דעת זו.  
יש לעיין בחוות הדעת המלאות של תחנות מכון הרישוי באמצעות מערכת סטאטוס תיקי רישוי ומידע בקישור :  
[http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui\\_bniya/login.asp](http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya/login.asp)

## חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י יבגניה פלוטקין)

לאשר את הבקשה לקבלת פטור מלא מהתקנת מקומות החנייה הנדרשים לפי התקן וזאת מכוח תקנה 2 ו' המסמיכה רשות רישוי להקטין/לפטור מתקן חנייה, היות ורחוב נווה שאנן בחלקו הסמוך לנכס הינו שטח הסגור לתנועת כלי רכב ומשמש כמדרחוב.  
הנ"ל בכפוף להחזרת התשלום לקרן חנייה.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. עמידה בתנאי ההיתר המקורי
2. ההיתר אינו מהווה כל אישור לבנייה הקיימת במגרש ו/או הבניין ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.

#### הערות

עמידה בכל תנאי ההיתר המקורי.

### **ההחלטה : החלטה מספר 2**

**רשות רישוי מספר 1-21-0091 מתאריך 25/04/2021**

לאשר את הבקשה לקבלת פטור מלא מהתקנת מקומות החנייה הנדרשים לפי התקן וזאת מכוח תקנה 2 ו' המסמיכה רשות רישוי להקטין/לפטור מתקן חנייה, היות ורחוב נווה שאנן בחלקו הסמוך לנכס הינו שטח הסגור לתנועת כלי רכב ומשמש כמדרחוב.  
הנ"ל בכפוף להחזרת התשלום לקרן חנייה.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. עמידה בתנאי ההיתר המקורי

עמ' 7

0038-031 21-0293 <ms\_meyda>

2. ההיתר אינו מהווה כל אישור לבנייה הקיימת במגרש ו/או הבניין ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.

#### **הערות**

עמידה בכל תנאי ההיתר המקורי.

## 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
61 / 6798		4550 מ"ר	רחוב קובנר אבא מס' 13,11

חוו"ד מהנדס העיר ( ע"י אדר' ויקטוריה וולודרסקי)

מבוקש לרשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 07.02.2021 החתום ע"י מודד מוסמך שאול חפץ להיתרי בניה מס' 07-0973 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 12.12.2007 ואחרים, כמפורט להלן:

פרוט אי ההתאמות	חלקת משנה
תוספת בשטח 15.1 מ"ר	2
תוספת (בחלל מסתור כביסה) בשטח 2.2 מ"ר	11
הנגשת חלל מסתור כביסה (פתיחת פתח)	19
תוספת בשטח 4.9 מ"ר וצירוף שטח הול קומתי 4.6 מ"ר	21
תוספת בשטח 5.0 מ"ר	24
תוספת בשטח 10.9 מ"ר	25
תוספת (בחלל מסתור כביסה) בשטח 3.1 מ"ר	37
התקנת משטח מוגבה וג'קוזי בשטח כולל 16.4 מ"ר	45
תוספת בשטח 13.2 מ"ר	47
תוספת (בחלל מסתור כביסה) בשטח 2.1 מ"ר	48

החלטת רשות רישוי מספר 1-21-0091 מתאריך 25.04.2021

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 07.02.2021 החתום ע"י מודד מוסמך שאול חפץ להיתרי בניה מס' 07-0973 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 12.12.2007 ואחרים, כמפורט להלן:

פרוט אי ההתאמות	חלקת משנה
תוספת בשטח 15.1 מ"ר	2
תוספת (בחלל מסתור כביסה) בשטח 2.2 מ"ר	11
הנגשת חלל מסתור כביסה (פתיחת פתח)	19
תוספת בשטח 4.9 מ"ר וצירוף שטח הול קומתי 4.6 מ"ר	21
תוספת בשטח 5.0 מ"ר	24
תוספת בשטח 10.9 מ"ר	25
תוספת (בחלל מסתור כביסה) בשטח 3.1 מ"ר	37
התקנת משטח מוגבה וג'קוזי בשטח כולל 16.4 מ"ר	45
תוספת בשטח 13.2 מ"ר	47
תוספת (בחלל מסתור כביסה) בשטח 2.1 מ"ר	48